



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISA TENTANG UANG JAMINAN PENAWARAN
LELANG DALAM HAL TERJADI PEMBATALAN
SEBELUM PELAKSANAAN LELANG
(STUDI KASUS PUTUSAN MA NOMOR : 2836 K/PDT/2009)**

TESIS

**SHINTA TRI LESTARI, SH
0906583472**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JANUARI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISA TENTANG UANG JAMINAN PENAWARAN
LELANG DALAM HAL TERJADI PEMBATALAN
SEBELUM PELAKSANAAN LELANG
(STUDI KASUS PUTUSAN MA NOMOR : 2836 K/PDT/2009)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Master Kenotariatan**

**SHINTA TRI LESTARI, SH
0906583472**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JANUARI 2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Shinta Tri Lestari, SH

NPM : 0906583472

Tanda Tangan :



Tanggal : 20 Januari 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Shinta Tri Lestari, SH
NPM : 0906583472
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Analisa Tentang Uang Jaminan Penawaran
Lelang Dalam Hal Terjadi Pembatalan
Sebelum Pelaksanaan Lelang (Studi Kasus
Putusan MA Nomor : 2836 K/Pdt/2009)

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : F.X. Sutardjo, SH, M.Sc ()
Penguji : A. Y Dhaniarto, SH, LL.M ()
Penguji : Wenny Setiawati, SH, MLI ()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 20 Januari 2012

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wa rahmatullahi wa barakatuh

Dengan mengucapkan puji syukur kepada ALLAH SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini dengan judul “ANALISA TENTANG UANG JAMINAN PENAWARAN LELANG DALAM HAL TERJADI PEMBATALAN SEBELUM PELAKSANAAN LELANG (STUDI KASUS PUTUSAN MA NOMOR : 2836 K/PDT/2009)” yang merupakan salah satu syarat wajib yang harus dipenuhi guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Tesis ini dibuat dengan dorongan semangat, bantuan serta doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu, sudah sepantasnya penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

Orangtua Penulis, Ayahanda H. Margono, S.H., M.Hum., MM. dan Ibunda Hj. Tuti Lestari yang telah memberikan perhatiannya, kasih sayang dan doa yang selalu mengiringi penulis dalam setiap langkahnya, pengorbanan serta kepercayaannya yang amat berarti bagi penulis serta kepada seluruh keluarga besar penulis. Selain itu, penulis juga ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH., MH., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
2. Bapak F.X Sutardjo, SH., M.Sc., selaku dosen pembimbing yang telah memberikan waktunya untuk memberikan bantuan dan arahan kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini;
3. Bapak A.Y. Dhaniarto, SH, LL.M., dan Ibu Wenny Setiawati, SH, MLI selaku dosen penguji tesis penulis.
4. Bapak / Ibu Dosen Magister Kenotariatan FHUI yang telah memberikan ilmu, pengalaman dan pelajaran berharga selama perkuliahan.
5. Seluruh Narasumber yang telah memberikan informasinya untuk keperluan penyusunan tesis ini.

6. Segenap karyawan dan staf tata usaha Magister Kenotariatan FHUI yang telah memberikan informasi perkuliahan dan membantu keperluan administrasi dalam rangka penyusunan tesis ini.
7. Winda Agustina, SH., M.Kn., Nova Helida, SH., M.Kn., Wan Annisa S, SH., M.Kn., Chekky Kurniasari Dewi, SH., M.Kn., Irnis Maria, SH., M.Kn., Nasrokh Ernawati, SH., M.Kn., Irawati Rochaeli, SH., M.Kn., Veronika Farida, SH., M.Kn, Irawati, SH., M.Kn dan teman-teman Magister Kenotariatan angkatan 2009 dengan kekompaknya memberikan inspirasi dan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan tesis ini belumlah sempurna sebagaimana yang diharapkan karena terbatasnya kemampuan serta pengetahuan penulis. Oleh karena itu, segala saran dan kritik yang bersifat membangun dari berbagai pihak sangat diharapkan sebagai bentuk penyempurnaan tesis ini.

Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis maupun bagi pembaca dan memenuhi persyaratan yang ditentukan. Terima kasih.

Wassalamu'alaikum wa rahmatullahi wa barakatuh

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

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Shinta Tri Lestari, SH
NPM : 0906583472
Program Studi : Magister Kenotariatan
Departemen :
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 :

**Analisa Tentang Uang Jaminan Penawaran Lelang Dalam Hal Terjadi
Pembatalan Sebelum Pelaksanaan Lelang
(Studi Kasus Putusan MA Nomor : 2836 K/Pdt/2009).**

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 20 Januari 2012
Yang Menyatakan



Shinta Tri Lestari, SH

ABSTRAK

Nama : Shinta Tri Lestari, SH
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Analisa Tentang Uang Jaminan Penawaran Lelang Dalam Hal Terjadi Pembatalan Sebelum Pelaksanaan Lelang (Studi Kasus Putusan MA Nomor : 2836 K/Pdt/2009).

Uang jaminan penawaran lelang adalah uang yang disetor terlebih dahulu sebagai syarat sahnya menjadi peserta lelang. Dalam Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa uang jaminan penawaran lelang yang telah disetorkan, dikembalikan seluruhnya tanpa potongan kepada peserta lelang yang tidak disahkan sebagai pembeli atau apabila lelang batal dilaksanakan. Namun, yang terjadi terkadang pengembalian uang jaminan penawaran lelang tidak dilakukan sebagaimana mestinya. Seperti yang terjadi dalam kasus antara PT. Konrat Marbella sebagai peserta lelang yang telah menyetorkan uang jaminan penawaran lelang untuk lelang yang akan dilaksanakan oleh PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana terhadap aset berupa tanah dan/atau bangunan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Lelang yang akan dilaksanakan mengalami penundaan sampai 3 (tiga) kali dan akhirnya batal dilaksanakan karena ternyata SKPT tanah dan/atau bangunan objek lelang tersebut belum ada. Seharusnya pengembalian uang jaminan penawaran lelang tersebut dilakukan paling lama 1 (hari) kerja sejak permintaan pengembalian dari peserta lelang diterima, namun proses pengembaliannya tidak dilakukan sebagaimana mestinya bahkan menjadi masalah yang berlarut-larut. Sanksi terhadap Balai Lelang pun sudah dijatuhkan, akan tetapi tidak mengembalikan kondisi semula yaitu membuat uang jaminan penawaran lelang tersebut kembali kepada peserta lelang. Tuntutan pidana dilakukan oleh peserta lelang untuk memberikan efek jera kepada pihak yang seharusnya bertanggung jawab atas pengembalian uang jaminan penawaran lelang dan gugatan perdata dilakukan sebagai upaya menuntut pengembalian uang jaminan penawaran lelang. Dengan dikabulkannya kasasi PT. Konrat Marbella, maka PT. Konrat Marbella mendapat perlindungan hukum yang kuat dan dapat menuntut pihak yang kalah wajib melaksanakan isi putusan untuk melakukan pengembalian uang jaminan penawaran lelangnya. Dikarenakan masalah ini menyangkut citra Balai Lelang, perlu ada modifikasi terhadap Peraturan Menteri Keuangan tentang Balai Lelang berupa penambahan ketentuan tentang persyaratan mendirikan Balai Lelang yaitu mewajibkan setiap Balai Lelang menyetorkan uang dengan jumlah tertentu pada suatu rekening khusus, disimpan sebagai suatu jaminan dan dikunci pada saat proses pendirian Balai Lelang. Ketentuan ini sebagai jaminan apabila suatu saat Balai Lelang melakukan pelanggaran yang merugikan peserta lelang.

Kata kunci : Lelang, Uang Jaminan.

ABSTRACT

Name : Shinta Tri Lestari, SH
Study Programme : Master of Notary
Title : Analysis of Bid Bond in the Event of Cancellation Prior to Auction (Case Study of Supreme Court Decision Number : 2836 K/Pdt/2009).

Bid bond is the money paid in advance as a requirement to participate in an auction. The Regulation of the Minister of Finance concerning Auction Guidelines states that the bid bond money deposited shall be refunded in full, without any deduction, to all bidders disqualified as buyers, or if the auction is cancelled. However, it sometimes happens that the bid bond is not duly refunded. That is what happened in the case of PT. Konrat Marbella. As a bidder, it deposited a bid bond for an auction to be held by PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana for assets in the form of land and/or buildings from PT. Bank Tabungan Negara (Persero). The auction was postponed as many as 3 (three) times, and was ultimately cancelled because it turned out that no Land Registration Certificates (SKPT) existed for the land and/or buildings under auction. The bid bonds should have been refunded at the latest 1 (one) working day after receipt of applications for refund from the bidders. However, the refunding process was not carried out as it should be, and in fact has become a protracted problem. Sanctions have been imposed on the Auction House, but these measures have failed to restore circumstances to their original condition through refund of bid bonds to the bidders. Criminal charges have been brought by the bidders against the Auction House so as to give a deterrent effect to the party that should have taken responsibility for refund of the bid bonds. A civil suit has also been filed to press the refund of the bid bonds. Now that the cassation filed by PT. Konrat Marbella has been awarded, PT. Konrat Marbella has strong legal protection and can press its demands for the losing party to carry out the decision to refund the bid bonds. As this issue concerns the image of Auction Houses, modifications should be made to the Regulation of the Minister of Finance concerning Auction Houses by adding provisions concerning requirements for establishment of Auction Houses that would require each auction house to deposit a certain amount of money in a special bank account. These funds would be held as guarantee and ringfenced during the process of establishing the Auction House. This provision will serve as a guarantee if at any time the Auction House commits violations that defraud bidders.

Keywords: Auction, Bid Bond

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Pokok Permasalahan.....	9
1.3 Metode Penelitian.....	9
1.4 Sistematika Penulisan.....	12
BAB II UANG JAMINAN PENAWARAN LELANG DALAM HAL TERJADI PEMBATALAN SEBELUM PELAKSANAAN LELANG.....	14
2.1 Tinjauan Umum Tentang Lelang.....	14
2.1.1 Pengertian Lelang.....	14
2.1.2 Dasar Hukum Lelang.....	17
2.1.3 Asas-asas Lelang.....	18
2.1.4 Fungsi Lelang.....	20
2.1.5 Jenis-jenis Lelang.....	22
2.1.6 Pihak-pihak dalam Lelang.....	26
2.1.7 Persyaratan Lelang.....	32
2.1.8 Prosedur (tata cara) Lelang.....	38
2.2 Pelaksanaan Lelang Melalui Balai Lelang.....	41
2.2.1 Pengertian Balai Lelang.....	41
2.2.2 Ijin Operasional Balai Lelang.....	44
2.2.3 Kegiatan Usaha Balai Lelang.....	45
2.2.4 Hak dan Kewajiban Balai Lelang.....	46

2.2.5	Prosedur Lelang Melalui Balai Lelang	48
2.3	Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2836 K/PDT/2009..	52
2.3.1	Posisi Kasus	52
2.3.2	Para Pihak yang Berperkara	57
2.3.3	Gugatan	57
2.3.4	Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat	58
2.3.4.1	Pertimbangan Hukum	58
2.3.4.2	Putusan	68
2.3.5	Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta	69
2.3.5.1	Pertimbangan Hukum	69
2.3.5.2	Putusan	73
2.3.6	Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia	73
2.3.6.1	Pertimbangan Hukum	73
2.3.6.2	Putusan	74
2.4	Analisa Hukum	75
2.4.1	Perlindungan Hukum Kepada Peserta Lelang Terhadap Uang Jaminan Penawaran Lelang Dalam Hal Terjadi Pembatalan Sebelum Pelaksanaan Lelang	75
2.4.2	Tanggung Jawab Balai Lelang Terhadap Gugatan Uang Jaminan Peserta Lelang Dalam Hal Lelang Batal Dilaksanakan	106
BAB III	PENUTUP	117
3.1	Kesimpulan	117
3.2	Saran	118
	DAFTAR PUSTAKA	121
	LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Praktek penjualan umum melalui lelang di Indonesia telah ada sejak jaman Hindia Belanda hingga sekarang. Para ahli menemukan di dalam literatur Yunani bahwa lelang telah dikenal sejak 450 tahun sebelum masehi. Lelang merupakan penjualan barang di muka umum melalui penawaran harga secara lisan atau tertulis dengan cara mengumpulkan peserta lelang. Lelang merupakan salah satu institusi pasar yang mempunyai nilai lebih dibandingkan dengan sarana penjualan barang pada umumnya. Kelebihannya adalah adanya jaminan harga yang optimal karena harus didahului dengan upaya mengumpulkan peserta / peminat lelang dan pemberian kesempatan yang sama kepada para peserta / peminat lelang untuk melakukan penawaran dalam satu waktu sehingga akan menimbulkan kompetisi penawaran. Selain itu, kelebihan dari suatu sistem pelelangan adalah bahwa pembeli lelang seringkali mendapatkan harga lebih murah dari harga pasaran pada umumnya.

Keberadaan lelang sebagai salah satu sarana penjualan barang telah ada di Indonesia sejak tahun 1908 dengan berlakunya *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang Stbl. 1908 Nomor 189) yaitu peraturan lelang setingkat Undang-Undang dan *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang Stbl. 1908 Nomor 190) yaitu peraturan lelang setingkat Peraturan Pemerintah. Peraturan dasar lelang ini masih berlaku hingga saat ini dan menjadi dasar hukum penyelenggaraan lelang di Indonesia berdasarkan Pasal II aturan peralihan Undang-Undang Dasar 1945.

Lembaga lelang yang diatur melalui sistem hukum dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Setidaknya terdapat tiga tujuan diaturnya lelang dalam hukum. *Pertama*, untuk memenuhi kebutuhan penjualan lelang yang diatur dalam banyak peraturan perundang-undangan. *Kedua*, untuk memenuhi atau melaksanakan putusan pengadilan atau lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan undang-undang dalam rangka penegakan keadilan (*law enforcement*). *Ketiga*, untuk memenuhi kebutuhan dunia usaha pada

umumnya, produsen atau pemilik barang pribadi dimungkinkan melakukan penjualan lelang.¹

Dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* disebutkan bahwa Penjualan Umum atau Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha mengumpulkan para peminat / peserta lelang. Penjualan umum atau lelang tersebut harus dilakukan oleh atau dihadapan seorang Pejabat Lelang. Penggunaan peraturan lelang ini sepertinya sudah tidak sesuai dengan perkembangan zaman saat ini, sehingga pemerintah melalui Kementerian Keuangan RI mengeluarkan Peraturan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai tindak lanjut dari *Vendu Reglement*. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ini tidak menghapus *Vendu Reglement* tetapi memperjelas dan menyesuaikan ketentuan-ketentuan yang ada dalam *Vendu Reglement* dengan perubahan-perubahan yang terjadi.

Menurut Pasal 1 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan 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 lelang”.

Penjualan lelang memiliki identitas dan karakteristik tersendiri dengan adanya pengaturan khusus dalam *Vendu Reglement*. Namun, dasar penjualan lelang mengacu pada ketentuan KUHPerdara mengenai jual beli. Pasal 1457 KUHPerdara merumuskan jual-beli adalah “suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beli seperti subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga; adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

¹ Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang, Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, (Jakarta : Biro Hukum Sekretariat Jenderal, 18 Februari 2005), hal. 4.

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

Jual beli lelang harus didahului penawaran kepada publik (umum). Kesepakatan harga Jual beli melalui lelang terbentuk pada saat proses lelang, yaitu pada saat Pejabat Lelang untuk kepentingan penjual menunjuk penawar yang tertinggi dan mencapai harga limit sebagai pembeli lelang. Jadi, jual beli lelang tidak murni terjadi antara pihak penjual dan pembeli, namun terdapat intervensi Pejabat Lelang berupa kewenangan Pejabat Lelang menunjuk pembeli lelang. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 2 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa “setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah”.

Ditinjau dari sudut lembaga, pelaksanaan lelang di Indonesia berdasarkan *Vendu Reglement* masih didominasi oleh Pejabat Lelang kelas I dari Kantor Lelang (sekarang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)) yang merupakan instansi pemerintah. Hal tersebut diakibatkan karena pelaksanaan lelang yang berlaku di Indonesia lebih dominan pada penjualan lelang eksekusi atau sebagai sarana untuk melaksanakan suatu keputusan yaitu sebagai contohnya putusan Hakim Pengadilan Negeri dan putusan PUPN, sehingga kesannya seolah-olah lelang hanya merupakan pelaksanaan suatu eksekusi dan pelaksanaan penjualan barang-barang pemerintah saja. Namun, pemerintah telah memberikan sebagian kewenangan melaksanakan lelang kepada Pejabat Lelang kelas II yang berasal dari swasta untuk jenis lelang tertentu, khususnya sukarela.

Seiring pesatnya perkembangan perekonomian dan pemahaman masyarakat tentang kelebihan-kelebihan melakukan pelelangan, maka Kantor Lelang tidak dapat menampung semua permohonan lelang. Guna menyelenggarakan jasa penjualan barang melalui lelang secara professional, “pada tahun 1997 mulai

dibuka kesempatan bagi swasta untuk berperan dalam pelaksanaan lelang (meskipun pelaksanaannya harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang Negara) melalui regulasi Balai Lelang² khususnya untuk lelang non eksekusi sukarela yang merupakan lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN/D berbentuk persero. Penjualan barang secara lelang tersebut merupakan jual beli perdata yang terdapat di dalam KUHPperdata tetapi prosedurnya secara lelang, hanya saja pelaksanaan lelang tersebut akan lebih efektif dan efisien dilaksanakan oleh pihak swasta. Dalam hal ini pihak yang melaksanakan lelang tersebut ialah Pejabat Lelang kelas II.

Mengingat keterbatasan dari Kantor Lelang dalam mengembangkan lelang di Indonesia dan upaya pemerintah untuk menghilangkan kesan seolah-olah lelang hanya merupakan pelaksanaan suatu eksekusi dan pelaksanaan penjualan barang-barang pemerintah saja, maka pemerintah melakukan penyempurnaan peraturan lelang yang mana dikeluarkannya Keputusan Menteri Keuangan (KMK) Nomor : 47/KMK.01/1996 tanggal 25 Januari 1996 tentang Balai Lelang dan Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : 1/PN/1996 tanggal 25 Januari 1996 tentang Balai Lelang dan Kantor Lelang Negara. Dengan demikian, lelang dapat diselenggarakan pihak swasta dengan mendirikan Balai Lelang berbentuk Perseroan Terbatas (PT). Selanjutnya pengaturan Balai Lelang yang terbaru diatur dalam PMK Nomor : 176/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010.

Pelaksanaan lelang baik yang diselenggarakan melalui KPKNL maupun Balai Lelang Swasta prosedurnya adalah sama, yaitu sesuai dengan prosedur dalam PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. PMK Nomor : 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang kelas I mengatur kewenangan Pejabat Lelang kelas I untuk melaksanakan berbagai jenis lelang yaitu lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib dan lelang non eksekusi sukarela, sedangkan Pejabat Lelang kelas II diatur dalam PMK Nomor : 175/PMK.06/2010 dan

² Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan (BPPK), *Pengetahuan Lelang : Penghapusan BMN*, (Jakarta : Pusdiklat Depkeu RI, 2007), hal. 1.

kewenangannya terbatas pada lelang non eksekusi sukarela termasuk tapi tidak terbatas pada :

1. Lelang barang milik BUMN/D berbentuk persero;
2. Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan;
3. Lelang barang milik perwakilan negara asing; dan
4. Lelang barang milik swasta.

Prosedur persiapan lelang merupakan rangkaian-rangkaian kegiatan yang dilakukan sebelum lelang dilaksanakan, yaitu merupakan tahap persiapan lelang / pra lelang, mulai dari permohonan lelang, penentuan tempat dan waktu pelaksanaan lelang, penentuan syarat lelang, pelaksanaan pengumuman lelang, melakukan permintaan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan penyetoran uang jaminan.

Menurut Pasal 11 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan suatu permohonan lelang harus diajukan secara tertulis kepada pemimpin Balai Lelang / Pejabat Lelang kelas II dan permohonan lelang tersebut harus dilengkapi dengan dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Lebih lanjut dalam Pasal 12 PMK tersebut menyatakan Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

Dalam suatu permohonan lelang, penjual pada umumnya bukan perorangan, kecuali lelang sukarela yang diajukan oleh perseorangan. Penjual yang merupakan instansi pemerintah, BUMN melakukan penunjukan pada seseorang yang berwenang mewakili penjual yang disebut “Pejabat Penjual” dengan menerbitkan Surat Keputusan Penunjukan Pejabat Penjual. Demikian juga, “Daftar Barang” merupakan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum, karena setiap permohonan lelang harus jelas barang yang dimintakan untuk dilelang dalam daftar barang.³

³ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung : CV. Mandar Maju, 2008), hal. 85.

Setelah permohonan lelang diteliti kelengkapan dokumen dan keabsahannya, kemudian ditetapkan tempat dan waktu pelaksanaan lelang. Menurut Pasal 19 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang kelas II tempat barang itu berada. Selanjutnya dalam Pasal 21 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan lelang dilaksanakan pada waktu yang ditetapkan oleh kepala KPKNL atau Pejabat Lelang kelas II. Waktu pelaksanaan lelang dilakukan pada jam dan hari kerja KPKNL, kecuali untuk lelang non eksekusi sukarela yang dapat dilaksanakan di luar jam dan hari kerja dengan persetujuan tertulis Kepala Kantor Wilayah setempat.

Agar masyarakat mengetahui akan diadakannya lelang dan dalam rangka mengumpulkan calon peserta lelang, maka penjual wajib melakukan pengumuman lelang terlebih dahulu dan bukti sudah dilakukannya pengumuman lelang oleh penjual harus diserahkan kepada Pejabat Lelang. Dalam pengumuman lelang tersebut, minimal hal-hal yang harus dicantumkan oleh penjual yaitu; identitas penjual, waktu dan tempat pelaksanaan lelang, jenis dan jumlah barang, lokasi barang jika barang yang dilelang barang tidak bergerak, spesifikasi barang untuk barang bergerak, waktu dan tempat untuk melihat barang yang dilelang, besarnya uang jaminan penawaran lelang, nilai limit, cara penawaran lelang dan jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli.

Uang jaminan penawaran lelang adalah uang yang disetor terlebih dahulu sebagai syarat sahnya menjadi peserta lelang, bagi lelang yang dipersyaratkan adanya uang jaminan. Menurut Pasal 29 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan :

1. Setiap lelang diisyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang.
2. Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak diberlakukan pada lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama dan lelang non eksekusi sukarela.

Pasal 30 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan, untuk jenis lelang non eksekusi sukarela, penyetoran uang

jaminan penawaran lelang dilakukan melalui rekening Balai Lelang atau langsung ke Balai Lelang atau melalui rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang kelas II atau langsung ke Pejabat Lelang kelas II. Dalam setiap pelaksanaan lelang, 1 (satu) penyetoran uang jaminan penawaran lelang hanya berlaku untuk 1 (satu) barang atau paket barang yang ditawarkan.

Pasal 28 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menegaskan bahwa dalam hal terjadi pembatalan sebelum pelaksanaan lelang atas permintaan penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum, peserta lelang yang telah menyetorkan uang jaminan penawaran lelang tidak berhak menuntut ganti rugi. Selanjutnya dalam Pasal 33 ayat (1) PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan bahwa uang jaminan penawaran lelang yang telah disetorkan, dikembalikan seluruhnya tanpa potongan kepada peserta lelang yang tidak disahkan sebagai pembeli. Ayat (2) Pasal 33 tersebut juga menegaskan bahwa pengembalian uang jaminan penawaran lelang tersebut dilakukan paling lama 1 (hari) kerja sejak permintaan pengembalian dari peserta lelang diterima. Berdasarkan ketentuan pasal-pasal tersebut, jelas bahwa diatur mengenai resiko uang jaminan penawaran lelang yang telah disetorkan apabila lelang batal dilaksanakan.

Penyetoran uang jaminan penawaran lelang ini selain menjadi suatu ketentuan yang ditegaskan dalam peraturan juga sebagai syarat menjadi peserta lelang. Selain itu, maksud diadakannya uang jaminan penawaran lelang adalah sebagai salah satu cara untuk menyeleksi peserta lelang yang benar-benar berminat untuk mengikuti lelang serta untuk menjamin agar uang lelang dibayar tepat pada waktunya oleh pemenang lelang. Apabila dalam proses pelelangan telah ditentukan pembelinya, maka uang jaminan penawaran lelang dari peserta lelang yang disahkan sebagai pembeli, akan diperhitungkan dengan pelunasan seluruh kewajibannya sesuai dengan ketentuan lelang. Kepada peserta lelang yang tidak disahkan sebagai pembeli, uang jaminan penawaran lelang yang telah disetorkan dikembalikan seluruhnya tanpa potongan. Namun, yang terjadi terkadang pengembalian uang jaminan penawaran lelang tidak dilakukan sebagaimana mestinya. Seperti yang terjadi dalam kasus antara PT. Konrat Marbella sebagai

peserta lelang yang telah menyetorkan uang jaminan penawaran lelang terhadap lelang yang akan dilaksanakan oleh PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana terhadap aset dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yaitu tanah yang terletak di Jalan Dago Pakar Timur dan Jalan Dago Pakar Barat Kelurahan Ciburial Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung.

PT. Konrat Marbella bermaksud untuk ikut serta dalam pelelangan yang akan berlangsung pada tanggal 21 Maret 2005 dengan menyetor uang jaminan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ke rekening PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana, ternyata pada tanggal tersebut lelang ditunda dengan alasan bahwa ada hal-hal yang belum lengkap, sehingga diundur menjadi tanggal 8 April 2005 dan pengunduran tersebut diumumkan melalui koran. Namun, pada tanggal yang telah ditentukan tersebut pelelangan kembali ditunda menjadi tanggal 18 April 2005. Akan tetapi pada tanggal 18 April 2005, pelaksanaan lelang mundur lagi untuk waktu yang tidak ditentukan. Hal ini membuat pihak PT. Konrat Marbella merasa keberatan dan meminta pengembalian uang jaminan penawaran lelangnya sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Ternyata diketahui bahwa pembatalan lelang tersebut dikarenakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) terhadap aset PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yang akan dilelang belum ada. PT. Konrat Marbella kemudian mengajukan keberatan dan meminta uang penawaran lelangnya dikembalikan. Namun, dari pihak PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana tidak segera mengembalikannya, sehingga kasus ini mendapat penyelesaian di pengadilan.

Atas dasar latar belakang tersebut, penulis menganggap apabila terjadi pembatalan sebelum lelang dilaksanakan yang diakibatkan oleh kelalaian pihak penyelenggara lelang tentunya akan sangat merugikan peserta lelang. Hal ini dikarenakan selain merugikan peserta lelang yang telah mengeluarkan banyak biaya untuk mengikuti lelang, juga tidak dapat dipungkiri proses pengembalian uang jaminan penawaran lelang oleh Balai Lelang sungguh sulit dilakukan. Oleh karena itu, bagaimana perlindungan hukum terhadap peserta lelang bila hal ini terjadi dan bagaimana tanggung jawab Balai Lelang untuk mengatasi masalah tersebut. Persoalan ini menarik untuk dibahas, sehingga penulis mencoba merumuskan masalah ini dalam judul yaitu “**Analisa Tentang Uang Jaminan**

Penawaran Lelang Dalam Hal Terjadi Pembatalan Sebelum Pelaksanaan Lelang (Studi Kasus Putusan MA Nomor : 2836 K/Pdt/2009)”.

1.2 Pokok Permasalahan

Berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam latar belakang di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penulisan tesis ini sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum peserta lelang yang telah menyetorkan uang jaminan penawaran lelang apabila terjadi pembatalan sebelum pelaksanaan lelang berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2836 K/Pdt/2009?
2. Bagaimana tanggung jawab Balai Lelang terhadap gugatan uang jaminan penawaran lelang oleh peserta lelang dalam hal terjadi pembatalan sebelum pelaksanaan lelang berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2836 K/Pdt/2009?

1.3 Metode Penelitian

Penulisan ini disusun berdasarkan data yang diperoleh melalui penelitian. “Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten”⁴.

1. Metode Penelitian

Dalam usaha mengumpulkan data guna membahas masalah yang dikemukakan dalam penelitian hukum ini digunakan metode penelitian Normatif yaitu penelitian dengan mempergunakan data sekunder, yakni mempergunakan bahan pustaka sebagai dasar penelitian yang diperoleh melalui studi kepustakaan.

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Rajawali Press, 1995), hal. 1.

2. Tipe Penelitian

Dilihat dari sudut tujuannya, maka tipe penelitian ini adalah “suatu penelitian yang bertujuan untuk menemukan permasalahan sebagai akibat dari suatu kegiatan atau program yang telah dilaksanakan (*problem finding*)”⁵. Apabila dipandang dari sudut bentuknya, penelitian ini merupakan penelitian preskriptif, yaitu “suatu penelitian yang bertujuan memberikan jalan keluar atau saran untuk mengatasi permasalahan”.⁶

3. Jenis Data

Dalam penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam penelitian digolongkan sebagai data sekunder. “Data Sekunder bisa mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier”.⁷

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang merupakan peraturan perundang-undangan. Bahan hukum primer tersebut terdiri dari:

- 1) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2836 K/Pdt/2009;
- 2) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 1919/Pid.B/2005/PN.JKT.PST;
- 3) *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3;
- 4) *Vendu Instructie, Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1930:85;
- 5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- 6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang kelas I;

⁵ Sri Mamudji, et. al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 4.

⁶ *Ibid.*

⁷ Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1994), hal. 24.

- 7) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 175/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang kelas II;
 - 8) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 176/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Balai Lelang.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan kepustakaan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang meliputi buku hukum perdata, hukum perjanjian, hukum lelang, tentang perlindungan pembeli benda tidak bergerak melalui lelang dan makalah-makalah yang menunjang penulisan tesis ini.
 - c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).
4. Alat Pengumpulan Data
- Studi dokumen atau bahan pustaka merupakan alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan mempergunakan *content analysis* yaitu “teknik untuk membuat kesimpulan dengan objektif dan sistematis untuk mengetahui karakter khusus dari pesan-pesan”.⁸
- Untuk menunjang data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan, penulis melakukan wawancara dengan narasumber yang berhubungan dengan penulisan tesis ini, yakni ;
- a. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Republik Indonesia Up. Direktorat Lelang;
 - b. Kementerian Keuangan RI, Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jakarta VII;
 - c. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V;
 - d. Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung – Jawa Barat;
 - e. PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana;
 - f. PT. Balai Lelang Royal.

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet.3, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1986), hlm. 22.

Data yang diperoleh melalui pengumpulan data sekunder akan dikumpulkan dan dianalisis untuk mendapatkan kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Semua data yang telah terkumpul diedit, diolah dan disusun secara sistematis untuk disajikan dalam bentuk deskriptif yang kemudian disimpulkan. Metode analisis yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode interpretasi yaitu data yang telah dikumpulkan kemudian dideskripsikan secara kualitatif.

1.4 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 yang meliputi latar belakang, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : UANG JAMINAN PENAWARAN LELANG DALAM HAL TERJADI PEMBATALAN SEBELUM PELAKSANAAN LELANG

Pembahasan dalam bab ini dibagi menjadi 4 (empat) bagian sub-bab, yaitu:

1. Tinjauan Umum tentang Lelang

Sub bab ini menguraikan tinjauan umum mengenai lelang mulai dari pengertian lelang, dasar hukum lelang, asas-asas lelang, fungsi lelang, jenis-jenis lelang, pihak-pihak dalam lelang, persyaratan lelang dan prosedur (tata cara) lelang.

2. Pelaksanaan Lelang oleh Balai Lelang

Menguraikan pengertian Balai lelang, ijin operasional Balai Lelang, kegiatan usaha Balai Lelang, hak dan kewajiban Balai Lelang serta prosedur lelang melalui Balai Lelang.

3. Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2836 K/PDT/2009

Menguraikan kasus posisi, pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta serta putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia.

4. Analisa Hukum

Menganalisis pertimbangan hukum dan putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2836 K/Pdt/2009 menurut peraturan perundang-undangan tentang lelang dan pelaksanaan lelang oleh Balai Lelang.

BAB III : PENUTUP

Dalam bab ini berisikan kesimpulan dan saran-saran sebagai hasil dari penulisan tesis ini dan menguraikan tentang kesimpulan yang menjawab permasalahan dan saran-saran yang sekiranya bermanfaat.

Selain hal-hal yang terdapat dalam bab-bab tersebut di atas, dimuat pula daftar pustaka yang digunakan sebagai bahan rujukan penulis dan terakhir adalah lampiran yang berkaitan dengan penulisan tesis ini.

BAB II

UANG JAMINAN PENAWARAN LELANG DALAM HAL TERJADI PEMBATALAN SEBELUM PELAKSANAAN LELANG

2.1 Tinjauan Umum Tentang Lelang

2.1.1 Pengertian Lelang

Menurut Pasal 1 angka 1 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan 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 lelang.

Penjualan lelang tidak secara khusus diatur dalam KUHPerdara tetapi termasuk perjanjian bernama di luar KUHPerdara. Pasal 1319 KUHPerdara berbunyi, semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum. Pasal 1319 KUHPerdara membedakan perjanjian atas perjanjian bernama (*nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*innominaat*). Pasal 1457 KUHPerdara, merumuskan jual beli adalah “suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga, sedangkan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.

Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beli seperti subjek hukum, yaitu; penjual dan pembeli; adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga; adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Esensi dari lelang dan jual beli adalah penyerahan barang dan pembayaran harga. Namun, Penjualan lelang memiliki identitas dan karakteristik sendiri yang berbeda dari prosedur jual beli pada umumnya yaitu dengan adanya pengaturan khusus

dalam *Vendu Reglement* yang mengatur penjualan secara lelang yang sifatnya *lex specialis* seperti pembentukan harga yang kompetitif dan proses penjualan yang mewajibkan dipimpin oleh Pejabat Lelang sebagai syarat mutlak pelaksanaan lelang. Akan tetapi, dasar penjualan lelang sebagian masih mengacu pada ketentuan KUHPerdara mengenai jual beli, sehingga penjualan lelang tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum yang terdapat dalam hukum perdata, seperti ditegaskan dalam Pasal 1319 KUHPerdara.

Vendu Reglement (Stbl. Tahun 1908 Nomor 189) yang masih berlaku sebagai dasar hukum lelang, menyatakan:

Penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu atau diizinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.⁹

Pengertian lelang menurut pendapat Polderman, sebagaimana dikutip Rochmat Soemitro, menyatakan :

Penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat⁷. Polderman selanjutnya mengatakan, bahwa syarat utama lelang adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual. Dengan demikian syaratnya ada 3, yaitu: 1) Penjualan umum harus selengkap mungkin (*volledigheid*). 2) Ada kehendak untuk mengikat diri. 3) Bahwa pihak lainnya yang akan mengadakan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.¹⁰

⁹ Indonesia, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia*, (Jakarta: PT Ichtiar Baru-Van Hoeve, 1992), hal. 931.

¹⁰ Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Edisi Kedua, (Bandung : PT. Eresco, 1987), hal. 106.

Menurut Roell sebagaimana dikutip Rochmat Soemitro menyatakan:

Penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat mana seseorang hendak menjual sesuatu atau lebih dari satu barang, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya, memberikan kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat di mana kesempatan lenyap.¹¹

Menurut Tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum Sekretariat Jenderal Departemen Keuangan:

Pengertian lelang adalah cara penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran secara kompetisi yang didahului dengan pengumuman lelang dan/atau upaya mengumpulkan peminat. Unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian lelang adalah:

1. cara penjualan barang;
2. terbuka untuk umum;
3. penawaran dilakukan secara kompetisi;
4. pengumuman lelang dan/atau adanya upaya mengumpulkan peminat;
5. cara penjualan barang yang memenuhi unsur-unsur tersebut di atas harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang.¹²

Berdasarkan beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa lelang adalah penjualan barang dimuka umum yang didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman yang dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang dengan pencapaian harga yang optimal melalui cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan/atau tertulis. Pengertian lelang harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

¹¹ *Ibid*, hal. 107.

¹² Tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum Sekretariat Jenderal Departemen Keuangan, *Reformasi Undang-Undang Lelang di Indonesia* (Makalah disampaikan dalam Sosialisasi RUU Lelang, Medan 9 Desember 2004), hal.15.

1. Penjualan barang dimuka umum;
2. Didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman;
3. Dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang;
4. Harga terbentuk dengan cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan/atau tertulis.

2.1.2 Dasar Hukum Lelang

Existensi lembaga lelang sebagai bentuk khusus dari penjualan barang telah diakui dalam banyak peraturan perundang-undangan di Indonesia yaitu terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan umum dan peraturan perundang-undangan khusus. Peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur tentang lelang yaitu;

1. *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) yang dimuat dalam *Staatsblaad* Nomor 189 Tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblaad* Tahun 1941 Nomor 3. *Vendu Reglement* mulai berlaku pada tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang;
2. *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) *Staatsblaad* Tahun 1908 Nomor 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblaad* Tahun 1930 Nomor 85. *Vendu Instructie* merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan *Vendu Reglement*;
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang kelas I;
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 175/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang kelas II;
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 176/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Balai Lelang.

Peraturan perundang-undangan yang tidak secara khusus mengatur tentang lelang tetapi ada pasal-pasal di dalamnya yang menggunakan lelang sebagai subsistemnya, yaitu;

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana;
3. *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR) atau *Reglement* Indonesia yang diperbaharui *Staatsblaad* Tahun 1848 Nomor 57;
4. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara;
5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berada Diatasnya;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
7. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
8. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
9. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa;
10. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

2.1.3 Asas-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 berikut :¹³

1. Asas keterbukaan/transparansi

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

¹³ F.X Sutardjo, “*Penjualan Secara Lelang : Perjalanannya Saat Ini, Tantangan dan Prospeknya ke Depan*” dalam Bab Reformasi Undang-undang Lelang di Indonesia (Kumpulan Beberapa Paper oleh Sutardjo) (Jakarta : Tanpa Penerbit, 2007), hal. 8-9.

karakter lelang sebagai penjualan yang bersifat transparan yang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas di antara peserta lelang.

2. Asas imparsial

Sering disebut juga 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 menangkai 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.

3. Asas akuntabilitas

Pelaksanaan lelang dapat dipertanggungjawabkan karena pemerintah melalui Pejabat Lelang berperan untuk mengawasi jalannya lelang dan membuat Risalah 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.

4. 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 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 terpenting adalah *price discover*.

5. 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.

Berdasarkan asas-asas lelang yang diuraikan di atas, menimbulkan beberapa kebaikan lelang. Kebaikan lelang antara lain yaitu :

1. Adil. Lelang dilaksanakan secara terbuka (transparan), sehingga tidak ada prioritas diantara peserta lelang. Kesamaan hak dan kewajiban antara peserta akan menghasilkan pelaksanaan lelang yang objektif.
2. Aman. Lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang selaku pejabat umum yang bersifat independen. Oleh karena itu, pembeli lelang pada dasarnya cukup terlindungi. Sistem lelang mengharuskan Pejabat Lelang meneliti terlebih dulu secara formal tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (subjek dan objek lelang). Bahkan pelaksanaan lelang harus lebih dahulu diumumkan, sehingga memberikan kesempatan apabila ada pihak-pihak yang ingin mengajukan keberatan atas penjualan tersebut. Dengan demikian penjualan secara lelang adalah penjualan yang aman.
3. Cepat dan efisien. Lelang didahului dengan pengumuman lelang, sehingga peserta lelang dapat terkumpul pada saat hari lelang dan pada saat itu pula ditentukan pembelinya serta pembayarannya secara tunai.
4. Mewujudkan harga yang wajar. Pembentukan harga lelang pada dasarnya menggunakan sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan.
5. Memberikan kepastian. Setiap pelaksanaan lelang diterbitkan Risalah Lelang yang merupakan akta otentik yang mempunyai pembuktian sempurna.

2.1.4 Fungsi Lelang

Lelang sebagai sarana penjualan barang yang khusus, sejak semula dimaksudkan sebagai pelayanan umum. Artinya siapapun dapat memanfaatkan pelayanan jasa Unit Lelang Negara untuk menjual barang secara lelang. Namun demikian, lelang sebenarnya mempunyai fungsi privat dan fungsi publik.

Fungsi privat lelang terletak pada hakekat lelang dilihat dari tinjauan perdagangan karena lelang merupakan institusi pasar yang mempertemukan penjual dan pembeli. Lelang dapat dikatakan berfungsi sebagai sarana transaksi jual beli barang yang dapat memperlancar arus lalu lintas perdagangan barang. Fungsi ini dimanfaatkan untuk memberikan pelayanan penjualan barang kepada masyarakat / pengusaha yang menginginkan barangnya dilelang maupun kepada peserta lelang.

Lelang juga mempunyai fungsi publik dalam pelaksanaannya. Fungsi publik lelang antara lain;

1. Mengamankan aset yang dimiliki / dikuasai negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi dari pengelolaan aset yang dimiliki / dikuasai negara. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 48 Undang-Undang 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.
2. Pelayanan penjualan barang yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum dari barang eksekusi, sita pengadilan sebagai bagian dari sistem hukum secara perdata, pajak dan pegadaian.
3. Mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang, biaya administrasi, pajak PPH Pasal 25 dan BPHTB (Bea Penerimaan Hak Atas Tanah dan Bangunan).

Fungsi publik lelang yang pertama berkaitan dengan kedudukan lelang dalam kerangka sistem hukum Indonesia. Lelang sebagai sarana penjualan barang diperlukan guna melengkapi sistem hukum yang telah dibuat terlebih dahulu (BW, HIR dan Rbg). Selain itu, untuk mendukung *law enforcement* dibidang hukum perdata, hukum pidana, hukum perpajakan dan hukum lainnya. Penjualan barang secara lelang dirasakan sebagai alternatif yang tepat karena yang diperlukan adalah suatu sistem penjualan yang selain harus menguntungkan pihak penjual, juga harus memenuhi rasa keadilan, keamanan, kecepatan dan diharapkan dapat mewujudkan harga wajar serta menjamin adanya kepastian hukum.

2.1.5 Jenis-jenis Lelang

Jenis-jenis 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 :

1. Jenis lelang dilihat dari latar belakang dasar terlaksananya lelang dan sebab barang dijual secara lelang, dapat dibedakan atas:

a. Lelang eksekusi

Lelang untuk melaksanakan putusan / penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan itu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan Pasal 5 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan, bahwa lelang eksekusi termasuk tetapi tidak terbatas pada :

1) Lelang eksekusi panitia urusan piutang negara (PUPN)

Lelang eksekusi panitia urusan piutang negara (PUPN) adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada panitia pengurusan piutang negara / badan urusan piutang dan lelang negara dalam rangka proses penyelesaian pengurusan piutang negara atas barang jaminan atau sitaan milik penanggung utang, dimana debitor tidak membayar utangnya kepada negara. Dasar hukumnya adalah Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.

2) Lelang eksekusi Pengadilan Negeri (PN) / Pengadilan Agama (PA)

Lelang eksekusi Pengadilan Negeri (PN) / Pengadilan Agama (PA) adalah lelang yang diminta oleh panitera PN / PA untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, khususnya dalam rangka perdata termasuk lelang hak tanggungan yang oleh pemegang hak tanggungan telah diminta fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan.

3) Lelang eksekusi pajak

Lelang eksekusi pajak adalah lelang atas sitaan pajak sebagai tindak lanjut penagihan piutang pajak kepada negara baik pajak pusat maupun pajak daerah. Dasar hukum dari pelaksanaan lelang

ini adalah Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.

4) Lelang eksekusi harta pailit

Lelang eksekusi harta pailit adalah penjualan aset-aset baik milik perorangan maupun perusahaan yang telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga.

5) Lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)

Lelang eksekusi yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) yang memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek hak tanggungan didasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

6) Lelang eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP)

Lelang yang dilaksanakan terhadap barang temuan dan lelang dalam rangka acara pidana sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang antara lain meliputi lelang eksekusi barang yang telah diputus dan dirampas untuk negara, termasuk dalam kaitan itu lelang eksekusi Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana yaitu lelang barang bukti yang mudah rusak, busuk dan memerlukan biaya penyimpanan yang tinggi.

7) Lelang eksekusi barang rampasan

Penjualan terhadap barang-barang rampasan yang oleh putusan Pengadilan dinyatakan dirampas untuk negara.

8) Lelang eksekusi fidusia

Lelang terhadap objek fidusia karena debitur cidera janji, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan Fidusia. Parate eksekusi fidusia, kreditor tidak

perlu meminta fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri apabila akan menjual secara lelang barang agunan kredit yang diikat fidusia jika debitor cidera janji.

10) Lelang eksekusi barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai (barang tak bertuan)

Lelang ini dapat diadakan terhadap barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai negara dan barang yang menjadi milik negara. Direktorat Bea dan Cukai telah mengelompokkan barang menjadi tiga, yaitu barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai negara dan barang yang menjadi milik negara. Lelang barang tak bertuan dimaksudkan untuk menyebut lelang yang dilakukan terhadap barang yang dalam jangka waktu yang ditentukan tidak dibayar bea masuknya.

11) Lelang eksekusi barang temuan

Lelang terhadap objek yang ditemukan oleh aparaturnegara seperti lelang temuan kayu dan sebagainya.

12) Lelang eksekusi gadai

13) Lelang eksekusi benda sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.

b. Lelang non eksekusi

Lelang selain lelang eksekusi yang meliputi lelang non eksekusi wajib dan lelang noneksekusi sukarela. Lelang non eksekusi wajib yaitu lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang. Berdasarkan Pasal 6 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa lelang non eksekusi wajib termasuk tetapi tidak terbatas pada :

- 1) Lelang Barang Milik Negara/Daerah;
- 2) Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D);
- 3) Lelang Barang yang Menjadi Milik Negara-Bea Cukai;
- 4) Lelang Benda Berharga Asal Muatan Kapal yang Tenggelam (BMKT);
- 5) Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama.

Lelang non eksekusi sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum / badan usaha yang dilelang secara sukarela. Berdasarkan Pasal 7 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa lelang non eksekusi sukarela termasuk tetapi tidak terbatas pada:

- 1) Lelang Barang Milik BUMN/D berbentuk Persero;
- 2) Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan;
- 3) Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing dan Lelang Barang Milik Swasta.

2. 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.

3. Dilihat dari pembebanan lelang, dapat dibedakan antara lain :

a. Lelang eksklusif

Dalam harga penawaran yang diajukan peserta / peminat lelang belum terhitung pungutan-pungutan lelang (bea lelang dan uang

miskin). Pada umumnya, lelang yang dilakukan adalah lelang eksklusif.

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.

4. 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 tinggi berapa pun besarnya penawar yang diajukan, diputuskan sebagai pemenang lelang. Penetapan pemenang dalam lelang *without reserved price* belum lazim dilakukan di Indonesia.

2.1.6 Pihak-pihak dalam Lelang

Pihak-pihak atau subjek dalam proses lelang adalah Pejabat Lelang, Penjual dan Pembeli (Peserta Lelang). Subyek-subyek ini memiliki peranan yang sangat dominan. Masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang berbeda tetapi saling berkaitan, sehingga ketiga subjek lelang tersebut dituntut untuk bertanggung jawab dalam pelaksanaan lelang.

1. Pejabat Lelang

Menurut Pasal 1 angka 14 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.

Berdasarkan Pasal 8 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pejabat Lelang dibedakan menjadi :

- a. Pejabat Lelang kelas I yang berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan penjual / pemilik barang.
- b. Pejabat Lelang kelas II berwenang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela atas permohonan Balai Lelang atau penjual / pemilik barang.

Secara umum Pejabat Lelang berperan dalam menjalankan tugasnya sebagai :

- a. Pemimpin lelang yang menjamin ketertiban, keamanan dan kelancaran serta mewujudkan pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam memimpin lelang, Pejabat Lelang dituntut untuk bersikap komunikatif, tegas dan berwibawa;
- b. Perantara antara penjual yang ingin menjual barang secara lelang dan peserta lelang yang bermaksud membeli barang yang dilelang;
- c. Hakim dalam pelaksanaan lelang yang menetapkan seorang peserta lelang menjadi pemenang lelang; dan
- d. Pejabat Umum yang membuat akta otentik sebagai bukti pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang.¹⁴

Pejabat Lelang dalam melaksanakan tugasnya memiliki wewenang, kewajiban dan larangan. Berdasarkan PMK Nomor : 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang kelas I Jo. PMK Nomor : 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang kelas II, Pejabat Lelang berwenang :

- a. Menolak melaksanakan lelang dalam hal tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang;
- b. Melihat barang yang akan dilelang;
- c. Menegur dan/atau mengeluarkan peserta dan/atau pengunjung lelang jika mengganggu jalannya pelaksanaan lelang dan/atau melanggar tata tertib pelaksanaan lelang;
- d. Menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu, apabila diperlukan dalam rangka menjaga ketertiban pelaksanaan lelang;
- e. Meminta bantuan aparat keamanan dalam hal diperlukan;
- f. Mengesahkan pembeli lelang; dan/atau
- g. Membatalkan pengesahan pembeli lelang yang wanprestasi.

¹⁴ Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan (BPPK), *Pengetahuan Lelang : Penghapusan BMN*, (Jakarta : Pusdiklat Depkeu RI, 2007), hal. 21.

Berdasarkan Pasal 13 PMK Nomor : 174/PMK.06/2010 Pejabat Lelang kelas I dalam melaksanakan jabatannya berkewajiban :

- a. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait;
- b. Meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang;
- c. Membuat bagian kepala Risalah Lelang sebelum pelaksanaan lelang;
- d. Membacakan bagian kepala Risalah Lelang di hadapan peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang, kecuali dalam lelang non eksekusi sukarela melalui internet;
- e. Menjaga ketertiban pelaksanaan lelang;
- f. Membuat Minuta Risalah Lelang;
- g. Membuat Salinan Risalah Lelang, Kutipan Risalah Lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai peraturan perundang-undangan; dan
- h. Meminta dan meneliti keabsahan bukti pelunasan harga lelang, Bea Lelang, Pajak Penghasilan Final, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dan pungutan-pungutan lain yang diatur sesuai peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan Pasal 14 PMK Nomor : 175/PMK.06/2010 Pejabat Lelang kelas II dalam melaksanakan jabatannya berkewajiban :

- a. Memiliki rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang kelas II;
- b. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait;
- c. Mengadakan perikatan perdata dengan Balai Lelang atau penjual / pemilik barang mengenai pelaksanaan lelang;
- d. Meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang;
- e. Melaksanakan lelang dalam hal yakin akan legalitas formal subjek dan objek lelang;
- f. Membuat bagian kepala Risalah Lelang sebelum pelaksanaan lelang;
- g. Membacakan bagian kepala Risalah Lelang di hadapan peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang, kecuali dalam lelang non eksekusi sukarela melalui internet;
- h. Menjaga ketertiban pelaksanaan lelang;
- i. Membuat Minuta Risalah Lelang dan menyimpannya sesuai peraturan perundang-undangan;
- j. Membuat Salinan Risalah Lelang, Kutipan Risalah Lelang dan Grosse Risalah Lelang sesuai peraturan perundang-undangan;

- k. Menyelenggarakan pembukuan, administrasi perkantoran dan membuat laporan pelaksanaan lelang, sebagaimana format yang diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal.

Berdasarkan PMK Nomor : 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang kelas I Jo. PMK Nomor : 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang kelas II, Pejabat Lelang dilarang :

- a. Melayani permohonan lelang di luar kewenangannya;
- b. Dengan sengaja tidak hadir dalam pelaksanaan lelang yang telah dijadwalkan;
- c. Membeli barang yang dilelang dihadapannya secara langsung maupun tidak langsung;
- d. Menerima uang jaminan penawaran lelang dan kewajiban pembayaran lelang dari pembeli, dalam hal Balai Lelang sebagai pemohon lelang;
- e. Melakukan pungutan lain di luar yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan kepatutan sebagai Pejabat Lelang;
- g. Menolak permohonan lelang, sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;
- h. Merangkap jabatan atau profesi sebagai Pejabat Negara, Kurator, Penilai, Pengacara / Advokat;
- i. Merangkap sebagai Komisaris, Direksi, Pemimpin dan pegawai Balai Lelang;
- j. Menerima / menetapkan permohonan lelang dalam masa cuti; dan/atau
- k. Melibatkan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama, suami / isteri serta saudara sekandung Pejabat Lelang dalam pelaksanaan lelang yang dipimpinnya.

2. Penjual

Pengertian penjual berdasarkan PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 angka 19 adalah “orang, badan hukum / usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang”. Sedangkan Pasal 1 angka 20 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pemilik barang adalah orang atau badan

hukum / usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.

Penjual dapat berstatus pemilik barang, kuasa pemilik barang atau orang / badan yang oleh Undang-Undang atau peraturan yang berlaku diberi wewenang untuk menjual barang secara lelang. Sebenarnya kunci kesuksesan dari lelang sehingga terciptanya harga lelang yang optimal berada ditangan penjual. Pelaksanaan pengumuman lelang dan pemberian kesempatan yang sama dan kemudahan kepada para peminat lelang untuk menjadi peserta lelang serta pilihan tempat lelang yang baik, (mudah dijangkau oleh peserta lelang) adalah beberapa hal penting yang harus dilakukan oleh penjual dengan sebaik-baiknya sesuai dengan esensi dari tahapan tersebut.¹⁵

Berdasarkan PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 16, penjual / pemilik barang bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang serta bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang.

Penjual lelang / pemilik barang memiliki hak dan kewajiban dalam pelaksanaan lelang.

- a. Hak penjual lelang / pemilik barang :
 - 1) Memilih cara penawaran lelang;
 - 2) Menetapkan syarat-syarat lelang (bila dianggap perlu);
 - 3) Menerima uang hasil lelang;
 - 4) Menerima Salinan Risalah Lelang.
- b. Kewajiban penjual lelang / pemilik barang:
 - 1) Mengajukan permohonan lelang secara tertulis;
 - 2) Melengkapi syarat-syarat / dokumen-dokumen yang diperlukan;
 - 3) Melaksanakan pengumuman lelang;
 - 4) Menetapkan harga / harga limit yang wajar atas barang yang dilelang;

¹⁵ *Ibid.*, hal. 23.

- 5) Membayar Bea Lelang, Biaya Administrasi dan Pajak / Pungutan lainnya (misalnya : PPh Pasal 25);
- 6) Menyerahkan barang dan dokumen-dokumennya kepada pembeli lelang; dan
- 7) Menaati tata tertib lelang.¹⁶

3. Pembeli

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 22 PMK Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pembeli adalah orang atau badan hukum / badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Sebelum disahkan sebagai pembeli lelang, orang atau badan hukum tersebut menjadi peserta lelang terlebih dahulu. Peserta lelang mempunyai hak dan kewajiban.

Hak peserta lelang, yaitu:

- a. Melihat dan meminta keterangan atas dokumen-dokumen barang yang akan dilelang;
- b. Melihat dan memeriksa barang yang akan dilelang;
- c. Meminta kembali uang jaminan bila tidak ditunjuk sebagai pembeli lelang;
- d. Meminta Kutipan Risalah Lelang / Grosse dan kwitansi lelang bila ditunjuk sebagai pembeli lelang;
- e. Mendapatkan barang beserta dokumen-dokumennya bila ditunjuk sebagai pembeli lelang.

Sedangkan kewajiban peserta lelang yaitu :

- a. Menyetor uang jaminan kepada Pejabat Lelang, bila disyaratkan demikian;
- b. Peserta / kuasanya hadir dalam pelaksanaan lelang;
- c. Mengisi Surat Penawaran dengan baik dan benar dalam hal lelang tertutup / tertulis;
- d. Membayar Pokok Lelang, Bea Lelang, dan Pajak/pungutan lainnya (misalnya : BPHTP) bila ditunjuk jadi pembeli lelang;
- e. Menaati tata tertib pelaksanaan lelang.¹⁷

Peserta lelang yang melakukan penawaran tertinggi di atas harga limit ditetapkan oleh Pejabat Lelang sebagai pembeli. Setelah ditetapkan

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid.*, hal. 24-25.

menjadi pembeli, kewajiban yang utama adalah membayar harga lelang, Bea Lelang dan pungutan lainnya yang dapat dilakukan secara tunai / *cash* atau dengan menggunakan cek / giro paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Apabila pembeli tidak memenuhi kewajibannya tersebut, Pejabat Lelang membatalkan penetapannya sebagai pembeli.

2.1.7 Persyaratan Lelang

Dalam persiapan lelang terdapat beberapa hal yang harus dilaksanakan guna kelancaran pelaksanaan lelangnya. Persiapan lelang itu diantaranya, kelengkapan dokumen, jadwal waktu pengumuman dan persyaratan-persyaratan hukum sebagai dasar hukum pelaksanaan lelang itu sendiri.

Syarat-syarat umum dalam setiap pelaksanaan lelang pada prinsipnya yaitu:

1. Dilakukan di hadapan Pejabat Lelang atau ditutup dan disahkan oleh Pejabat Lelang dalam hal lelang internet;
2. Terbuka untuk umum yang dihadiri oleh penjual dan 1 (satu) orang peserta lelang atau lebih;
3. Pengumuman lelang;
4. Harga lelang dibayar secara tunai selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.¹⁸

Sedangkan syarat lainnya yang harus dipenuhi dalam setiap pelaksanaan lelang yaitu :

1. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)

Kelengkapan dokumen atas objek yang akan dilelang adalah kewajiban penjual atau pemohon lelang. Untuk lelang yang berupa tanah dan/atau bangunan, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) adalah dokumen penting yang harus dilengkapi oleh penjual / pemilik barang.

¹⁸ FX. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito dan Isti Indri Listiani, *Teori dan Praktek Lelang*, (Jakarta : BPPK Departemen Keuangan RI), hal. 275-276.

Permintaan penerbitan SKPT kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang. SKPT tersebut dapat dipergunakan berkali-kali apabila tidak ada perubahan data fisik atau data yuridis dari tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang, sepanjang dokumen kepemilikan dikuasai oleh penjual.

Berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan, bahwa pelaksanaan lelang atas tanah dan/atau bangunan wajib dilengkapi dengan SKPT dari Kantor Pertanahan setempat. Oleh karena itu, Kantor Lelang atau Balai Lelang tidak dapat melaksanakan lelang tanah dan/atau bangunan apabila tidak ada SKPT atas tanah dan/atau bangunan dari Kantor Pertanahan setempat. Selain itu, Kantor Lelang atau Balai Lelang dapat menunda pelaksanaan lelang tanah dan/atau bangunan apabila terdapat perbedaan data pada SKPT dengan data pada sertifikat hak atas tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang atau data pada putusan / penetapan Pengadilan Negeri / PUPN / Pengadilan Pajak untuk kemudian diumumkan kepada peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang.

2. Pengumuman Lelang

Setelah melengkapi dokumen persyaratan lelang, penjual wajib melakukan pengumuman lelang. Pada prinsipnya, pengumuman lelang harus dilakukan melalui surat kabar harian, selebaran atau tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik termasuk internet di wilayah kerja KPKNL / wilayah jabatan Pejabat Lelang kelas II tempat barang akan dijual. Dalam hal tidak ada surat kabar harian yang terbit di tempat barang akan dijual, maka pengumuman lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit ditempat yang terdekat dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang kelas II tempat barang akan dijual.

Maksud diadakannya pengumuman lelang ini yaitu:

- a. Agar dapat diketahui oleh masyarakat luas, sehingga bagi yang berminat dapat menghadiri pelaksanaan lelang (menghimpun peminat lelang / aspek publikasi);
- b. Memberikan kesempatan kepada pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan sanggahan / *verzet* (aspek legalitas);
- c. Sebagai *shock therapy* bagi masyarakat agar menimbulkan efek jera, sehingga diharapkan debitur yang tadinya bermalas-malasan memenuhi kewajibannya akan timbul kesadaran untuk melunasi kewajiban-kewajibannya karena takut barang miliknya bisa saja dilelang sebagai bagian pelunasan hutang-hutangnya.¹⁹

Dalam Pasal 42 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur mengenai hal-hal yang dimuat dalam pengumuman lelang. Diantaranya; identitas penjual, waktu dan tempat pelaksanaan lelang, jenis dan jumlah barang, lokasi tanah dan/atau bangunan, jenis hak atas tanah khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan, spesifikasi barang untuk barang bergerak, waktu dan tempat melihat barang yang akan dilelang, nilai limit kecuali lelang tertentu, cara penawaran lelang dan uang jaminan penawaran lelang yang meliputi besaran dan jangka waktu.

3. Uang jaminan penawaran lelang

Bagi calon peserta lelang, untuk dapat menjadi peserta lelang harus memenuhi syarat yaitu melakukan penyetoran uang jaminan penawaran lelang. Uang jaminan penawaran lelang ini sebagai jaminan kesungguhan peminat dalam penawarannya. Uang jaminan penawaran lelang adalah uang yang disetor terlebih dahulu sebagai syarat sahnya menjadi peserta lelang bagi lelang yang dipersyaratkan adanya uang jaminan. Besarnya uang jaminan ini ditentukan oleh penjual dengan memperhatikan saran dari KPKNL.

Tenggang waktu antara penyetoran uang jaminan dengan tanggal pelaksanaan lelang tidak boleh terlalu lama karena bertentangan dengan ketentuan umum lelang (Vide Surat Edaran Kepala BUPLN

¹⁹ *Ibid.*, hal. 277.

No. SE-22/PN/1993 tanggal 21 Juli 1993 tentang syarat-syarat lelang dari penjual).²⁰

Maksud diadakannya uang jaminan penawaran lelang yaitu sebagai salah satu cara untuk menyeleksi peserta lelang yang mempunyai kemampuan membeli dan benar-benar berminat untuk mengikuti lelang serta untuk menjamin agar lelang dibayar tepat pada waktunya oleh pemenang lelang. Disamping itu, uang jaminan juga untuk menjadi uang muka bagi pemenang lelang.

Tata cara penyetoran uang jaminan penawaran lelang diatur dalam Pasal 30, 31, 32, PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai berikut :

Pasal 30 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang :

- a. Penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang dilakukan:
 - 1) melalui rekening KPKNL atau langsung ke Bendahara Penerimaan KPKNL atau Pejabat Lelang kelas I untuk lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL;
 - 2) melalui rekening Balai Lelang atau langsung ke Balai Lelang untuk jenis lelang non eksekusi sukarela yang diselenggarakan oleh Balai Lelang dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang kelas I atau Pejabat Lelang kelas II; atau
 - 3) melalui rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang kelas II atau langsung ke Pejabat Lelang kelas II untuk lelang yang diselenggarakan oleh Pejabat Lelang kelas II.
- b. Dalam setiap pelaksanaan Lelang, 1 (satu) penyetoran uang jaminan penawaran lelang hanya berlaku untuk 1 (satu) barang atau paket barang yang ditawarkan.

Pasal 31 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang :

- a. Uang jaminan penawaran lelang dengan jumlah paling banyak Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dapat disetorkan secara langsung kepada Bendahara Penerimaan KPKNL, Pejabat Lelang kelas I, Balai Lelang atau Pejabat Lelang kelas II paling lama sebelum lelang dimulai;

²⁰ *Ibid.*, hal. 281.

- b. Lelang dengan uang jaminan penawaran lelang di atas Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) harus disetorkan melalui rekening Bendahara Penerimaan KPKNL, rekening Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang kelas II paling lama 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang harus sudah efektif pada rekening tersebut.

Pasal 32 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, besarnya uang jaminan penawaran lelang ditentukan oleh penjual/pemilik barang paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari nilai limit dan paling banyak sama dengan nilai limit.

Pasal 32 tersebut menegaskan jumlah uang jaminan penawaran lelang minimal yang harus disetorkan yaitu 20% dari nilai limit dan paling banyak sama dengan nilai limit. Nilai limit adalah nilai minimal barang yang dilelang dan ditetapkan oleh penjual / pemilik barang untuk dicapai dalam suatu pelelangan. Penjual menentukan nilai limit barang yang akan dilelang secara tertulis untuk masing-masing barang atau paket barang yang akan dilelang kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai. Penjual / pemilik barang menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh Penilai yaitu pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya dan berdasarkan penaksiran oleh Penaksir / Tim Penaksir yaitu merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk Kurator untuk benda seni dan benda antik / kuno. Misalnya, barang yang dilelang berupa barang tidak bergerak yaitu apartemen yang oleh Tim Penilai dan Tim Penaksir dinilai dan ditaksir seharga Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah). Besarnya uang jaminan penawaran lelang adalah minimal atau paling sedikit 20 % dari nilai limit dan paling banyak sama dengan nilai limit, sehingga perhitungan besarnya uang jaminan penawaran lelang terhadap apartemen tersebut sebesar : $20\% \times \text{Rp. } 4.000.000.000,- = \text{Rp. } 800.000.000,-$ Jadi paling sedikit Rp. 800.000.000,- hingga paling tinggi Rp. 4.000.000.000,-

Nilai limit bersifat tidak rahasia. Untuk lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib dan lelang non eksekusi sukarela atas barang tidak bergerak, nilai limit harus dicantumkan dalam pengumuman lelang. Sedangkan untuk lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama serta lelang non eksekusi sukarela barang bergerak, nilai limit dapat tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang.

Dalam persyaratan kewajiban bagi penawar untuk menyetorkan uang jaminan dalam jumlah tertentu tersebut, juga ditentukan ketentuan-ketentuan tentang uang jaminan, yaitu;

Pasal 33 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menegaskan, yaitu:

- a. Uang jaminan penawaran lelang yang telah disetorkan, dikembalikan seluruhnya tanpa potongan kepada peserta lelang yang tidak disahkan sebagai pembeli.
- b. Pengembalian uang jaminan penawaran lelang paling lama 1 (satu) hari kerja sejak permintaan pengembalian dari peserta lelang diterima.
- c. Permintaan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disertai penyerahan asli bukti setor dan fotokopi identitas dengan menunjukkan aslinya serta dokumen pendukung lainnya.
- d. Uang jaminan penawaran lelang dari peserta lelang yang disahkan sebagai pembeli, akan diperhitungkan dengan pelunasan seluruh kewajibannya sesuai dengan ketentuan lelang.

Pasal 34 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan, yaitu:

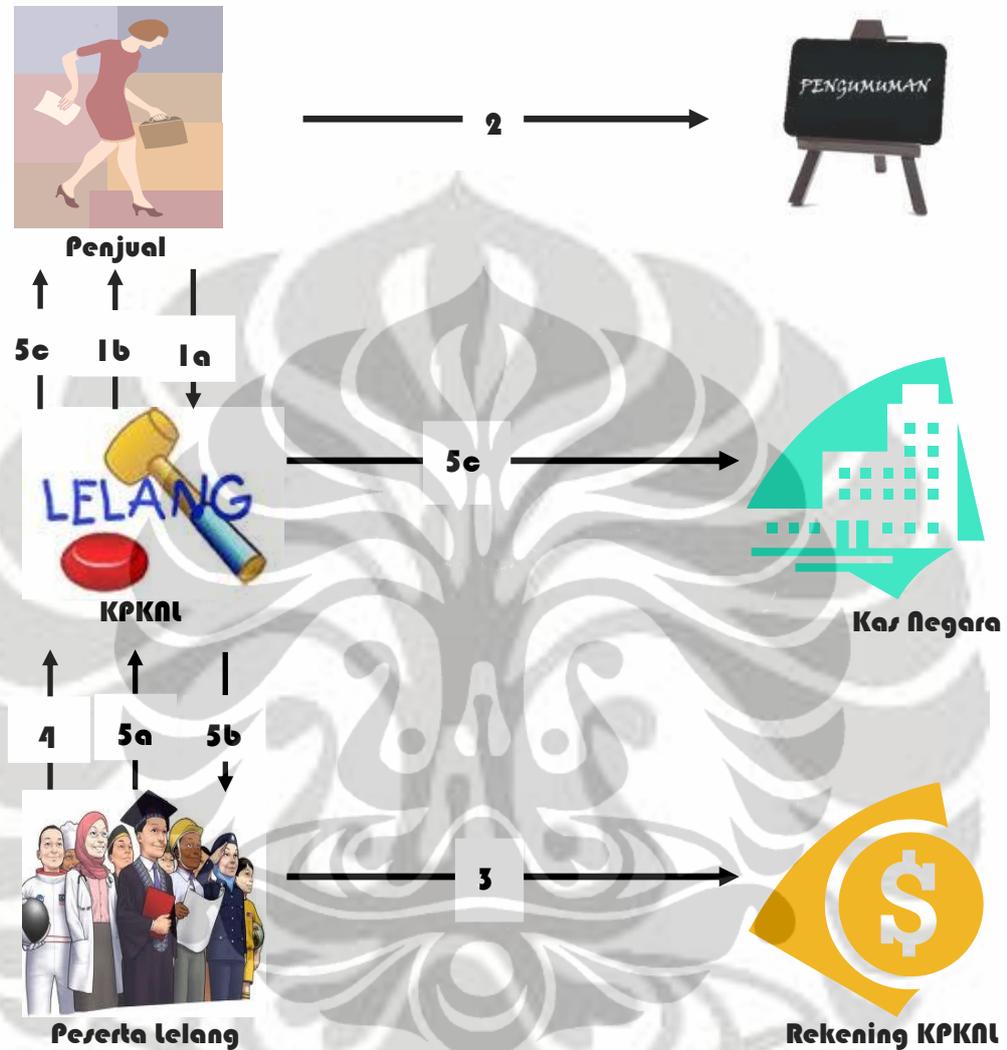
- a. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi dan lelang non eksekusi wajib, jika pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), uang jaminan penawaran lelang disetorkan seluruhnya ke kas negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan pembeli oleh Pejabat Lelang.
- b. Dalam pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela yang diselenggarakan oleh KPKNL, jika pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), uang jaminan penawaran lelang disetorkan sebesar 50% (lima puluh persen) ke kas negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan pembeli oleh Pejabat Lelang dan sebesar 50% (lima puluh persen) menjadi milik pemilik barang.
- c. Dalam pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela yang diselenggarakan oleh Balai Lelang bekerjasama dengan Pejabat Lelang kelas I, jika pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran

- lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), uang jaminan penawaran lelang disetorkan sebesar 50% (lima puluh persen) ke kas negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan pembeli oleh Pejabat Lelang dan sebesar 50% (lima puluh persen) menjadi milik pemilik barang dan/atau Balai Lelang sesuai kesepakatan antara pemilik barang dan Balai Lelang.
- d. Dalam pelaksanaan lelang yang diselenggarakan oleh Balai Lelang bekerjasama dengan Pejabat Lelang kelas II, jika pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), uang jaminan penawaran lelang menjadi milik pemilik barang dan/atau Balai Lelang sesuai kesepakatan antara pemilik barang dan Balai Lelang.
 - e. Dalam pelaksanaan lelang yang diselenggarakan Pejabat Lelang Kelas II, jika pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), uang jaminan penawaran lelang menjadi milik pemilik barang dan/atau Pejabat Lelang kelas II sesuai kesepakatan antara pemilik barang dan Pejabat Lelang kelas II.

2.1.8 Prosedur (tata cara) Lelang

Sebagaimana diketahui, pelaksanaan lelang harus melalui berbagai tahapan dan harus dipenuhi oleh Pejabat Lelang, penjual maupun oleh peserta lelang. Keberhasilan suatu pelaksanaan lelang sangat ditentukan kolaborasi antara Pejabat Lelang dan penjual. Lelang telah diatur dalam *Vendu Reglement* dan peraturan pelaksanaannya, sehingga diharapkan *rule of the game* lelang benar-benar dilaksanakan dengan sebaik-baiknya tanpa ada yang ditutupi, sehingga tujuan utama penjualan secara lelang untuk menciptakan harga yang optimal dapat dicapai dalam setiap pelaksanaan lelang.

Prosedur lelang secara umum tergambar dalam skema sebagai berikut:²¹



Keterangan :

Persiapan lelang (1a, 1b, 2, 3)

- 1a Penjual mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL
 Pemohon lelang mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada KPKNL di tempat benda tersebut berada disertai dengan dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

²¹ BPPK, *Op. cit.*, hal. 50-61.

- 1b Kepala KPKNL menetapkan jadwal lelang.
Apabila dokumen persyaratan lelang telah memenuhi syarat, maka Kepala KPKNL menetapkan tempat, tanggal dan waktu lelang. Penjual berhak mengusulkan tempat dan waktu lelang. Penetapan hari dan tanggal lelang memperhatikan jadwal dari KPKNL dan keinginan penjual.
- 2) Pengumuman lelang oleh penjual
Pada prinsipnya, pengumuman lelang harus dilakukan melalui surat kabar harian yang terbit di Kota / Kabupaten tempat barang berada. Dalam hal tidak ada surat kabar harian, maka pengumuman lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di Kota / Kabupaten terdekat atau di Ibukota Provinsi atau Ibukota Negara dan beredar di wilayah kerja KPKNL tempat barang akan dilelang. Se jauh mungkin pengumuman lelang tersebut dimuat di surat kabar harian yang memiliki peredaran luas dan diperkirakan dibaca oleh kalangan bisnis.
- 3) Peminat menyetor uang jaminan sesuai yang tercantum dalam pengumuman lelang.
Untuk dapat menjadi peserta lelang, setiap peserta harus menyetor uang jaminan penawaran lelang.

Pelaksanaan Lelang

4) Pelaksanaan Lelang

Penawaran lelang dilakukan oleh peserta lelang atau kuasanya pada saat pelaksanaan lelang. Cara penawaran lelang dapat diusulkan secara tertulis oleh penjual kepada Kepala Kantor Lelang sebelum pengumuman lelang. Dalam hal penjual tidak mengusulkan cara penawaran lelang, Kepala Kantor Lelang menentukan cara penawaran lelang. Penjual tidak diperkenankan mengusulkan cara penawaran lisan untuk sebagian barang dan cara penawaran tertulis untuk sebagian barang lainnya dalam satu pelaksanaan lelang. Harga penawaran yang telah disampaikan oleh peserta lelang dan dicatat oleh Pejabat Lelang, tidak dapat dibatalkan oleh peserta lelang yang bersangkutan. Dalam hal pelaksanaan lelang dilakukan secara tertulis, surat penawaran dimasukkan dalam amplop tertutup dan dimasukkan ke kotak transparan.

Dalam penawaran tertulis, apabila tidak mencapai harga limit, maka biasanya penawaran dilanjutkan dengan penawaran lisan. Namun demikian, tidak setiap kegagalan dalam penawaran tertulis langsung dapat dilanjutkan seketika dengan penawaran terbuka secara lisan. Hal ini tergantung pada syarat lelang yang ditetapkan oleh penjual. Jika syarat lelang tidak menetapkan bahwa penawaran tertulis akan dilanjutkan dengan penawaran lisan apabila belum mencapai harga limit, maka penawaran tertulis tidak boleh dilanjutkan dengan penawaran lisan. Namun, apabila memang penjual menghendaki penawaran tertulis dilanjutkan dengan penawaran lisan, maka penjual dapat saja menambah syarat tersebut dalam syarat-syarat lelang yang telah ditetapkan sebelumnya.

Penawar yang tertinggi dan telah mencapai atau melampaui nilai limit disahkan sebagai pemenang lelang / pembeli. Pejabat lelang membuat Minuta Risalah Lelang dan melakukan tindakan administrasi yang berkaitan dengan proses pembayaran / pungutan harga lelang, Bea Lelang, PPh Final, BPHTB dan pungutan sah lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Untuk pelaksanaan lelang yang tidak ada penawaran, dinyatakan oleh Pejabat Lelang sebagai Lelang Tidak Ada Penawaran dan Pejabat Lelang membuat Risalah Lelang Tidak Ada Penawaran. Sedangkan untuk lelang yang harga penawaran tertinggi belum mencapai harga limit, dinyatakan sebagai lelang ditahan dan Pejabat Lelang membuat Risalah Lelang ditahan.

Purna Lelang (5a, 5b, 5c)

- 5a Peserta lelang yang disahkan sebagai pemenang lelang, wajib membayar harga lelang dan pungutan lain sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembayaran harga lelang dilakukan secara tunai / *cash* atau cek / giro paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang kecuali mendapat dispensasi pembayaran harga lelang secara tertulis dari Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan.
- 5b KPKNL menyerahkan kutipan Risalah Lelang sebagai akta jual beli untuk balik nama, kuitansi atau tanda bukti pembayaran serta dokumen kepemilikan barang yang dilelang kepada pemenang lelang.
- 5c KPKNL menyetor hasil bersih lelang kepada pemohon lelang dan menyetor Bea Lelang sebagai PNPB dan PPh final sebagai penerimaan negara (dalam hal objek lelang berupa benda tetap) ke kas negara.

2.2 Pelaksanaan Lelang Melalui Balai Lelang

2.2.1 Pengertian Balai Lelang

Pada awalnya sekitar tahun 1964 pelaksanaan lelang aset instansi pemerintah yang belum dapat diurus oleh Kantor Lelang Negara dapat dilakukan melalui komisioner lelang. Komisioner lelang secara tegas tidak diatur dalam *Vendu Reglement* maupun *Vendu Instructie*, tetapi hanya diatur secara eksplisit pada Pasal 76 KUHD. Komisioner dalam KUHD adalah seseorang yang dengan mendapat provisi melakukan usahanya untuk mengadakan persetujuan atas nama sendiri atau atas nama perusahaan sendiri akan tetapi atas perintah dan tanggung jawab orang lain.

Komisioner ini dibedakan antara komisioner penjual dan komisioner pembeli, secara tidak langsung timbul komisioner lelang. Komisioner lelang

merupakan orang atau badan yang diberikan kuasa untuk menjual atau membeli dalam lelang karena masyarakat belum begitu mengenal lelang dan prosedur menjual melalui lelang. Perkembangan komisioner lelang menunjukkan kemajuan, sehingga saat itu diartikan sebagai kuasa menjual melalui lelang.

Dalam perkembangannya komisioner lelang berganti istilah menjadi Balai Lelang. Namun, pada perkembangannya Balai Lelang tersebut pernah dibubarkan / dihapus oleh Menteri Keuangan sesuai Surat Keputusan Nomor : D.15/D.1/16-2 tanggal 2 Mei 1972 dengan pertimbangan bahwa pelelangan-pelelangan telah dapat dilaksanakan dan diselesaikan oleh Kantor Lelang Negara dan Kantor-Kantor Lelang kelas II. Selain itu, berdasarkan catatan administrasi Subdirektorat Lelang sampai sekitar tahun 1978, masih banyak terdapat tunggakan-tunggakan yang berasal dari Balai Lelang yang belum terselesaikan. Pembubaran tersebut tidak serta merta mengurangi kebebasan Balai Lelang untuk meneruskan perdagangan sebagai Balai Lelang biasa dengan mengindahkan peraturan-peraturan dalam *Vendu Reglement*.

Pemerintah melalui Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 47/KMK.01/1996 tanggal 25 Januari 1996 dan Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) Nomor : 1/PN/1996, telah melakukan deregulasi di bidang lelang. Dengan deregulasi tersebut pemerintah telah membuka peluang usaha baru bagi dunia usaha untuk mendirikan Balai Lelang, guna menyelenggarakan jasa penjualan barang secara profesional.

Balai Lelang yang di luar negeri disebut sebagai *Action House* adalah perusahaan yang bergerak dibidang jasa lelang yaitu jasa menjualkan barang orang lain dengan cara lelang. Perusahaan tersebut menerima order dari pemilik barang, kemudian setelah mempersiapkan dan memasarkan agar barang tersebut layak dijual, maka dilakukanlah penjualan secara lelang yang hasilnya kemudian diteruskan kepada pemilik barang. Sementara itu Balai Lelang berdasarkan perikatan perdata dengan pemilik barang akan menerima sejumlah honorarium atau *fee* yang disepakati kedua belah pihak dan sekurang-kurangnya memuat antara lain :

1. Besaran imbalan jasa dari penjual / pemilik barang kepada Balai Lelang;
2. Cara pembayaran imbalan jasa;
3. Pembagian uang jaminan wanprestasi; dan
4. Jangka waktu penyetoran hasil bersih lelang dari Balai Lelang kepada pemilik barang.

Peraturan yang mengatur tentang Balai Lelang saat ini adalah PMK Nomor : 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang. Menurut PMK tersebut, Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang. Pendirian Balai Lelang swasta ini dimaksudkan untuk meningkatkan pendayagunaan lelang sebagai salah satu sarana perekonomian yang bersifat terbuka dan objektif, sehingga diharapkan dapat diperoleh harga yang wajar. Hal ini merupakan peluang usaha baru bagi sektor swasta yang pada akhirnya akan memberikan kesempatan kerja kepada masyarakat. Selain itu, dengan dibukanya peluang usaha baru di bidang jasa lelang tersebut diharapkan akan membawa dampak bagi perkembangan lelang di Indonesia. Penyelenggaraan lelang akan terselenggara dan dapat dilaksanakan secara lebih profesional dengan adanya peran swasta, sehingga lelang dapat berkembang menjadi salah satu sarana perekonomian yang semakin diminati oleh masyarakat.

Balai Lelang sebagai badan usaha mengandalkan kepercayaan dari masyarakat. Kegiatan usahanya berkaitan erat dengan kemampuan *lobbying* serta profesional dalam memberikan jasa layanan. Oleh karena itu, Balai Lelang harus benar-benar melakukan kegiatan pemasaran yang luas, efektif dan terarah. Balai Lelang dituntut untuk mampu membuat *planning* pemasaran yang baik, dituntut juga untuk mempunyai komunitas pembeli lelang yang potensial. Tanpa kegiatan ini, maka Balai Lelang akan sulit mengumpulkan peserta atau pembeli yang banyak dan potensial. Akibatnya, lelang akan tidak laku atau harga menjadi tidak optimal.²²

²² I Made Soewandi, *Kewenangan Balai Lelang Dalam Kredit Macet*, (Yogyakarta : Yayasan Gloria, 2005), hal. 27.

Dengan demikian, diharapkan Balai Lelang swasta mampu menciptakan citra positif dan profesional serta membuktikan kepada masyarakat, bahwa penjualan barang dengan cara lelang merupakan salah satu alternatif terbaik dalam mendapatkan harga yang optimal.

2.2.2 Ijin Operasional Balai Lelang

Permohonan ijin operasional Balai Lelang diajukan secara tertulis kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara (DJKN). Menurut ketentuan Pasal 4 PMK Nomor : 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang, permohonan ijin operasional Balai Lelang ini harus dilengkapi dengan dokumen-dokumen, yaitu :

1. Akta pendirian Balai Lelang, yang dibuat di hadapan Notaris dan telah disahkan oleh instansi yang berwenang;
2. Bukti modal disetor paling kurang Rp. 2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
3. Rekening koran atas nama Balai Lelang yang bersangkutan;
4. Proposal pendirian Balai Lelang memuat antara lain:
 - a. Ruang lingkup kegiatan Balai Lelang;
 - b. Struktur organisasi berikut personil, termasuk tenaga penilai, tenaga hukum, apabila tenaga penilai dan tenaga hukum bekerja sebagai karyawan Balai Lelang yang bersangkutan; dan
 - c. Rencana kegiatan lelang selama 1 (satu) tahun;
5. Neraca awal Balai Lelang yang bersangkutan;
6. Sertifikat atau tanda bukti kepemilikan atau surat perjanjian sewa dengan jangka waktu sewa paling singkat 2 (dua) tahun serta foto sebagai data pendukung tersedianya fasilitas kantor dengan luas paling kurang 60 m² dan gudang / tempat penyimpanan barang dengan luas paling kurang 100 m²;
7. Fotokopi identitas para Pemegang Saham dan Direksi Balai Lelang dengan menunjukkan aslinya;
8. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Balai Lelang, para pemegang saham dan direksi dengan menunjukkan aslinya, khusus untuk pemegang saham berkewarganegaraan asing tunduk pada ketentuan perpajakan yang berlaku;
9. Surat Pernyataan dari para pemegang saham dan direksi Balai Lelang bahwa yang bersangkutan tidak memiliki kredit macet di bank pemerintah / swasta dan tidak termasuk dalam Daftar Orang Tercela (DOT) dengan format sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran III yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Keuangan ini;

10. Surat Keterangan Domisili kantor Balai Lelang dari kelurahan setempat;
11. Surat Izin Tempat Usaha (SITU) atau surat izin / keterangan sejenis yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang;
12. Bukti tersedianya tenaga penilai berupa ijazah / sertifikat penilai dan surat perjanjian kerja, apabila tenaga penilai yang bersangkutan berasal dari luar Balai Lelang; dan
13. Bukti tersedianya tenaga hukum berupa ijazah sarjana hukum dan surat perjanjian kerja, apabila tenaga hukum yang bersangkutan berasal dari luar Balai Lelang.

2.2.3 Kegiatan Usaha Balai Lelang

Kegiatan usaha Balai Lelang meliputi kegiatan jasa pralelang dan jasa pasca lelang untuk semua jenis lelang. Dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, Balai Lelang harus melaksanakan kegiatan jasa pralelang dan jasa pasca lelang. Pasal 17 PMK Nomor : 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang, yang termasuk pengertian jasa pralelang oleh Balai Lelang tetapi tidak terbatas pada:

1. Meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan dokumen barang yang akan dilelang;
2. Meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang;
3. Menerima, mengumpulkan, memilah, memberikan label dan menyimpan barang yang akan dilelang;
4. Menguji kualitas dan menilai harga barang;
5. Meningkatkan kualitas barang yang akan dilelang;
6. Mengatur asuransi barang yang akan dilelang;
7. Memasarkan barang dengan cara-cara efektif, menarik dan terarah, baik dengan pengumuman, brosur, katalog maupun cara pemasaran lainnya; dan/atau
8. Menyiapkan / menyediakan sarana dan prasarana dalam pelaksanaan lelang.

Pemberian jasa pralelang oleh Balai Lelang ini didasarkan pada perjanjian antara Balai Lelang dengan pemilik barang, yang termasuk tetapi tidak terbatas pada :

1. Besaran imbalan jasa dari pemilik barang kepada Balai Lelang;
2. Cara pembayaran imbalan jasa; dan
3. Pembagian uang jaminan wanprestasi.

Selain jasa pralelang Balai Lelang, kegiatan usaha Balai lelang juga meliputi jasa pasca lelang yang diatur dalam Pasal 19 PMK Nomor 176/PMK.06/2010 termasuk, tetapi tidak terbatas pada:

1. Pengaturan pengiriman barang;
2. Pengurusan balik nama barang yang dibeli atas nama pembeli; dan/atau
3. Jasa lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam memberikan jasa pasca lelang tersebut, Balai Lelang dapat memperoleh imbalan jasa dari pembeli yang menginginkan pelayanan jasa pasca lelang sesuai dengan kesepakatan antara pembeli dengan Balai Lelang.

2.2.4 Hak dan Kewajiban Balai Lelang

Dalam ketentuan Pasal 22 dan 23 PMK Nomor : 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang diatur mengenai hak dan kewajiban Balai Lelang. Bahwa dalam melakukan kegiatan usahanya, Balai Lelang berhak:

1. Mengadakan perjanjian dengan pemilik barang untuk melaksanakan jasa pralelang;
2. Mengadakan kesepakatan dengan pembeli barang untuk melaksanakan jasa pasca lelang;
3. Menerima imbalan jasa pralelang dan/atau pasca lelang yang diperjanjikan / disepakati;
4. Mengadakan perjanjian perdata dengan Pejabat Lelang kelas II untuk melaksanakan jasa pelaksanaan lelang;
5. Menentukan cara penawaran lelang;
6. Menerima salinan Risalah Lelang dari KPKNL / Pejabat Lelang kelas II; dan
7. Mengusulkan Pemandu Lelang.

Sedangkan kewajiban yang harus dipenuhi oleh Balai Lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 23 PMK Nomor : 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang, yaitu:

1. Membayar imbalan jasa Pejabat Lelang kelas II sesuai ketentuan;
2. Menyerahkan bukti pembayaran uang jaminan penawaran lelang dari peserta lelang dan salinan rekening koran Balai Lelang yang mencantumkan data penyetoran uang jaminan penawaran lelang sesuai dengan ketentuan kepada Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang;
3. Mengembalikan uang jaminan penawaran lelang tanpa potongan kepada peserta lelang yang tidak disahkan sebagai pembeli;
4. Menyetorkan Bea Lelang ke kas negara paling lama 1 (satu) hari kerja setelah harga lelang dibayar oleh pembeli;
5. Menyetorkan uang jaminan penawaran lelang dari pembeli yang wanprestasi kepada yang berhak sesuai dengan perjanjian, dalam hal lelang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang kelas II;
6. Menyetorkan uang jaminan penawaran lelang dari pembeli yang wanprestasi sebesar 50% (lima puluh persen) ke kas negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan pembeli oleh Pejabat Lelang dan sebesar 50% (lima puluh persen) kepada yang berhak sesuai dengan perjanjian, dalam hal lelang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang kelas I;
7. Menyerahkan bukti pelunasan harga lelang berupa kuitansi, bukti setor / transfer, salinan rekening koran Balai Lelang yang mencantumkan data pelunasan harga lelang, bukti setor Bea Lelang, PPh Final atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, kepada Pejabat Lelang pada saat meminta salinan Risalah Lelang;
8. Menyerahkan kutipan Risalah Lelang dan kuitansi pembayaran lelang kepada pembeli setelah kewajiban pembeli dipenuhi;
9. Menyerahkan barang dan dokumen kepemilikan objek lelang kepada pembeli setelah kewajiban pembeli dipenuhi;
10. Menyerahkan hasil bersih lelang kepada pemilik barang paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima; dan
11. Menyelenggarakan administrasi perkantoran dan pelaporan.

Selain hak dan kewajiban yang diatur dalam PMK Nomor : 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang tersebut, diatur pula mengenai larangan dan sanksi terhadap Balai Lelang. Pada Pasal 29 PMK tersebut dikatakan dalam melakukan kegiatan usahanya Balai Lelang dilarang:

1. Memungut biaya apapun dari pembeli dan penjual di luar ketentuan peraturan perundang-undangan, termasuk tetapi tidak terbatas pada *buyers premium*;
2. Berperan serta secara langsung dalam kegiatan pelaksanaan lelang eksekusi dan/atau lelang noneksekusi wajib;
3. Bertindak selaku pengacara dan/atau menjadi kuasa sebagai penjual dari pemegang Hak Tanggungan;

4. Menjual selain dengan cara lelang terhadap barang yang dikuasakan kepadanya untuk dijual secara lelang;
5. Melaksanakan lelang tidak di hadapan Pejabat Lelang;
6. Melaksanakan lelang eksekusi dan/atau lelang noneksekusi wajib;
7. Melakukan kegiatan usaha di luar izin yang diberikan, termasuk tetapi tidak terbatas pada melakukan tindakan pemanggilan kepada debitor, penagihan piutang (*debt collector*); dan/atau
8. Membeli sendiri baik langsung maupun tidak langsung barang yang dikuasakan kepadanya yang dijual secara lelang.

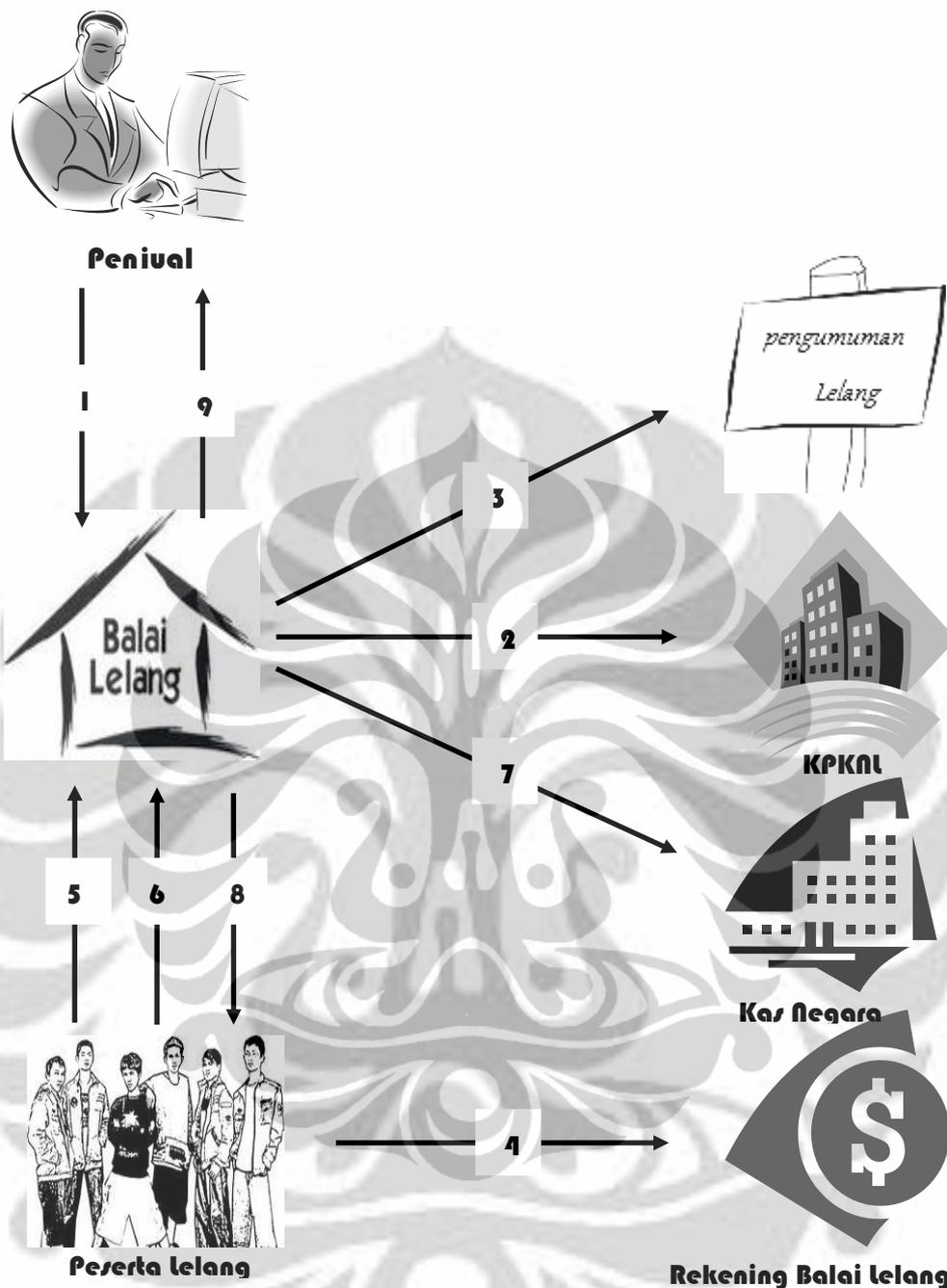
Sanksi atas pelanggaran ketentuan yang diatur dalam PMK Nomor : 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang yaitu berupa surat peringatan, surat peringatan terakhir, pembekuan ijin operasional dan pencabutan ijin operasional serta denda.

Untuk mencegah terjadinya pelanggaran terhadap ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan tersebut, perlu dilakukan suatu pembinaan dan pengawasan. Pembinaan dan pengawasan terhadap Balai Lelang dilakukan oleh Direktur Jenderal Kekayaan Negara (DJKN). Pembinaan dan pengawasan Balai Lelang tersebut sebagian didelegasikan kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Pembinaan dan pengawasan Balai Lelang dilakukan secara langsung dan tidak langsung. Pembinaan dan pengawasan secara langsung meliputi tetapi tidak terbatas pada pembinaan sosialisasi, pengarahan, pemeriksaan dan pengawasan pada pemeriksaan catatan / administrasi perkantoran / kinerja perusahaan dan laporan atau pengaduan dari sumber-sumber lainnya. Sedangkan pembinaan dan pengawasan secara tidak langsung meliputi tetapi tidak terbatas pada pembinaan untuk memberikan himbauan dan tanggapan secara tertulis serta pengawasan secara tidak langsung yang meliputi tetapi tidak terbatas pada melakukan verifikasi dan evaluasi laporan-laporan Balai Lelang.

2.2.5 Prosedur Lelang Melalui Balai Lelang

Prosedur lelang melalui Balai Lelang dengan prosedur lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) pada dasarnya adalah sama. Berikut adalah prosedur lelang melalui Balai Lelang:



Keterangan :

1. Penjual mengajukan permohonan lelang kepada Balai Lelang. Pemohon lelang mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada pemimpin Balai Lelang / Pejabat Lelang kelas II disertai dengan dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya (Pasal 11 (1) PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).
2. Dalam hal legalitas formal subjek dan objek lelang telah dipenuhi dan penjual telah memberikan kuasa kepada Balai Lelang untuk menjual secara lelang, pemimpin Balai Lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada Kepala KPKNL / Pejabat Lelang kelas II untuk dimintakan

jadwal pelaksanaan lelang (Pasal 11 (1) PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

3. Pengumuman lelang oleh penjual.
Pengumuman lelang diatur dalam Pasal 41 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa setelah ditetapkan jadwal lelangnya oleh KPKNL, maka penjual melaksanakan pengumuman lelang sesuai dengan jenis lelangnya.
4. Peminat menyetor uang jaminan sesuai yang tercantum dalam pengumuman lelang. Untuk dapat menjadi peserta lelang, setiap peserta harus menyetor uang jaminan penawaran lelang (Pasal 29 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).
Dalam hal penjual / pemilik barang menentukan adanya uang jaminan penawaran lelang, maka pengaturan uang jaminan penawaran lelang adalah sebagai berikut :
 - a. Untuk lelang yang diselenggarakan oleh Balai Lelang / Pejabat Lelang kelas II, penyetoran uang jaminan penawaran lelang melalui rekening Balai Lelang atau langsung ke Balai Lelang (Pasal 30 ayat (1) huruf b dan c PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).
 - b. Besarnya uang jaminan penawaran lelang ditentukan oleh Penjual / Pemilik barang paling sedikit 20% dari nilai limit dan paling banyak sama dengan nilai limit (Pasal 32 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).
5. Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang
Penawaran lelang dilakukan oleh peserta lelang atau kuasanya pada saat pelaksanaan lelang. Sebelum pelaksanaan lelang, peserta lelang dapat memberikan kuasa kepada orang lain untuk mengikuti lelang / mengajukan penawaran lelang dengan bukti surat kuasa yang bermeterai cukup dengan dilampiri fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) / Surat Izin Mengemudi (SIM) / Paspor pemberi kuasa dan penerima kuasa. Penerima kuasa tidak boleh menerima lebih dari satu kuasa untuk barang yang sama. Penawaran lelang dapat dilakukan secara langsung atau tidak langsung. Berdasarkan Pasal 54 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penawaran lelang langsung dan/atau penawaran lelang tidak langsung dilakukan dengan cara :
 - a. Lisan, semakin meningkat atau semakin menurun
Dalam penawaran lisan, Pejabat Lelang biasanya memakai cara penawaran yang makin meningkat (*Bij opbod*) sampai mencapai harga limit yang dikehendaki oleh penjual. Penjual dapat menentukan besarnya tawaran pertama sama dengan jumlah harga limit dari barang yang dilelang.
 - b. Tertulis
Penjual mempunyai hak untuk menentukan syarat penawaran lelang. Hal ini tercantum dalam alinea kedua Pasal 9 *Vendu Reglement*. Jika pendaftaran dijadikan sebagai syarat oleh penjual, maka para peminat harus mendaftarkan penawaran secara tertulis ke Kantor Lelang setempat. Pada alinea kedua Pasal 9 *Vendu Reglement* tersebut telah ditentukan bagaimana cara dan bentuk penawaran tertulis, antara lain:

- 1) Penawaran ditulis dengan bahasa Indonesia dan huruf latin. Penawaran yang ditulis dengan bahasa asing dianggap tidak sah.
 - 2) Surat penawaran memuat dengan jelas identitas orang yang menawar, yaitu mengenai nama, pekerjaan, tempat tinggal dan lain sebagainya.
 - 3) Surat penawaran ditandatangani oleh si penawar di atas meterai. Dalam pelaksanaan lelang secara tertulis, Pejabat Lelang mengumpulkan surat penawaran yang telah diisi secara benar. Selanjutnya surat penawaran di buka dengan disaksikan oleh salah seorang peserta lelang. Penawar yang paling tinggi tawarannya akan ditunjuk sebagai pemenang apabila telah mencapai harga limit.
- c. Tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai nilai limit.
6. Pembayaran hasil lelang oleh pemenang lelang kepada Balai Lelang. Peserta lelang yang disahkan sebagai pemenang lelang, wajib membayar harga lelang dan pungutan lain sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang (Pasal 71 ayat (1) PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).
Setiap pembayaran harga lelang yang dilakukan oleh pembeli wajib dibuatkan kuitansi atau tanda bukti pembayaran harga lelang oleh Balai Lelang atau Pejabat Lelang (Pasal 72 ayat (3) PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).
Pembeli yang tidak menyelesaikan kewajibannya sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan, pada hari kerja berikutnya Pejabat Lelang membatalkan pengesahannya sebagai pembeli. Pembeli yang wanprestasi tidak boleh mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan (Pasal 73 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).
 7. Menyetorkan Bea Lelang ke kas negara paling lama 1 (satu) hari kerja setelah harga lelang dibayar oleh pembeli (Pasal 23 huruf d PMK Nomor : 176/PMK/06/2010 tentang Balai Lelang).
 8. Balai Lelang menyerahkan kutipan Risalah Lelang sebagai akta jual beli untuk balik nama, kuitansi atau tanda bukti pembayaran serta dokumen kepemilikan barang yang dilelang kepada pemenang lelang (Pasal 23 huruf h dan i PMK Nomor : 176/PMK/06/2010 tentang Balai Lelang).
 9. Balai Lelang menyerahkan hasil bersih lelang kepada pemilik barang paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima (Pasal 23 huruf j PMK Nomor : 176/PMK/06/2010 tentang Balai Lelang).

2.3 Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2836 K/PDT/2009

2.3.1 Posisi Kasus

PT. Bank Tabungan Negara (persero) adalah Bank yang sahamnya 100% dimiliki oleh pemerintah berdasarkan Anggaran Dasar No. 25 Tahun 1998 Jo. Pasal 26 Anggaran Dasar No. 97 Tahun 2002 dengan perubahan terakhir Anggaran Dasar No. 29 tanggal 27 Oktober 2004. PT. Bank Tabungan Negara (persero) adalah perusahaan Bank yang merupakan Badan Usaha Milik Negara, sehingga aset PT. Bank Tabungan Negara (persero) apabila dijual dengan jumlah lebih dari nilai rupiah tertentu dapat dilaksanakan secara lelang umum melalui KPKNL atau melalui Balai Lelang swasta dan dapat dibeli oleh masyarakat umum berdasarkan syarat-syarat ketentuan lelang dan harga yang disepakati. Pada tanggal 13 Maret 2005, PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana yang bekerja sama dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jakarta V, mengadakan pengumuman lelang melalui koran yang terbit di Jakarta, tentang pelelangan aset-aset dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yang terletak di Jalan Dago Pakar Timur dan Jalan Dago Pakar Barat Kelurahan Ciburial Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung. Atas adanya pengumuman lelang tersebut, PT. Konrat Marbella kemudian ikut serta dalam pelelangan yang akan berlangsung pada tanggal 21 Maret 2005. Sebagai jaminan keseriusan PT. Konrat Marbella untuk mengikuti lelang tersebut, maka disetorkanlah uang jaminan penawaran lelang ke rekening PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

Pada hari yang ditentukan yaitu pada tanggal 21 Maret 2005, pelaksanaan lelang ditunda. Menurut PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana dan M. Roem Rachman selaku Direktur PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana, penundaan lelang tersebut dikarenakan ada hal-hal yang belum lengkap, sehingga lelang ditunda menjadi tanggal 8 April 2005. PT. Konrat Marbella yang saat itu telah menyetorkan uang jaminan penawaran lelang tentunya sangat keberatan dengan adanya penundaan ini, tetapi PT. Konrat Marbella tetap mengikuti lelang tersebut dan tetap hadir pada pelaksanaan lelang tanggal 8 April 2005. Ternyata pada tanggal 8 April 2005, lelang ditunda lagi

dengan seribu satu alasan. Hal ini membuat PT. Konrat Marbella curiga, sehingga PT. Konrat Marbella bermaksud mengundurkan diri dan meminta uang jaminan penawaran lelangnya dikembalikan. Akan tetapi, PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana dan M. Roem Rachman dengan bujuk rayunya meyakinkan PT. Konrat Marbella dengan memperlihatkan dokumen-dokumen secara detail. Dokumen yang diperlihatkan dari M. Roem Rachman yaitu berupa surat kuasa tertanggal 29 Maret 2005 dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) kepada M. Roem Rachman selaku Direktur PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana yang memberikan kuasanya untuk melelang aset-aset PT. Bank Tabungan Negara (Persero) bekerja sama dengan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jakarta V, surat pernyataan tertanggal 13 Mei 2004 yang dibuat oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yang menyatakan aset tidak dalam sengketa dan bertanggung jawab penuh atas pelelangan tersebut baik secara perdata maupun pidana dan surat dari Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jakarta V tentang pengunduran lelang menjadi tanggal 18 April 2005.

Tanpa curiga dan dengan dasar kepercayaan, PT. Konrat Marbella kembali mengikuti lelang tanggal 18 April 2005, tetapi ternyata mundur lagi untuk waktu yang tidak ditentukan. Tentu saja PT. Konrat Marbella keberatan dan meminta pengembalian uang jaminan penawaran lelangnya sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) tersebut dan meminta pertanggungjawaban dari para penyelenggara lelang tersebut. Berdasarkan surat dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) kepada PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana tertanggal 27 Juni 2005 terungkap fakta bahwa pelaksanaan lelang dibatalkan karena persyaratan lelang yaitu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) belum diterbitkan. Tentunya hal ini sangat merugikan PT. Konrat Marbella, sebab bagaimana mungkin tanah yang surat-suratnya belum lengkap tetapi sudah meminta pelaksanaan lelang, bahkan uang jaminan sebagai syarat peserta lelang diizinkan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) untuk disetor ke rekening PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana dan M. Roem Rachman.

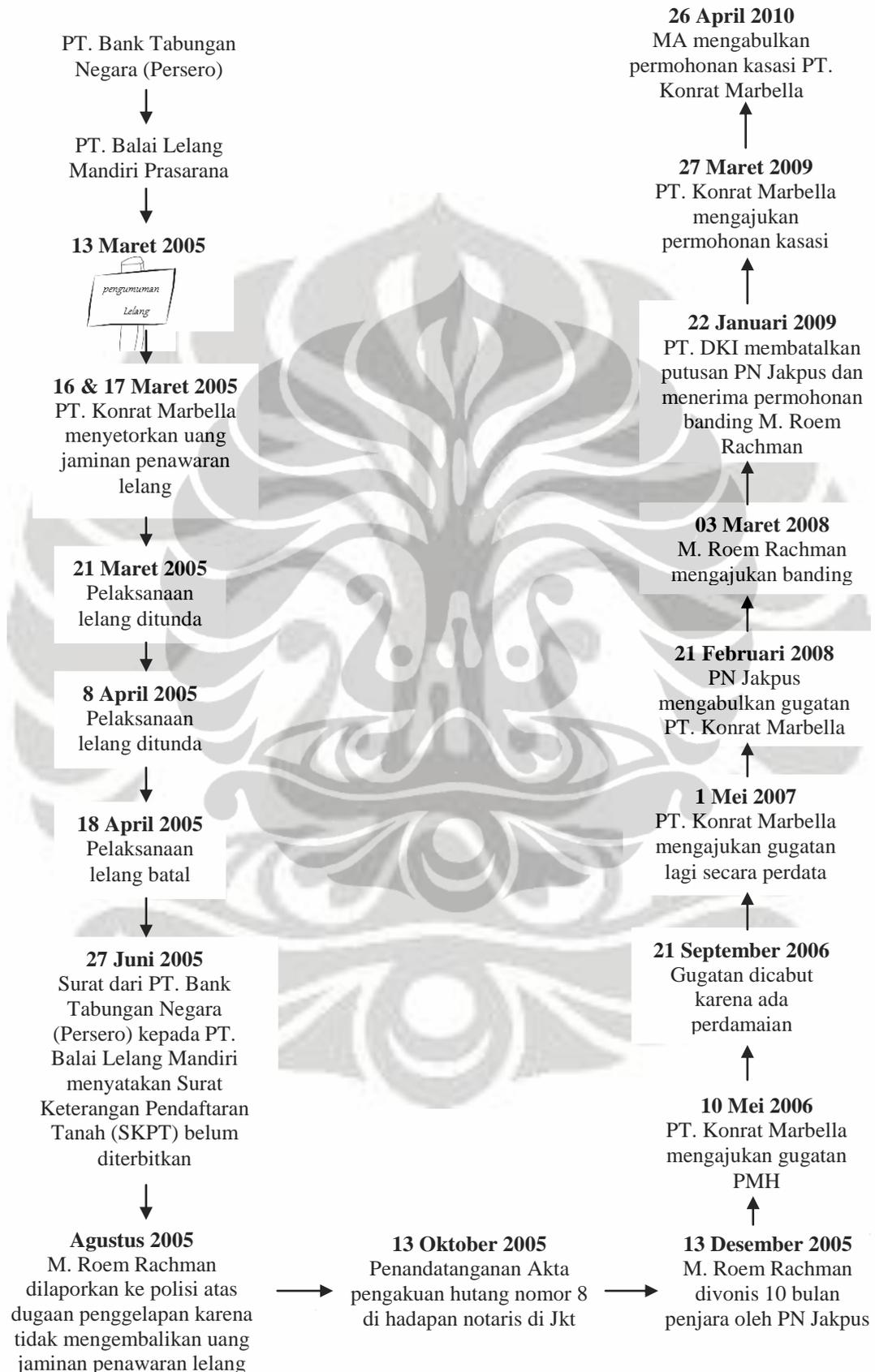
Akibat dari semua itu, PT. Konrat Marbella kemudian melaporkan M. Roem Rachman ke Polda Metro Jaya sebagai perbuatan penipuan dan penggelapan dan atas laporan ini M. Roem Rachman telah dihukum. Selama M. Roem Rachman diproses di Kepolisian sampai ke Pengadilan, PT. Konrat Marbella juga telah meminta pertanggungjawaban dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Dalam pertemuan yang berlangsung berkali-kali (*gentle agreement*) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) berjanji bahwa pihaknya menyatakan ikut membantu menyelesaikan permasalahan ini yaitu dengan memberikan kredit kepada M. Roem Rachman asalkan M. Roem Rachman menyerahkan asetnya sebagai jaminan pemberian kredit tersebut. Dikarenakan aset-aset M. Roem Rachman di atasnamakan Nani Taifur selaku istri M. Roem Rachman, maka pada tanggal 13 Oktober 2005 di hadapan Fransiscus Xaverius Arsin, SH, Notaris di Jakarta, Nani Taifur dengan persetujuan M. Roem Rachman menandatangani surat pengakuan hutang nomor 8 sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dengan cara pembayaran :

1. Setiap tanggal 15 mulai bulan November 2005, M. Roem Rachman dan Nani Taifur akan membayar secara angsuran kepada PT. Konrat Marbella sebesar Rp. 84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah) selama 23 (dua puluh tiga) bulan;
2. Pada bulan ke 24 akan dibayar Rp. 113.000.000,- (seratus tiga belas juta rupiah);
3. Jumlah kewajiban M. Roem Rachman dan Nani Taifur adalah sebesar Rp. 2.045.000.000,- (dua milyar empat puluh lima juta rupiah) sudah termasuk provisi dan biaya notaris yang PT. Konrat Marbella dahulukan;
4. PT. Konrat Marbella berhak menagih kepada M. Roem Rachman dan Nani Taifur dengan seketika dan sekaligus jika M. Roem Rachman dan Nani Taifur tidak menepati janjinya berturut-turut ataupun tidak berturut-turut dua kali gagal di bayar;
5. Sebagai jaminan atas pengakuan hutang tersebut adalah :
 - a. SHM No. 2818 seluas 251 m² yang terletak di Jl. AP. Pattirani III, Makasar Sulawesi Selatan atas nama Nani Taifur.

- b. SHM No. 3720 seluas 210 m² yang terletak di Jl. Kasuari III No. 178 Jati Waringin, Pondok Gede, Bekasi Jawa Barat atas nama Nani Taifur.

Kenyataannya sampai gugatan diajukan, M. Roem Rachman dan Nani Taifur baru melakukan pembayaran sebesar Rp. 44.000.000,- (empat puluh empat juta rupiah) dan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) baru memberikan kredit kepada M. Roem Rachman sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan mengambil over jaminan dari SHM No. 2818 senilai Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah). Jika dihitung secara keseluruhan pembayaran yang baru diterima PT. Konrat Marbella dari M. Roem Rachman dan Nani Taifur sebesar Rp. 407.966.775 (empat ratus tujuh juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah), sehingga PT. Konrat Marbella masih mempunyai hak tuntutan sebesar Rp. 1.637.033.225 (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta tiga puluh tiga ribu dua ratus dua puluh lima rupiah). Kewajiban M. Roem Rachman dan Nani Taifur sampai gugatan diajukan juga belum dilaksanakan sebagaimana mestinya dan PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana, M. Roem Rachman, Nani Taifur serta PT. Bank Tabungan Negara (Persero) hanya memberikan janji-janji tapi tidak ada realisasinya dan oleh karenanya timbullah gugatan ini.

**Alur Proses Penyelesaian Sengketa Lelang antara PT. Konrat Marbella
dengan PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana**



2.3.2 Para Pihak yang Berperkara

Para pihak yang berperkara dalam kasus ini yaitu;

1. PT. Konrat Marbella, Beralamat di Jalan Hayam Wuruk Nomor 126 Jakarta Pusat, dalam hal memberikan kuasa kepada H. Syahrizal EFF Damanik, SH, MH., Gusti MS., SH., M.Kn., Irfan Mozad SH, MH. Para Advokat dari kantor hukum Rizal Damanik, SH, MH & Rekan, beralamat di jalan K.H Hasyim Ashari Komplek Roxy Mas Blok E1 Nomor 30 Jakarta, Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 April 2007, sebagai Penggugat.
2. PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana, alamat dahulu Cik's Building Lt. 1 Jalan Cikini Raya Nomor 84/86 Jakarta Pusat, sekarang beralamat di komplek ruko Atrium Blok B Nomor 1 Senen Jakarta Pusat, sebagai Tergugat I.
3. M. Roem Rachman, beralamat Jalan Kasuari III/178 RT. 007/012 Kelurahan Jati Waringin, Kecamatan Pondok Gede, Kabupaten Bekasi Jawa Barat, sebagai Tergugat II.
4. Nani Taifur, beralamat Jalan Kasuari III/178 RT. 007/012 Kelurahan Jati Waringin, Kecamatan Pondok Gede, Kabupaten Bekasi Jawa Barat, sebagai Tergugat III.
5. PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Alamat Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat, sebagai Tergugat IV.
6. Pemerintah RI cq. Menteri Keuangan RI cq. Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Kanwil III Cq. Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta V, Jalan Prapatan Nomor 10 Jakarta Pusat, sebagai Turut Tergugat.

2.3.3 Gugatan

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

1. Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
2. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang Penggugat sebesar

- Rp. 1.637.033.225,- (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta tiga puluh tiga ribu dua ratus dua puluh lima rupiah), berikut bunga 5% perbulan terhitung dari sejak gugatan ini diajukan sampai dibayar lunas;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini atas harta kekayaan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang diajukan dalam permohonan tersendiri;
 4. Menghukum Tergugat I, Tergugat, II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk penagihan, operasional, biaya pengacara dan biaya-biaya dalam mengajukan gugatan ini;
 5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tegugat IV secara tanggung renteng dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari atas keterlambatannya melaksanakan isi putusan ini;
 6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
 7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta meskipun ada banding, kasasi dan *verzet (Uit Voorbaar Bij Vooraad)*;
 8. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

2.3.4 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

2.3.4.1 Pertimbangan Hukum

Esensi pokok gugatan Penggugat ialah bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Tergugat I

Menurut versi Penggugat, Tergugat I bertanggung jawab atas batalnya pelaksanaan lelang yaitu karena melakukan penundaan pelaksanaan lelang sebanyak 3 kali diakibatkan persyaratan lelang yaitu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas aset yang akan di lelang belum diterbitkan dan pada akhirnya terjadilah pembatalan sebelum pelaksanaan lelang. Sementara itu, Tergugat I sudah

menerima setoran uang jaminan penawaran lelang Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Tergugat I, pada saat terjadinya pembatalan sebelum pelaksanaan lelang tidak segera mengembalikan uang jaminan penawaran lelang milik Penggugat, sehingga Penggugat menganggap bahwa perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum. Selain itu, ada kecurigaan Penggugat bahwa perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan terencana dan terakumulasi sedemikian rupa dengan Tergugat lainnya.

Tergugat I harus bertanggung jawab atas pengembalian sisa uang jaminan penawaran lelang Penggugat yaitu sebesar Rp. 1.637.033.335,- (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh lima rupiah) secara tanggung renteng dengan Tergugat II, III dan Tergugat IV secara tunai.

Sedangkan menurut versi Tergugat I, posisi Tergugat I hanya bertindak selaku badan hukum (institusi) penyelenggara lelang atas objek milik Tergugat IV yang pelaksanaan lelangnya berkoordinasi dengan Turut Tergugat. Sedangkan pihak pelaksana yang sangat bertanggung jawab secara personal terhadap operasional dan administrasi sesuai anggaran dasar adalah Tergugat II dan Tergugat III yang berkapasitas sebagai Direktur dan Komisaris pada pelaksanaan lelang saat itu.

Dalam rangka prosedur pelaksanaan jenis lelang sukarela (non eksekusi) oleh Tergugat I selaku penyelenggara yang berkoordinasi dengan Tergugat IV serta Turut Tergugat selaku pejabat yang mengesahkan penjualan lelang, sebagai salah satu syarat sahnya pelaksanaan lelang tersebut harus mengadakan pengumuman lelang di media masa dan tentang tempat rekening penampungan pembayaran uang jaminan penawaran lelang dapat dilakukan sesuai kesepakatan yang dipilih antara Tergugat IV selaku pemilik barang yang akan dilelang dengan Tergugat I selaku penyelenggara lelang dan dalam perkara ini tidak ada sedikit pun indikasi Tergugat I selaku institusi /

badan hukum ingin melakukan hal-hal yang bertentangan dengan aturan yang ada.

Bahwa tanggung jawab kepada Tergugat I mengenai pengembalian sisa uang jaminan penawaran lelang Penggugat yang sebesar Rp. 1.637.033.335,- (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh lima rupiah) tidak relevan dan tidak beralasan karena perbuatan melawan hukum tersebut jelas-jelas dilakukan oleh Tergugat II dalam jabatannya selaku Direktur dari Tergugat I. Pada tanggal 24 Januari 2006 melalui harian Bisnis Indonesia Tergugat II selaku Direksi dari Tergugat I telah menerbitkan pengumuman yang pada pokoknya berisikan “rencana pengalihan seluruh saham perseroan kepada pihak lain dan apabila ada pihak yang keberatan agar menghubungi pengurus perseroan dalam jangka waktu 7 hari sejak pengumuman dikeluarkan”. Berdasarkan akta nomor 7 tanggal 6 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Hestyani Hassan, SH., M.Kn sebagai Notaris di Jakarta tentang Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana (Tergugat I) jelas dinyatakan kepemilikan saham Tergugat II dan Tergugat III pada Tergugat I telah dialihkan kepada pemilik yang baru dengan susunan pengurus perseroan antara lain:

Komisaris utama : Khairul Anhar

Komisaris : Asweti

Direktur Utama : Efri Jhonly

Direktur : Syamsu, SH

Direktur : Relita Handayani

Selanjutnya berdasarkan akta nomor 7 tanggal 06 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Hestyani Hassan, SH., Mkn sebagai Notaris di Jakarta tentang Pernyataan Pemegang Saham Tergugat I tegas dinyatakan pada halaman 4 butir 1 dan 6 “Bahwa seluruh piutang yang telah ada sebelum dilaksanakannya jual beli saham dengan para pembeli saham sepenuhnya menjadi tanggung jawab para pemegang saham lama dan bilamana dikemudian hari terdapat gugatan di depan

Pengadilan atas tanggung jawab perseroan dalam menjalankan fungsinya sebagai Balai Lelang sebelum terjadinya jual beli saham tetap menjadi tanggung jawab para pemegang saham”. Dalam hal ini *notabene* jelas sepenuhnya menjadi tanggung jawab Tergugat II dan Tergugat III yang menjadi pengurus perseroan pada waktu kasus dimaksud terjadi.

Tergugat II dan III

Menurut versi Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III berturut-turut merupakan Direktur dan Komisaris dari Tergugat I. Tergugat II menerima kuasa dari Tergugat IV untuk melelang aset miliknya berdasarkan surat kuasa Tergugat IV tanggal 29 Maret 2005, sehingga Tergugat II ikut bertanggung jawab atas penyelenggaraan lelang tersebut. Pada saat batalnya pelaksanaan lelang, Tergugat II tidak seketika mengembalikan uang jaminan penawaran lelang Penggugat, sehingga Penggugat merasa dirugikan. Atas perbuatan tersebut, Penggugat melaporkan Tergugat II ke Polda Metro Jaya sebagai perbuatan penipuan dan penggelapan dan atas laporan ini Tergugat II telah diproses ke Pengadilan dan terbukti telah melakukan perbuatan penggelapan yang melanggar Pasal 372 KUHP serta atas perbuatannya ini Tergugat II telah dihukum Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 1919/Pid.B/2005/PN.JKT.PST dengan dijatuhi hukuman penjara selama 10 bulan. Selama proses pidana berlangsung, Penggugat terus meminta pertanggung jawaban dari Tergugat IV dan Turut Tergugat dan kemudian Tergugat IV menyatakan dalam pertemuan yang berlangsung berkali-kali berjanji (*gentle agreement*) menyatakan ikut bertanggung jawab asalkan seluruh aset-aset Tergugat I dan II diserahkan terlebih dahulu kepada Penggugat. Kemudian karena aset-aset Tergugat II di atasnamakan Tergugat III selaku istri Tergugat II, maka pada tanggal 13 Oktober 2005 dihadapan Notaris di Jakarta, Tergugat III dengan persetujuan Tergugat II menandatangani surat pengakuan hutang nomor 8 sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua

milyar rupiah) dengan cara pembayaran : Setiap tanggal 15 mulai bulan November 2005 Tergugat II dan III akan membayar secara angsuran kepada Penggugat sebesar Rp. 84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah) selama 23 (dua puluh tiga) bulan. Pada bulan ke-24 akan dibayar Rp. 113.000.000,- (seratus tiga belas juta rupiah), sehingga jumlah kewajiban Tergugat II dan Tergugat III adalah sebesar Rp. 2.045.000.000,- (dua milyar empat puluh lima juta rupiah) sudah termasuk provisi dan biaya Notaris yang Penggugat dahulukan. Sebagai jaminan atas pengakuan hutang tersebut adalah SHM No. 2818 dan SHM No. 3720 atas nama Tergugat III.

Sampai gugatan perdata diajukan, Tergugat II dan III baru melakukan pembayaran sebesar Rp. 44.000.000,- (empat puluh empat juta rupiah) dan Tergugat IV baru memberikan kredit kepada tergugat II sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan mengambil over jaminan SHM No. 2818 senilai Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan dihitung secara keseluruhan pembayaran yang baru diterima Penggugat dari Tergugat II dan III sebesar Rp. 407.966.775 (empat ratus tujuh juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah), sehingga Penggugat masih mempunyai hak tuntutan sebesar Rp. 1.637.033.225,- (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta tiga puluh tiga ribu dua ratus dua puluh lima rupiah). Kewajiban Tergugat II dan III untuk melunasi sisa pengembalian belum juga dilaksanakan sebagaimana mestinya dan hanya janji-janji yang tidak ada realisasinya. Sesuai dengan akta pengakuan hutang, adanya keterlambatan dua kali berturut-turut ataupun tidak berturut-turut telah memberikan hak kepada Penggugat menagih seketika dan sekaligus, namun pada kenyataannya pembayaran yang dilakukan sangat tidak sesuai.

Menurut versi Tergugat II dan III, perlu dijelaskan pada tahun 2004 pernah diadakan lelang atas aset yang sama dengan uang jaminan penawaran lelang Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang diajukan oleh Penggugat, namun karena tidak mencapai limit, maka

uang jaminan tersebut dikembalikan kepada Penggugat pada tanggal 18 November 2004 melalui rekening Penggugat pada Bank Mandiri, barulah kemudian diadakan lelang lagi dan tidak jadi dilaksanakan karena belum adanya perpanjangan SKPT dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung. Berdasarkan lelang sebelumnya tersebut, uang jaminannya dikembalikan kepada Penggugat, maka sebenarnya Tergugat II punya itikad baik dan tidak pernah berniat untuk melakukan penipuan dan penggelapan. Akan tetapi, bukti pengembalian uang jaminan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada waktu persidangan pidana di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak diajukan oleh Tergugat II karena bukti tersebut belum diketemukan sebab terselip dalam berkas-berkas Tergugat II.

Kewajiban Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar pengembalian uang jaminan penawaran lelang kepada Penggugat sudah dipenuhi untuk beberapa bagian yaitu dengan telah membayar kepada Penggugat sejumlah Rp. 407.966.775,- (empat ratus tujuh juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah). Dengan demikian, perbuatan Tergugat II dan Tergugat III jelas bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, melainkan wanprestasi.

Selain itu, sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak, karena tidak jelas barang-barang Tergugat II dan Tergugat III yang mana akan disita. Apalagi sita tersebut berkaitan dengan perbuatan melawan hukum yang katanya dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III, padahal Tergugat II dan Tergugat III sudah membayar sebagian dari kewajibannya yang diakui sendiri oleh Penggugat.

Tergugat IV

Menurut versi Penggugat, Tergugat IV merupakan penjual dan dalam pelelangan ini yang memberikan kuasanya kepada Tergugat II selaku Direktur Tergugat I untuk melelang aset-aset Tergugat IV

melalui Turut Tergugat berdasarkan surat kuasa tanggal 29 Maret 2005. Tergugat IV juga membuat surat pernyataan tertanggal 13 Mei 2004 yang menyatakan aset atau objek lelang tidak dalam sengketa dan bertanggung jawab penuh atas pelelangan tersebut baik secara perdata maupun pidana. Hal ini menegaskan bahwa Tergugat IV ikut bertanggung jawab atas pembatalan pelaksanaan lelang yang terungkap dari surat Tergugat IV kepada Tergugat I tertanggal 27 Juni 2005 yang dengan tegas menyatakan pelaksanaan lelang dibatalkan karena persyaratan lelang yaitu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) belum diterbitkan dan Tergugat IV secara tanggung renteng bersama Tergugat I, II dan III bertanggung jawab terhadap pengembalian uang jaminan penawaran lelang Penggugat.

Bahwa Tergugat IV harus ikut bertanggung jawab terhadap sisa pengembalian uang jaminan penawaran lelang Penggugat yang sebesar Rp. 1.637.033.225,- (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta tiga puluh tiga ribu dua ratus dua puluh lima rupiah), sebab jaminan Tergugat II dan Tergugat III yang tersisa sebagaimana SHM No. 3720 atas nama Tergugat III sesuai dengan Laporan Penilaian Aktiva yang dilakukan oleh PT. Bonsal A&E tanggal 7 September 2005 adalah sebesar Rp. 686.450.000,- (enam ratus delapan puluh enam juta empat ratus lima puluh ribu rupiah). Jika jaminan tersebut di jual, Penggugat masih dirugikan sebesar Rp. 950.583.225,- (Sembilan ratus lima puluh juta lima ratus delapan puluh tiga ribu dua ratus dua puluh lima rupiah). Untuk menjamin pelunasan atas pengembalian uang jaminan penawaran lelang milik Penggugat, agar diletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat IV yang diajukan dalam permohonan tersendiri.

Menurut Tergugat IV, bahwa proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sudah menjadi tugas Tergugat I karena merupakan Kantor / Badan lelang yang secara sah berdiri dan bertugas, sehingga ditunjuk untuk membantu dalam melelang aset Tergugat IV. Penyetoran uang muka untuk mengikuti lelang kepada

Tergugat I adalah memang sudah sesuai dengan prosedur pelelangan dan uang jaminan penawaran lelang tidak sedikit pun diterima oleh Tergugat IV, sehingga hal tersebut bukan tanggung jawab dari Tergugat IV. Dalam proses lelang yang pada kenyataannya tertunda atau mundur, hal ini merupakan wewenang Tergugat I apabila terdapat syarat-syarat yang belum lengkap dalam proses lelang seperti surat-surat dan bukan menjadi penghalang proses lelang karena dapat dilakukan secara bersamaan, seperti Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang belum diterbitkan. Dengan demikian, Tergugat IV menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat IV ikut bertanggung jawab atas kerugian akibat tindakan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak ada hubungannya dengan Tergugat IV.

Berdasarkan hal tersebut di atas, proses lelang batal bukan disebabkan kesalahan atau kelalaian Tergugat IV, sehingga tuntutan pengembalian uang jaminan penawaran lelang yang telah disetorkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak serta merta menjadi tanggung jawab Tergugat IV karena dalam hal ini tidak sedikit pun Tergugat IV menikmati dan menerima uang jaminan tersebut.

Segala perbuatan Tergugat I, II dan III tidak menjadi tanggung renteng dengan Tergugat IV karena Tergugat IV tidak berhubungan langsung dengan perbuatan hukum Tergugat I, II dan III justru Tergugat IV dengan itikad baiknya membantu menyelesaikan dengan mengingatkan ke Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

Tuntutan Penggugat dalam meletakkan sita jaminan terhadap kekayaan Tergugat IV merupakan hal yang tidak dapat dilaksanakan karena diajukan tidak secara rinci karena permohonan sita akan dinyatakan sah jika surat gugatan dirinci secara jelas dan terperinci dengan menyebut ciri-cirinya sesuai pasal 226 / 227 HIR jo SE No. 89/K/1018/M/1962 tertanggal 25 April 1962 serta hal di atas bukan kesalahan dan bukan perbuatan Tergugat IV. Oleh karena itu, aset

Tergugat IV tidak dapat diletakkan sita jaminan karena Tergugat IV adalah perusahaan Bank Persero milik negara yang dilindungi berdasarkan Undang-Undang dan ketentuan yang berlaku di Negara RI.

Berdasarkan hal tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan terlebih dahulu pengertian dan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam perbuatan hukum perdata sebelum menyatakan para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum diartikan sebagai suatu perbuatan yang tidak sesuai dan/atau berlawanan dengan hukum yang berlaku baik bersifat hukum positif (Perundang-undangan) atau berlawanan dengan norma-norma, nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat yang dibatasi dengan asas-asas kepastian dan kepatutan. Perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata berkaitan dengan adanya perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, adanya kerugian yang timbul, adanya kesalahan atau kelalaian dan adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan, kesalahan atau kelalaian dengan kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan tersebut.

Terhadap kasus tersebut di atas, kemudian Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa telah ada kuasa dari Tergugat IV kepada Tergugat I melalui Tergugat II untuk melaksanakan lelang benda tidak bergerak milik Tergugat IV dan Penggugat telah menyetor dana sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Tergugat II sebagai uang jaminan penawaran lelang atas nama Penggugat tersebut.
2. Lelang tidak jadi dilaksanakan dan Penggugat menarik diri selaku peserta lelang dan mohon uang jaminan tersebut dikembalikan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat.
3. Tergugat IV sebagai pemilik objek yang akan dilelang tersebut seharusnya sesuai dengan Surat Edaran Direksi melakukan

persiapan-persiapan pelelangan termasuk melengkapi dokumen-dokumen yang berkaitan dengan objek yang akan di lelang, sehingga pelaksanaan lelang berjalan lancar.

4. Ternyata Tergugat IV tidak melakukan hal tersebut, sehingga pelaksanaan lelang sebagaimana didalilkan oleh Penggugat tidak terlaksana.
5. Tergugat II dan Tergugat III adalah pemegang saham Tergugat I sebelumnya dan meskipun kepemilikan saham telah beralih akan tetapi pertanggungjawaban terhadap tindakan perusahaan tidak dapat dilepaskan begitu saja oleh Tergugat I.

Berdasarkan dengan pertimbangan hukum di atas, ternyata telah terjadi perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat sebagaimana dalil gugatan Penggugat.

Selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan seberapa besar uang jaminan milik Penggugat (kerugian) yang belum dikembalikan oleh para Tergugat kepada Penggugat:

1. Tergugat II dan Tergugat III pernah melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp. 44.000.000,- (empat puluh empat juta rupiah).
2. Tergugat II dan Tergugat III telah pula menyerahkan sebagai jaminan kepada Tergugat IV yang dijadikan jaminan pembayaran sisa uang jaminan penawaran lelang Penggugat yaitu berupa: bangunan rumah tinggal serta prasarana lainnya di 2 (dua) lokasi masing-masing berupa sebidang tanah seluas 251 m² SHM 2818 yang berada di Jl. AP. Pattirani III Ujung Pandang Sulawesi Selatan dan tanah seluas 210 m² SHM 3720 yang berada di Jl. Kasuari III Jatiwaringin Pondok Gede Bekasi. Keseluruhannya senilai Rp. 1.417.000.000,- (satu milyar empat ratus tujuh belas juta rupiah).
3. Tergugat IV telah pula melakukan pemberian kredit kepada Tergugat II dengan jaminan tanah milik Tergugat II dan Tergugat III yang ada pada Penggugat yaitu berupa sebidang tanah SHM

2818 untuk pembayaran cicilan utang Tergugat II kepada Penggugat senilai Rp. 363.966.775,- (tiga ratus enam puluh tiga juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah).

4. Terbukti bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan pengembalian uang milik Penggugat tersebut sebesar Rp. 363.966.775,- (tiga ratus enam puluh tiga juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah) dan Rp. 44.000.000,- (empat puluh empat juta rupiah), sehingga total pengembalian uang jaminan penawaran lelang milik Penggugat sebesar Rp. 407.966.775,- (empat ratus tujuh juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah).
5. Jumlah kewajiban yang masih harus dibayarkan oleh Tergugat II dan Tergugat III kepada Penggugat yaitu Rp. 990.966.000,- (Sembilan ratus sembilan puluh juta sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah). Nilai tersebut dihitung dari jumlah uang jaminan penawaran lelang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dikurangi Rp. 1.009.034.000,- (satu milyar sembilan juta tiga puluh empat ribu rupiah).

2.3.4.2 Putusan

Berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim di atas, maka Majelis Hakim menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, II, III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Tergugat I, II, III dan Tergugat IV secara bersama-sama dan tanggung renteng mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp. 990.966.000,- (sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah);
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar bunga sebesar 5% dari jumlah pengembalian uang

Penggugat untuk setiap bulan keterlambatannya dihitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
6. Menghukum Para Tergugat membayar ongkos perkara ini sebesar Rp. 509.000,- (lima ratus sembilan ribu rupiah).

2.3.5 Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta

2.3.5.1 Pertimbangan Hukum

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, menyatakan pertimbangan hukumnya sebagai berikut :

1. Permohonan banding dari Pembanding I (Tergugat II), Pembanding II (Tergugat III), Pembanding III (Tergugat I) dan Pembanding IV (Tergugat IV) terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 166/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst tanggal 21 Februari 2008 telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang. Oleh karena itu, permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.
2. Pembanding I (Tergugat II), Pembanding II (Tergugat III), Pembanding III (Tergugat I) dan Pembanding IV (Tergugat IV) masing-masing dalam memori bandingnya menyatakan berkeberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 166/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst tanggal 21 Februari 2008 tersebut baik mengenai pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya.
3. Terbanding (Penggugat) melalui Kontra Memori Bandingnya menyatakan menerima seluruh pertimbangan hukum dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 166/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst tanggal 21 Februari 2008, tapi dengan permintaan agar Majelis Hakim Tingkat Banding dalam putusannya mempertegas tentang jaminan yang disebut dalam akta

perdamaian dan akta pengakuan hutang yang sampai dengan sekarang belum direalisasikan sebagaimana mestinya / objek jaminan tersebut sampai dengan sekarang belum diserahkan secara baik-baik oleh Pembanding I (Tergugat II) dan Pembanding II (Tergugat III) kepada Terbanding (Penggugat).

4. Bahwa gugatan dalam perkara ini didasarkan atas perbuatan melawan hukum dan wanprestasi. Perbuatan melawan hukum ditujukan terhadap Pembanding I (Tergugat II), Pembanding II (Tergugat III), Pembanding III (Tergugat I) dan Pembanding IV (Tergugat IV) karena lelang aset milik Pembanding IV (Tergugat IV) gagal dilaksanakan.
5. Atas dasar alasan gagal melaksanakan lelang, Terbanding (Penggugat) dalam petitum gugatan menuntut agar Pembanding I (Tergugat II), Pembanding II (Tergugat III), Pembanding III (Tergugat I) dan Pembanding IV (Tergugat IV) dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.
6. Terbanding (Penggugat) tidak menjelaskan dalam posita gugatannya mengapa Pembanding I (Tergugat II) dan Pembanding II (Tergugat III) masing-masing secara pribadi dituntut melakukan perbuatan melawan hukum. Padahal dalam posita gugatan menyebutkan, Pembanding I (Tergugat II) melaksanakan lelang aset milik Pembanding IV (Tergugat IV) bukan dalam statusnya sebagai pribadi, melainkan selaku Direktur dari Pembanding III (Tergugat I) yang memperoleh kuasa dari Pembanding IV (Tergugat IV) dan berdasarkan atas pemberian kuasa tersebut Pembanding I (Tergugat II) bertindak untuk dan atas nama Pembanding III (Tergugat I).
7. Pembanding III (Tergugat I) dan Pembanding IV (Tergugat IV) masing-masing membenarkan adanya pemberian kuasa seperti tersebut di atas dan juga menyatakan pemberian kuasa seperti demikian itu telah sesuai dengan Anggaran Dasar dari Perseroan Terbatas tersebut.

8. Berdasarkan pemberian kuasa tersebut di atas Majelis Hakim tingkat banding berpendapat, secara hukum Pembanding I (Tergugat II) dalam melaksanakan lelang aset Pembanding IV (Tergugat IV), bertindak untuk dan atas nama Pembanding III (Tergugat I) bukan untuk dirinya sendiri (pemberian kuasa ini sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas).
9. Fakta yang dikemukakan dalam pertimbangan tersebut di atas membuktikan bahwa tuntutan Terbanding (Penggugat) dalam petitum gugatan tidak sesuai dengan hal-hal yang diuraikan dalam posita gugatan, Terbanding (Penggugat) menggugat Pembanding I (Tergugat II) sebagai diri pribadi yang telah melakukan perbuatan melawan hukum. Akan tetapi, posita gugatan menyebutkan Pembanding I (Tergugat II) melakukan lelang aset Pembanding IV (Tergugat IV) adalah dalam kapasitasnya sebagai Direktur Pembanding III (Tergugat I) atas dasar pemberian kuasa dari Pembanding IV (Tergugat IV) untuk bertindak untuk dan atas nama Pembanding III (Tergugat I).
10. Dalam posita gugatan, Terbanding (Penggugat) tidak menyebutkan kapasitas Pembanding II (Tergugat III) dan juga tidak menguraikan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Pembanding II (Tergugat III) tapi dalam petitum Pembanding II (Tergugat III) juga dituntut telah melakukan perbuatan melawan hukum. Selain perbuatan melawan hukum, dasar tuntutan Terbanding (Penggugat) dalam perkara ini adalah wanprestasi yang dilakukan oleh Pembanding I (Tergugat II) dan Pembanding II (Tergugat III) karena telah tidak memenuhi seluruh isi dari 2 (dua) akta Notaris yaitu akta perdamaian dan akta pengakuan hutang.
11. Berdasarkan atas akta-akta Notaris tersebut di atas yang berjanji akan mengembalikan uang jaminan penawaran lelang milik Terbanding (Penggugat) sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar

rupiah) yang sebelumnya telah disetorkan oleh Terbanding (Penggugat) ke rekening atas nama Pembanding III (Tergugat I), tapi yang dituntut untuk memenuhi isi akta Notaris tersebut di atas dalam petitum gugatan tidak hanya Pembanding II (Tergugat III), melainkan juga Pembanding III (Tergugat I), Pembanding I (Tergugat II) dan Pembanding IV (Tergugat IV).

12. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim tingkat Banding berpendapat, tuntutan Terbanding (Penggugat) dalam perkara ini tidak berdasar posita yang jelas atau kabur. Antara posita dan petitum tidak saling mendukung termasuk subjek hukumnya. Terbanding (Penggugat) juga telah mencampur adukkan gugatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi dalam perkara ini.
13. Menurut Majelis Hakim Tingkat Banding gugatan Terbanding (Penggugat) seperti tersebut di atas telah tidak mematuhi persyaratan yang ditetapkan oleh Hukum Acara Perdata untuk suatu gugatan yang baik agar mudah dipahami oleh pihak lawan untuk keperluan pembelaan. Akan tetapi, Majelis Hakim tingkat pertama tetap memeriksa materi pokok gugatan tersebut dan telah mempertimbangkannya secara salah / keliru dalam Putusan Nomor: 166/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 21 Februari 2008. Oleh karena itu, pertimbangan tersebut tidak dapat dipertahankan.
14. Demi tegaknya tertib beracara di persidangan Pengadilan, Majelis Hakim tingkat Banding membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 166/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 21 Februari 2008 dan mengadili sendiri perkara ini tanpa memasuki pokok perkara dengan menyatakan, gugatan Terbanding (Penggugat) tidak dapat diterima atas dasar hal-hal yang telah dipertimbangkan tersebut di atas.
15. Bahwa karena gugatan Terbanding (Penggugat) dinyatakan tidak dapat diterima, maka menurut hukum Terbanding (Penggugat) berada pada pihak yang kalah. Oleh karena itu, Terbanding

(Penggugat) harus dihukum untuk membayar ongkos perkara ini dalam kedua tingkat peradilan.

2.3.5.2 Putusan

Berdasarkan pertimbangan hukum yang telah disebutkan di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menjatuhkan putusannya sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding I (Tergugat II), Pemanding II (Tergugat III), Pemanding III (Tergugat I) dan Pemanding IV (Tergugat IV);
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 166/Pdt.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 21 Februari 2008 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding;
3. Menyatakan gugatan Terbanding (Penggugat) tidak dapat diterima;
4. Menghukum Terbanding (Penggugat) untuk membayar ongkos perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah).

2.3.6 Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

2.3.6.1 Pertimbangan Hukum

Pertimbangan hukum Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagai berikut :

1. Terlepas dari keberatan-keberatan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi, *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) telah salah menerapkan hukum, karena menyatakan gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) dengan alasan telah mencampuradukkan antara dalil-dalil perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi.
2. Pendapat Pengadilan Tinggi adalah terlalu formalitas dan kaku, karena perbedaan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi hanyalah bersifat graduil.

3. Asas hukum perdata adalah kewajiban para pihak untuk menyampaikan fakta-fakta hukum kepada Hakim, namun yang menentukan hukum mengenai fakta-fakta tersebut adalah Hakim.
4. Tergugat II sebagai Direktur Utama Tergugat I, ikut bertanggung jawab atas pelelangan yang tidak terlaksana karena syarat lelang tidak terpenuhi.
5. Penggugat telah terbukti menitipkan uang jaminan penawaran lelang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) untuk ikut lelang aset Tergugat IV.
6. Bahwa karena pelaksanaan lelang tertunda beberapa kali karena syarat lelang tidak terpenuhi, sehingga Penggugat dirugikan. Atas kerugian yang dialami Penggugat, maka Tergugat I, II, III dan IV harus ikut bertanggung jawab mengembalikan uang Penggugat.
7. Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, tanpa perlu mempertimbangkan keberatan kasasi lainnya, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi (Penggugat).

2.3.6.2 Putusan

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia menyatakan, sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi (Penggugat);
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 515/Pdt/2008/PT.DKI, tanggal 22 Januari 2009 yang telah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 166/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst tanggal 21 Februari 2008;
3. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara bersama-sama dan tanggung renteng mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp. 990.966.000,- (sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah).
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
7. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
8. Menghukum para Termohon Kasasi (para Tergugat) untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah).

2.4 Analisa Hukum

2.4.1 Perlindungan Hukum Kepada Peserta Lelang Terhadap Uang Jaminan Penawaran Lelang Dalam Hal Terjadi Pembatalan Sebelum Pelaksanaan Lelang.

Lelang adalah penjualan barang yang dilakukan di muka umum dengan cara penawaran lisan dengan harga yang semakin meningkat atau harga yang semakin menurun dan/atau dengan penawaran harga secara tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para peminat.

Tidak sedikit masyarakat atau perusahaan memilih membeli barang melalui lelang. Tentunya hal ini dikarenakan ada kelebihan lelang itu sendiri. Sebagai suatu proses penjualan umum, lelang memiliki kelebihan jika dibandingkan dengan penjualan biasa. Kelebihan lelang tercermin dalam asas lelang yaitu Asas transparansi / publisitas yang diwujudkan dalam pelaksanaan pengumuman lelang oleh penjual, selain berfungsi sebagai media pemasaran dalam memobilisasikan peminat lelang, juga berfungsi sebagai kontrol sosial dari masyarakat agar pelaksanaan lelang dimaksud tidak dilakukan dengan sewenang-wenang, sehingga menjamin perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan termasuk pembeli lelang.

Asas imparial juga digunakan dalam lelang yang sering disebut dengan asas independen, yang mengharuskan lelang tersebut dipimpin oleh

Pejabat Lelang yang tidak memihak (independen). Ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya korupsi, kolusi dan nepotisme dalam proses lelang, sehingga dapat mencegah kemungkinan para peminat / peserta lelang melakukan konspirasi yang dapat merugikan pihak terkait lainnya.

Lelang juga didasari dengan asas akuntabilitas yang tercermin dari adanya pengaturan dalam Undang-Undang mengenai prosedur lelang, sehingga pelaksanaan lelang dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum. Asas penting lain yang membedakan lelang dengan jual beli biasa adalah 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. 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 juga digunakan dalam lelang yang tercermin pada prosedur lelang dimana lelang dilakukan pada saat-saat dan tempat tertentu, sehingga transaksi dapat segera terjadi. Sementara itu cara pembayarannya juga bersifat tunai. Itu sebabnya ada efisiensi waktu dan biaya. Barang dapat segera dikonversi menjadi uang.

Terselenggaranya lelang selain karena ada pihak penjual yaitu orang atau badan hukum / usaha berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian yang berwenang untuk menjual barang secara lelang juga ada para peserta lelang sebagai calon pembeli barang tersebut. Peserta lelang adalah orang atau badan hukum / usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang. Selain itu, lelang terselenggara karena adanya Pejabat Lelang yaitu orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang

husus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Keberadaan Pejabat Lelang ini merupakan hal wajib bagi suatu sistem lelang dan inilah yang membedakan antara jual beli secara lelang dengan jual beli pada umumnya. Seperti halnya keberadaan Pejabat Lelang yang wajib ada pada proses lelang, keikutsertaan peserta lelang dalam proses lelang pun merupakan hal yang mempengaruhi lelang itu sendiri. Keikutsertaan peserta lelang tentunya tidak terlepas dari keinginan para peserta menjadi bagian dalam sistem pelelangan karena peserta lelang beranggapan bahwa lelang memiliki kebaikan dibandingkan dengan jual beli pada umumnya.

Sistem hukum lelang meliputi kegiatan pralelang, pelaksanaan lelang dan pasca lelang serta melindungi kepentingan semua pihak dalam tiap tahapan lelang tersebut. Salah satu tahapan lelang adalah dalam hal pengembalian uang jaminan penawaran lelang dikarenakan lelang batal dilaksanakan sebagai bagian dalam pelaksanaan lelang. Pasal 1 angka 25 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan, uang jaminan penawaran lelang adalah uang yang disetor kepada Kantor Lelang / Balai Lelang atau Pejabat Lelang oleh calon peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang sebagai syarat menjadi peserta lelang. Mengenai uang jaminan ini diatur dalam Pasal 29 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu dalam pelaksanaan lelang disyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang kecuali pada lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama dan lelang non eksekusi sukarela. Lelang non eksekusi sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum / badan usaha yang dilelang secara sukarela. Jadi untuk lelang jenis ini, tidak diwajibkan adanya uang jaminan penawaran lelang. Namun, demi kepastian dan untuk melihat keseriusan para peserta lelang biasanya pihak penyelenggara lelang baik itu lelang melalui Kantor Lelang maupun Balai Lelang mensyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang. Uang jaminan tersebut kemudian di setorkan melalui rekening KPKNL atau langsung ke Bendahara Penerimaan KPKNL atau Pejabat Lelang kelas I untuk lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL dan melalui rekening Balai Lelang atau langsung ke Balai Lelang untuk jenis

lelang non eksekusi sukarela, yang diselenggarakan oleh Balai Lelang dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang kelas I / Pejabat Lelang kelas II. Berdasarkan Pasal 32 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menegaskan jumlah uang jaminan penawaran lelang minimal harus disetorkan yaitu 20% dari nilai limit dan paling banyak sama dengan nilai limit. Nilai limit sendiri ditentukan oleh penjual / pemilik barang.

Pengembalian uang jaminan penawaran lelang ketika peserta lelang tidak disahkan jadi pembeli atau lelang batal dilaksanakan selalu diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diantaranya dalam KMK Nomor : 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 12 ayat (2), dalam PMK Nomor : 40/PMK.07/2006 Pasal 16 ayat (2) dan dalam PMK yang terbaru tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Nomor : 93/PMK.06/2010 Pasal 33 yaitu dilakukan paling lama 1 hari sejak permintaan pengembalian dari peserta lelang. Dari tiap-tiap Peraturan Menteri Keuangan tersebut, ditegaskan bahwa pengembalian uang jaminan penawaran lelang akibat lelang batal dilaksanakan atau peserta lelang yang tidak di sahkan sebagai pembeli dilakukan paling lama 1 hari sejak permintaan pengembalian dari peserta lelang.

Dalam kasus di atas, pengembalian uang jaminan penawaran lelang setelah lelang dinyatakan batal dilaksanakan ternyata sulit dilakukan meskipun telah ada permintaan dari peserta lelang yaitu PT. Konrat Marbella. Lelang dalam kasus tersebut merupakan lelang non eksekusi sukarela yaitu lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum / badan usaha yang dilelang secara sukarela. Selain itu, dalam posisi kasus yang diuraikan dalam Putusan Pengadilannya dijelaskan bahwa lelang yang dilaksanakan adalah jenis lelang Sukarela. Objek lelang adalah aset non produktif dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yaitu tanah yang terletak di Jalan Dago Pakar Timur dan Jalan Dago Pakar Barat Kelurahan Ciburial Kecamatan Cimencyan Kabupaten Bandung.

Lelang atas tanah dan/atau bangunan adalah merupakan bentuk pelelangan terhadap tanah dan/atau bangunan sebagai objeknya yang dikategorikan sebagai barang tidak bergerak. Lelang terhadap aset dari PT.

Bank Tabungan Negara (Persero) yang terletak di Jalan Dago Pakar Timur dan Jalan Dago Pakar Barat Kelurahan Ciburial Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung adalah lelang yang objeknya barang tidak bergerak. Terhadap barang tidak bergerak ini dapat dilakukan melalui berbagai jenis lelang salah satunya lelang non eksekusi sukarela. Di dalam PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang non eksekusi sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum / badan usaha yang dilelang secara sukarela. Lelang non eksekusi sukarela ini dilaksanakan karena adanya inisiatif dari pemilik barang dengan pertimbangan dari pemilik barang bahwa akan ada peningkatan harga secara bertahap apabila dijual melalui proses lelang. Prosedur lelang non eksekusi sukarela pada dasarnya sama dengan lelang pada umumnya. Hanya saja yang membedakan prosedurnya tergantung dari institusi pelaksana lelang tersebut. Lelang non eksekusi sukarela terutama lelang terhadap aset BUMN berbentuk persero dapat diselenggarakan oleh Balai Lelang sebagai institusi pelaksana lelang oleh swasta dan dalam hal ini atas aset milik PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dilelang melalui PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana.

Berdasarkan kasus posisi, pelaksanaan lelang direncanakan akan dilaksanakan pada tanggal 21 Maret 2005, kemudian ditunda menjadi tanggal 8 April 2005 dan ditunda lagi menjadi tanggal 18 April 2005 sampai akhirnya lelang batal dilaksanakan karena ternyata Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) belum ada.

Mengenai pembatalan lelangnya, dalam Pasal 24 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menjelaskan bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum, sedangkan dalam Pasal 27 huruf a PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 menyebutkan bahwa pembatalan sebelum pelaksanaan lelang dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang salah satunya dalam hal SKPT tanah dan/atau bangunan belum ada.

Memang untuk lelang tanah dan/atau bangunan, Pejabat Lelang wajib melengkapi SKPT. Permintaan penerbitan SKPT kepada Kepala Kantor

Pertanahan diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang kelas II selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang. Ketentuan ini diatur juga dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 41 ayat (2) dan (3), yang berbunyi sebagai berikut:

- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.

Namun, pada kenyataannya apa yang diatur pada ayat (3) pasal di atas yaitu selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja, Kepala Kantor Pertanahan seharusnya mengeluarkan SKPT yang dimaksud, tidak dapat terealisasikan karena banyak kendala teknis mengenai proses mengeluarkan SKPT. Mengenai SKPT ini, menurut pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V menyatakan;

Mengenai tidak diterbitkannya SKPT memang diluar *control* dari KPKNL. Sebenarnya pada saat adanya permohonan lelang dari penjual atau pemohon lelang, KPKNL harus menetapkan waktu dan tanggal lelang, sebelum ada penetapan waktu dan tanggal, KPKNL memverifikasi mengenai syarat-syaratnya apakah sudah sesuai dan terpenuhi atau belum. Misalnya verifikasi sudah lengkap, sudah sesuai dengan peraturan yang ada, otomatis KPKNL melakukan penetapan waktu dan tanggal lelang. Kalau lelang itu terkait dengan benda tetap berupa tanah dan/atau bangunan, otomatis Kepala KPKNL mengajukan SKPT ke kantor pertanahan setempat dimana objek lelang itu berada. Sebenarnya disini sudah *uncontrol*, yang penting KPKNL sudah mengajukan permohonan. Terkait dengan kondisi tanah apakah masih ada gugatan, diblokir pihak lain atau ada sita, itu diluar kekuasaan KPKNL. Jadi dengan adanya SKPT itu, dapat diketahui kondisi tanah yang terakhir. Seandainya itu *clear* otomatis KPKNL akan melakukan lelang. Jadi dalam hal ini, tidak tersedianya SKPT dalam pelaksanaan lelang itu diluar *control* KPKNL yang penting dari

pihak KPKNL sudah mengajukan permohonan SKPT mengenai objek yang akan dilelang.

Untuk mengetahui penerbitan SKPT, pihak KPKNL biasanya mendatangi Kantor Pertanahan tersebut menanyakan secara lisan atau konfirmasi secara *call*, mengenai ada atau tidak adanya penerbitan SKPT yang diajukan. Ada tidaknya SKPT yang diterbitkan tidak secara tertulis diberitahukan dan mengenai tidak diterbitkannya tersebut pihak Kantor Pertanahan juga tidak memberikan keterangan apa-apa baik tertulis atau lisan hanya memberitahukan bahwa SKPT tersebut tidak bisa diterbitkan. Jadi, apabila SKPT tidak ada otomatis lelang dibatalkan pada saat dibukanya pelaksanaan lelang. Pejabat Lelang dalam hal itu kemudian mengumumkan “terhadap objek lelang ini tidak ada SKPT-nya, sehingga lelang tidak bisa dilakukan” pengumuman pembatalan ini dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis.²³

Jadi, pembatalan lelang bila SKPT tidak diterbitkan wajib dilakukan oleh Pejabat Lelang, karena bila lelang tetap dilaksanakan dapat melanggar ketentuan yang diatur dalam Pasal 27 huruf a PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa pembatalan sebelum pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal SKPT untuk pelaksanaan lelang tanah dan/atau bangunan belum ada. Lalu mengenai uang jaminan penawaran lelang apabila lelang batal dilaksanakan, Bapak Agus Rodani, SH lebih lanjut menjelaskan, “uang jaminan ini akan dikembalikan tentunya setelah adanya permintaan dari peserta lelang dengan melampirkan *form* bukti pendaftaran menjadi peserta lelang dan bukti penyetoran uang jaminan penawaran lelang”.

Namun, pernyataan yang berbeda dikemukakan oleh pihak Kantor Pertanahan. Dalam kasus ini objek lelang yang terletak di Jalan Dago Pakar Timur dan Jalan Dago Pakar Barat Kelurahan Ciburial Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung masuk dalam wilayah administrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung. Atas pertanyaan penulis mengenai SKPT objek lelang dalam kasus ini, Kepala Seksi Pendaftaran Hak-hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung menjelaskan;

²³ Wawancara dengan Bapak Agus Rodani, SH., Kepala Seksi Hukum dan Informasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V, Senin 20 Juni 2011.

Pada dasarnya setiap permohonan SKPT yang diajukan ke Kantor Pertanahan dalam rangka persyaratan lelang pasti akan diberikan jawaban. Atas permohonan itu, Kantor Pertanahan akan melakukan pengecekan terhadap sertifikatnya. SKPT itu secara garis besarnya menjelaskan isi data fisik dan data yuridis yang terdapat dalam sertifikat. Termasuk juga bila sertifikat itu sedang dibebani dengan Hak Tanggungan, dalam SKPT akan dicantumkan juga mengenai hal tersebut. Bila mencermati kronologis dari permasalahan mengenai tanah yang terletak di Jalan Dago Pakar Timur dan Jalan Dago Pakar Barat Kelurahan Ciburial Kecamatan Cimencyan Kabupaten Bandung berdasarkan cerita yang disampaikan kepada kami, maka ada beberapa kemungkinan yang dapat kami sampaikan. Bila dinyatakan bahwa lelang tersebut batal karena SKPT belum diterbitkan?. Kantor Pertanahan pada dasarnya tidak pernah tidak memberikan jawaban apapun terhadap setiap permohonan yang diajukan. Apalagi yang mengajukan permohonan merupakan institusi penyelenggara lelang atau pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut. Bila jawaban atas permohonan itu bukan merupakan SKPT yang diminta, Kantor Pertanahan akan memberikan jawaban tertulis berupa surat dengan perihal "Jawaban atas permohonan SKPT". Dalam surat jawaban tersebut berisi mengenai data fisik dan data yuridis tanah serta alasan penerbitan surat jawaban tersebut yang berdasarkan pada permohonan dari institusi penyelenggara lelang yang meminta disertai pula alasan tidak diterbitkannya SKPT yang dimohonkan. Tetapi satu hal yang perlu ditekankan, bahwa SKPT hanya akan diterbitkan 1 (satu) kali untuk persyaratan lelang. Bila untuk objek lelang yang sama telah dimohonkan SKPT-nya dan SKPT sudah diterbitkan, maka bila lelang tersebut kemudian batal dengan alasan misalnya tidak mencapai harga limit atau tidak ada penawaran dan dilaksanakan lelang lagi dikemudian hari dan dimohonkan SKPT untuk kedua kalinya, maka yang akan diberikan oleh Kantor Pertanahan hanyalah surat jawaban atas permohonan SKPT. Dalam surat jawaban tersebut isinya kurang lebih sama dengan SKPT yaitu mengenai data fisik dan data yuridis yang ada dalam sertifikat serta keterangan bahwa telah dikeluarkan SKPT untuk objek yang bersangkutan. Surat jawaban atas permohonan SKPT untuk kedua kalinya ini dapat juga berlaku sebagai SKPT untuk objek lelang tersebut.

Kemungkinan kedua yang dapat kami sampaikan adalah bila SKPT yang dimohonkan dikatakan oleh pihak penyelenggara lelang belum diterbitkan, maka berdasarkan keterangan di atas yang telah kami sampaikan, ada indikasi bahwa SKPT yang dimaksud sebenarnya tidak pernah dimohonkan kepada kami. Apalagi dalam putusan Pengadilan tersebut, masalah yang di sengkatakan adalah tidak dikembalikannya uang jaminan penawaran lelang. Ada kecurigaan oknum dalam Balai Lelang tersebut sengaja menggunakan uang Peserta Lelang dengan itikad tidak baik. Bila terjadi hal seperti ini, maka PT. Bank Tabungan Negara (Persero) selaku penjual atau pemohon lelang seharusnya mengecek kebenaran bahwa apakah telah ada permohonan SKPT yang

diajukan oleh PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana terhadap objek lelang atau untuk lebih amannya lagi sebenarnya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dapat meminta sendiri SKPT atas tanah miliknya.²⁴

Dalam hal ini terdapat dua instansi yang berbeda yaitu Kantor Pertanahan dan KPKNL atau Balai Lelang dalam melakukan permohonan SKPT. Sangat diharapkan koordinasi yang baik agar pelaksanaan lelang dapat dijalankan sesuai dengan jadwal yang sudah ditentukan. Apabila SKPT sebagai suatu persyaratan untuk dapat dilaksanakannya lelang atas tanah ternyata secara sengaja ataupun tidak sengaja tidak dikeluarkan oleh instansi yang berhak menerbitkannya yaitu Kantor Pertanahan setempat, maka hal ini akan menimbulkan kerugian pada berbagai pihak yang terlibat dalam pelaksanaan lelang yaitu penjual / pemohon lelang dan KPKNL atau Balai Lelang sebagai institusi pelaksanaan lelang. Kerugian yang dialami oleh penjual / pemohon lelang yaitu berupa biaya pengumuman lelang dan biaya-biaya lain dalam rangka persiapan lelang disamping yang terpenting adalah mendapatkan sejumlah uang hasil penjualan barang yang dilelang tersebut pada harga penjualan tertinggi yang mencapai harga limit. Sedangkan bagi institusi pelaksana lelang yaitu KPKNL atau Balai Lelang akan menambah beban baik dari segi biaya maupun segi waktu, karena perencanaan yang sudah terjadwal serta target penjualan melalui institusi lelang yang telah disusun tidak terpenuhi dan bisa gagal hanya karena masalah yang terkendala ini. Persiapan yang telah dibuat akan menjadi sia-sia hanya karena tidak terbitnya SKPT tersebut. Apabila proses lelang itu tetap dilaksanakan tanpa adanya SKPT akan mengakibatkan hambatan administratif pada waktu objek lelang tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Hal ini disebabkan proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diajukan oleh pembeli atau pemenang lelang akan ditolak, sehingga akan merugikan yang bersangkutan.

²⁴ Wawancara dengan Bapak Giyanto, Kepala Seksi Pendaftaran Hak-Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, Selasa 15 November 2011.

Namun, apabila tidak terbitnya SKPT dikarenakan tidak pernah diajukan permohonannya oleh KPKNL, maka hal ini sangat disayangkan. Dalam kasus ini yang mempunyai kewajiban mengajukan permohonan penerbitan SKPT adalah Kepala KPKNL. Apabila hal ini terjadi berarti merupakan suatu kelalaian yang sangat fatal karena mengakibatkan kerugian yang tidak sedikit bagi pihak penjual dan tentunya peserta lelang.

Indikasi tidak dilakukannya permohonan SKPT tersebut sebenarnya dapat dibuktikan dengan cara penjual juga ikut serta melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan mengenai ada tidaknya permohonan SKPT yang diajukan oleh KPKNL atas tanah milik penjual. Apabila ternyata SKPT tersebut tidak pernah dimohonkan, maka hal ini patut diwaspadai. Sudah tentu lelang tersebut batal dilaksanakan karena SKPT tidak ada. Bila terjadi hal yang demikian, pihak yang paling dirugikan adalah peserta lelangnya karena sudah menyetorkan uang jaminan penawaran lelang. Bila uang jaminan tersebut dikembalikan segera setelah terjadi pembatalan pelelangan, maka tidak menjadi masalah. Tetapi bila tidak dikembalikan sampai menimbulkan persoalan adanya perbuatan melawan hukum seperti ini, maka ini yang sebenarnya harus dihindari.

Mengenai nomor hak atas tanah yang terletak di Jalan Dago Pakar Timur dan Jalan Dago Pakar Barat Kelurahan Ciburial Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung sebagai objek lelang telah terpecah menjadi 13 (tiga belas) SHM, yaitu :

1. SHM No. 222/Ciburial dengan luas tanah 6.610 m²
2. SHM No. 395/Ciburial dengan luas tanah 2.280 m²
3. SHM No. 396/Ciburial dengan luas tanah 3.590 m²
4. SHM No. 398/Ciburial dengan luas tanah 980 m²
5. SHM No. 401/Ciburial dengan luas tanah 1.025 m²
6. SHM No. 605/Ciburial dengan luas tanah 3.510 m²
7. SHM No. 606/Ciburial dengan luas tanah 2.070 m²
8. SHM No. 607/Ciburial dengan luas tanah 898 m²
9. SHM No. 608/Ciburial dengan luas tanah 1.073 m²
10. SHM No. 646/Ciburial dengan luas tanah 4.000 m²

11. SHM No. 894/Ciburial dengan luas tanah 515 m²
12. SHM No. 892/Ciburial dengan luas tanah 1.500 m²
13. SHM No. 900/Ciburial dengan luas tanah 2.234 m²

Total luas tanah tersebut yaitu 30.285 m² dan merupakan milik PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yang dibeli pada tahun 1991 oleh PT. Bank Tabungan Negara cabang Bandung dari pemilik lama Kemal Guaham berdasarkan akta jual beli tanggal 20 Maret 1991 dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung untuk dibalik nama tanggal 26 Agustus 1991. 13 (tiga belas) SHM tersebut telah dikeluarkan SKPT lelang untuk pertama kali tanggal 19 September 2001 atas permohonan Kantor Lelang Negara Jakarta II tanggal 30 Agustus 2001 Nomor : S.1231/MPN03/K06/2001.

Bila mencermati kronologis kasus berdasarkan putusan Pengadilan dan fakta yang didapat oleh penulis, pelelangan pada tahun 2005 bukan merupakan lelang untuk pertama kali terhadap objek lelang tersebut karena pada tahun 2004 pernah dilakukan lelang atas objek yang sama. Dasar dilakukannya lelang pada aset milik PT. Bank Tabungan Negara (persero) yaitu berdasarkan Surat Keputusan Menteri BUMN tanggal 19 April 2004 Nomor : S-201/MBU/2004 perihal Persetujuan Perpanjangan Ijin Penjualan Aset Non Produktif Milik PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan ijin perpanjangan ini berlaku 1 (satu) tahun sejak tanggal 19 April 2004 serta penjualannya dilakukan melalui penawaran umum. Lelang pada tahun 2004 dilaksanakan pada tanggal 21 Juni 2004 dan telah dilengkapi dengan SKPT. Akan tetapi, lelang pada tahun 2004 tersebut tidak berhasil karena menurut keterangan M. Roem Rachman, lelang tersebut tidak mencapai harga limit. Selain itu, PT. Konrat Marbella yang merupakan peserta lelang pada tahun 2005, dikatakan oleh M. Roem Rachman juga mengikuti lelang pada tahun 2004 dengan menyetor uang jaminan penawaran lelang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sesuai syarat yang dicantumkan dalam pengumuman lelangnya.

Berdasarkan Risalah Lelang tanggal 21 Juni 2004 Nomor : 077/2004, bahwa lelang pada tahun 2004 tersebut tidak berhasil karena lelang tidak ada

penawaran. Tentunya ini merupakan fakta yang sangat berbeda dengan apa yang disampaikan oleh M. Roem Rachman dalam putusan Pengadilan. Lelang tidak ada penawaran berarti lelang tersebut tidak ada peminat atau peserta lelang. Bila lelang tidak mencapai harga limit, Pejabat Lelang membuat Risalah Lelang ditahan. Ini berarti ada kecurigaan bahwa M. Roem Rachman menyatakan bahwa lelang tahun 2004 yang tidak mencapai harga limit hanya sebagai alasan untuk meringankan dirinya di Pengadilan. Apalagi M. Roem Rachman juga mengatakan bahwa PT. Konrat Marbella ikut serta sebagai peserta lelang dan dengan tidak tercapainya harga limit, uang jaminan penawaran lelang milik PT. Konrat Marbella segera dikembalikan. Pernyataan ini menurut penulis hanya sebagai alibi untuk menunjukkan bahwa ada itikad baik dari M. Roem Rachman sebagai Direktur PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana saat itu yang telah melakukan pengembalian uang jaminan penawaran lelang ketika lelangnya tidak berhasil.

Dalam Minuta Risalah Lelang Nomor : 077/2004, SKPT yang digunakan adalah SKPT yang dikeluarkan pada tanggal 19 September 2001. Hal ini berarti bahwa SKPT yang digunakan untuk lelang tahun 2004 adalah SKPT yang pertama kali diterbitkan dan bukan SKPT perpanjangan karena dalam Minuta Risalah Lelang Nomor : 077/2004 tidak dilampirkan adanya permohonan perpanjangan SKPT atas objek lelang yang dimaksud. Dapat disimpulkan mengenai kondisi objek lelang ini adalah tidak ada perubahan data fisik dan data yuridis sejak SKPT objek lelang dikeluarkan pada tahun 2001 sampai dengan dilakukan lelang pada tahun 2004.

Berdasarkan fakta yang penulis sampaikan di atas, penulis berpendapat bahwa sebenarnya pelaksanaan lelang pada tahun 2005 merupakan lelang ulang dari lelang tahun 2004 yang tidak ada peminat. Lelang tahun 2005 sebenarnya dapat dilaksanakan tanpa harus terkendala tidak adanya SKPT. Tidak adanya SKPT pada lelang tahun 2005 menurut penulis hanya karena mengalami hambatan administratif. SKPT untuk lelang tahun 2004 seharusnya masih bisa digunakan untuk lelang tahun 2005. Asli SKPT objek lelang tersebut semestinya disimpan oleh Balai Lelang sebagai pelaksana jasa pra lelang karena di dalam Minuta Risalah Lelang Nomor : 077/2004 hanya

diarsipkan fotokopi SKPT. Kewajiban melakukan permohonan SKPT saat itu ada pada pihak KPKNL. Permohonan SKPT untuk lelang tahun 2005 ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, menurut penulis sebenarnya untuk melakukan klarifikasi atas objek lelang yang dimaksud apakah telah ada perubahan data fisik dan data yuridis. Akan tetapi, mengingat proses surat menyurat antara pihak KPKNL dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung yang tidak mungkin dapat dijawab dalam waktu cepat serta jawaban atas klarifikasi tidak sesuai dengan waktu yang diinginkan KPKNL, maka klarifikasi tersebut dapat terjawab namun telah melewati jangka waktu yang diinginkan KPKNL. Dengan kata lain, jawaban dari klarifikasi atas SKPT tersebut kemungkinan diterima oleh KPKNL setelah lewat dari penetapan tanggal lelang.

Apabila kebutuhan klarifikasi tersebut mendesak, seharusnya pihak KPKNL dapat melakukannya dengan mendatangi secara langsung ke Kantor Pertanahan. Mengingat proses surat menyurat antar instansi memerlukan waktu yang tidak sebentar terlebih lagi jeda waktu antara pengiriman surat permohonan klarifikasi SKPT dengan tanggal pelaksanaan lelang yang sangat pendek, maka dengan mendatangi Kantor Pertanahan secara langsung merupakan cara paling efektif yang dapat dilakukan dalam rangka mengklarifikasi SKPT. Lagi pula dengan mendatangi Kantor Pertanahan secara langsung akan mendapat prioritas pelayanan untuk segera menyelesaikan urusan yang bersifat mendesak, sehingga untuk pengurusan klarifikasi SKPT ini tidak memerlukan waktu yang lama.

Berdasarkan apa yang penulis uraikan sebelumnya, menurut penulis belum dikeluarkannya SKPT pada lelang tahun 2005 disebabkan jeda waktu pengajuan permohonan SKPT oleh KPKNL kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung yang sangat dekat, sehingga pada saat lelang terakhir dilaksanakan pada tanggal 18 April 2005, SKPT yang diminta belum dikeluarkan. Jika melihat kronologis waktu pelaksanaan lelangnya, yaitu tanggal 21 Maret 2005 ditunda menjadi tanggal 8 April 2005 dan ditunda lagi menjadi tanggal 18 April 2005, apabila SKPT itu telah dimohonkan sekitar tanggal 13 Maret 2005 seharusnya pada saat lelang tanggal 18 April 2005,

SKPT sudah dikeluarkan karena rentang waktu antara tanggal 13 Maret 2005 sampai dengan tanggal 18 April 2005 cukup lama yaitu sekitar 1 (satu) bulan. Hal inilah yang menimbulkan kecurigaan karena dari daftar alat bukti dalam putusan Pengadilan diungkap mengenai permohonan penetapan tanggal lelang oleh Balai Lelang kepada KPKNL dilakukan pada tanggal 8 April 2005 dan KPKNL mengeluarkan penetapan tanggal lelangnya untuk tanggal 18 April 2005. Tidak ada bukti bahwa KPKNL mengeluarkan penetapan tanggal lelang untuk lelang tanggal 21 Maret 2005 dan 8 April 2005. Bagaimanapun juga KPKNL melakukan pengajuan permohonan SKPT kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung atas dasar adanya permintaan penetapan tanggal lelang disertai dengan permintaan klarifikasi SKPT oleh Balai Lelang. Apabila ternyata benar permohonan penetapan tanggal pelaksanaan lelang dilakukan hanya untuk tanggal pelaksanaan lelang yang terakhir berarti tanggal pelaksanaan lelang sebelumnya yaitu tanggal 21 Maret 2005 dan 8 April 2005 bukan merupakan penetapan tanggal lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL. Hal ini otomatis berpengaruh terhadap rentang waktu KPKNL melakukan klarifikasi terhadap SKPT. Jika klarifikasi itu baru dilakukan setelah tanggal 8 April, tentu saja SKPT tersebut sangat kecil kemungkinan bisa dikeluarkan sebelum tanggal 18 April 2005. Jeda waktu antara tanggal 8 April 2005 sampai tanggal 18 April 2005 sangat pendek. Dengan demikian, muncul kecurigaan bahwa lelang tanggal 21 Maret 2005 dan 8 April 2005 merupakan pelaksanaan lelang dengan tujuan tidak baik yaitu hanya untuk menjaring masyarakat agar berminat menjadi peserta lelang dan menyetorkan uang jaminan penawaran lelang.

Ketentuan mengenai siapa yang berwenang mengajukan permohonan SKPT memang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 41 ayat (2) dan (3) yaitu oleh Kepala Kantor Lelang dan dalam PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang Pasal 22 ayat (2) yaitu oleh Kepala KPKNL dan Pejabat Lelang kelas II. Menurut penulis, untuk menghindari terjadinya hambatan administratif seperti di atas sebaiknya ketentuan dalam hal siapa yang berwenang mengajukan permohonan SKPT tersebut dapat dirubah

dengan menambahkan pihak penjual sebagai pemilik barang / pemohon lelang menjadi salah satu pihak yang dapat mengajukan permohonan SKPT kepada Kantor Pertanahan. Pihak penjual dalam kasus ini PT. Bank Tabungan Negara (Persero) adalah pihak yang mengerti betul tentang kondisi tanahnya, ada atau tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis. Jika objek lelang tersebut sudah pernah diterbitkan SKPT lelangnya, maka sebelum dilakukan lelang ulang terhadap objek tersebut, penjual dapat melakukan klarifikasi mengenai SKPT objek yang akan dilelang di Kantor Pertanahan untuk mengetahui apakah dapat digunakan lagi SKPT yang pernah diterbitkan sebelumnya atautkah ternyata ada perubahan data fisik dan data yuridis pada objek yang akan dilelang. Jika belum pernah diterbitkan SKPT terhadap objek lelang, maka penjual dapat mengajukan permohonan penerbitan SKPT lelangnya. Hal ini seharusnya diperbolehkan apabila dilakukan oleh penjual sebagai pemilik barang karena penjual juga mempunyai hubungan hukum dengan objek lelang yang berupa tanah dan/atau bangunan.

Sekalipun terkendala oleh tidak adanya SKPT yang mengakibatkan lelang batal dilaksanakan, hal ini bukan berarti menjadi suatu masalah dikemudian hari ketika peserta lelang yang telah menyetorkan uang jaminan penawaran lelang langsung dikembalikan haknya. Tidak diterbitkannya SKPT merupakan salah satu alasan terjadi pembatalan lelang yang memang diatur dalam PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Seharusnya terlepas dari masalah SKPT, proses lelang tersebut semestinya dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang berlaku agar kebaikan lelang tercermin dalam setiap tahapan lelang.

Dalam kasus tersebut, uang jaminan penawaran lelang milik PT. Konrat Marbella ternyata tidak dikembalikan oleh PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana. Uang jaminan penawaran lelang yang lelangnya batal dilaksanakan merupakan haknya peserta lelang dan harus segera dikembalikan oleh PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana setelah diterimanya permohonan. Disini terdapat suatu pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Balai Lelang. Padahal dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang Pasal 28 huruf b yang berlaku pada

saat itu menyatakan bahwa dalam melakukan kegiatan usahanya Balai Lelang wajib mengembalikan uang jaminan penawaran lelang seluruhnya tanpa potongan kepada peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pembeli. Walaupun bunyi ketentuan tersebut tidak menegaskan pengembalian uang jaminan penawaran lelang dilakukan atas dasar pembatalan sebelum pelaksanaan lelang, akan tetapi menurut penulis Pasal tersebut dapat digunakan sebagai dasar hukum mengenai pengembalian uang jaminan penawaran lelang.

Dalam PMK yang terbaru Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (2) yang mengatakan, pengembalian uang jaminan penawaran lelang paling lama 1 hari kerja sejak permintaan pengembalian dari peserta lelang diterima. Bila dicermati isi dari pasal tersebut, peserta lelang mendapatkan kembali uang jaminan penawaran lelangnya paling lama 1 hari setelah peserta lelang melakukan permintaan pengembalian dan diterima oleh institusi penyelenggara lelang. Menurut pendapat penulis, sebaiknya pengembalian uang jaminan penawaran lelang dilakukan bukan atas permintaan peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pembeli atau lelang batal dilaksanakan, tetapi haruslah institusi penyelenggara lelang yaitu KPKNL / Balai Lelang dengan kewenangannya sendiri berinisiatif untuk mengembalikan kepada peserta lelang yang bersangkutan selambat-lambatnya 1 (satu) hari sejak lelang dilaksanakan atau dinyatakan batal dilaksanakan.

Uang jaminan penawaran lelang milik peserta lelang dalam kasus ini ditransfer ke rekening Balai Lelang sebagai penyedia jasa pralelang. Ketika lelang dinyatakan batal dilaksanakan seharusnya Balai Lelang telah menyiapkan alat pembayaran berupa cek (*cheque*) sebanyak jumlah peserta lelang dan dalam cek tersebut sudah ditandatangani oleh Direksi yang berwenang melakukan penandatanganan cek. Ketika lelang telah dilaksanakan, pasti hanya akan ada 1 (satu) peserta lelang yang disahkan menjadi pembeli dan sisanya sudah pasti bukan pembeli. Untuk itu, penyiapan alat pembayaran berupa cek itu sendiri untuk memudahkan administrasi Balai Lelang yang ketika ada permintaan dari peserta lelang, pihak Balai Lelang dengan mudah

mencantumkan nominal uang jaminan penawaran lelang yang dimintakan ke dalam cek tersebut. Tidak hanya itu, apabila penyiapan cek tersebut dilakukan sebelum lelang dilaksanakan kemudian lelang batal dilaksanakan karena ada syarat lelang yang belum terpenuhi akan sangat memudahkan dalam proses pengembalian uang jaminan penawaran lelang.

Mengenai proses pengembalian uang jaminan penawaran lelang, penulis mencoba meminta keterangan dari salah satu Balai Lelang di Jakarta yaitu PT. Balai Lelang Royal untuk mengetahui prosedur yang dilakukan oleh pihaknya dalam hal pengembalian uang jaminan penawaran lelang dan pernyataannya sebagai berikut:

Ketika suatu pelelangan terdapat 70 (tujuh puluh) peserta lelang, kami sudah menyiapkan alat pembayaran berupa cek (*cheque*) sejumlah 69 (enam puluh sembilan) lembar yang telah ditandatangani oleh Direksi yang berwenang untuk menandatangani pada saat lelang akan dilaksanakan. Mengapa demikian, karena hal tersebut memudahkan bila nantinya terjadi pembatalan sebelum pelaksanaan lelang atau setelah lelang dilaksanakan hanya ada satu pemenang dan sisanya otomatis haknya kami kembalikan segera setelah ada permintaan, sehingga proses pengembalian uang jaminan penawaran lelang kepada peserta lelang dapat berjalan sesuai ketentuan yang diatur dalam PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 Pasal 33 yakni 1 hari setelah ada permintaan.²⁵

Pernyataan PT. Balai Lelang Royal tersebut ternyata sejalan dengan pendapat yang penulis sampaikan di atas dan semestinya cara yang dilakukan oleh PT. Balai Lelang Royal tersebut dapat diikuti oleh Balai Lelang yang lainnya. Sebenarnya apabila setiap Balai Lelang pada umumnya dan khususnya PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana melakukan hal yang sama seperti yang dilakukan oleh PT. Balai Lelang Royal, maka tidak akan ada masalah mengenai pengembalian uang jaminan penawaran lelang. Bila terjadi pelanggaran atas pengembalian uang jaminan penawaran lelang yang

²⁵ Wawancara dengan Bapak Fauzi Mudaf, Manager PT. Balai Lelang Royal, Rabu 2 November 2011.

dilakukan oleh Balai Lelang tentunya dalam Peraturan Menteri Keuangan tentang Balai Lelang diatur mengenai sanksinya. Akan tetapi, pemberian sanksi tidak dapat mengembalikan kepada kondisi semula. Inti dari persoalan ini sebenarnya adalah bagaimana PT. Konrat Marbella dapat menerima kembali uang jaminan penawaran lelangnya yang belum dikembalikan. Oleh karena itu, sanksi-sanksi yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan tentang Balai Lelang tersebut tidak mengurangi kemungkinan adanya gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagaimana pun juga, PT. Konrat Marbella merupakan peserta lelang yang harus mendapatkan perlindungan hukum dalam tiap tahapan proses lelang. PT. Konrat Marbella merupakan peserta lelang yang menurut peraturan memenuhi syarat dan tidak dilarang untuk menjadi peserta lelang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 69 ayat (1) dan (2) PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan bahwa :

1. Pejabat Lelang dan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama, suami / istri serta saudara sekandung Pejabat Lelang, Pejabat Penjual, Pemandu Lelang, Hakim, Jaksa, Panitera, Juru Sita, Pengacara / Advokat, Notaris, PPAT, Penilai, Pegawai DJKN, Pegawai Balai lelang dan Pegawai Kantor Pejabat Lelang kelas II yang terkait langsung dengan proses lelang **dilarang menjadi peserta lelang.**
2. Selain pihak-pihak yang dimaksud pada ayat (1), pada pelaksanaan Lelang Eksekusi, pihak tereksekusi / debitor / tergugat / terpidana yang terkait dengan lelang **dilarang menjadi peserta lelang.**

Berdasarkan Pasal tersebut di atas, PT. Konrat Marbella tidak melanggar syarat menjadi peserta lelang dan bukan merupakan pihak-pihak yang dilarang menjadi peserta lelang. Selain itu, untuk memenuhi syarat sebagai peserta lelang sesuai dengan persyaratan yang ada dalam pengumuman lelang, maka PT. Konrat Marbella juga telah melakukan penyetoran uang jaminan penawaran lelang.

Berdasarkan pengumuman lelang yang diterbitkan mulai dari pengumuman lelang pertama tanggal 13 Maret 2005, pengumuman lelang

kedua tanggal 31 Maret 2005 sampai pengumuman lelang yang ketiga kalinya tanggal 11 April 2005, dipersyaratkan kepada peserta lelang untuk menyetor uang jaminan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ke rekening PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana. Berdasarkan kronologis dalam putusan pidana, PT. Konrat Marbella yang diwakili oleh Toto Sasetyo Dwi Budi L (Komisaris) dan didampingi oleh Adwien Dhanu Suhendro (Direktur) mengirimkan uang sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) pada tanggal 16 Maret 2005. Atas saran dan rayuan yang dilontarkan oleh M. Roem Rachman kepada Adwien Dhanu Suhendro agar mengikuti lelang tersebut dengan dua nama dan menjanjikan akan memenangkannya serta dengan tidak menaruh kecurigaan sedikit pun dan tetap mempunyai itikad baik sebagai peserta lelang, sehingga Adwien Dhanu Suhendro bersedia melakukan transfer untuk kedua kalinya tetapi sebagai peserta lelang atas nama dirinya. Maka, Adwien Dhanu Suhendro mengirimkan lagi uang sejumlah yang sama seperti sebelumnya sehingga total uang jaminan yang ditransfer ke rekening PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

Apabila mencermati kedudukan peserta lelangnya, PT. Konrat Marbella merupakan peserta lelang yang tindakannya diwakili oleh Komisarisnya yaitu Toto Sasetyo Dwi Budi L, sedangkan Adwien Dhanu Suhendro sebagai peserta lelang bertindak untuk dirinya sendiri terlepas dari jabatannya sebagai Direksi PT. Konrat Marbella. Menurut penulis, ini sah-sah saja, namun memang hal ini mengganggu *corporate culture* dalam perusahaan tersebut. Terlepas dari urusan internal PT. Konrat Marbella, menurut penulis pada intinya baik peserta lelang atas nama PT. Konrat Marbella maupun atas nama Adwien Dhanu Suhendro sama-sama mempunyai itikad baik menjadi peserta lelang. Dengan mengikuti syarat yang tercantum dalam pengumuman lelang mengenai uang jaminan penawaran lelang, sudah menunjukkan bahwa PT. Konrat Marbella maupun Adwien Dhanu Suhendro memiliki keseriusan untuk mengikuti lelang.

Itikad baik dalam hal ini berarti keadaan batin peserta lelang dalam mengikuti dan melaksanakan persyaratan dalam pengumuman lelang secara jujur, terbuka dan saling percaya. Ruang lingkup itikad baik diatur dalam

bunyi Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Dengan adanya itikad baik tersebut, PT. Konrat Marbella seharusnya mendapat perlindungan hukum dalam sistem hukum lelang. Pasal 28 D ayat (1) UUD 1945 menyatakan, “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”. Lelang sebagai lembaga hukum harus juga mencerminkan bunyi Pasal tersebut di atas, dengan lebih mengutamakan perlindungan dan kepastian hukum yang adil dalam pelaksanaannya maupun dalam penegakan akibat hukumnya.

Dalam usaha memperoleh haknya, PT. Konrat Marbella melakukan berbagai upaya untuk meminta pengembalian uang jaminan penawaran lelang tersebut. Salah satunya dengan melaporkan M. Roem Rachman selaku Direktur PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana ke Polda Metro Jaya sebagai perbuatan penggelapan dan melanggar Pasal 372 KUHP dan atas perbuatannya ini M. Roem Rachman telah dihukum berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 1919/Pid.B/2005/PN.JKT.PST dan telah dihukum penjara selama 10 bulan. Upaya lainnya yang dilakukan adalah dengan meminta pertanggung jawaban kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sebagai pemberi kuasa yang menjual aset-asetnya kepada PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana. PT. Bank Tabungan Negara dalam pertemuan yang berlangsung berkali-kali berjanji (*gentle agreement*) bahwa PT. Bank Tabungan Negara (Persero) menyatakan ikut membantu menyelesaikan permasalahan ini yaitu dengan memberikan kredit kepada M. Roem Rachman asalkan M. Roem Rachman menyerahkan asetnya sebagai jaminan pemberian kredit tersebut kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero). M. Roem Rachman, Nani Taifur dan PT Konrat Marbella kemudian membuat perjanjian pengakuan hutang nomor 8 tanggal 13 Oktober 2005 sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dihadapan Notaris dengan ketentuan:

1. Setiap tanggal 15 mulai bulan November 2005, M. Roem Rachman dan Nani Taifur akan membayar secara angsuran kepada PT. Konrat Marbella

- sebesar Rp. 84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah) selama 23 bulan;
2. Pada bulan ke 24 akan dibayar Rp. 113.000.000,- (seratus tiga belas juta rupiah);
 3. Jumlah kewajiban M. Roem Rachman dan Nani Taifur adalah sebesar Rp. 2.045.000.000,- (dua milyar empat puluh lima juta rupiah) sudah termasuk provisi dan biaya notaris yang PT. Konrat Marbella dahulukan;
 4. PT. Konrat Marbella berhak menagih kepada M. Roem Rachman dan Nani Taifur dengan seketika dan sekaligus jika M. Roem Rachman dan Nani Taifur tidak menepati janjinya berturut-turut ataupun tidak berturut-turut dua kali gagal di bayar;
 5. Sebagai jaminan atas pengakuan hutang tersebut adalah :
 - a. SHM No. 2818 seluas 251 m² yang terletak di Jl. AP. Pattirani III. Makasar Sulawesi Selatan atas nama Nani Taifur.
 - b. SHM No. 3720 seluas 210 m² yang terletak di Jl. Kasuari III No. 178 Jati Waringin, Pondok Gede, Bekasi Jawa Barat atas nama Nani Taifur.

Akan tetapi hutang yang terbayar sampai gugatan perdata dilayangkan pada tanggal 1 Mei 2007 baru sebesar Rp. 407.966.775,- (empat ratus tujuh juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah). Gugatan perdata yang diajukan PT. Konrat Marbella didasari atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana, M. Roem Rachman, Nani Taifur dan PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Dalam pertimbangannya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menjelaskan unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum diartikan sebagai suatu perbuatan yang tidak sesuai dan/atau berlawanan dengan hukum yang berlaku baik bersifat hukum positif atau berlawanan dengan norma-norma, nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat yang dibatasi dengan asas-asas kepantasan dan kepatutan. Perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata berkaitan dengan adanya perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, adanya kerugian yang timbul, adanya kesalahan atau kelalaian dan adanya hubungan

sebab akibat antara perbuatan, kesalahan atau kelalaian dengan kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan tersebut. Pertimbangan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat antara lain :

1. Bahwa telah ada kuasa dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) kepada PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana melalui M. Roem Rachman untuk melaksanakan lelang benda tidak bergerak milik PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan PT. Konrat Marbella telah menyetor dana sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada M. Roem Rachman sebagai jaminan lelang atas nama PT. Konrat Marbella tersebut.
2. Lelang tidak jadi dilaksanakan dan PT. Konrat Marbella menarik diri selaku peserta lelang dan mohon uang jaminan tersebut dikembalikan oleh PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana dan M. Roem Rachman kepada PT. Konrat Marbella.
3. PT. Bank Tabungan Negara (persero) sebagai pemilik objek yang akan dilelang tersebut seharusnya sesuai dengan surat edaran Direksi melakukan persiapan-persiapan pelelangan termasuk melengkapi dokumen-dokumen yang berkaitan dengan objek yang akan di lelang, sehingga pelaksanaan lelang berjalan lancar.
4. Ternyata PT. Bank Tabungan Negara (Persero) tidak melakukan hal tersebut, sehingga pelaksanaan lelang sebagaimana didalilkan oleh PT. Konrat Marbella tidak terlaksana.
5. M. Roem Rachman dan Nani Taifur adalah pemegang saham PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana sebelumnya dan meskipun kepemilikan saham telah beralih akan tetapi pertanggung jawaban terhadap tindakan perusahaan tidak dapat dilepaskan begitu saja oleh PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana.

Dari pertimbangan di atas majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat kemudian menjatuhkan putusan menyatakan bahwa PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana, M.Roem Rachman, Nani Taifur dan PT. Bank Tabungan Negara (persero) telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Namun pada tingkat banding, putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 515/PDT/2008/PT.DKI justru membatalkan putusan Pengadilan

Negeri tersebut. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta justru memberikan putusan yang pertimbangannya tidak memasuki pokok perkara tetapi berpendapat bahwa tuntutan Terbanding (Penggugat) dalam perkara ini tidak berdasar posita yang jelas atau kabur. Antara posita dan petitum tidak saling mendukung termasuk subjek hukumnya. Terbanding (Penggugat) juga telah mencampur adukkan gugatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi dalam perkara ini. Selain itu, gugatan Terbanding (Penggugat) seperti tersebut di atas telah tidak mematuhi persyaratan yang ditetapkan oleh hukum acara perdata untuk suatu gugatan yang baik agar mudah dipahami oleh pihak lawan untuk keperluan pembelaan.

Namun ditingkat kasasi, Mahkamah Agung memberikan putusan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi dengan pertimbangan:

1. *Judex Factie* (Pengadilan Tinggi) telah salah menerapkan hukum karena menyatakan gugatan penggugat kabur (*obscur libel*), dengan alasan telah mencampur adukkan antara dalil-dalil perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi.
2. Pendapat Pengadilan Tinggi adalah terlalu formalitas dan kaku, karena perbedaan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi hanyalah bersifat gradual.
3. Bahwa M. Roem Rachman sebagai Direktur PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana, ikut bertanggung jawab atas pelelangan yang tidak terlaksana karena syarat lelang tidak terpenuhi.
4. Bahwa PT. Konrat Marbella terbukti menitipkan uang jaminan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) untuk ikut lelang. Oleh karena pelaksanaan lelang tertunda beberapa kali karena syarat lelang tidak terpenuhi mengakibatkan PT. Konrat Marbella dirugikan.
5. Atas kerugian yang dialami PT. Konrat Marbella, maka PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana, M. Roem Rachman, Nani Taifur, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) harus ikut bertanggung jawab mengembalikan uang PT. Konrat Marbella.

Dari pertimbangan Mahkamah Agung tersebut, kemudian Mahkamah Agung menyatakan bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

tersebut di atas sudah tepat dan benar, sehingga diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung dan akhirnya menjatuhkan Putusan Kasasi Nomor : 2836 K/Pdt/2009 yang menyatakan bahwa PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana, M. Roem Rachman, Nani Taifur, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan dengan pertimbangan hukum di atas, ternyata telah terjadi perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat sebagaimana dalil gugatan Penggugat. Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan, “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Pasal 1365 KUHPerdara mewajibkan orang yang melakukan perbuatan melawan hukum dan karena kesalahannya merugikan orang lain, untuk memberikan ganti rugi. Apabila permintaan pemberian ganti rugi tidak bisa dilakukan karena pihak yang menimbulkan kerugian tidak dengan itikad baik membayarnya, maka dapat diajukan melalui gugatan ke Pengadilan. “Untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, tidak perlu adanya hubungan kontraktual antara pihak yang dirugikan dan pihak yang menimbulkan kerugian”²⁶.

Dengan demikian, melalui putusan kasasi oleh Mahkamah Agung, Penggugat merasa haknya dapat terlindungi. Perlindungan hukum terhadap PT. Konrat Marbella yang telah menyetorkan uang jaminan ketika lelang batal dilaksanakan adalah seharusnya PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana sebagai institusi pelaksanaan lelang segera mengembalikan uang jaminan penawaran lelang tersebut. Bagaimana pun juga PT. Konrat Marbella merupakan calon pembeli lelang yang kepentingannya juga harus dilindungi dari sejak awal lelang akan dilaksanakan. Apabila itikad baik dari Balai Lelang itu tidak ada, maka upaya yang bisa dilakukan peserta lelang untuk menuntut haknya adalah dengan melayangkan gugatan ke Pengadilan sebagai penyelesaian.

²⁶ Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Prenada Media, 2004), hal. 119.

Pembaharuan sistem hukum lelang dilakukan dengan memperhatikan kondisi pelaksanaan lelang yang terjadi saat ini. Khususnya mengenai Balai Lelang sebagai institusi pelaksanaan lelang oleh swasta. Dalam upaya meningkatkan pelayanan penyelenggaraan kegiatan Balai Lelang, dipandang perlu untuk melakukan pembaharuan beberapa ketentuan terkait kegiatan operasional Balai Lelang dalam Peraturan Menteri Keuangan. Melihat proses hukum terhadap kasus di atas, dari awal dilaksanakannya lelang pada tanggal 21 Maret 2005, ketentuan tentang Balai Lelang yang berlaku saat itu adalah KMK Nomor : 306/KMK.01/2002 tentang Balai Lelang. Sampai pada saat ini telah dilakukan pembaharuan peraturan tentang Balai Lelang yaitu PMK Nomor : 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang yang kemudian dinyatakan dicabut dan diganti dengan PMK Nomor : 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang untuk melaksanakan ketentuan Pasal 9 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Ketentuan mengenai larangan dan sanksi atas pelanggaran terhadap larangan pada setiap PMK semakin diperketat. Hal ini tentunya berkaitan dengan kinerja Balai Lelang agar semakin disiplin dalam mentaati peraturan tentang Balai Lelang. Berikut ini ketentuan mengenai larangan dan sanksi terhadap Balai Lelang yang diatur dalam Peraturan Balai Lelang dari peraturan tahun 2002 sampai dengan peraturan yang terbaru.

Pasal-pasal yang mengatur tentang larangan Balai Lelang dan sanksi yang diberikan kepada Balai Lelang dalam peraturan tentang Balai Lelang tahun 2002, 2005 dan 2010.

KMK Nomor : 306/KMK.01/2002	PMK Nomor : 118/PMK.07/2005	PMK Nomor : 176/PMK.06/2010
Larangan Balai Lelang		
Pasal 18 : a. Menjual selain dengan cara lelang; b. Membeli sendiri baik langsung maupun tidak langsung barang yang diserahkan kepadanya untuk dilelang; dan atau c. Melakukan kegiatan usaha di luar ijin yang diberikan.	Pasal 32 : a. Menjual selain dengan cara lelang terhadap barang yang dikuasakan kepadanya untuk dijual secara lelang; b. menyelenggarakan lelang tidak di hadapan Pejabat Lelang; c. Menyelenggarakan lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dengan melalui Pejabat Lelang Kelas II;	Pasal 29 : a. Memungut biaya apapun dari Pembeli dan Penjual di luar ketentuan peraturan perundang-undangan, termasuk tetapi tidak terbatas pada buyers premium; b. Berperan serta secara langsung dalam kegiatan pelaksanaan Lelang Eksekusi dan/atau Lelang Noneksekusi Wajib; c. Bertindak selaku pengacara,

	<p>d. memungut biaya apapun dari Pembeli dan Penjual di luar ketentuan peraturan perundang-undangan;</p> <p>e. melakukan kegiatan usaha diluar izin yang diberikan, antara lain: melakukan tindakan penagihan piutang (debt collector), bertindak selaku pengacara, menjadi kuasa sebagai Penjual dari Pemegang Hak Tanggungan; dan/atau</p> <p>f. membeli sendiri baik langsung maupun tidak langsung barang yang dikuasakan kepadanya untuk dijual secara lelang.</p>	<p>dan/atau menjadi kuasa sebagai Penjual dari Pemegang Hak Tanggungan;</p> <p>d. Menjual selain dengan cara lelang terhadap barang yang dikuasakan kepadanya untuk dijual secara lelang;</p> <p>e. Melaksanakan lelang tidak di hadapan Pejabat Lelang;</p> <p>f. Melaksanakan Lelang Eksekusi dan/atau Lelang Noneksekusi Wajib;</p> <p>g. Melakukan kegiatan usaha di luar izin yang diberikan, termasuk tetapi tidak terbatas pada melakukan tindakan pemanggilan kepada debitor, penagihan piutang (<i>debt collector</i>); dan/atau</p> <p>h. Membeli sendiri baik langsung maupun tidak langsung barang yang dikuasakan kepadanya yang dijual secara lelang.</p>
Pemberian Sanksi terhadap Balai Lelang		
<p>Pasal 19 (1) : Pelanggaran terhadap ketentuan yang berlaku dikenakan sanksi berupa peringatan tertulis, dan atau pencabutan izin operasional Balai Lelang.</p>	<p>Pasal 33 (1) : Balai Lelang yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan yang berlaku dikenakan sanksi berupa Surat Peringatan, Surat Peringatan Terakhir, Denda, atau Pencabutan Izin Operasional.</p>	<p>Pasal 30 (1) : Balai Lelang yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan ini dikenakan sanksi: surat peringatan, surat peringatan terakhir, pembekuan izin operasional, pencabutan izin operasional; dan/atau denda.</p>
<p>Pasal 21 : Peringatan tertulis diberikan kepada Balai Lelang dalam hal:</p> <p>a. melakukan kegiatan usaha yang tidak sesuai dengan izin operasional yang diperoleh;</p> <p>b. melanggar ketentuan pembukuan dan pelaporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17;</p> <p>c. tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 15, dan Pasal 20;</p> <p>d. melakukan kegiatan usaha yang dilarang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18; atau</p> <p>e. tidak melaksanakan lelang dalam jangka waktu 1 (satu) tahun.</p>	<p>Pasal 35 : Balai Lelang diberikan Surat Peringatan dalam hal melakukan pelanggaran, sebagai berikut:</p> <p>a. tidak memberitahukan secara tertulis mengenai kepindahan alamat;</p> <p>b. tidak memenuhi fasilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf e pada saat pindah alamat.</p> <p>c. tidak meminta izin atau memberitahukan perubahan pemegang saham atau penggabungan dengan Balai Lelang lain;</p> <p>d. tidak memberitahukan secara tertulis telah mengakuisisi Balai Lelang lain;</p> <p>e. tidak memberitahukan secara tertulis pembukaan</p>	<p>Pasal 31 : Balai Lelang diberikan sanksi berupa surat peringatan dalam hal:</p> <p>Tidak memenuhi kewajiban sebagai berikut:</p> <p>a. tidak memenuhi fasilitas kantor dan gudang/tempat penyimpanan barang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf f pada saat pindah alamat atau pindah tempat kedudukan;</p> <p>b. tidak memberitahukan secara tertulis mengenai kepindahan alamat atau tidak meminta izin secara tertulis mengenai pindah tempat kedudukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 6 ayat (1);</p> <p>c. tidak menyampaikan</p>

	<p>kantor perwakilan;</p> <p>f. tidak menyerahkan Hasil Bersih Lelang kepada pemilik barang sesuai dengan perjanjian;</p> <p>g. terlambat atau tidak menyetorkan Bea Lelang ke Kas Negara;</p> <p>h. tidak menyerahkan barang, dokumen kepemilikan obyek lelang, kuitansi pembayaran lelang dan Kutipan Risalah Lelang kepada Pembeli Lelang setelah kewajiban Pembeli dipenuhi;</p> <p>i. tidak melaksanakan administrasi perkantoran dan terlambat atau tidak menyampaikan laporan;</p> <p>j. tidak menyetorkan denda atas keterlambatan penyetoran Bea Lelang.</p>	<p>kelengkapan dokumen pindah tempat kedudukan sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (5) huruf a;</p> <p>d. tidak memberitahukan kepada khalayak umum melalui surat kabar harian mengenai pindah alamat atau pindah tempat kedudukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) dan Pasal 6 ayat (5) huruf b;</p> <p>e. tidak meminta izin secara tertulis atas pembukaan kantor perwakilan dan tidak memberitahukan secara tertulis atas penutupan kantor perwakilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) dan Pasal 9;</p> <p>f. tidak memenuhi fasilitas kantor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf c pada saat pembukaan kantor perwakilan;</p> <p>g. tidak mengajukan permohonan izin secara tertulis mengenai perubahan pemegang saham sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1);</p> <p>h. tidak memberitahukan secara tertulis mengenai perubahan direksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12;</p> <p>i. terlambat menyetorkan Bea Lelang dan PPh ke Kas Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf d dan Pasal 23 huruf g;</p> <p>j. terlambat menyetorkan Uang Jaminan Penawaran Lelang dari Pembeli yang wanprestasi kepada yang berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf e dan Pasal 23 huruf f;</p> <p>k. terlambat menyerahkan Hasil Bersih Lelang kepada Pemilik Barang sesuai dengan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf i;</p> <p>l. tidak menyerahkan barang, dokumen kepemilikan objek</p>
--	---	---

		<p>lelang, dan kuitansi pembayaran lelang kepada Pembeli Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf j;</p> <p>m. tidak menyelenggarakan administrasi perkantoran dan terlambat atau tidak menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf k;</p> <p>n. terlambat menyetorkan denda atas keterlambatan penyetoran Bea Lelang;</p> <p>o. tidak memperlihatkan buku, catatan, dokumen atau memberikan keterangan yang diperlukan oleh pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1); dan/atau</p> <p>p. terlambat mengembalikan Uang Jaminan Penawaran Lelang kepada peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai Pembeli.</p> <p>Melakukan pelanggaran sebagai berikut:</p> <p>a. memungut biaya apapun dari Pembeli dan Penjual di luar ketentuan peraturan perundang-undangan, termasuk tetapi tidak terbatas pada buyers premium sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf a;</p> <p>b. berperan serta secara langsung dalam kegiatan pelaksanaan Lelang Eksekusi dan/atau Lelang Nonseksekusi Wajib sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf b; dan/atau</p> <p>c. bertindak selaku pengacara, dan/atau menjadi kuasa sebagai Penjual dari Pemegang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf c.</p>
--	--	--

Pada KMK Nomor : 306/KMK.01/2002 tentang Balai Lelang, Pasal 18 diatur mengenai larangan terhadap Balai Lelang. Pasal 19 mengatur tentang jenis sanksi yang diberikan apabila melakukan pelanggaran dan Pasal 20

menyebutkan pelanggaran apa saja yang diberikan sanksi tertulis. Mengenai uang jaminan penawaran lelang pada KMK Nomor : 306/KMK.01/2002 tidak diatur mengenai sanksi bila uang jaminan penawaran lelang tidak dikembalikan apabila lelang batal dilaksanakan atau peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pembeli. Dalam PMK Nomor : 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang, Pasal 32 mengatur mengenai larangan Balai Lelang. Larangan Balai Lelang ini diatur lebih rinci dari peraturan tentang Balai Lelang sebelumnya. Mengenai pemberian sanksi dalam peraturan ini diatur dalam Pasal 33 ayat (1) yaitu sanksi berupa surat peringatan, surat peringatan terakhir, denda atau pencabutan izin operasional. Sanksi tersebut lebih banyak dibandingkan dalam KMK Nomor : 306/KMK.01/2002 pada Pasal 19 ayat (1) yang hanya berupa peringatan tertulis dan/atau pencabutan ijin operasional Balai Lelang. Namun, dalam PMK Nomor : 118/PMK.07/2005 tidak ditegaskan mengenai sanksi atas pelanggaran tidak mengembalikan uang jaminan penawaran lelang sebagai kewajiban dari Balai Lelang.

Peraturan tentang Balai Lelang yang terbaru yaitu PMK Nomor : 176/PMK.06/2010 lebih memperinci lagi mengenai larangan Balai Lelang yang diatur dalam Pasal 29 dan dalam Pasal 30 ayat (1) mengenai jenis sanksinya juga lebih terperinci. Dalam Pasal 30 ayat (1) sanksi yang diberikan yaitu surat peringatan, surat peringatan terakhir, pembekuan izin operasional, pencabutan izin operasional; dan/atau denda. Pembaharuan sanksi di PMK Nomor : 176/PMK.06/2010 dari peraturan-peraturan sebelumnya yaitu adanya pembekuan izin operasional. Selain itu, mengenai pengembalian uang jaminan penawaran lelangnya dalam PMK Nomor : 176/PMK.06/2010 Pasal 31, ditegaskan bahwa sanksi yang diberikan apabila tidak melakukan kewajiban sebagaimana disebutkan dalam Pasal 31 huruf p yaitu terlambat mengembalikan uang jaminan penawaran lelang kepada peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pembeli adalah berupa surat peringatan. Akan tetapi, sangat disayangkan pada peraturan Balai Lelang yang terbaru hanya menegaskan mengenai sanksi apabila terlambat mengembalikan uang jaminan penawaran lelang kepada peserta yang tidak ditunjuk sebagai pembeli. Menurut penulis, seharusnya pembuat peraturan juga harus lebih

memperhatikan dan menegaskan bunyi ketentuan tersebut yaitu dengan tidak hanya menyebutkan “peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pembeli” tetapi juga “peserta lelang yang lelangnya batal dilaksanakan”.

Pembaharuan peraturan ini dimaksudkan agar ketentuan tentang Balai Lelang bisa menyesuaikan dengan perkembangan saat ini. Para pembuat peraturan perundang-undangan telah menemukan berbagai permasalahan terkait pengembalian uang jaminan penawaran lelang. Tidak bisa dipungkiri permasalahan seperti kasus di atas dapat memberikan citra negatif terhadap bentuk jual beli melalui lelang khususnya terhadap institusi penyelenggara lelang yang dikelola oleh swasta. Namun, sanksi yang diatur di peraturan tersebut terkadang hanya sebagai upaya preventif agar tidak terjadi hal yang demikian.

Mengenai PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana sebagai salah satu Balai Lelang yang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak melakukan pengembalian uang jaminan penawaran lelang, menurut Direktorat Lelang DJKN sebagai berikut:

Pihak DJKN khususnya Direktorat Lelang memang mengetahui permasalahan ini. Berdasarkan informasi yang kami peroleh, PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana awalnya telah diberikan sanksi berupa surat peringatan oleh Kanwil VII dan pernah diundang DJKN untuk dimintai keterangan terkait permasalahannya. Namun, ketika pihak PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana diminta untuk mempertanggungjawabkan atas pengembalian uang jaminan lelang tersebut, mereka keberatan. Pihak PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana juga keberatan kalau perusahaan mereka diberi sanksi berupa pencabutan ijin operasional karena pada saat pemanggilan tersebut susunan Direksi PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana telah berubah dengan susunan dan kepengurusan yang baru. PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana juga menyatakan bahwa masalah ini merupakan ulah oknum dalam perusahaan mereka dan susunan kepengurusan PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana yang baru masih mempunyai niat baik untuk melanjutkan usahanya dan sebagai bentuk tanggung jawab PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana telah langsung melakukan perubahan susunan kepengurusan pada saat permasalahan itu muncul. Menurut PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana yang seharusnya

bertanggung jawab adalah M. Roem Rachman dan kasusnya memang masuk keranah hukum dan pengadilan yang akan memutuskan.²⁷

Atas pernyataan pihak DJKN tersebut, menurut penulis pihak DJKN tidak tegas menindak PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana yang tersangkut kasus pidana dan perdata. Pernyataan yang menyatakan bahwa PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana “keberatan” mempertanggungjawabkan untuk mengembalikan uang jaminan penawaran lelang seolah-olah dalam proses penyelesaian secara internal tersebut ada *bargaining sanctions* antara DJKN dengan PT. Balai Lelang mandiri Prasarana. Seharusnya, DJKN menjatuhkan saja sanksi pencabutan ijin operasional terhadap Balai Lelangnya atau pada saat terjadi pengalihan saham serta pergantian pengurus Balai Lelang, DJKN tidak memberikan persetujuan atas pengalihan saham tersebut dengan kata lain tidak pemberian ijin untuk melanjutkan usaha Balai Lelang atau DJKN menyarankan untuk pengurus yang baru apabila ingin melanjutkan usaha Balai Lelang agar mengajukan permohonan pendirian Balai Lelang yang baru. Pertimbangan atas pencabutan ijin operasional ini, memperhatikan efek dikemudian hari terhadap nama baik DJKN sendiri pada khususnya dan integritas seluruh Balai Lelang yang ada di Indonesia pada umumnya dimata masyarakat. Tindakan tegas untuk mencabut ijin operasional Balai Lelang ini dapat menjadi peringatan dan teguran keras untuk Balai Lelang lain agar tidak melakukan hal-hal menyimpang dari ketentuan karena DJKN sangat tegas untuk menindak hal-hal tersebut.

Selain berdampak negatif terhadap citra Balai Lelang dan kegiatan lelang oleh swasta, kebijakan DJKN yang terkesan tidak tegas tersebut akan memicu munculnya *image* negatif dimana akan timbul ketidakpercayaan masyarakat terhadap proses penegakan dan perlindungan hukum yang dilakukan oleh DJKN terhadap peserta lelang selaku perwakilan pemerintah

²⁷ Wawancara dengan Bapak Royani, Kepala Seksi Bina Jasa Lelang Subdit Bina Profesi & Jasa Lelang Direktorat Lelang, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan RI, Senin 26 September 2011.

sebagai institusi pengawasan dan pembinaan Balai Lelang. Seharusnya bila terjadi kasus seperti ini, hal yang paling penting adalah dimana DJKN tidak hanya memberikan sanksi tetapi juga bisa mengupayakan dikembalikannya uang jaminan penawaran lelang melalui proses penyelesaian secara internal karena bila sudah masuk ke ranah hukum pidana dan perdata yang proses penyelesaian melalui pengadilan akan memakan waktu lama dan biaya yang tidak murah. Memang dalam ketiga Peraturan Menteri Keuangan mengenai Balai Lelang tersebut dikatakan, sanksi sebagaimana dimaksud di atas tidak menutup kemungkinan gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan. “Hukum memberikan perlindungan kepada seseorang yang dirugikan dengan memberi peluang kepada mereka yang memiliki hak untuk melakukan gugatan ganti rugi melalui perdata atau pidana terhadap mereka yang mengganggu hak-hak utama”.²⁸ Tuntutan pidana dilakukan oleh peserta lelang untuk memberikan efek jera kepada pihak yang seharusnya bertanggung jawab atas pengembalian uang jaminan penawaran lelang dan gugatan perdata dilakukan sebagai upaya menuntut pengembalian uang jaminan penawaran lelang. Dengan dikabulkannya kasasi PT. Konrat Marbella, maka PT. Konrat Marbella mendapat perlindungan hukum yang kuat dan dapat menuntut pihak yang kalah wajib melaksanakan isi putusan untuk melakukan pengembalian uang jaminan penawaran lelangnya.

2.4.2 Tanggung Jawab Balai Lelang Terhadap Gugatan Uang Jaminan Peserta Lelang Dalam Hal Terjadi Pembatalan Sebelum Pelaksanaan Lelang.

Dengan terbuktinya Direksi dan Komisaris PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana, M. Roem Rachman, Nani Taifur dan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 2836 K/Pdt/2009, maka berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata adalah kewajiban para pelaku perbuatan melawan hukum untuk

²⁸ Lili Rasjidi, *Pengantar Filsafat Hukum*, (Bandung : CV. Mandar Maju, 2002), hal. 129.

membayar ganti rugi, tetapi KUHPerdada tidak mengatur lebih lanjut tentang ganti rugi yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum. “Pasal 1365 KUHPerdada dan seterusnya hingga Pasal 1380 KUHPerdada hanya membatasi penggantian dalam bentuk kerugian, tanpa menyebutkan istilah biaya dan bunga”.²⁹ Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdada, pihak yang dirugikan cukup membuktikan bahwa kerugian yang diderita adalah akibat perbuatan melawan hukum Tergugat. Tidak diisyaratkan perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum terhadap orang yang dirugikan.

Dalam upaya melakukan pembelaan, pihak PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana menyatakan bahwa yang harus bertanggung jawab hanyalah M. Roem Rachman dan Nani Taifur yang saat itu menjabat selaku Direktur Utama dan Komisaris karena PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana hanya bertindak selaku badan hukum (institusi) penyelenggara lelang atas objek milik PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yang pelaksanaan lelangnya berkoordinasi dengan KPKNL Jakarta V, sedangkan pihak pelaksana yang sangat bertanggung jawab secara personal terhadap operasional dan administrasi sesuai Anggaran Dasar adalah M. Roem Rachman dan Nani Taifur yang berkapasitas sebagai Direktur dan Komisaris saat pelaksanaan lelang pada waktu itu.

Memang pada awal permasalahan muncul, PT. Konrat Marbella telah meminta pertanggung jawaban untuk meminta pengembalian uang jaminan penawaran lelang terhadap M. Roem Rachman selaku Direktur PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana yang menjabat saat itu. Atas permintaan pengembalian tersebut pada tanggal 11 April 2005, M. Roem Rachman selaku Direktur Utama mengirimkan fax slip bukti transfer dari Bank BCA senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sebagai pengembalian jaminan lelang atas nama PT. Konrat Marbella, namun hingga tanggal 18 April 2005 PT. Konrat Marbella belum menerima pengembalian uang jaminan penawaran lelang tersebut, sehingga PT. Konrat Marbella kembali menagihnya.

²⁹ Gunawan Widjaya, Kartini Mulyadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 121.

Kemudian pada tanggal 19 April 2005, PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana mengirimkan Giro Bank BTN No. TF.521692 senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ke PT. Konrat Marbella melalui kurir, namun karena ada kesalahan nama penerima maka dikirimkan Giro Pengganti No. 521693. Akan tetapi, PT. Konrat Marbella menerima pemberitahuan dari Bank Mandiri cabang Cideng bahwa giro tersebut ditolak karena saldo tidak cukup. M. Roem Rachman kemudian disomasi oleh pihak PT. Konrat Marbella dan pada tanggal 27 April 2005, M. Roem Rachman membuat surat keterangan No. 737/BMP/SK/IV/05 yang berisi kesanggupannya untuk mengembalikan uang PT. Konrat Marbella sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Namun, hingga saat yang dijanjikan M. Roem Rachman tidak pernah mengembalikan uang jaminan penawaran lelang tersebut kepada PT. Konrat Marbella. Atas rentetan kejadian tersebut, PT. Konrat Marbella kemudian melaporkan M. Roem Rachman ke pihak yang berwajib dengan tuduhan penggelapan. Setelah melalui proses persidangan akhirnya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan hukuman pidana penjara selama 10 bulan karena terbukti melanggar ketentuan Pasal 372 KUHP yang berbunyi :

Barang siapa dengan sengaja memiliki dengan melawan hak sesuatu barang yang sama sekali atau sebagiannya termasuk barang orang lain dan barang itu berada ditangannya bukan kejahatan, dihukum dengan hukuman penjara selama-lamanya 4 (empat) tahun atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 900,- (Sembilan ratus ribu rupiah).

Dalam keterangannya dipersidangan, M. Roem Rachman mengakui perbuatannya. Bahwa uang sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) milik PT. Konrat Marbella setelah diterima oleh M. Roem Rachman kemudian digunakan untuk melakukan pengurusan SKPT di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), digunakan untuk perpanjangan di Kementerian BUMN yaitu mengurus perpanjangan penjualan aset yang akan dijual lelang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), digunakan untuk membayar hutang pengurusan gula yang sudah dilelang mencapai Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dan sisanya digunakan untuk kepentingan operasional perusahaan

PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana. Berdasarkan keterangan tersebut, dapat diketahui bahwa sebenarnya uang jaminan penawaran lelang yang telah disetorkan tersebut seolah-olah dikuasai dan digunakan atas dasar kekuasaan Direktur yaitu M. Roem Rachman yang seharusnya tidak boleh demikian.

Sebagai Direktur, M. Roem Rachman telah mempertanggungjawabkan perbuatannya dengan menjalani hukuman tersebut. Akan tetapi, dengan vonis tersebut tidak mengembalikan keadaan semula yaitu kembalinya uang jaminan penawaran lelang kepada PT. Konrat Marbella.

Selama M. Roem Rachman menjalani hukumannya, PT. Konrat Marbella telah melakukan usaha dalam rangka memperoleh kembali uang jaminan penawaran lelangnya dengan terungkap beberapa fakta sebagai berikut:

1. PT. Konrat Marbella telah meminta pertanggungjawaban dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yaitu dalam pertemuannya yang berlangsung berkali-kali PT. Bank Tabungan Negara (Persero) berjanji menyatakan ikut membantu melakukan penyelesaian masalah ini dengan memberikan kredit ke M. Roem Rachman asalkan seluruh aset-aset M. Roem Rachman diserahkan kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sebagai jaminan. Pada tanggal 13 Oktober 2005 dibuatlah perjanjian pengakuan hutang dihadapan Notaris Fransiscus Xaverius Arsin, SH sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) antara PT. Konrat Marbella dengan Nani Taifur dengan persetujuan M. Roem Rachman dengan jaminan SHM No. 2818 dan SHM No. 3720, keduanya bernilai Rp. 1.417.000.000,- (satu milyar empat ratus tujuh belas juta rupiah). Sampai adanya gugatan, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) baru mengambil over jaminan SHM No. 2818 senilai Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah). Dari over jaminan itu, M. Roem Rachman baru membayar ke PT. Konrat Marbella sebesar Rp. 363.966.775,- (tiga ratus enam puluh tiga juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah), sehingga secara keseluruhan pembayaran yang baru diterima PT. Konrat Marbella dari M. Roem Rachman dan

Nani Taifur sebesar Rp. 407.966.775 (empat ratus tujuh juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah).

2. PT. Konrat Marbella sebelumnya pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah register perkara nomor : 144/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Pst dan telah dicabut oleh PT. Konrat Marbella melalui kuasa hukumnya nomor 031/RD-R/IX/2006 tertanggal 21 september 2006 karena adanya perdamaian yaitu kesepakatan yang dilakukan para pihak diluar persidangan mengenai pengembalian uang jaminan penawaran lelang. Akan tetapi, perdamaian itu tidak sesuai harapan, sehingga PT. Konrat Marbella mengajukan gugatan perdata yang kedua kalinya yaitu pada tanggal 1 Mei 2007 dengan register perkara nomor : 166/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst dan gugatan ini sampai pada proses kasasi di Mahkamah Agung.

Dari fakta-fakta tersebut jelas terungkap bahwa dalam usaha memperoleh pengembalian uang jaminan penawaran lelang, tidak ada itikad baik yang dilakukan M. Roem Rachman maupun dari PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana untuk menyelesaikan permasalahan ini, sehingga masalah ini mendapat penyelesaian melalui putusan Kasasi Mahkamah Agung.

Berdasarkan putusan Kasasi nomor : 2836 K/Pdt/2009, PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana, M. Roem Rachman, Nani Taifur, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) telah melakukan perbuatan melawan hukum dan bertanggung jawab secara renteng mengembalikan uang PT. Konrat Marbella sebesar Rp. 990.966.000,- (Sembilan ratus sembilan puluh juta sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah). Jumlah pengembalian uang tersebut dihitung dari nilai jaminan 2 buah rumah yaitu SHM No. 2818 dan SHM No. 3720 yang keseluruhannya senilai Rp. 1.417.000.000,- dikurangi cicilan yang telah dibayarkan senilai Rp. 407.966.775,- tersisa Rp. 1.009.034.000. Kemudian uang jaminan penawaran lelang sebesar Rp. 2.000.000.000,- dikurangi dengan Rp. 1.009.034.000,-, sehingga tersisa Rp. 990.966.00,- (Sembilan ratus sembilan puluh juta sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah) yang harus dikembalikan ke PT. Konrat Marbella.

Dengan adanya putusan Kasasi tersebut menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menyatakan bahwa PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana bertanggung jawab mengembalikan uang jaminan penawaran lelang PT. Konrat Marbella. Mengenai adanya putusan Mahkamah Agung RI ini, pihak DJKN menyatakan;

Memang bila melihat dari putusannya, PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana harus bertanggung jawab mengembalikan uang jaminan penawaran lelang, dengan adanya putusan Mahkamah Agung RI yang terbilang baru diketahui oleh pihak DJKN ini, dapat sebagai informasi untuk pihak DJKN melakukan tindakan lebih lanjut kepada PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana.³⁰

Dengan dijatuhkannya putusan Kasasi Mahkamah Agung tersebut, sebenarnya belum cukup untuk mengetahui bahwa apakah pihak yang kalah akan menjalankan putusan tersebut. Dalam hal ini harus ada eksekusi yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Pada prinsipnya, eksekusi sebagai tindakan paksa menjalankan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, baru merupakan pilihan hukum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankan atau memenuhi isi putusan secara sukarela. Jika pihak yang kalah bersedia mentaati dan memenuhi putusan secara sukarela, tindakan eksekusi harus disingkirkan. Pada bentuk menjalankan putusan secara sukarela, pihak yang kalah memenuhi sendiri dengan sempurna isi putusan Pengadilan. Pihak yang kalah tanpa paksaan dari pihak manapun menjalankan pemenuhan kebutuhan hukum yang dijatuhkan kepadanya. Apabila pihak yang kalah dengan sukarela memenuhi isi putusan kepada pihak penggugat, berarti isi putusan telah selesai dijalankan. Dengan selesainya isi putusan dijalankan tergugat, tidak diperlukan lagi tindakan paksa kepadanya. Eksekusi dalam suatu perkara baru tampil dan berfungsi apabila pihak

³⁰ Wawancara dengan Bapak Royani, Kepala Seksi Bina Jasa Lelang Subdit Bina Profesi & Jasa Lelang Direktorat Lelang, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan RI, 26 September 2011.

tergugat tidak bersedia menaati dan menjalankan putusan secara sukarela akan menimbulkan konsekuensi hukum berupa tindakan paksa yang disebut “eksekusi”.

Pada saat penulis mengkonfirmasi kepada pihak PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana mengenai adanya Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 2836K/Pdt/2009 ini, melalui Direktur Utamanya Drs. Efri Jhonly, SH., MM menyatakan baru mengetahui adanya putusan tersebut dari penulis. Berdasarkan keterangan yang disampaikan beliau, salinan putusan tersebut pun belum diterima. Mengenai amar putusan yang menyatakan PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana ikut bertanggung jawab secara renteng untuk mengembalikan uang jaminan penawaran lelang, Drs. Efri Jhonly, SH., MM menyatakan sebagai berikut;

Apabila PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana harus ikut bertanggung jawab mengembalikan uang jaminan penawaran lelang tersebut, tentunya kami sangat keberatan. Itu merupakan tanggung jawab Direktur lama yaitu M. Roem Rachman berdasarkan akta nomor 7 tanggal 6 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Hestyani Hassan, SH, M.Kn, Notaris di Jakarta tentang Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana pada halaman 4 butir 1 dan 6 “Bahwa seluruh piutang yang telah ada sebelum dilaksanakannya jual beli saham dengan para pembeli saham sepenuhnya menjadi tanggung jawab para pemegang saham lama dan bilamana dikemudian hari terdapat gugatan di depan Pengadilan atas tanggung jawab perseroan dalam menjalankan fungsinya sebagai Balai Lelang sebelum terjadinya jual beli saham tetap menjadi tanggung jawab para pemegang saham lama”. Walaupun Balai Lelang sebagai institusi penyelenggara lelang telah mendapat sanksi yaitu berupa surat peringatan dari Kanwil VII dan pernah dipanggil oleh DJKN untuk dimintai keterangan terkait permasalahan ini, akan tetapi kami tetap berpegang pada isi RUPS LB tersebut dimana segala akibat hukum yang timbul akibat kepengurusan yang lama bukan tanggung jawab kepengurusan yang baru.³¹

³¹ Wawancara dengan Drs. Efri Jhonly, SH., MM, Direktur Utama PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana, Kamis 17 November 2011.

Berdasarkan pernyataan dari PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana, terlihat jelas bahwa kemungkinan dijalankannya putusan kasasi tersebut secara sukarela tidak akan terjadi. PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana menegaskan tidak bersedia ikut secara renteng mengembalikan uang jaminan penawaran lelang dan menurutnya yang harus mempertanggungjawabkan seluruh sisa uang jaminan penawaran lelang adalah tetap M. Roem Rachman.

Menurut penulis, PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana tetap harus bertanggung jawab atas pengembalian uang jaminan penawaran lelang tersebut. Tanggung jawab merupakan kewajiban untuk melaksanakan sesuatu yang ditugaskan sebaik mungkin. Tanggung jawab dapat berlangsung terus atau dapat berhenti apabila tugas tertentu yang dibebankan telah selesai dilaksanakan. Balai Lelang merupakan Perseroan Terbatas (PT) dan Perseroan Terbatas (PT) merupakan perusahaan yang oleh Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas dinyatakan sebagai perusahaan yang berbadan hukum. Dengan status yang demikian itu, Balai Lelang menjadi subyek hukum yang menjadi pendukung hak dan kewajiban. Sebagai badan hukum, Balai Lelang memiliki kedudukan mandiri (*persona standi in judicio*) yang tidak tergantung pada pemegang sahamnya. Dalam Balai Lelang, hanya organ yang dapat mewakili Balai Lelang yang menjalankan perusahaan. Hal ini berarti Balai Lelang dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum seperti seorang manusia dan dapat pula mempunyai kekayaan atau utang karena Balai Lelang bertindak dengan perantaraan pengurusnya. Walaupun suatu badan hukum itu bukanlah seorang manusia yang mempunyai pikiran / kehendak, akan tetapi menurut hukum, Balai Lelang dapat dianggap mempunyai kehendak. Kehendak dari persero pengurus dianggap sebagai kehendak Balai Lelang. Akan tetapi, perbuatan-perbuatan pengurus yang bertindak atas nama Balai Lelang, pertanggungjawabannya terletak pada Balai Lelang dengan semua harta bendanya.

Dengan bertindakya M. Roem Rachman pada saat itu sebagai Direktur mengatasnamakan Balai Lelang yang merupakan badan hukum, maka pertanggungjawabannya tetap pada Balai Lelangnya walaupun anggota badan hukum telah berganti tetapi badan hukum tetap ada dengan hak dan

kewajiban yang tetap melekat, sehingga sanksi hukum berdasarkan putusan Pengadilan yang menyatakan harus mengembalikan uang jaminan penawaran lelang tersebut seyogyanya harus dipatuhi oleh Balai Lelang sebagai badan hukum.

Jika Balai Lelang tidak melaksanakan putusan secara sukarela, dengan demikian harus ada eksekusi terhadap putusan kasasi tersebut. Dimana putusan kasasi tersebut merupakan putusan kondemnator yaitu “putusan yang amar atau diktumnya mengandung unsur penghukuman”³². Kewenangan menjalankan eksekusi terhadap putusan Pengadilan ada pada peradilan tingkat pertama dalam kasus ini yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Kewenangan tersebut secara formal berada di tangan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankan pemenuhan putusan secara sukarela, pihak yang menang dalam hal ini PT. Konrat Marbella dapat mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat diberi wewenang untuk memerintahkan eksekusi dan memimpin jalannya eksekusi. Sangat diharapkan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk dapat melaksanakan eksekusi tersebut bila pihak yang kalah benar-benar tidak melaksanakan putusan secara sukarela. Akan tetapi, penulis tidak mendapatkan konfirmasi dari PT. Konrat Marbella terkait dengan apakah akan melakukan permohonan eksekusi apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankan putusan secara sukarela. Apabila tidak ada permohonan eksekusi, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak bisa mengeluarkan penetapan untuk melaksanakan eksekusi.

Melihat berbelit-belitnya proses pengembalian uang jaminan penawaran lelang ini dikhawatirkan akan memberikan citra negatif kepada Balai Lelang. Kepercayaan masyarakat untuk menjadi peserta lelang yang ingin mengikuti proses lelang yang diselenggarakan oleh Balai Lelang kemungkinan semakin menurun. Masyarakat pastinya akan khawatir bila terjadi hal yang demikian. Apabila sudah terjadi, maka proses penyelesaian

³² M. Yahya Harahap, S.H, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), hal.14.

yang melalui jalur litigasi seperti ini sudah tentu menimbulkan permasalahan baru mulai dari proses penyelesaian yang panjang sampai dengan memakan biaya yang tidak sedikit.

Menurut penulis perlu ada modifikasi terhadap Peraturan Menteri Keuangan tentang Balai Lelang berupa penambahan ketentuan tentang persyaratan mendirikan Balai Lelang sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 4 ayat (2) PMK Nomor : 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang yaitu mewajibkan setiap Balai Lelang menyetorkan uang dengan jumlah tertentu pada suatu rekening khusus disimpan sebagai suatu jaminan dan dikunci pada saat proses pendirian Balai Lelang. Ketentuan ini sebenarnya mengadopsi dari sistem perbankan dimana didirikan Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) sebagai salah satu bentuk pemberian jaminan langsung kepada nasabah bank. Pendirian LPS ini dimaksud untuk menjamin kepercayaan nasabah terhadap bank dan melindungi nasabah yang secara sosial dan politik tidak dapat menanggung beban kerugian akibat kebangkrutan bank.

Sama halnya dengan Balai Lelang, sebagai bentuk jaminan terhadap kinerja Balai Lelang agar tidak terjadi lagi kasus seperti ini, dengan adanya ketentuan tentang penyimpanan uang Balai Lelang di rekening khusus dan dikunci adalah untuk melindungi peserta lelang yang dirugikan akibat uang jaminan penawaran lelangnya tidak dikembalikan karena lelang dibatalkan maupun peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pembeli. Rekening khusus ini harus dibuat atas dasar adanya persetujuan para pihak yang berkepentingan. Persetujuan tersebut dilakukan dalam bentuk perjanjian tertulis antara DJKN dengan Balai Lelang yang isinya secara garis besar adalah mengenai tujuan adanya rekening khusus tersebut sebagai bentuk jaminan terhadap Balai Lelang dalam melakukan kegiatan usaha. Rekening khusus tersebut kemudian menjadi kewenangan DJKN dan hanya dapat dicairkan atas persetujuan DJKN apabila suatu saat Balai Lelang melakukan pelanggaran yang merugikan peserta lelang atau telah melanggar hal-hal yang telah disepakati lainnya. Akan tetapi, DJKN juga harus memberitahukan kepada Balai Lelang tentang kondisi uang Balai Lelang selama ada di rekening khusus tersebut dengan cara mengirimkan surat setiap bulannya atau

beberapa bulan sekali untuk mengabarkan bahwa uang Balai Lelang yang berada dibawah kewenangan DJKN dalam keadaan baik-baik saja. Terhadap pendapat yang penulis sampaikan ini, pihak DJKN menyatakan hal ini sangat logis untuk diterapkan kepada Balai Lelang nantinya dan sebagai saran untuk lebih menyempurnakan peraturan khususnya peraturan tentang Balai Lelang di masa mendatang.

Kasus yang terjadi antara PT. Konrat Marbella sebagai peserta lelang dengan PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana adalah salah satu contoh sulitnya pengembalian uang jaminan penawaran lelang. PT. Konrat Marbella yang berusaha untuk meminta kembali haknya ternyata mengalami banyak kendala walaupun putusan pengadilan menyatakan PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana harus bertanggung jawab mengembalikan. Kendala tersebut antara lain PT. Konrat Marbella tidak bisa meminta diletakkan sita jaminan terhadap aset milik PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana dikarenakan ketidaktahuan terhadap aset apa saja yang dimiliki PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana yang bisa dimintakan sita jaminan, sehingga dalam proses penyelesaian masalah ini tidak dapat dilakukan eksekusi apabila PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana tidak mau menjalankan putusan Pengadilan.

Dengan diberlakukannya ketentuan tentang kewajiban memiliki rekening khusus terhadap Balai Lelang yang kewenangannya berada dibawah DJKN, sebenarnya dapat mengurangi kasus-kasus yang terjadi seperti ini. Uang dalam rekening khusus tersebut dapat digunakan atau dicairkan atas persetujuan DJKN sebagai pembayaran atau pengembalian uang jaminan penawaran lelang milik peserta lelang apabila Balai Lelang tidak segera mengembalikannya. Dengan begitu masyarakat tidak akan merasa khawatir apabila akan menjadi peserta lelang yang harus menyetorkan uang jaminan penawaran lelang ke rekening Balai Lelang karena apabila sewaktu-waktu Balai Lelang melakukan pelanggaran telah ada perlindungan hukum yang cukup kuat terhadap keamanan uang jaminan peserta lelang tersebut.

BAB III

PENUTUP

3.1 Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil dari penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum peserta lelang yang telah menyetorkan uang jaminan penawaran lelang apabila terjadi pembatalan sebelum pelaksanaan lelang berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2836 K/Pdt/2009 adalah dengan dikabulkannya permohonan kasasi PT. Konrat Marbella sebagai peserta lelang dan menyatakan para tergugat yaitu PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana, M. Roem Rachman, Nani Taifur dan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak mengembalikan uang jaminan penawaran lelang sesuai ketentuan serta bertanggung jawab secara renteng untuk segera mengembalikan uang jaminan penawaran lelang milik PT. Konrat Marbella.
2. Dengan dikabulkannya permohonan kasasi PT. Konrat Marbella sebagai peserta lelang, maka berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2836 K/Pdt/2009, PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana harus bertanggung jawab mengembalikan uang jaminan penawaran lelang secara tanggung renteng bersama M. Roem Rachman, Nani Taifur dan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sebesar Rp. 990.966.000,- (Sembilan ratus sembilan puluh juta sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah). Jumlah pengembalian uang tersebut dihitung dari nilai jaminan 2 buah rumah milik M. Roem Rachman yang keseluruhannya senilai Rp. 1.417.000.000,- dikurangi cicilan yang telah dibayarkan senilai Rp. 407.966.775,- tersisa Rp. 1.009.034.000. Kemudian uang jaminan penawaran lelang sebesar Rp. 2.000.000.000,- dikurangi dengan Rp. 1.009.034.000,-, sehingga tersisa

Rp. 990.966.00,- (Sembilan ratus sembilan puluh juta sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah) yang harus dikembalikan ke PT. Konrat Marbella.

3.2 Saran

1. Dalam PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 33 ayat (2) menyebutkan bahwa pengembalian uang jaminan penawaran lelang paling lama 1 hari kerja sejak permintaan pengembalian dari peserta lelang diterima. Sebaiknya pengembalian uang jaminan penawaran lelang dilakukan bukan atas permintaan peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pembeli atau lelang batal dilaksanakan, tetapi haruslah institusi penyelenggara lelang yaitu KPKNL / Balai Lelang dengan kewenangannya sendiri berinisiatif untuk mengembalikan kepada peserta lelang yang bersangkutan selambat-lambatnya 1 (satu) hari sejak lelang dilaksanakan atau dinyatakan batal dilaksanakan.
2. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi untuk melakukan lelang tanah dan/atau bangunan. Akan tetapi, telah terjadi bahwa pelaksanaan lelang batal karena SKPT belum ada. Untuk menghindari hal ini, perlu ada kerjasama yang baik antara KPKNL / Balai Lelang sebagai pemohon dikeluarkannya SKPT dengan Kantor Pertanahan yang mengeluarkan SKPT. Kantor Pertanahan dalam mengeluarkan SKPT yang dimohonkan dapat melakukannya sebelum penetapan tanggal lelang. Sebaliknya, jika kebutuhan SKPT untuk lelang mendesak sebaiknya KPKNL / Balai Lelang dapat mendatangi langsung Kantor Pertanahan untuk mempercepat proses dikeluarkannya SKPT.
3. Ketentuan mengenai siapa yang berwenang mengajukan permohonan SKPT memang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 41 ayat (2) dan (3) yaitu oleh Kepala Kantor Lelang dan dalam PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 22 ayat (2) yaitu oleh Kepala KPKNL dan Pejabat Lelang kelas II. Sebaiknya ketentuan dalam hal siapa yang

berwenang mengajukan permohonan SKPT tersebut dapat dirubah dengan menambahkan pihak penjual sebagai pemilik barang / pemohon lelang menjadi salah satu pihak yang dapat mengajukan permohonan SKPT kepada Kantor Pertanahan karena pihak penjual sebagai pemilik barang / pemohon lelang yang mengerti betul tentang kondisi tanahnya, ada atau tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis.

4. Dalam PMK Nomor : 176/PMK.06/2010 Pasal 31, ditegaskan bahwa sanksi yang diberikan apabila tidak melakukan kewajiban sebagaimana disebutkan dalam Pasal 31 huruf p yaitu terlambat mengembalikan uang jaminan penawaran lelang kepada peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pembeli adalah berupa surat peringatan. Akan tetapi, sangat disayangkan pada peraturan Balai Lelang yang terbaru ini hanya menegaskan mengenai sanksi apabila terlambat mengembalikan uang jaminan penawaran lelang kepada peserta yang tidak ditunjuk sebagai pembeli. Seharusnya pembuat peraturan juga harus lebih memperhatikan dan menegaskan bunyi ketentuan tersebut yaitu dengan tidak hanya menyebutkan “peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pembeli” tetapi juga “peserta lelang yang lelangnya batal dilaksanakan”.
5. Seharusnya DJKN menjatuhkan sanksi pencabutan ijin operasional terhadap PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana atau pada saat terjadi pengalihan saham serta pergantian pengurus PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana, DJKN tidak memberikan persetujuan atas pengalihan saham tersebut dengan kata lain tidak pemberian ijin untuk melanjutkan usaha atau DJKN menyarankan untuk pengurus yang baru apabila ingin melanjutkan usaha Balai Lelang agar mengajukan permohonan pendirian Balai Lelang yang baru. Pertimbangan atas pencabutan ijin operasional ini, memperhatikan efek dikemudian hari terhadap nama baik DJKN sendiri pada khususnya dan integritas seluruh Balai Lelang yang ada di Indonesia pada umumnya dimata masyarakat. Tindakan tegas untuk mencabut ijin operasional Balai Lelang ini dapat menjadi peringatan dan teguran keras

untuk Balai Lelang lain agar tidak melakukan hal-hal menyimpang dari ketentuan karena DJKN sangat tegas untuk menindak hal-hal tersebut.

6. Perlu ada modifikasi terhadap Peraturan Menteri Keuangan tentang Balai Lelang berupa penambahan ketentuan tentang persyaratan mendirikan Balai Lelang sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 4 ayat (2) PMK Nomor : 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang yaitu mewajibkan setiap Balai Lelang menyetorkan uang dengan jumlah tertentu pada suatu rekening khusus, disimpan sebagai suatu jaminan dan dikunci pada saat proses pendirian Balai Lelang. Tujuan adanya rekening khusus tersebut adalah sebagai bentuk jaminan terhadap Balai Lelang dalam melakukan kegiatan usaha. Rekening khusus tersebut kemudian menjadi kewenangan DJKN dan hanya dapat dicairkan atas persetujuan DJKN apabila suatu saat Balai Lelang melakukan pelanggaran yang merugikan peserta lelang atau telah melanggar ketentuan lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-undangan

Departemen Keuangan Republik Indonesia. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

_____. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I.

_____. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 175/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II.

_____. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 176/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Balai Lelang.

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).

Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR), *Staatsblad* 1941-44.

Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

_____. Undang-Undang Tentang Kitab Undang-Undang Acara Hukum Pidana. UU No. 8 Tahun 1981.

_____. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara.

_____. Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. UU No. 5, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

_____. Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 1996, TLN No. 3632.

_____. Undang-Undang Tentang Pendaftaran Tanah. UU No. 24 Tahun 1997.

- _____. Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. UU No. 10 Tahun 1998.
- _____. Undang-Undang Tentang Jaminan Fidusia. UU No. 42 Tahun 1999.
- _____. Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa. UU Nomor 19 Tahun 2000.
- _____. Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Amandemen Keempat Tahun 2002.
- _____. Undang-Undang Tentang Kekuasaan Kehakiman. UU No. 4 Tahun 2004.
- _____. Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum. UU No. 8 Tahun 2004.
- _____. Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. UU No. 9 Tahun 2004.
- _____. Undang-Undang Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. UU No. 37 Tahun 2004.
- _____. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet. XXXVI, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2005.
- _____. Undang-Undang Tentang Perseroan Terbatas. UU No. 40 Tahun 2007.
- _____. Undang-Undang Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung. UU No. 3 Tahun 2009.

B. Buku-buku

- Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan (BPPK). *Pengetahuan Lelang : Penghapusan BMN*. Jakarta : Pusdiklat Depkeu RI, 2007.
- Badruzaman, Mariam Darus, dkk. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Budiono, Herlien. *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2006.

- Departemen Keuangan republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara. *Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang*. Jakarta: Biro Hukum-Sekretariat Jenderal, 2005.
- Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua. Cet. 3. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Harsono, Budi. *Hukum agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 1999.
- Mamudji Sri. *et. al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Keenam. Yogyakarta: Liberty, 2002.
- Mulyadi, Kartini. *Perikatan pada Umumnya*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Moelyatno. *Kitab Undang-undang Hukum Pidana*, tkp: tp., 1978.
- Rasjidi, Lili. *Pengantar Filsafat Hukum*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2002.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1997.
- Soemitro, Rochmat. *Peraturan dan Instruksi Lelang. Ed.2*. Bandung : PT. Eresco, 1987.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum, Cet.3*. Jakarta: Universitas Indonesia, 1986.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta : Rajawali Press, 1995.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994.
- Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Cet. XXXII*. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Soewandi, I Made. *Kewenangan Balai Lelang Dalam Kredit Macet*. Yogyakarta: Yayasan Gloria, 2005.
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Pranada Media, 2004.

Tioria Sianturi, Purnama. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung : CV. Mandar Maju, 2008.

Widjaja, Gunawan. *Perikatan yang Lahir dari UU (Seri Hukum Perikatan)*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2005.

C. Makalah

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 Pembersihan 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.

D. Skripsi/Tesis/Disertasi

Puspita, Irda Dewi. “Akibat Hukum Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara Terkait Dengan Permasalahan Harga (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2426 K/PDT/2005)”. Tesis Pascasarjana Universitas Indonesia, Depok, 2008.

Hutapea, Eveline. “Tidak Adanya Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Beritikad Baik Pada Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Dalam Kasus Robert Sudjasmin VS P.T Summarecon”. Tesis Pascasarjana Universitas Indonesia, Depok, 2010.

E. Internet

Ngadijarno, FX dan Laksito, Nunung Eko, *Teori dan Praktek Lelang*, Modul BPPK Departemen Keuangan RI, <http://www.bppk.depkeu.go.id/index.php/lelang-teori-dan-praktek/viewcategory.html> diakses tanggal 20 Februari 2011.



DAFTAR PERTANYAAN
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)
JAKARTA V

Nama Pewawancara : Shinta Tri Lestari

Nara Sumber : Agus Rodani, SH

Kepala Seksi Hukum dan Informasi Kantor Pelayanan
Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V

1. Terkait pembatalan sebelum pelaksanaan lelang dikarenakan SKT belum diterbitkan, berdasarkan PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang pasal 22 menyebutkan, permohonan penerbitan SKT kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II. Mengenai permohonan tersebut, apabila diajukan oleh Kepala KPKNL apa yang menjadi hambatan sehingga SKPT sulit untuk diterbitkan?
2. Dalam proses pengumuman lelang bahwa akan diadakan lelang, dalam jangka waktu pengumuman tersebut, dibarengi pula dengan permintaan SKPT bila lelang berupa tanah dan/atau bangunan. Bagaimana sebaiknya? Apakah permintaan SKPT berbarengan dengan diumumkannya lelang? atukah sebaiknya pada saat permohonan lelang diajukan penjual kepada KPKNL atau Balai Lelang, terlebih dahulu dimintakan SKPT sebelum diadakan pengumuman lelangnya untuk menghindari hal-hal seperti kasus diatas?
3. Berdasarkan kronologis kasus yang ada di putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Lelang pertama diumumkan tanggal 13 Maret 2005 (untuk pelaksanaan lelang tanggal 21 Maret 2005 (jeda 7 hari tidak termasuk tanggal lelang), kemudian ditunda. Lalu diumumkan lelang kedua tanggal 31 maret 2005 (untuk pelaksanaan lelang tanggal 8 April 2005 (jeda 7 hari tidak termasuk tanggal lelang), kemudian ditunda lagi. Diumukan lelang ketiga tanggal 11 april 2005 (untuk pelaksanaan lelang tanggal 18 April 2005 (jeda 6 hari tidak termasuk tanggal lelang). Disimpulkan, antara pengumuman I, II, III Jeda 18

hari dan 10 hari (tidak termasuk tgl pengumuman). Di alat bukti yang penulis baca dan lihat sendiri, penetapan tanggal lelang oleh Kantor Lelang hanya yang untuk lelang tanggal 18 april 2005 atau lelang yang terakhir. Seharusnya, pada tanggal pertama kali mau lelang harus minta penetapan tanggal ke kantor lelang juga. Seandainya rencana lelang yang dicantumkan di pengumuman lelang itu ditetapkan sendiri oleh Balai Lelang, sah atau tidak?

4. Balai Lelang meminta tanggal penetapan itu untuk pelaksanaannya dilakukan oleh Kantor Lelang. Untuk pelaksanaan lelangnya itu sendiri, Pejabat Lelangnya siapa yang menentukan?
5. Kalau terjadi penundaan lelang, dilakukan pengumuman lelang ulang. Boleh tidak nominal uang jaminannya berubah?. Misalnya dalam pengumuman lelang dicantumkan uang jaminan Rp. 1Milyar, apakah peserta lelang boleh menyetor lebih? Lalu, jika perusahaan yang ingin ikut lelang diwakili oleh salah satu Komisaris kemudian mentransfer Rp. 1 Milyar, lalu Direktur perusahaan itu juga mentransfer Rp. 1 Milyar tapi atas nama pribadi, apakah itu sah?
6. SKPT telah dimintakan oleh Kantor Lelang Jakarta II akan tetapi lelang tidak berhasil. Beberapa tahun kemudian lelang diadakan lagi untuk objek yang sama melalui Kantor Lelang jakarta V. SKPT yang pernah diterbitkan atas permohonan Kantor Lelang Jakarta II tersebut disimpan oleh siapa?
7. SKPT hanya akan diterbitkan satu kali. Kalau tidak ada perubahan data fisik atau yuridis SKPT dapat terus dipergunakan tanpa batas waktu. Apabila terhadap objek tersebut akan dilakukan lelang lagi, paling tidak Kantor Lelang hanya melakukan konfirmasi terhadap SKPT tersebut. Bagaimana prosedur melakukan konfirmasi SKPT tersebut?
8. Bagaimana tanggapan KPKNL Jakarta V atas pernyataan yang disampaikan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung apabila ternyata SKPT yang dikatakan belum diterbitkan pada lelang tahun 2005 sebenarnya karena tidak dimohonkan (seandainya pada tahun 2005 yang harus mengajukan permohonan SKPT adalah KPKNL Jakarta V)

DAFTAR PERTANYAAN
KEMENTERIAN KEUANGAN RI KANTOR WILAYAH DIREKTORAT
JENDERAL KEKAYAAN NEGARA JAKARTA VII

Nama Pewawancara : Shinta Tri Lestari

Nara Sumber : John Berty Rays, SH, M.Kn

Kepala Seksi Bina Lelang I Subdit Lelang

1. Dalam pasal 31 PMK Nomor 176/PMK.06/2010 ayat 1 huruf p menyatakan, bahwa Balai Lelang diberikan sanksi berupa surat peringatan dalam hal terlambat mengembalikan uang jaminan penawaran lelang kepada peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pembeli”. Apakah sanksi ini juga termasuk dalam hal Balai Lelang yang tidak mengembalikan uang jaminan penawaran lelang kepada peserta lelang pada saat lelang batal dilaksanakan?
2. Dasar pemberian sanksi tersebut apakah berdasarkan penemuan dalam pengawasan ataukah melalui pengaduan dari berbagai sumber khususnya peserta lelang?
3. Dalam rangka menuntut haknya, peserta lelang tersebut kemudian mengajukan gugatan ke pengadilan. Bagaimana sanksi yang telah dijatuhkan kepada Balai Lelang tersebut?
4. Apakah dimungkinkan apabila terjadi kasus seperti tersebut diatas, Kantor Wilayah sebagai institusi pengawasan dan pembinaan terhadap balai lelang, dapat menjadi mediator atas permasalahan tersebut selain menjatuhkan sanksi?

DAFTAR PERTANYAAN
KEMENTERIAN KEUANGAN RI DIREKTORAT JENDERAL
KEKAYAAN NEGARA Up. DIREKTORAT LELANG

Nama Pewawancara : Shinta Tri Lestari

Nara Sumber : Bapak Royani

Kepala Seksi Bina Jasa Lelang Subdit Bina Profesi & Jasa
Lelang Direktorat Lelang

1. Sebagai institusi pembinaan dan pengawasan terhadap Balai Lelang yang kewenangannya sebagian didelegasikan kepada Kanwil Lelang, bagaimana DJKN menanggapi hal ini? Apakah DJKN akan memberikan sanksi kepada Balai Lelang tersebut?
2. Jika peserta lelang yang telah disahkan sebagai pembeli kemudian melakukan wanprestasi terhadap pembayaran sisa harga, terdapat ketentuan mengenai *Black List*, Apakah terhadap Balai Lelang dan direksinya yang wanprestasi seperti kasus di atas bisa dilakukan juga *Black List*?
3. Pasal 24 (3) PMK No. 176/PMK.06.2010 tentang Balai Lelang menyebutkan pengawasan Balai Lelang sebagian didelegasikan kepada kepala Kantor Wilayah. Apakah ada pembagian khusus pengawasannya, mana yang di Kanwil dan mana yang di DJKN?
4. Pasal 27 (1) PMK No. 176/PMK.06.2010 tentang Balai Lelang, pengawasan dilakukan sekali dalam setahun. Bagaimanakah teknis pengawasan yang dilakukan? Bagaimana bila ada permasalahan seperti kasus tersebut di atas, apa yang akan dilakukan DJKN?
5. PMK yang menyebutkan bahwa sanksi tidak menutup kemungkinan adanya gugatan perdata atau pidana, apakah dengan adanya gugatan pidana atau perdata, sanksi tidak perlu diberikan lagi?
6. Bagaimana pengawasan yang dilakukan? Apakah dari awal adanya lelang ataukah dengan laporan-laporan balai lelang setelah penyelenggaraan lelang?

7. Apa yang akan dilakukan oleh DJKN kedepan setelah memperoleh pengalaman terhadap Balai Lelang seperti itu?



DAFTAR PERTANYAAN
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG

Nama Pewawancara : Shinta Tri Lestari

Nara Sumber : Bapak Giyanto, SH

Kepala Seksi Pendaftaran Hak-Hak dan Pendaftaran Tanah
Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung

1. Apa syarat yang harus dipenuhi untuk mengajukan permohonan SKPT dalam rangka lelang?
2. Siapa saja pihak yang berhal untuk mengajukan permohonan SKPT dalam rangka lelang?
3. Apakah SKPT memiliki batas waktu untuk dapat dipergunakan dalam lelang?
4. Apa yang menghambat SKPT sulit untuk diterbitkan?
5. Bagaimana jika SKPT yang telah diterbitkan lalu diajukan lagi untuk diterbitkan dalam rangka lelang untuk objek yang sama? Bagaimana jawaban yang disampaikan oleh Kantor Pertanahan?
6. Berdasarkan kronologis kasus tersebut, apa yang menyebabkan surat keterangan pendaftaran tanah tidak dapat diterbitkan?

DAFTAR PERTANYAAN
PT. BALAI LELANG MANDIRI PRASARANA

Nama Pewawancara : Shinta Tri Lestari

Nara Sumber : Drs. Efri Jhonly

Direktur Utama PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana

1. Apakah PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana telah mengetahui adanya putusan Kasasi Mahkamah Agung tersebut? Bagaimana tanggapannya?
2. Apa yang akan dilakukan PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana setelah mengetahui isi putusan Mahkamah Agung tersebut yang menyatakan PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana harus bertanggung jawab atas pengembalian uang jaminan penawaran lelang?

DAFTAR PERTANYAAN
PT. BALAI LELANG ROYAL

Nama Pewawancara : Shinta Tri Lestari

Nara Sumber : Bapak Fauzi Mudaf

Manager PT. Balai Lelang Royal

1. Bagaimana prosedur pengembalian uang jaminan penawaran lelang yang dilakukan PT. Balai Lelang Royal apabila lelang batal dilaksanakan atau peserta lelang yang tidak disahkan sebagai pembeli?
2. Apakah dalam PT. Balai Lelang Royal pernah terjadi masalah dalam rangka pengembalian uang jaminan penawaran lelang?

Perumuman Lelang

Balai Mandiri Prasarana (Baleman) bekerjasama dengan KJ21.34 melakukan lelang yang berlokasi di Jl. Dago Pakar Barat & Jl. Dago Pakar Timur, Kecamatan Cimencyan Kab. Bandung, dengan Luas Tanah : 30.285 m² pada :

Hari/tanggal : Senin, 21 Juni 2004
Waktu : 10.00 WIB - Selesai
Tempat : Cik's Building
Jl. Cikini Raya No. 84 / 86
Jakarta Pusat

Syarat-syarat lelang :

1. Penawaran lelang secara terbuka naik - naik / berturut-turut dalam jumlah penawaran tertinggi diatas harga limit akan di terima sebagai pemenang lelang.
2. Peserta Lelang Wajib menyetor uang jaminan lelang sebesar Rp. 500.000.000 (Lima ratus juta rupiah) ke rekening Balai Mandiri Prasarana (Baleman) A/N M. Room Rachman No. Rekening 1002002927 pada Bank BCA cabang Cikini.
3. Pemenang lelang diwajibkan membayar pelaksanaan lelang dalam waktu 3 (tiga) hari kerja setelah ditunjuk sebagai pemenang lelang.
4. Apabila pemenang lelang tidak melunasi kewajibannya maka dinyatakan wanprestasi dan uang jaminan disetorkan ke Kasir Negara sebagai pendapatan jasa lainnya dan peserta lelang akan dimasukkan ke dalam DAFTAR HITAM LELANG.
5. Bagi peserta lelang yg tidak menang, uang jaminan akan dikembalikan tanpa selingan apapun.
6. Syarat-syarat lainnya ditentukan pada saat lelang.
7. Informasi lebih lanjut hubungi Baleman, tlp. (021) 4026789 ext 102, fax. (021) 31926789.

Jakarta, Juni 2004

BALAI LELANG MANDIRI/BALEMAN

PENGUMUMAN LELANG
18 April 2005

PT. Balai Mandiri Prasarana (Salaman) melalui
Pusat Pelayanan Pelanggan dan Call Center
di Gedung Javaria V akan melaksanakan
lelang umum atas barang lelang milik
PT. Balai BINA (Persero) yang akan
dikekskusi pada:

Hari/Tanggal : Senin / 18 April 2005
Pukul : 10.00 WIB
Tempat : Cik's Building, Jl. Cikini
Raya No. 84/86
Jakarta Pusat

Obyek Lelang :

Satu paket tanah dan Bangunan dalam satu
pamparan berupa 13 (tiga belas) bidang
tanah yang terletak di Jl. Dago Pakar Barat
dan Jl. Dago Pakar Timur kel. Cibubur
Kab. Bandung luas 30.265 m² terdiri dari :
SHM No. 400, SHM No. 894, SHM
No. 630 SHM No. 645, SHM No. 608, SHM
No. 607, SHM No. 605, SHM No. 605, SHM
No. 401 SHM No. 396, SHM No. 396, SHM
No. 399, SHM No. 222

Syarat-syarat lelang :

1. Peserta lelang diwajibkan menyatorkan uang
jaminan sebesar Rp. 1.000.000.000,-
(satu milyar) ke rekening PT. Balai Mandiri
Prasarana Nomor : 0005401.30.000010.5
pada PT. BINA (Persero) Cab. Cikini, paling
lambat 4 (empat) hari kerja sebelum
pelaksanaan lelang
2. Penawaran Lelang secara lisan
3. Bagi peserta lelang yang tidak menang, uang
jaminan akan dikembalikan tanpa potongan apapun
4. Lelang ini akan dilaksanakan di Gedung Salaman
Jl. Cikini No. 84/86 Jakarta Pusat
Telp. (021) 31920788
Faks (021) 31920788

Jakarta, 18 April 2005
Balai Mandiri Prasarana

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL PIUTANG DAN LELENG NEGARA
KANTOR WILAYAH III

KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELENG NEGARA JAKARTA V
Telepon : 2451309
Faks : 2451309

Nomor : S-03 / AVPL.03/KP.05/2005
Sifat : Penting
Lamp. :
Perihal : Penetapan hari/tanggal lelang

08 APR 2005

Yth. Ketua PT. Bala Mandiri Prasarana
Cik's Building Lantai 1,
Jl. Cikini Raya No. 81-86,
Jakarta 10170

Menunjuk surat Saudara Nomor: 703/BMP-PerVIV/2005 tanggal 8 April 2005,
maka dengan ini kami tetapkan pelaksanaan lelang:

Hari : Senin
Tanggal : 18 April 2005
Waktu : 10:00 WIB
Tempat Lelang : Cik's Building Lantai 1
Jl. Cikini Raya No. 81-86
Jakarta

Jahripka setelah Saudara menerima Tanggal Penetapan Pelaksanaan Lelang dimaksud,
agar Saudara melaksanakan hal-hal sebagai berikut:

1. Mengumumkan Pelaksanaan Lelang melalui surat kabar harian (Koran) yang mudah dibaca / diketahui umum, serta mempunyai oplah yang cukup besar secepat-lambatnya tanggal 11 April 2005;
2. Mengirimkan bukti pengumuman lelang ke KP2LN Jakarta V paling lambat 3 (tiga) hari sebelum pelaksanaan lelang;
3. Apabila Saudara membatalkan pelaksanaan lelang, agar Saudara memberitahukan secara tertulis pembatalan lelang dimaksud ke KP2LN Jakarta V.

Atas perhatian Saudara, kami ucapkan terima kasih.

Kepala Kantor

Suhadi, SH
1971080130061

PETIKAN/KETERANGAN PIDANA
Pasal 193 jo.226/203 ayat 3c KUHP

Nomor : 1919 / Ptd.B/ 2005/ PNJKT.PST .

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat bersidang di Gedung Pengadilan Negeri, yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 17 Jakarta Pusat, mengadili perkara – perkara dalam tingkat pertama, telah memeriksa perkara pidana dengan pidana Biasa dengan menjatuhkan putusan, yang amar putusannya sebagai berikut :

Bahwa terdakwa :

Nama Lengkap : H.M.ROEM RACHMAN
Tempat lahir : Jakarta
Umur dan tgl lahir: 55 tahun , 27 Juli 1950
Jenis Kelamin : Laki – laki
Kebangsaan : Indonesia
Agama : Islam
Pekerjaan : Swasta
Tempat Tinggal : Jl. Kasuari 3 No. 178 Rt 007/012 Kel. Jatiwaringin Kec
Pondok Gede Bekasi

Terdakwa ditahan sejak tanggal 08.08.2005 ;-----

Pengadilan Negeri tersebut ;-----

Telah membaca dan sebagainya ;-----

Mengingat akan Pasal – pasal :

Kesatu : 372 KUHP ;-----

MEMUTUSKAN :

MENGADILI

- Menyatakan Terdakwa : H.M.ROEM RACHMAN tersebut terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan perbuatan pidana dalam dakwaan kesatu PENGGELAPAN melanggar pasal 372 KUHP ;-----
- Menghukum Terdakwa dengan Pidana penjara selama 10 (sepuluh) bulan ;-----

- Menyatakan masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan segenapnya dengan pidana yang dijatuhkan ;-----
- Menyatakan Terdakwa tetap ditahan ;-----
- Memerintahkan barang bukti :
 - (1). 1(satu) lembar asli Pengumuman Lelang PT.Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) ;-----
 - (2) 1 (satu) lembar asli Bilyet Giro No. Seri TF.521691 tanggal 19 April 2005 Bank BTN Kantor Cabang Kuningan dari PT.Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) ;-----
 - (3) 1 (satu) lembara ASLI SURAT Keterangan Warkat Lalu Lintas Pembayaran Giral No. Seri 521693 tanggal 25 April 2005 ;-----
 - (4) 2(dua) lembar fotocopy rekening Koran /rincian transaksi PT.Konrat Marbella ;-----
 - (5) 1(satu) lembar fotocopy Surat Keterangan No. 737/BMP/SK/IV/05 tanggal 27 April 2005 yang dibuat dan ditandatangani oleh terdakwa H.M ROEM RACHMAN ;-----
 - (6) 1(satu) lembar fotocopy Aplikasi transfer dari PT.Konrat Marbella kepada PT.Balai Mandiri Prasarana ;-----
 - (7) 3(tiga) lembar fotocopy Pengumuman Lelang PT.Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) ;-----
 - (8) 1(satu) lembar fotocopy Surat Pengunduran diri dari PT.Konrat Marbella menjadi peserta lelang yang ditujukan kepada PT.Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) tanggal 8 April 2005 ;-----
 - (9) 1(satu) lembar fotocopy Penetapan Hari Lelang dari KPPLN Wilayah V tanggal 8 April 2005 ;-----
 - (10) 1(satu) lembar fotocopy Aplikasi Pengiriman uang dari PT.Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) ;-----
 - (11) 1(satu) lembar fotocopy bilyet Giro No.Seri TF.521692 dan TF 521693 dari PT.Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) kepada PT.Konrat Marbella;
 - (12) 1(satu) lembar fotocopy bilyet Giro No.Seri TF.521691 tanggal 19 April 2005 dan bukti penyetoran ;-----
 - (13) 1(satu) lembar fotocopy Bukti setoran ;-----
 - (14) Surat Kantor Pengacara RIZAL DAMANIK,SH.MH dan Rekan No. 047/RD-R/IV/2005 tanggal 28 April 2005 perihal SOMASI ;-----
 - (15) Surat Pengumuman lelang tanggal 13 Maret 2005 ,tanggal 31 Maret 2005 dan tanggal 18 April 2005 ;-----

(16) Rekening Koran No.Rek.00054.01.30.000010.5 pada Bank BTN Cabang Cikini atas nama terdakwa H.M ROEM RACHMAN (PT.Balai Lelang Mandiri (BALEMAN));-----

Tetap terlampir dalam berkas perkara;-----

- Membebani Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1000,- (seribu rupiah);-----

Demikian putusan ini diucapkan dimuka umum pada hari ini, Selasa Tanggal 13 Desember 2005 oleh kami, SURIPTO,SH sebagai Hakim Ketua Majelis, serta SUDRAJAT DIMIYATI,SH dan KRESNA MENON,,SH,MH Sebagai Hakim - Hakim Anggota dihadapan Jaksa Penuntut Umum GIYANTO,SH didampingi WIJI ASTUTI,SH Panitera Pengganti dan dihadiri Penasehat Hukum serta terdakwa - tersebut;

HAKIM - HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. SUDRAJAT DIMIYATI,SH

2. KRESNA MENON,SH

SURIPTO,SH

PANITERA PENGGANTI,

WIJI ASTUTI,SH

KEJAKSAAN NEGERI JAKARTA PUSAT

“ UNTUK KEADILAN “

P-29

SURAT DAKWAAN

No. Reg. Perk : PDM- 1885 /JKTPS /10/05

I. IDENTITAS TERDAKWA :

1. Nama lengkap : H.M. ROEM RACHMAN ✓
Tempat lahir : Pare-Pare ✓
Umur/Tgl. Lahir : 55 Tahun / 27 Juli 1950 ✓
Jenis kelamin : Laki-laki ✓
Kebangsaan : Indonesia ✓
Tempat tinggal : Jl. Kasuari III No. 178 RT. 007/012 Kel. Jatiwaringin Pondok Gede Kab. Bekasi ✓
Agama : Islam ✓
Pekerjaan : Swasta ✓
Pendidikan : Akademi ✓

II. PENAHANAN :

- Oleh Penyidik Polri : Tanggal 8 Agustus 2005 s/d tanggal 27 Agustus 2005 ✓
- Diperpanjang penahanan dari Kejati DKI Jakarta: Tanggal 28 Agustus 2005 s/d tanggal 6 Oktober 2005
- Oleh Penuntut Umum : Tanggal 6 Oktober 2005 s/d 25 Oktober 2005.

III. DAKWAAN

KESATU

— Bahwa ia terdakwa **HM. ROEM RACHMAN** pada tanggal 29 April 2005 atau setidaknya pada suatu waktu pada bulan Maret - April tahun 2005, atau setidaknya pada tahun 2005, bertempat di Kantor PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) di Jalan Cikini Raya No. 84-86 Jakarta Pusat atau setidaknya di tempat lain dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, telah dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yakni uang sejumlah Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah), yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain yakni PT. KONRAT MARBELLA (TOTO SASETYO DWI BUDI L dan ADWIEN DHANU SUHENDRO), tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, yang dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa terdakwa HM. ROEM RACHMAN yang bertindak mengatasnamakan PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) pada sekitar bulan Juni 2004, Maret 2005 dan April 2005 telah memasang iklan Pengumuman Lelang di beberapa surat kabar yang pada intinya akan

menyelenggarakan Lelang Sukarela atas aset Bank BTN berupa tanah dan bangunan yang berada di Jl. Dago Pakar Barat dan Jl. Dago Pakar Timur Kabupaten Bandung seluas 30.285 m2 lebar 313,75 m2. Salah satu persyaratan yang ditetapkan oleh terdakwa adalah peserta lelang wajib menyetor uang jaminan sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ke rekening PT. BALEMAN No. Rek: 00054.01.30.000010.5 pada Bank BTN Cabang Cikini. Syarat lainnya menyatakan bahwa bagi peserta lelang yang tidak menang akan memperoleh kembali uang jaminan tanpa potongan;

- Atas pengumuman tersebut, TOTO SASETYO DWI BUDI L dan ADWIEN DHANU SUHENDRO yang mewakili PT. KONRAT MARBELLA merasa tertarik dan berminat mengikuti lelang dan pada tanggal 16 Maret 2005 PT. KONRAT MARBELLA melakukan transfer uang sejumlah Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) sebagai uang jaminan atas nama peserta lelang PT. KONRAT MARBELLA. Selain itu, atas saran terdakwa HM. ROEM RACHMAN kepada saksi ADWIEN DHANU SUHENDRO agar mengikuti lelang tsb dengan 2 nama/orang dan menjanjikan akan memenangkannya maka pada tanggal 17 Maret 2005 PT. KONRAT MARBELLA juga melakukan transfer uang sebesar Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) atas nama peserta lelang ADWIEN DHANU ke rekening PT. BALEMAN No. Rek: 00054.01.30.000010.5 pada Bank BTN Cabang Cikini;
- Kemudian pada tanggal yang diumumkan yakni 21 Maret 2005 bertempat di Gedung CIK'S Building di Jl. Cikini Raya No. 84-86 saksi ADWIEN DHANU selaku Direktur PT. KONRAT MARBELLA dan saksi TOTO SASETYO selaku Komisaris PT. KONRAT MARBELLA datang untuk mengikuti proses lelang namun lelang diundur oleh terdakwa HM. ROEM RACHMAN dan dijanjikan akan dilaksanakan pada tanggal 30 Maret 2005. Namun pada hari itu pun lelang kembali diundur oleh terdakwa menjadi tanggal 8 April 2005, dan pada saat tanggal itu kedua saksi datang kembali, lelang juga tidak jadi dilaksanakan;
- Atas tertundanya proses lelang tsb berkali-kali, saksi TOTO SASETYO dan ADWIEN DHANU atas nama PT. KONRAT MARBELLA pada tanggal 8 April 2005 mengirimkan surat pengunduran diri sebagai peserta lelang kepada PT. BALEMAN dan meminta supaya uang jaminan lelang yang telah disetorkan sebesar Rp. 2.000.000.000,- dikembalikan tanpa potongan ke rekening PT. KONRAT MARBELLA No. A/C 121-0004175091 pada Bank Mandiri Cabang Cideng;
- Pada tanggal 11 April 2005 terdakwa selaku Dirut PT. BALEMAN mengirimkan melalui fax slip bukti transfer dari Bank BCA senilai Rp. 2.000.000.000,- sebagai pengembalian jaminan lelang atas nama PT. KONRAT MARBELLA dan ADWIEN DHANU, namun hingga tanggal 18 April 2005 PT. KONRAT MARBELLA belum menerima uang pengembalian jaminan lelang tersebut dari terdakwa sehingga PT. KONRAT kembali menagihnya;

- Kemudian pada tanggal 19 April 2005 PT. BALEMAN mengirimkan Giro Bank BTN No. TF 521692 senilai Rp. 2.000.000.000,- ke PT. KONRAT melalui kurir namun karena ada kesalahan nama penerima maka dikirimkan Giro pengganti No. TF 521693, namun PT. KONRAT MARBELLA menerima pemberitahuan dari Bank Mandiri Cabang Cideng bahwa giro tersebut ditolak karena saldo tidak cukup;
- Kemudian PT. KONRAT MARBELLA memberikan kuasa kepada Kantor Pengacara RIZAL DAMANIK, SH. MH dan Rekan untuk mengirimkan somasi kepada terdakwa HM. ROEM RACHMAN dan pada tanggal 27 April 2005 terdakwa membuat Surat Keterangan No. 737/BMP/SK/IV/05 yang berisi kesanggupannya untuk mengembalikan uang PT. KONRAT MARBELLA sejumlah Rp. 2.000.000.000,- pada tanggal 29 April 2005. Namun hingga saat yang dijanjikan, terdakwa HM. ROEM RACHMAN tidak pernah mengembalikan uang jaminan tersebut kepada PT. KONRAT MARBELLA.

----- *Perbuatan terdakwa diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP.*-----

ATAU

KEDUA

----- Bahwa ia terdakwa **HM. ROEM RACHMAN** pada tanggal 29 April 2005 atau setidaknya pada suatu waktu pada bulan Maret - April tahun 2005, atau setidaknya pada tahun 2005, bertempat di Kantor PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) di Jalan Cikini Raya No. 84-86 Jakarta Pusat atau setidaknya di tempat lain dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, yang dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa terdakwa HM. ROEM RACHMAN yang bertindak mengatasnamakan PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) pada sekitar bulan Juni 2004, Maret 2005 dan April 2005 telah memasang iklan Pengumuman Lelang di beberapa surat kabar yang pada intinya akan menyelenggarakan Lelang Sukarela atas aset Bank BTN berupa tanah dan bangunan yang berada di Jl. Dago Pakar Barat dan Jl. Dago Pakar Timur Kabupaten Bandung seluas 30.285 m2 lebar 313,75 m2. Salah satu persyaratan yang ditetapkan oleh terdakwa adalah peserta lelang wajib menyetor uang jaminan sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ke rekening PT. BALEMAN No. Rek: 00054.01.30.000010.5 pada Bank BTN Cabang Cikini. Syarat lainnya menyatakan bahwa bagi peserta lelang yang tidak menang akan memperoleh kembali uang jaminan tanpa potongan;
- Atas pengumuman tersebut, TOTO SASETYO DWI BUDI L dan ADWIEN DHANU SUHENDRO yang mewakili PT. KONRAT MARBELLA merasa tertarik dan berminat

- mengikuti lelang dan pada tanggal 16 Maret 2005 PT. KONRAT MARBELLA melakukan transfer uang sejumlah Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) sebagai uang jaminan atas nama peserta lelang PT. KONRAT MARBELLA. Selain itu, atas saran terdakwa HM. ROEM RACHMAN kepada saksi ADWIEN DHANU SUHENDRO agar mengikuti lelang tersebut dengan 2 nama/orang dan menjanjikan akan memenangkannya maka pada tanggal 17 Maret 2005 PT. KONRAT MARBELLA juga melakukan transfer uang sebesar Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) atas nama peserta lelang ADWIEN DHANU ke rekening PT. BALEMAN No. Rek: 00054.01.30.000010.5 pada Bank BTN Cabang Cikini;
- Kemudian pada tanggal yang diumumkan yakni 21 Maret 2005 bertempat di Gedung CIK'S Building di Jl. Cikini Raya No. 84-86 saksi ADWIEN DHANU selaku Direktur PT. KONRAT MARBELLA dan saksi TOTO SASETYO selaku Komisaris PT. KONRAT MARBELLA datang untuk mengikuti proses lelang namun lelang diundur oleh terdakwa HM. ROEM RACHMAN dan dijanjikan akan dilaksanakan pada tanggal 30 Maret 2005. Namun pada hari itu pun lelang kembali diundur oleh terdakwa menjadi tanggal 8 April 2005, dan pada saat tanggal itu kedua saksi datang kembali, lelang juga tidak jadi dilaksanakan;
 - Atas tertundanya proses lelang tersebut berkali-kali, saksi TOTO SASETYO dan ADWIEN DHANU atas nama PT. KONRAT MARBELLA pada tanggal 8 April 2005 mengirimkan surat pengunduran diri sebagai peserta lelang kepada PT. BALEMAN dan meminta supaya uang jaminan lelang yang telah disetorkan sebesar Rp. 2.000.000.000,- dikembalikan tanpa potongan ke rekening PT. KONRAT MARBELLA No. A/C 121-0004175091 pada Bank Mandiri Cabang Cideng;
 - Bahwa ternyata kemudian tidak terlaksananya proses lelang tersebut karena terdakwa belum memperoleh Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bandung sebagaimana dipersyaratkan oleh KP2LN Jakarta V.
 - Pada tanggal 11 April 2005 terdakwa selaku Dirut PT. BALEMAN mengirimkan melalui fax slip bukti transfer dari Bank BCA senilai Rp. 2.000.000.000,- sebagai pengembalian jaminan lelang atas nama PT. KONRAT MARBELLA dan ADWIEN DHANU, namun hingga tanggal 18 April 2005 PT. KONRAT MARBELLA belum menerima uang pengembalian jaminan lelang tersebut dari terdakwa sehingga PT. KONRAT kembali menagihnya;
 - Kemudian pada tanggal 19 April 2005 PT. BALEMAN mengirimkan Giro Bank BTN No. TF 521692 senilai Rp. 2.000.000.000,- ke PT. KONRAT melalui kurir namun karena ada kesalahan nama penerima maka dikirimkan Giro pengganti No. TF 521693, namun PT. KONRAT MARBELLA menerima pemberitahuan dari Bank Mandiri Cabang Cideng bahwa giro tersebut ditolak karena saldo tidak cukup;
 - Kemudian PT. KONRAT MARBELLA memberikan kuasa kepada Kantor Pengacara RIZAL DAMANIK, SH. MH dan Rekan untuk mengirimkan somasi kepada terdakwa HM.

ROEM RACHMAN dan pada tanggal 27 April 2005 terdakwa membuat Surat Keterangan No. 737/BMP/SK/IV/05 yang berisi kesanggupannya untuk mengembalikan uang PT. KONRAT MARBELLA sejumlah Rp. 2.000.000.000,- pada tanggal 29 April 2005. Namun hingga saat yang dijanjikan, terdakwa HM. ROEM RACHMAN tidak pernah mengembalikan uang jaminan tersebut kepada PT. KONRAT MARBELLA.

———— *Perbuatan terdakwa diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP.-*

Jakarta, 12 Oktober 2005
JAKSA PENUNTUT UMUM,



BANGKIT SORMIN, SH.
JAKSA PRATAMA NIP. 230024400



DR. ALBERT HASIBUAN
JOHN KUSNADI
R.E.M. PATTIKAWA
NANDA HASIBUAN
R. A. W. ALIBAZAH-PRINGGODIGDO
ABDUL RACHIM
HENDRA GUNAWAN
ODI L. CORNELIS
SUGIHARTA GUNAWAN

PLEDOOI

Dalam perkara terdakwa **H.M. ROEM RACHMAN**
di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 6 Desember 2005

Bapak Ketua serta Anggota Majelis yang kami hormati

Perkenankanlah kami sebagai Penasihat Hukum dari Terdakwa H.M. Roem Rachman, yang pada saat ini tiba waktunya untuk melakukan pembelaan, terlebih dahulu kami mengucapkan terima kasih dan penghargaan kami yang setinggi-tingginya kepada Bapak Ketua serta para Anggota Majelis Hakim yang penuh ketelitian dan objektif menjalankan pemeriksaan perkara ini, sehingga segala sesuatunya berlangsung dengan baik dan lancar, sesuai dengan prosedur yang seharusnya, sehingga dengan demikian keadilan dan kebenaran dapat ditegakkan dan fungsi dari peradilan sebagai pengadilan ben ar-benar terbukti.

Juga kepada Sdr. Jaksa/Penuntut Umum yang tidak kecil jasanya dalam berupaya sesuai dengan fungsi dan tugasnya untuk menegakkan kebenaran dan keadilan dalam penuntutan hukum, tak lupa kami mengucapkan terima kasih.

Bapak Ketua serta Anggota Majelis yang kami hormati,

Sdr. Jaksa/Penuntut Umum yang terhormat,

Pembelaan yang hendak kami kemukakan di sini dibagi dalam 4 (empat) bagian utama, yaitu:

BAGIAN PERTAMA

Merupakan pendahuluan dari pembelaan

BAGIAN KEDUA

Terdiri dari :

- A. Pemandangan Umum tentang *Requisitor* Jaksa
- B. Tanggapan dari segi yuridis terhadap *Requisitor* Jaksa/Penuntut Umum.

BAGIAN KETIGA

Adanya perbedaan pendapat antara kami Penasihat Hukum di satu pihak dengan Sdr. Jaksa/Penuntut Umum di lain pihak, tentang penilaian-penilaian serta cara-cara pembuktian tentang kesalahan terdakwa

BAGIAN KEEMPAT

Beberapa hal yang menjadi perhatian Majelis Hakim yang terhormat, yaitu hal-hal yang akan meringankan kedudukan dari terdakwa, sekiranya Majelis Hakim yang terhormat mempunyai pendirian yang lain dari apa yang telah diuraikan di atas pada bagian kedua.

BAGIAN PERTAMA

Merupakan pendahuluan dari Pembelaan ini.

Bahwa selama ini keadaan yang dihadapi terdakwa dalam bertindak untuk dan atas nama PT. BALAI LELANG MANDIRI (BALEMAN) yaitu pada sekitar bulan Juni 2004, Maret 2005 dan April 2005 telah memasang iklan pengumuman lelang aset Bank BTN berupa tanah dan bangunan yang berada di Jalan Dago Pakar Timur Kabupaten Bandung seluas 30.285 M2 lebar 313.75 M2, namun pada proses yang berlanjut ternyata pada akhirnya lelang tidak dapat dilaksanakan padahal sebelumnya lelang terhadap aset-aset Bank BTN dll senantiasa berjalan lancar hal ini disebabkan karena situasi dan kondisi yang berada diluar jangkauan terdakwa selaku pelaksana lelang atas aset Bank BTN i.c tanah dan bangunan termaksud yang justeru berkaitan dengan hak dan kewenangan Bank BTN dan Badan Pertanahan Nasional di Kota Bandung, yaitu tentang kelengkapan persyaratan yang ditetapkan dalam proses pelelangan yang terpenting ialah adanya surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang harus terlebih dahulu dipenuhi dan karenanya merupakan pertanyaan hukum yang telah tidak pernah terjawab selama persidangan berlangsung, yaitu apakah persyaratan tentang penerbitan surat keterangan pendaftaran tanah atas obyek pelelangan menjadi kewenangan Bank BTN ataukah menjadi kewenangan Kantor Pertanahan di Bandung atau kewenangan dari terdakwa H.M. Roem Rachman selaku pelaksana lelang, oleh karenanya, keadaan ini tak terelakkan lagi telah membawa terdakwa ke muka persidangan ini.

Mau tidak mau, suasana tidak menentu dalam melakukan pembelaan ini akan disertai dengan suatu kesan yang dalam, yaitu begitu dengan mudahkah orang merenggut kebebasan sesamanya dengan tidak mempertimbangkan bahwa dakwaan yang ditujukan kepada terdakwa ini adalah menyangkut berbagai prospek hukum yaitu dengan kenyataan yuridis yang saling berkaitan satu dengan yang lain, dalam arti apakah dengan tidak terlaksananya pelelangan tidaklah harus dikaitkan dengan latar belakang dari ketidak mampuan terdakwa dalam melaksanakan tugas

yang dibebankan oleh badan hukum yang bernama Bank BTN yang justeru berkepentingan untuk melengkapi syarat-syarat yang ditentukan guna terwujudnya suatu pelelangan asset Bank BTN yang terkait dengan SKPT yang harus dikeluarkan oleh kantor pertanahan.

Dan kalau kemudian dengan kebebasannya yang terlalu sempit, nasibnya mesti ditentukan dan diadili oleh sidang pengadilan ini, maka dapatlah kita semua membayangkan betapa gandrungnya terdakwa ini akan keadilan, tetapi kita semua percaya bahwa keadilan belum sirna dalam persidangan ini.

BAGIAN KEDUA

A. Pemandangan Umum tentang *Requisitoir* Jaksa

Bapak Ketua serta Anggota Majelis yang kami hormati.

Sdr. Jaksa/Penuntut Umum dalam surat dakwaannya berturut-turut telah mendakwakan:

Kesatu:

-----Bahwa terdakwa H.M. Roem Rachman pada tanggal 29 April 2005 atau setidak-tidaknya pada suatu waktu pada bulan Maret s/d April 2005 bertempat di kantor PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) di Jl. Cikini Raya No. 84 s/d 86 Jakarta Pusat atau setidak-tidaknya disuatu tempat lain dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yakni uang sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain yakni PT. Konrat Marbella (Toto Sasetyo Dwi L dan Adwien Dhanu Suhendro), tetapi yang ada dalam kuasanya bukan karena kejahatan, yang dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut:

Bahwa terdakwa H.M. Roem Rachman yang bertindak atas nama PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) pada sekitar bulan Juni 2004, Maret 2005, dan April 2005 telah memasang iklan pengumuman lelang di beberapa surat kabar yang pada intinya akan menyelesaikan lelang sukarela atas asset Bank BTN berupa tanah dan bangunan yang berada di Jalan Dago Pakar Timur Kabupaten Bandung seluas 30.285 M2 lebar 313,75 M2 salah satu persyaratan yang ditetapkan oleh terdakwa adalah peserta lelang wajib menyetor uang jaminan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) ke rekening PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) No. Rek. 00354.01.30.000010.5 pada Bank BTN cabang Cikini syarat lainnya menyatakan bahwa bagi peserta lelang yang tidak menang, akan memperoleh kembali uang jaminan tanpa potongan.

Atas pengumuman tersebut Toto Sasetyo Dwi Budi L dan Adwien Dhanu Suhendro yang mewakili PT. Konrat Marbella merasa tertarik dan berminat mengikuti lelang pada tanggal 16 Maret 2005 PT. Konrat Marbella melakukan transfer uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) sebagai uang jaminan atas nama peserta lelang PT. Konrat Marbella, selain itu atas saran terdakwa H.M. Roem Rachman kepada saksi Adwien Dhanu Suhendro agar mengikuti lelang tersebut dengan angka 2 (dua) nama/orang dan menjanjikan akan

memenangkannya pada tanggal 17 Maret 2005 PT. Konrat Marbella juga mentrasfer uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) ke rekening PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) dengan No. Rek. 00354.01.30.000010.5 pada Bank BTN cabang Cikini.

- Kemudian pada tanggal yang diumumkan yakni tanggal 21 Maret 2005 bertempat di Gedung CIK'S Building Jl. Cikini Raya No. 84-86 saksi Adwien Dhanu Suhendro selaku direktur PT. Konrat Marbella dan saksi Toto Sasetyo Dwi Budi L selaku komisaris PT. Konrat Marbella datang untuk mengikuti proses lelang namun lelang diundur oleh terdakwa H.M. Roem Rachman dan dijanjikan akan dilaksanakan lelang pada tanggal 30 Maret 2005, namun pada hari itupun lelang kembali diundur oleh terdakwa menjadi tanggal 8 April 2005 dan pada saat tanggal 8 April 2005 kedua saksi datang kembali, tetapi lelang tidak jadi dilaksanakan.
- Atas tertundanya proses lelang tersebut berlaki-kali, saksi Toto Sasetyo Dwi Budi L dan Adwien Dhanu Suhendro atas nama PT. Konrat Marbella pada tanggal 8 April 2005 mengirimkan surat pengunduran diri sebagai peserta lelang kepada PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) dan meminta uang jaminan lelang yang telah disetorkan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) dikembalikan tanpa potongan ke rekening PT. Konrat Marbella No. A/C 1210004175091 pada Bank Mandiri cabang Cideng.
- Pada tanggal 11 April 2005 terdakwa selaku direktur utama PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) mengirimkan melalui faks slip bukti transfer dari Bank BCA senilai Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) sebagai pengembalian jaminan lelang atas nama PT. Konrat Marbella dan Adwien Dhanu Suhendro, namun hingga tanggal 18 April 2005 PT. Konrat Marbella belum menerima uang pengembalian jaminan lelang tersebut dari terdakwa sehingga PT. Konrat Marbella kembali menagihnya.
- Kemudian pada tanggal 19 April 2005 PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) mengirimkan Giro bank BTN No. TF.521 692 senilai Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) ke PT. Konrat Marbella melalui kurir namun karena ada kesalahan nama penerima, maka dikirimkan giro pengganti No. TF.521693 namun PT. Konrat Marbella menerima pemberitahuan dari bank Mandiri cabang Cideng bahwa giro tersebut ditolak karena saldo tidak cukup.
- Kemudian PT. Konrat Marbella memberikan kuasa kepada kantor pengacara Rizal Damanik, SH, MH dan Rekan utnuk mengirimkan somasi kepada terdakwa H.M. Roem Rachman dan pada tanggal 27 April 2005 terdakwa membuat Surat Keterangan No. 737/BMP/SK/IV/05 yang berisi kesanggupannya untuk mengembalikan uang PT. Konrat Marbella sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) pada tanggal 29 April 2005, namun hingga saat yang dijanjikan, terdakwa H.M. Roem Rachman tidak pernah mengembalikan uang jaminan tersebut kepada PT. Konrat Marbella.

----- Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana menurut pasal 372 KUHPidana

ATAU

KEDUA:

----- Bahwa terdakwa H.M. Roem Rachman pada waktu dan tempat sebagaimana diterangkan dalam dakwaan KESATU di atas, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, perbuatan tersebut dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa terdakwa H.M. Roem Rachman yang bertindak atas nama PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) pada sekitar bulan Juni 2004, maret 2005 dan April 2005 telah memasang iklan pengumuman lelang di beberapa surat kabar yang pada intinya akan menyelesaikan lelang sukarela atas aset Bank BTN berupa tanah dan bangunan yang berada di Jalan Dago Pakar Timur Kabupaten Bandung seluas 30.285 M2 lebar 313.75 M2 salah satu persyaratan yang ditetapkan oleh terdakwa adalah peserta lelang wajib menyetor uang jaminan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) ke rekening PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) No. Rek. 00354.01.30.000010.5 pada Bank BTN cabang Cikini syarat lainnya menyatakan bahwa bagi peserta lelang yang tidak menang akan memperoleh kembali uang jaminan tanpa potongan.
- Atas pengumuman tersebut Toto Sasetyo Dwi Budi L dan Adwien Dhanu Suhendro yang mewakili PT. Konrat Marbella merasa tertarik dan berminat mengikuti lelang dan pada tanggal 16 Maret 2005 PT. Konrat Marbella melakukan transfer uang sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) sebagai uang jaminan atas nama peserta lelang PT. Konrat Marbella, selain itu atas saran terdakwa H.M. Roem Rachman kepada saksi Adwien Dhanu Suhendro agar mengikuti lelang tersebut dengan 2 (dua) nama/orang dan menjanjikan akan memenangkannya, maka pada tanggal 17 Maret 2005 PT. Konrat Marbella juga mentransfer uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) atas nama Adwien Dhanu Suhendro ke rekening PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) dengan No. Rek. 00354.01.30.000010.5 pada Bank BTN cabang Cikini.
- Kemudian pada tanggal yang diumumkan yakni tanggal 21 Maret 2005 bertempat di Gedung CIK'S Building Jl. Cikini Raya No. 84-86 saksi Adwien Dhanu Suhendro selaku direktur PT. Konrat Marbella dan saksi Toto Sasetyo Dwi Budi L selaku komisaris PT. Konrat Marbella datang untuk mengikuti proses lelang namun lelang diundur oleh terdakwa H.M. Roem Rachman dan dijanjikan akan dilaksanakan lelang pada tanggal 30 Maret 2005, namun pada hari itupun lelang kembali diundur oleh terdakwa menjadi tanggal 8 April 2005 dan pada saat tanggal 8 April 2005 kedua saksi datang kembali, tetapi lelang tidak jadi dilaksanakan.
- Atas tertundanya proses lelang tersebut berkali-kali, saksi Toto Sasetyo Dwi Budi L dan Adwien Dhanu Suhendro atas nama PT. Konrat Marbella pada tanggal 8 April 2005 mengirimkan surat pengunduran diri sebagai peserta lelang kepada PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) dan meminta uang jaminan lelang yang telah disetorkan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) dikembalikan tanpa potongan ke

rekening PT. Konrat Marbella No. A/C 1210004175091 pada Bank Mandiri cabang Cideng.

- Pada tanggal 11 April 2005 terdakwa selaku direktur utama PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) mengirimkan melalui faks slip bukti transfer dari Bank BCA senilai Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) sebagai pengembalian jaminan lelang atas nama PT. Konrat Marbella dan Adwien Dhanu Suhendro, namun hingga tanggal 18 April 2005 PT. Konrat Marbella belum menerima uang pengembalian jaminan lelang tersebut dari terdakwa sehingga PT. Konrat Marbella kembali menagihnya.
- Kemudian pada tanggal 19 April 2005 PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) mengirimkan Giro bank BTN No. TF.521 692 senilai Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) ke PT. Konrat Marbella melalui kurir namun karena ada kesalahan nama penerima, maka dikirimkan giro pengganti No. TF.521693 namun PT. Konrat Marbella menerima pemberitahuan dari bank Mandiri cabang Cideng bahwa giro tersebut ditolak karena saldo tidak cukup.
- Kemudian PT. Konrat Marbella memberikan kuasa kepada kantor pengacara Rizal Damanik, SH, MH dan Rekan untuk mengirimkan somasi kepada terdakwa H.M. Roem Rachman dan pada tanggal 27 April 2005 terdakwa membuat Surat Keterangan No. 737/BMP/SK/IV/05 yang berisi kesanggupannya untuk mengembalikan uang PT. Konrat Marbella sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) pada tanggal 29 April 2005, namun hingga saat yang dijanjikan, terdakwa H.M. Roem Rachman tidak pernah mengembalikan uang jaminan tersebut kepada PT. Konrat Marbella.

----- Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana menurut pasal 378 KUH Pidana

Majelis Hakim serta anggota majelis yang kami hormati

Sdr. Jaksa/Penuntut Umum yang terhormat

Kita semua mengetahui bahwa dalam proses perkara pidana yang pertama dicari dan ditemukan serta dibuktikan selama proses persidangan, ialah kebenaran materiil (*materiele waarheid*) dan bukannya kebenaran formal yang semata-mata didasarkan kepada formalitas hukum belaka.

Apakah dengan dipenuhinya prosedur pemeriksaan menurut hukum acara sudah terjamin akan diperolehnya suatu kebenaran materiil?

Kami menyatakan demikian, karena kami melihat bahwa dasar utama dari tuntutan Sdr. Jaksa/Penuntut Umum ialah suatu keyakinan pada dirinya bahwa terdakwa sudah dapat dibuktikan akan apa yang didakwakan, meskipun tanpa disertai dengan petunjuk lain yang benar-benar meyakinkan, sebagaimana dimaksud dalam pasal 188 (1) KUHP.

Apalagi Sdr. Jaksa/Penuntut Umum dalam menunjang keyakinan terbuktinya kesalahan terdakwa sebagaimana didakwakan dalam pasal 372 KUH Pidana bahwa Sdr. Jaksa/Penuntut Umum menyatakan terdakwa dengan menguntungkan diri

sendiri atau orang lain atau orang lain secara melawan hukum adalah terkait dengan pelelangan aset Bank BTN, yang justeru di dalamnya adanya kekurangan salah satu persyaratan lelang yang justeru adalah merupakan tanggung jawab bersama antara terdakwa sebagai pelaksana lelang harta benda Bank BTN i.c hasil pelelangan tanah dan bangunan dengan Badan Pertanahan Nasional yang justeru menimbulkan konstruksi yuridis yang timbul dalam persidangan terdakwa di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dimana salah satu anggota majelis menanyakan kepada terdakwa apakah diterbitkannya SKPT adalah merupakan tanggung jawab pribadi H.M. Roem Rachman, maka jawaban terdakwa menimbulkan pertanyaan bagi Majelis Hakim, Jaksa/Penuntut Umum dan Penasihat Hukum terdakwa, lebih lanjut yaitu apakah dalam kasus ini hanya terdakwa sendiri yang bertanggung jawab, apakah tidak dipertanggungjawabkan pula kepada para peserta lainnya?

Bahwa oleh karenanya timbullah pertanyaan apakah dengan demikian dan tanpa dasar hukum yang jelas atas pendirian serta keputusan Sdr. Jaksa/Penuntut Umum sehingga dakwaan hanya ditujukan kepada terdakwa saja, serta peran terdakwa selaku direktur oleh karenanya bertindak untuk dan atas PT. BALAI LELANG MANDIRI (BALEMAN) dalam mempertanggungjawabkan uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah)?.

Jikalau kita berpendirian pada pendapat para ahli hukum pidana antara lain von *BURI* tentang konstruksi yuridis yang terkenal dengan teori *conditio sine qua non* dikutip dari buku Dasar-Dasar Untuk Mempelajari Hukum Pidana yang berlaku di Indonesia oleh Drs. P.A.F. Lamintang, SH Dosen Koordinator dalam Mata Kuliah Hukum Pidana I pada Fakultas Hukum Universitas Parahyangan Bandung penerbit Sinar Baru Bandung, pada halaman 226 alinea kelima sampai dengan halaman 227 alinea 1 dan 2, maka dalam kasus terdakwa ini haruslah dikualifisier bahwa setiap faktor tidak mungkin dapat diiadakan tanpa meniadakan akibatnya itu sendiri haruslah dianggap sebagai akibat dari yang bersangkutan.

Oleh karena itu menurut teori von *BURI* tersebut di atas, semua syarat dianggap mempunyai semua nilai yang sama atau dianggap sebagai *equivalent*. Oleh karenanya tindakan yang ditujukan kepada terdakwa dalam penggunaan uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) yang semula digunakan untuk pelelangan, secara hukum haruslah dikualifisier bahwa syarat dibataikannya lelang karena syarat penerbitan SKPT yang merupakan kelengkapan terpenuhinya syarat-syarat lelang termaksud, juga merupakan tanggung jawab bersama antara Bank BTN dengan Kantor Pertanahan Nasional.

Bahwa dalam menunjang terpenuhinya unsur-unsur tindak pidana ex pasal 372 KUHP, maka Sdr. Jaksa/Penuntut Umum telah mengajukan saksi-saksi, antara lain:

1. Andi Rolan Hasibuan, SH, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi menyatakan masih tetap membenarkan keterangannya yang diberikan di Berita Acara Pemeriksaan di Penyidik;
 - Bahwa benar terdakwa selaku Direktur Utama PT. BALAI LELANG MANDIRI (BALEMAN) pernah mengirimkan surat ke PT. Konrat Marbella yang isinya bekerjasama dengan PK2LN Jakarta untuk menyelenggarakan lelang sukarela atas aset BTN berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dago Pakar Timur Kabupaten Bandung seluas 30.285 M2 lebar 313.75 M2.

- Bahwa terdakwa memasang pengumuman lelang di koran yang mewajibkan peserta lelang menyetorkan uang jaminan.
- Bahwa dengan adanya pengumuman tersebut PT. Konrat Marbella merasa tertarik kemudian mengikuti sebagai peserta lelang dengan menyetorkan dana pertama Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) dan penyetoran kedua Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) sehingga jumlahnya Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah);
- Bahwa dana tersebut ditransfer ke rekening No. 00354.01.30.000010.5 pada Bank BTN cabang Cikini;
- Bahwa setelah uang disetor terdakwa mengundur-undur pelaksanaan lelang dengan alasan yang tidak jelas;
- Bahwa kemudian PT. Konrat Marbella mengundurkan diri dengan meminta uang jaminan agar dikembalikan oleh terdakwa;
- Bahwa benar kemudian terdakwa menyerahkan bilyet giro Bank BTN tetap setelah dicairkan dananya tidak ada (kosong);
- Bahwa benar kantor pengacara Rizal Damanik, SH dan Rekan pernah membuat somasi selanjutnya terdakwa membuat surat keterangan akan mengembalikan sejumlah uang yang disetor PT. Konrat Marbella tetapi ternyata sampai tanggal yang dijanjikan tidak pernah dipenuhi;
- Bahwa benar tanggal 13 Oktober 2005 ada perdamaian antara istri terdakwa dengan PT. Konrat Marbella dengan menyerahkan sertifikat;
- Bahwa benar pihak keluarga terdakwa akan mengangsur selama 2 (dua) tahun.

Atas keterangan saksi tersebut terdakwa membenarkan.

2. Saksi Toto Sasetyo Dwi Budi L, menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi tetap pada keterangannya yang diberikan kepada Penyidik;
- Bahwa benar saksi adalah sebagai komisaris PT. Konrat Marbella;
- Bahwa terdakwa selaku Direktur Utama PT. BALAI LELANG MANDIRI (BALEMAN);
- Bahwa benar pada awalnya terdakwa mengirimkan surat lelang ke PT. BALAI LELANG MANDIRI (BALEMAN) di Jalan Dago Pakar Timur Kabupaten Bandung seluas 30.285 M2 lebar 313.75 M2;
- Bahwa benar terdakwa memasasng iklan pengumuman di mass media yang mewajibkan kepada peserta lelang untuk menyetorkan sejumlah uang jaminan;
- Bahwa dengan adanya pengumuman tersebut, PT. Konrat Marbella merasa tertarik dan ikut sebagai peserta lelang, selanjutnya menyetorkan uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) ke rekening PT. BALAI LELANG MANDIRI (BALEMAN) rekening No. 00354.01.30.000010.5 pada Bank BTN cabang Cikini sesuai pengumuman di media massa;
- Bahwa setelah uang disetor tanggal 16 Maret 2005 dan tanggal 17 Maret 2005 sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) terdakwa mengundur pelaksanaan lelang dengan alasan yang tidak jelas;

- Bahwa kemudian PT. Konrat Marbella mengundurkan diri dengan meminta uang yang telah disetorkan sebagaimana surat tanggal 8 April 2005;
- Bahwa benar kemudian terdakwa memberikan bilyet giro dengan nilai seluruhnya Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) dan ternyata setelah dicairkan ternyata tidak ada dananya (kosong);
- Bahwa benar saksi memberikan surat kuasa kepada saksi Rizal Damanik, SH, MH untuk melaporkan kepada kepolisian;
- Bahwa benar kantor pengacara Rizal Damanik, SH, MH pernah membuat somasi kepada terdakwa tetapi tidak ditanggapi;

Atas semua keterangan saksi tersebut terdakwa membenarkan

3. Saksi Adwien Dhanu Suhendro, menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi tetap pada keterangannya yang diberikan kepada penyidik;
- Bahwa benar saksi adalah sebagai direktur PT. Konrat Marbella;
- Bahwa terdakwa selaku Direktur Utama PT. BALAI LELANG MANDIRI (BALEMAN);
- Bahwa benar pada awalnya terdakwa mengirimkan surat lelang ke PT. BALAI LELANG MANDIRI (BALEMAN) di Jalan Dago Pakar Timur Kabupaten Bandung seluas 30.285 M2 lebar 313.75 M2;
- Bahwa benar terdakwa memasang iklan pengumuman di mass media yang mewajibkan kepada peserta lelang untuk menyetorkan sejumlah uang jaminan;
- Bahwa dengan adanya pengumuman tersebut, PT. Konrat Marbella merasa tertarik dan ikut sebagai peserta lelang, selanjutnya menyetorkan uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) ke rekening No. 00354.01.30.000010.5 pada Bank BTN cabang Cikini sesuai pengumuman di media massa;
- Bahwa setelah uang disetor tanggal 16 Maret 2005 dan tanggal 17 Maret 2005 sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) terdakwa mengundur pelaksanaan lelang dengan alasan yang tidak jelas;
- Bahwa kemudian PT. Konrat Marbella mengundurkan diri dengan meminta uang yang telah disetorkan sebagaimana surat tanggal 8 April 2005;
- Bahwa benar kemudian terdakwa memberikan bilyet giro dengan nilai seluruhnya Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) dan ternyata setelah dicairkan ternyata tidak ada dananya (kosong);
- Bahwa benar saksi memberikan surat kuasa kepada saksi Rizal Damanik, SH, MH untuk melaporkan kepada kepolisian;
- Bahwa benar kantor pengacara Rizal Damanik, SH, MH pernah membuat somasi kepada terdakwa tetapi tidak pernah ditanggapi

Atas semua keterangan saksi tersebut terdakwa membenarkannya

4. Saksi Siswanto, atas persetujuan terdakwa dan dikabulkan Majelis Hakim keterangannya dibacakan di depan persidangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi tetap pada keterangannya yang diberikan kepada penyidik;

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa H.M. Roem Rachman selaku direktur utama PT. BALAI LELANG MANDIRI (BALEMAN);
- Bahwa saksi Siswanto dan Fatchudin selaku direksi PT. Bank BTN pernah menandatangani surat-surat dalam rangka penunjukan pemenang pelaksanaan pra lelang dan lelang sukarela aset milik Bank BTN;
- Bahwa Bank BTN telah menunjuk PT. BALAI LELANG MANDIRI (BALEMAN) untuk melakukan lelang tersebut;
- Bahwa pelaksanaan lelang kedua yang semula dijadwalkan pada tanggal 8 April 2005 tidak dapat dilaksanakan karena salah satu lelang sebelum dipenuhi yaitu persyaratan berupa SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagaimana disyaratkan KP2LN V;

Atas semua keterangan saksi tersebut terdakwa membenarkannya;

5. Saksi Fatchudin menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi tetap pada keterangannya yang diberikan kepada penyidik;
 - Bahwa saksi kenal dengan terdakwa H.M. Roem Rachman selaku Direktur Utama PT. BALAI LELANG MANDIRI (BALEMAN);
 - Bahwa saksi Siswanto dan Fatchudin selaku selaku Direksi PT. Bank BTN pernah menandatangani surat-surat dalam rangka penunjukan pemenang pelaksanaan pra lelang dan lelang sukarela aset milik Bank BTN;
 - Bahwa Bank BTN telah menunjuk PT. BALAI LELANG MANDIRI (BALEMAN) untuk melakukan lelang tersebut;
 - Bahwa pelaksanaan lelang kedua yang semula dijadwalkan pada tanggal 8 April 2005 tidak dapat dilaksanakan karena salah satu lelang belum dipenuhi yaitu persyaratan lelang berupa SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagaimana disyaratkan KP2LN V;

Atas semua keterangan saksi tersebut terdakwa membenarkannya;

6. Saksi Nany Thaifoer menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi membenarkan keterangannya di BAP penyidik;
 - Bahwa benar saksi adalah istri terdakwa H.M. Roem Rachman;
 - Bahwa benar terdakwa adalah Direktur Utama PT. BALAI LELANG MANDIRI (BALEMAN);
 - Bahwa benar saksi sebelumnya tidak tahu adanya perkara pidana penggelapan yang dilakukan oleh terdakwa dan baru tahu setelah adanya laporan polisi;
 - Bahwa benar PT. Konrat Marbella telah mentransfer dana sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) ke rekening No. 00354.01.30.000010.5 pada Bank BTN cabang Cikini;
 - Bahwa benar untuk perkara ini sudah ada perdamaian antara PT. Konrat Marbella dengan terdakwa yang diwakili oleh saksi dengan cara saksi menyerahkan beberapa sertifikat dan surat kuasa di depan notaris untuk perdamaian;

- Bahwa perdamaian tersebut saksi dan terdakwa akan melakukan pengurusan untuk pengembalian uang milik PT. Konrat Marbella tersebut;

Atas semua keterangan saksi tersebut terdakwa membenarkannya;

7. Saksi Sutjipto, SH menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi membenarkan keterangannya di BAP penyidik;
- Bahwa saksi bekerja di Bank BTN sejak tanggal 1 Desember 1996;
- Bahwa jabatan saksi di Bank BTN kantor Cabang Kuningan sebagai jabatan pelaksana unit kerja penyelematan kredit/legal officer;
- Bahwa benar bilyet giro No. Seri. TF.521691 tanggal 19 April 2005 dan No. Seri TF 521693 tanggal 22 April 2005 kedua bilyet giro tersebut produk/milik Bank BTN Kantor Cabang Kuningan.
- Bahwa benar PT. BALAI LELANG MANDIRI (BALEMAN) sebagai Giran di Kacapam Cikini kantor Cabang Kuningan Bank BTN dengan No. rekening No. 00354.01.30.000010.5 pada Bank BTN cabang Cikini;
- Bahwa berdasarkan catatan kliring yang ada di kantor Bank BTN kantor Cabang Kuningan saksi ketahui dan lihat bahwa transaksi dana sebagai bilyet giro No. Seri. TF.521691 tanggal 19 April 2005 dan No. Seri TF 521693 tanggal 22 April 2005 yang dibuat oleh terdakwa H.M. Roem Rachman ternyata ditolak pihak Bank BTN untuk transaksi karena dana kedua bilyet tersebut tidak cukup (kosong);

Atas semua keterangan saksi tersebut terdakwa membenarkannya

8. Saksi RR. Rita Ubayati, SE menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi membenarkan keterangan di BAP penyidik;
- Bahwa saksi bekerja di Bank BTN Kantor Cabang Kuningan sejak tanggal 1 Mei 1989;
- Bahwa benar surat Keterangan Penolakan Lalu Lintas Pembayaran Giral tanggal 19 April 2005 adalah benar ditandatangani saksi;
- Bahwa prosesnya adalah warkat Nota Debet Pagi dari Bank Indonesia datang diproses dengan melihat tandatangan warkat harus sesuai dengan *speciment*, saldo harus mencukupi;
- Bahwa jika saldo tidak mencukupi sedangkan Surat Keterangan Penolakan Lalu Lintas pembayaran Giral tanggal 25 April 2005 ditandatangani oleh pimpinan saksi bernama Surung Sitorus adapun prosesnya sama dengan apa yang saksi jelaskan tersebut di atas;
- Bahwa benar rekening koran PT. Balai Mandiri Prasarana di Bank BTN Kantor Cabang Kuningan dengan AC No. 54.00000.105 benar pada tanggal 16 Maret 2005 PT. Konrat Marbella mentransfer dari Bank mandiri sejumlah uang Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) dan pada tanggal 17 maret 2005 PT. Konrat Marbella mentransfer sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) dan pada saat itu juga di RTGS keluar BCA, maka sesuai dengan data yang pada rekening koran tersebut;

Atas semua keterangan saksi tersebut terdakwa membenarkannya.

Keterangan saksi

Dari seluruh saksi-saksi yang diajukan di persidangan antara lain:

- a. Andi Rolan Hasibuan, SH
- b. Toto Sasetyo Dwi Budi L
- c. Adwien Dhanu Suhendro
- d. Siswanto
- e. Nani Thaifoer
- f. Sutjipto, SH
- g. RR. Rita Ubayati, SE

Bahwa dari seluruh kesaksian yang diajukan dalam persidangan ternyata eksekusi pelelangan tidak terlaksana namun uangnya telah dipakai terdakwa.

Keterangan terdakwa:

Terdakwa dalam persidangan menerangkan antara lain:

1. Bahwa mengapa dan apa yang menjadi alasan sehingga uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) tidak dipergunakan untuk pelaksanaan pelelangan karena uangnya telah dipergunakan untuk kepentingan diri sendiri;
2. Bahwa ia terdakwa dalam melengkapi surat-surat untuk melengkapi pelelangan ia terdakwa telah melakukan permohonan penerbitan SKPT untuk tanah yang dilelang tidak diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Bandung;
3. Atas pertanyaan salah satu anggota Majelis Hakim tentang apakah terdakwa sudah mengurus atau siapakah yang bertanggung jawab atas penerbitan SKPT, maka terdakwa dalam menjawab pertanyaan tersebut ragu-ragu;
4. Atas pertanyaan Majelis Hakim, apakah terdakwa merasa atau bertanggung jawab dalam pengembalian uang PT. Konrat Marbella, ternyata terdakwa menjawab bahwa ia mau mengembalikan uang jaminan pelelangan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah), maka ia terdakwa menyatakan sanggup dalam bentuk telah diadakan perjanjian perdamaian untuk pengembalian uang jaminan tersebut;
5. Atas pertanyaan Majelis Hakim lebih lanjut, apakah terdakwa sudah mulai melakukan tugas pengembalian tersebut, ternyata terdakwa menjawab belum dengan alasan bahwa isi perjanjian itu adalah dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun penyelesaiannya.

Bahwa ternyata pada tanggal 30 November 2005 terdakwa mulai memenuhi kewajibannya membayar sebesar Rp. 44.000.000,- (Empat puluh empat juta rupiah) untuk pencicilan pertama kalinya; (bukti terlampir) – pasal 189 ayat (2) KUHAP;

B. Tanggapan dari segi yuridis terhadap *Requisitor* Jaksa/Penuntut Umum

Bapak Ketua serta para Anggota Majelis yang kami hormati

Sdr. Jaksa/Penuntut Umum dalam Requisitoirnya menuntut hukuman penjara atas diri terdakwa karena melanggar pasal 372 KUHP oleh karenanya dituntut hukuman 1 tahun 6 bulan penjara dikurangi selama masa penahanan sementara dengan perintah agar terdakwa tetap ditahan di Lembaga Pemasyarakatan (RUTAN).

Bahwa timbulnya kerugian sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) tersebut, tanpa mempertimbangkan lebih lanjut bahwa sebagai kompensasi pengembalian uang milik saksi korban, dimana dihadapan notaris yang berwenang telah diadakan perdamaian antara para pihak agar dalam tenggang waktu 2 tahun lamanya uang milik saksi korban harus dikembalikan atau bila terdakwa lalai, maka harta benda milik terdakwa adalah merupakan jaminan pelunasan/pengembalian uang saksi pelapor.

Bahwa dengan demikian secara hukum haruslah dikualifisier bahwa atas perjanjian yang telah disepakati dalam suatu akta otentik tidak perlu diragukan keabsahannya guna pengembalian uang korban, karena andaikata tidak terdakwa mengembalikan uangnya, maka saksi pelapor dapat menempuh upaya hukum dalam mengambil alih jaminan dalam akte notaris termaksud, sehingga kerugian yang diduga timbul i.c tuntutan terhadap diri terdakwa dapat dipertimbangkan oleh hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam pertimbangan putusannya. Apalagi terdakwa sudah mulai memenuhi pengembalian Rp. 44.000.000,- (Empat puluh empat juta rupiah) sesuai akte perdamaian.

Bahwa dakwaan melanggar pasal 372 KUHP yang berbunyi: *barang siapa dengan sengaja memiliki dengan melawan hak sesuatu barang yang sama sekali atau sebagiannya termasuk barang orang lain dan barang itu berada ditangannya bukan kejahatan, dihukum dengan hukuman penjara selamalamanya 4 (empat) tahun atau denda sebanyak-banyak Rp. 900,- (Sembilan ratus rupiah)* ternyata telah dikompesasikan dalam akte perdamaian dan permulaan penyetoran telah dilaksanakan sesuai dengan bukti terlampir sehingga dengan demikian terdakwa tidak lagi memenuhi unsur keinginan untuk memilik.

BAGIAN KETIGA

Bapak Ketua serta para Anggota Majelis yang kami hormati

Sdr. Jaksa/Penuntut Umum yang kami hormati

Kini tibalah kami pada pembahasan Ketiga tentang perbedaan-perbedaan pendapat antara kami Penasihat Hukum di satu pihak dengan Sdr. Jaksa/Penuntut Umum di lain pihak, tentang penilaian-penilaian serta cara-cara pembuktian tentang kesalahan terdakwa.

Jikalau kita tiba pada kesimpulan yuridis, yang didasarkan atas fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan ternyata bahwa terdakwa H.M. Roem Rachman

mengakui seluruh tuduhan. Mengenai pengakuan terdakwa di muka sidang dan baru mempunyai arti sebagai suatu alat bukti jika mempunyai syarat-syarat:

- a. Disertai dengan keterangan hal-ihwal tentang kejahatan atau pelanggaran yang dilakukan;
- b. Dihubungkan dengan alat bukti yang lain, terdapat kesesuaian dengan demikian akan membentuk keyakinan hakim;
- c. Adanya bukti lain sesuai dengan itu (lihat pasal 189 ayat (4) KUHAP);

Suatu pengakuan yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut di atas, maka menurut pasal 189 ayat (4) KUHAP pengakuan tidak cukup dijadikan bukti.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka kami berpendirian bahwa apa yang diutarakan oleh Sdr. Jaksa/Penuntut Umum dalam rekwisitoirnya yang menyatakan bahwa dakwaan kesatu telah terbukti sehingga tidak perlu lagi dakwaan kedua karena surat dakwaan disusun secara alternatif dengan menuntut terdakwa 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan penjara haruslah ditolak.

Perlu kami uraikan disini bahwa tugas utama dari suatu peradilan dalam mencari dan menemukan kebenaran. Tugas pengadilan tidak semata-mata untuk menjatuhkan hukuman, tetapi juga untuk memberikan pendidikan karena suatu hukuman bukanlah merupakan balas dendam atas perbuatan yang telah dilakukan sebagaimana yang telah diuraikan kriminolog C. Bongers.

Maka berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut di atas, kami sebagai Penasihat Hukum dari terdakwa H.M. Roem Rachman demi objektivitas serta tegaknya keadilan dan kebenaran mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan:

- Menyatakan dakwaan aquo tidak diterima;

Subsidiar

- Menyatakan membebaskan terdakwa dari segala tuduhan dan tuntutan hukum atau *vrijspraak*

Lebih subsidiar

Melepaskan segala terdakwa dari segala tuntutan hukum (*onslag van rechtvervolging*).

BAGIAN KEEMPAT

Bapak Ketua serta para Anggota Majelis yang kami hormati

Kami yakin sepenuhnya bahwa Majelis Hakim lebih mengetahui dan paham dari kami, dan bilamana Majelis Hakim tidak sependapat dengan kami sebagaimana telah diuraikan dalam bagian terdahulu dari pembelaan kami, maka kami mohon dengan sangat agar Majelis Hakim memperhatikan beberapa hal yang diuraikan dibawah ini:

- Terdakwa belum pernah dihukum
- Terdakwa dalam persidangan menunjukkan sikap yang baik

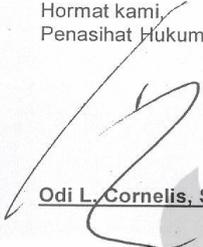
DR. ALBERT HASIBUAN, SH & PARTNERS | ATTORNEYS & LEGAL CONSULTANS

- Terdakwa telah mengadakan perdamaian dengan PT. Konrat Marbella sesuai dengan akte notaris No. 14 tanggal 13 Oktober 2005 dari notaris Fransiscus Xaverius Arsin, SH
- Terdakwa telah mulai memenuhi kewajibannya sesuai dengan akte perdamaian tersebut dengan mentransfer dana pada tanggal 30 November 2005 kepada PT. Konrat Marbella sesuai dengan bukti terlampir.

Semua hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas merupakan hal-hal meringankan kedudukan terdakwa seandainya Majelis Hakim mempunyai pendapat yang berlainan dengan kami.

Akhir kata kami Penasihat Hukum menyerahkan nasib terdakwa ini ke tangan Majelis Hakim yang terhormat. Dan kami berdoa semoga Tuhan memberkati kita semua.

Hormat kami,
Penasihat Hukum Terdakwa


Odi L. Cornelis, SH


Abdul Rachim, SH

KEJAKSAAN NEGERI JAKARTA PUSAT



SURAT TUNTUTAN PIDANA

Terdakwa

H.M. ROEM RACHMAN

JAKARTA, NOPEMBER 2005

"Untuk Keadilan"

TUNTUTAN PIDANA

Reg.Perk.No:PDM-1885/JKT.PST/10/2005

Jaksa Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jakarta Pusat dengan memperhatikan hasil pemeriksaan sidang dalam perkara atas nama terdakwa :

Nama lengkap : H. M. ROEM RACHMAN.
 Tempat lahir : Pare-pare.
 Umur/Tgl lahir : 55 tahun/27 Juli 1950.
 Jenis kelamin : Laki - laki.
 Kebangsaan : Indonesia.
 Tempat tinggal : Jl. Kasuari III, No. 178 RT.007/012 Jati Waringin, Kec.Pondok Gede, Bekasi.
 Agama : Islam.
 Pekerjaan : Swasta.
 Pendidikan : Akademi.

Berdasarkan Surat Pelimpahan Perkara Acara Pemeriksaan Biasa Kepala Kejaksaan Negeri Jakarta Pusat No:B-1472/0.1.10/Ep.1/10/2005 tanggal 10 Oktober 2005 serta Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No:1785/Pend.Pid/2005/PN.JKT.PST tanggal 26 September 2005, maka terdakwa telah dihadapkan kepersidangan dengan dakwaan sebagai berikut:

-----Bahwa ia terdakwa HM. ROEM RACHMAN pada tanggal 29 April 2005 atau setidaknya pada suatu waktu pada bulan Maret s/d April tahun 2005, bertempat di kantor PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) di Jl. Cikini Raya No.84 s/d 86 Jakarta Pusat, atau setidaknya disuatu tempat lain dalam daerah Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, telah dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yakni uang sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain yakni PT. Konrat Marbella (Toto Sasaetyo Dwi Budi L dan Adwien Dhanu Suhendro), tetapi yang ada dalam kkuasaanny bukan karena kejahatan, yang dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa terdakwa HM. ROEM RACHMAN yang bertindak atas nama PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) pada sekitar bulan Juni 2004, Maret 2005 dan April 2005 telah memasang iklan Pengumuman lelang di beberapa surat kabar yang pada intinya akan menyelesaikan lelang Sukarela atas aset Bank BTN berupa tanah dan bangunan yang berada di Jl. Dago Pakar Timur Kab. Bandung seluas 30.285 M² lebar 313,75 M² salah satu persyaratan yang ditetapkan oleh terdakwa adalah peserta lelang wajib menyetor uang jaminan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ke rekening PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) No. Rek. 00054.01.30.000010.5 pada Bank BTN Cabang Cikini syarat lainnya menyatakan bahwa bagi peserta lelang yang tidak menang akan memperoleh kembali uang kaminan tanpa potongan.
- Atas pengumuman tersebut TOTO SASETYO DWI BUDI L dan ADWIEN DHANU SUHENDRO yang mewakili PT. Konrat Marbella merasa tertarik dan berminat mengikuti lelang dan pada tanggal 16 Maret 2005 PT. Konrat Marbella melakukan transfer uang sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagai uang jaminan atas nama peserta lelang PT. Konrat Marbella, selain itu atas saran terdakwa HM. ROEM RACHMAN kepada saksi ADWIEN DHANU SUHENDRO agar mengikuti lelang tersebut dengan 2 (dua) nama/orang dan menjanjikan akan memenangkannya maka pada tanggal 17 Maret 2005 PT. Konrat Marbella juga mentransfer uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) atas nama peserta lelang ADWIEN DHANU SUHENDRO ke rekening PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) dengan No. Rek. 00054.01.30.000010.5 pada Bank BTN Cabang Cikini.
- Kemudian pada tanggal yang diumumkan yakni 21 Maret 2005 bertempat di Gedung CIK'S Building di Jl. Cikini Raya No.84-86 saksi ADWIEN DHANU SUHENDRO selaku Direktur PT. Konrat Marbella dan saksi TOTO SASETYO DWI BUDI L selaku

Komisaris PT. Konrat Marbella datang untuk mengikuti proses lelang, namun lelang diundur oleh terdakwa HM. ROEM RACHMAN dan dijanjikan akan dilaksanakan pada tanggal 30 Maret 2005, namun pada hari itu pun lelang kembali diundur oleh terdakwa menjadi tanggal 8 April 2005, dan pada saat tanggal 8 April 2005 kedua saksi datang kembali, akan tetapi lelang juga tidak jadi dilaksanakan.

- Atas tertundanya proses lelang tersebut berkali-kali, saksi TOTO SASETYO DWI BUDI L dan ADWIEN DHANU SUHENDRO atas nama PT. Konrat Marbella pada tanggal 8 April 2005 mengirimkan surat pengunduran diri sebagai peserta lelang kepada PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) dan meminta supaya uang jaminan lelang yang telah disetorkan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dikembalikan tanpa potongan ke rekening PT. Konrat Marbella No. A/c 121-0004175091 pada bank Mandiri Cabang Cideng.
- Pada tanggal 11 April 2005 terdakwa selaku Direktur Utama PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) mengirimkan melalui fax slip bukti transfer dari Bank BCA senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sebagai pengembalian jaminan lelang atas nama PT. Konrat Marbella dan ADWIEN DHANU SUHENDRO, namun hingga tanggal 18 April 2005 PT. Konrat Marbella belum menerima uang pengembalian jaminan lelang tersebut dari terdakwa sehingga PT. Konrat Marbella kembali menagihnya.
- Kemudian pada tanggal 19 April 2005 PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) mengirimkan Giro Bank BTN No.TF.521 692 senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ke PT. Konrat Marbella melalui kurir namun karena ada kesalahan nama penerima maka dikirimkan Giro Pengganti no. TF.521693 namun PT. Konrat Marbella menerima pemberitahuan dari Bank Mandiri Cabang Cideng bahwa Giro tersebut ditolak karena saldo tidak cukup.
- Kemudian PT. Konrat Marbella memberikan kuasa kepada kantor Pengacara RIZAL DAMANIK, SH.MH dan Rekan untuk mengirimkan Somasi kepada terdakwa HM. ROEM RACHMAN dan pada tanggal 27 April 2005 terdakwa membuat Surat Keterangan No.737/BMP/SK/IV/05 yang berisi kesanggupannya untuk mengembalikan uang PT. Konrat Marbella sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) pada tanggal 29 April 2005, namun hingga saat yang dijanjikan, terdakwa HM. ROEM RACHMAN tidak pernah mengembalikan uang jaminan tersebut kepada PT. Konrat Marbella.

-----Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana menurut pasal 372 K.U.H.Pidana-----

**ATAU
KEDUA :**

-----Bahwa terdakwa HM. ROEM RACHMAN pada waktu dan tempat sebagaimana diterangkan dalam dakwaan KESATU diatas, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, perbuatan tersebut dilakukan dengan cara sebagai berikut : -----

- Bahwa terdakwa HM. ROEM RACHMAN yang bertindak atas nama PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) pada sekitar bulan Juni 2004, Maret 2005 dan April 2005 telah memasang iklan Pengumuman lelang di beberapa surat kabar yang pada intinya akan menyelesaikan lelang Sukarela atas aset Bank BTN berupa tanah dan bangunan yang berada di Jl. Dago Pakar Timur Kab. Bandung seluas 30.285 M² lebar 313,75 M² salah satu persyaratan yang ditetapkan oleh terdakwa adalah peserta lelang wajib menyetor uang jaminan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ke rekening PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) No. Rek. 00054.01.30.000010.5 pada Bank BTN Cabang Cikini syarat lainnya menyatakan bahwa bagi peserta lelang yang tidak menang akan memperoleh kembali uang kaminan tanpa potongan.

- Atas pengumuman tersebut TOTO SASETYO DWI BUDI L dan ADWIEN DHANU SUHENDRO yang mewakili PT. Konrat Marbella merasa tertarik dan berminat mengikuti lelang dan pada tanggal 16 Maret 2005 PT. Konrat Marbella melakukan transfer uang sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagai uang jaminan atas nama peserta lelang PT. Konrat Marbella, selain itu atas saran terdakwa HM. ROEM RACHMAN kepada saksi ADWIEN DHANU SUHENDRO agar mengikuti lelang tersebut dengan 2 (dua) nama/orang dan menjanjikan akan memenangkannya maka pada tanggal 17 Maret 2005 PT. Konrat Marbella juga mentransfer uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) atas nama peserta lelang ADWIEN DHANU SUHENDRO ke rekening PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) dengan No. Rek. 00054.01.30.000010.5 pada Bank BTN Cabang Cikini.
- Kemudian pada tanggal yang diumumkan yakni 21 Maret 2005 bertempat di Gedung CIK'S Building di Jl. Cikini Raya No.84-86 saksi ADWIEN DHANU SUHENDRO selaku Direktur PT. Konrat Marbella dan saksi TOTO SASETYO DWI BUDI L selaku Komisaris PT. Konrat Marbella datang untuk mengikuti proses lelang, namun lelang diundur oleh terdakwa HM. ROEM RACHMAN dan dijanjikan akan dilaksanakan pada tanggal 30 Maret 2005, namun pada hari itu pun lelang kembali diundur oleh terdakwa menjadi tanggal 8 April 2005, dan pada saat tanggal 8 April 2005 kedua saksi datang kembali, akan tetapi lelang juga tidak jadi dilaksanakan.
- Atas tertundanya proses lelang tersebut berkali-kali, saksi TOTO SASETYO DWI BUDI L dan ADWIEN DHANU SUHENDRO atas nama PT. Konrat Marbella pada tanggal 8 April 2005 mengirimkan surat pengunduran diri sebagai peserta lelang kepada PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) dan meminta supaya uang jaminan lelang yang telah disetorkan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dikembalikan tanpa potongan ke rekening PT. Konrat Marbella No. A/c 121-0004175091 pada bank Mandiri Cabang Cideng.
- Pada tanggal 11 April 2005 terdakwa selaku Direktur Utama PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) mengirimkan melalui fax slip bukti transfer dari Bank BCA senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sebagai pengembalian jaminan lelang atas nama PT. Konrat Marbella dan ADWIEN DHANU SUHENDRO, namun hingga tanggal 18 April 2005 PT. Konrat Marbella belum menerima uang pengembalian jaminan lelang tersebut dari terdakwa sehingga PT. Konrat Marbella kembali menagihnya.
- Kemudian pada tanggal 19 April 2005 PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) mengirimkan Giro Bank BTN No.TF.521 692 senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ke PT. Konrat Marbella melalui kurir namun karena ada kesalahan nama penerima maka dikirimkan Giro Pengganti no. TF.521693 namun PT. Konrat Marbella menerima pemberitahuan dari Bank Mandiri Cabang Cideng bahwa Giro tersebut ditolak karena saldo tidak cukup.
- Kemudian PT. Konrat Marbella memberikan kuasa kepada kantor Pengacara RIZAL DAMANIK, SH.MH dan Rekan untuk mengirimkan Somasi kepada terdakwa HM. ROEM RACHMAN dan pada tanggal 27 April 2005 terdakwa membuat Surat Keterangan No.737/BMP/SK/IV/05 yang berisi kesanggupannya untuk mengembalikan uang PT. Konrat Marbella sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) pada tanggal 29 April 2005, namun hingga saat yang dijanjikan, terdakwa HM. ROEM RACHMAN tidak pernah mengembalikan uang jaminan tersebut kepada PT. Konrat Marbella.

-----Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana menurut pasal 378 K.U.H.Pidana-----

Majelis Hakim yang terhormat,
Team Penasehat Hukum terdakwa yang kami hormati

Fakta-fakta yang terungkap dalam pemeriksaan persidangan secara berturut-turut berupa *Keterangan Saksi-Saksi, Surat-Surat, Keterangan Terdakwa, Barang Bukti, serta Petunjuk* sebagai berikut:

A. Keterangan Saksi-Saksi

1. Saksi ANDI ROLAN HASIBUAN, SH, di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi menyatakan masih tetap membenarkan keterangannya yang diberikan di Berita Acara Pemeriksaan di Penyidik.
 - Bahwa benar terdakwa selaku Direktur Utama PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) pernah mengirimkan surat ke PT. Konrat Marbella yang isinya bekerjasama dengan KP 2 LN Jakarta untuk menyelenggarakan lelang sukarela atas aset BTN berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dago Pakar Timur Kab. Bandung seluas 30.285 M² lebar 313,75 M².
 - Bahwa terdakwa memasang pengumuman lelang di koran yang mewajibkan peserta lelang menyetorkan uang jaminan .
 - Bahwa dengan adanya pengumuman tersebut PT. Konrat Marbella merasa tertarik kemudian mengikuti sebagai peserta lelang dengan menyetorkan dana pertama Rp. 1 milyar dan penyetoran kedua Rp. 1 milyar sehingga jumlahnya Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).
 - Bahwa dana tersebut ditransfer ke rekening No. Rek. 00054.01.30.000010.5 pada Bank BTN Cabang Cikini.
 - Bahwa setelah uang di setor terdakwa mengundur-undur pelaksanaan lelang dengan alasan yang tidak jelas.
 - Bahwa kemudian PT. Konrat Marbella mengundurkan diri dengan meminta uang jaminan agar dikembalikan oleh terdakwa.
 - Bahwa benar kemudian terdakwa menyerahkan bilyet Giro Bank BTN tetapi setelah dicairkan dananya tidak ada (kosong).
 - Bahwa benar kantor Pengacara RIZAL DAMANIK, SH dan Rekan pernah membuat Somasi seanjutnya terdakwa membuat surat keterangan akan mengemblikan sejumlah uang yang disetor PT. Konrat Marbella tetapi ternyata sampai tanggal yang dijanjikan tidak pernah dipenuhi.
 - Bahwa benar tanggal 13 Oktober 2005 ada perdamaian antara istri terdakwa dengan PT. Konrat Marbella dengan menyerahkan sertifikat.
 - Bahwa benar pihak keluarga terdakwa akan mengangsur selama 2 (dua) tahun.
- Atas keterangan saksi tersebut terdakwa membenarkannya.

2. Saksi TOTO SASETYO DWI BUDI L, menerangkan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi tetap pada keterangannya yang diberikan kepada Penyidik.
- Bahwa benar saksi adalah sebagai Komisaris PT. Konrat Marbella
- Bahwa terdakwa selaku Direktur Utama PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN).
- Bahwa benar pada awalnya terdakwa mengirimkan surat lelang ke PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) di Jl. Dago Pakar Timur Kab. Bandung seluas 30.285 M² lebar 313,75 M²

- Bahwa benar terdakwa memasang iklan pengumuman di mass Media yang mewajibkan kepada peserta lelang untuk menyetorkan sejumlah uang jaminan.
- Bahwa dengan adanya pengumuman tersebut PT. Konrat Marbella merasa tertarik dan ikut sebagai peserta lelang, selanjutnya menyetorkan uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ke rekening PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) No. Rek. 00054.01.30.000010.5 pada Bank BTN Cabang Cikini sesuai pengumuman di Media Massa.
- Bahwa setelah uang disetor tanggal 16 Maret 2005 dan tanggal 17 Maret 2005 sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) terdakwa mengundurkan pelaksanaan lelang dengan alasan yang tidak jelas.
- Bahwa kemudian PT. Konrat Marbella mengundurkan diri dengan meminta uang yang telah disetorkan sebagaimana surat tanggal 8 April 2005.
- Bahwa benar kemudian terdakwa memberikan bilyet Giro dengan nilai seluruhnya Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan ternyata setelah di cairkan ternyata tidak ada dananya (kosong).
- Bahwa benar saksi memberikan surat kuasa kepada saksi RIZAL DAMANIK, SH.MH untuk melaporkan kepada Kepolisian.
- Bahwa benar kantor Pengacara RIZAL DAMANIK, SH.MH pernah membuat somasi kepada terdakwa tetapi tidak pernah ditanggapi.

Atas semua keterangan saksi tersebut terdakwa membenarkan.

3. Saksi ADWIEN DHANU SUHENDRO, menerangkan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi tetap pada keterangannya yang diberikan kepada Penyidik.
- Bahwa Bahwa benar saksi adalah sebagai Direktur PT. Konrat Marbella
- Bahwa terdakwa selaku Direktur Utama PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN).
- Bahwa benar pada awalnya terdakwa mengirimkan surat lelang ke PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) di Jl. Dago Pakar Timur Kab. Bandung seluas 30.285 M² lebar 313,75 M²
- Bahwa benar terdakwa memasang iklan pengumuman di mass Media yang mewajibkan kepada peserta lelang untuk menyetorkan sejumlah uang jaminan.
- Bahwa dengan adanya pengumuman tersebut PT. Konrat Marbella merasa tertarik dan ikut sebagai peserta lelang, selanjutnya menyetorkan uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ke rekening PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) No. Rek. 00054.01.30.000010.5 pada Bank BTN Cabang Cikini sesuai pengumuman di Media Massa.
- Bahwa setelah uang disetor tanggal 16 Maret 2005 dan tanggal 17 Maret 2005 sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) terdakwa mengundurkan pelaksanaan lelang dengan alasan yang tidak jelas.
- Bahwa kemudian PT. Konrat Marbella mengundurkan diri dengan meminta uang yang telah disetorkan sebagaimana surat tanggal 8 April 2005.
- Bahwa benar kemudian terdakwa memberikan bilyet Giro dengan nilai seluruhnya Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan ternyata setelah di cairkan ternyata tidak ada dananya (kosong).
- Bahwa benar saksi memberikan surat kuasa kepada saksi RIZAL DAMANIK, SH.MH untuk melaporkan kepada Kepolisian.
- Bahwa benar kantor Pengacara RIZAL DAMANIK, SH.MH pernah membuat somasi kepada terdakwa tetapi tidak pernah ditanggapi

Atas semua keterangan saksi tersebut terdakwa membenarkannya.

4. Saksi SISWANTO, atas persetujuan terdakwa dan dikabulkan Majelis Hakim keterangannya dibacakan didepan persidangan pada pokoknya sebagai berikut : -
- Bahwa saksi tetap pada keterangannya yang diberikan kepada Penyidik.
 - Bahwa saksi kenal dengan terdakwa HM. ROEM RACHMAN selaku Direktur Utama PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN).
 - Bahwa saksi SISWANTO dan FATCHUDIN selaku Direksi PT. Bank BTN pernah menandatangani surat-surat dalam rangka penunjukkan pemenang pelaksanaan pra lelang dan lelang sukarela aset milik Bank BTN.
 - Bahwa Bank BTN telah menunjuk PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) untuk melakukan lelang tersebut.
 - Bahwa pelaksanaan lelang kedua yang semula dijadwalkan pada tanggal 8 April 2005 tidak dapat dilaksanakan karena salh-satu lelang belum dipenuhi yaitu persyaratan lelang berupa SK PT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagaimana disyaratkan KP2LN V.

Atas semua keterangan saksi tersebut terdakwa membenarkannya.

5. Saksi FATCHUDIN, menerangkan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa Bahwa saksi tetap pada keterangannya yang diberikan kepada Penyidik.
- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa HM. ROEM RACHMAN selaku Direktur Utama PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN).
- Bahwa saksi SISWANTO dan FATCHUDIN selaku Direksi PT. Bank BTN pernah menandatangani surat-surat dalam rangka penunjukkan pemenang pelaksanaan pra lelang dan lelang sukarela aset milik Bank BTN.
- Bahwa Bank BTN telah menunjuk PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) untuk melakukan lelang tersebut.
- Bahwa pelaksanaan lelang kedua yang semula dijadwalkan pada tanggal 8 April 2005 tidak dapat dilaksanakan karena salh-satu lelang belum dipenuhi yaitu persyaratan lelang berupa SK PT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagaimana disyaratkan KP2LN V.

Atas semua keterangan saksi tersebut terdakwa membenarkannya.

6. Saksi NANY THAIFOER, menerangkan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi membenarkan keterangannya di BAP Penyidik.
- Bahwa benar saksi adalah istri terdakwa HM. ROEM RACHMAN.
- Bahwa benar terdakwa adalah Direktur Utama PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN)
- Bahwa benar saksi sebelumnya tidak tahu adanya perkara pidana penggelapan yang dilakukan oleh terdakwa dan baru tahu setelah adanya laporan polisi.
- Bahwa benar PT. Konrat Marbella telah mentransfer dana sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ke No. Rek. 00054.01.30.000010.5 pada Bank BTN Cabang Cikini.
- Bahwa benar untuk perkara ini sudah ada perdamaian antara PT. Konrat Marbella dengan terdakwa yang diwakili oleh saksi dengan cara saksi menyerahkan beberapa sertifikat dan surat Kuasa di depan Notaris untuk perdamaian.

- Bahwa perdamaian tersebut saksi dan terdakwa akan melakukan pengangsuran untuk mengembalikan uang milik PT. Konrat Marbella tersebut.
- Atas semua keterangan saksi tersebut terdakwa membenarkannya.

7. Saksi SUTJIPTO, SH menerangkan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut : --

- Bahwa saksi membenarkan keterangannya di BAP Penyidik.
- Bahwa saksi bekerja di Bank BTN sejak tanggal 01 Desember 1996.
- Bahwa jabatan saksi di Bank BTN Kantor Cabang Kuningan sebagai jabatan pelaksana unit kerja penyelamatan kredit/legal Officer.
- Bahwa benar bilyet Giro No. Seri TF.521691 tanggal 19 April 2005 dan No. Seri TF 521693 tanggal 22 April 2005 kedua Bilyet Giro tersebut produk/milik Bank BTN Kantor Cabang Kuningan.
- Bahwa benar PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) sebagai Giran di Kacapem Cikini kantor Cabang Kuningan Bank BTN dengan No. Rek. 00054.01.30.000010.5 pada Bank BTN Cabang Cikini.
- Bahwa berdasarkan catatan hasil kliring yang ada di kantor Bank BTN Kantor Cabang Kuningan saksi ketahui dan lihat bahwa transaksi dana sebagai bilyet Giro No. Seri TF.521691 tanggal 19 April 2005 dan No. Seri TF 521693 tanggal 22 April 2005 yang dibuat oleh terdakwa HM. ROEM RACHMAN ternyata ditolak pihak Bank BTN untuk transaksi karena dana kedua Bilyet tersebut tidak cukup (kosong).

Atas semua keterangan saksi tersebut terdakwa membenarkannya.

8. Saksi RR. RITA UBAYATI, SE, menerangkan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi membenarkan keterangannya di BAP Penyidik.
- Bahwa saksi bekerja di Bank BTN Kantor Cabang Kuningan sejak tanggal 01 Mei 1989.
- Bahwa benar Surat Keterangan Penolakan Lalu lintas Pembayaran Giral tanggal 19 April 2005 adalah benar ditandatangani oleh saksi.
- Bahwa prosesnya adalah warkat Nota Debet Pagi dari Bank Indonesia datang diproses dengan melihat tanda tangan warkat harus sesuai dengan speciment, saldo harus mencukupi.
- Bahwa jika saldo tidak mencukupi sedangkan surat keterangan penolakan lalu lintas pembayaran Giral tanggal 25 April 2005 ditandatangani oleh pimpinan saksi bernama SURUNG SITORUS adapaun prosesnya sama dengan apa yang saksi jelaskan tersebut diatas.
- Bahwa benar rekening koran PT. Balai Mandiri Prasarana di Bank BTN Kantor Cabang Kuningan dengan AC No. 54.00000.105 benar pada tanggal 16 Maret 2005 PT. Konrat Marbella mentransfer dari bank Mandiri sejumlah uang Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan pada tanggal 17 Maret 2005 PT. Konrat Marbella mentransfer sejumlah Rp. 1 milyar dan pada saat itu juga di RTGS keluar ke BCA, maka sesuai dengan data yang pada Rekening korang tersebut.

Atas semua keterangan saksi tersebut terdakwa membenarkannya.

B. Surat-Surat :

- (1). 1 (satu) lembar asli Pengumuman Lelang PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN).
- (2). 1 (satu) lembar asli bilyet Giro No. Seri TF.521691 tanggal 19 April 2005 Bank BTN Kantor Cabang Kuningan dari PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN).
- (3). 1 (satu) lembar ASLI SURAT Keterangan Warkat Lalu Lintas Pembayaran Giral No. Seri 521693 tanggal 25 April 2005.
- (4). 2 (dua) lembar foto copy rekening koran/rincian transaksi PT. Konrat Marbella.
- (5). 1 (satu) lembar foto copy Surat Keterangan no.737/BMP/SK/IV/05 tanggal 27 April 2005 yang dibuat dan ditandatangani oleh terdakwa HM. ROEM RACHMAN.
- (6). 1 (satu) lembar fotocopy Aplikasi transfer dari PT. Konrat Marbella kepada PT. Balai Mandiri Prasarana.
- (7). 3 (tiga) lembar fotocopy Pengumuman Lelang PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN).
- (8). 1 (satu) lembar fotocopy Surat Pengunduran diri dari PT. Konrat Marbella menjadi peserta lelang yang ditujukan kepada PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) tanggal 8 April 2005.
- (9). 1 (satu) lembar fotocopy Penetapan Hari lelang dari KPPLN Wilayah V tanggal 8 April 2005.
- (10). 1 (satu) lembar fotocopy Aplikasi Pengiriman uang dari PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN).
- (11). 1 (satu) lembar fotocopy bilyet Giro No. Seri TF.521692 dan TF 521693 dari PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) kepada PT. Konrat Marbella.
- (12). 1 (satu) lembar fotocopy bilyet Giro No. Seri TF.521691 tanggal 19 April 2005 dan bukti penyetoran.
- (13). 1 (satu) lembar fotocopy Bukti setoran.
- (14). Surat Kantor Pengacara RIZAL DAMANIK, SH.MH dan Rekan No.047/RD-R/IV/2005 tanggal 28 April 2005 perihal SOMASI.
- (15). Surat Pengumuman lelang tanggal 13 Maret 2005, tanggal 31 Maret 2005 dan tanggal 18 April 2005
- (16). Rekening Koran No. Rek. 00054.01.30.000010.5 pada Bank BTN Cabang Cikini atas nama terdakwa HM. ROEM RACHMAN (PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN)).

C. Keterangan terdakwa H.M. ROEM RACHMAN : menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa benar terdakwa mengerti isi surat dakwaan Jaksa Penuntut Umum.
- Bahwa benar terdakwa pernah diperiksa, dan memberikan keterangan kepada penyidik, benar tandatangan dalam BAP tersebut adalah tandatangan terdakwa.
- Bahwa saksi tetap pada keterangannya yang diberikan kepada Penyidik.
- Bahwa terdakwa selaku Direktur Utama PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN).
- Bahwa benar pada awalnya terdakwa mengirimkan surat lelang ke PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) di Jl. Dago Pakar Timur Kab. Bandung seluas 30.285 M2 lebar 313,75 M2
- Bahwa benar terdakwa memasang iklan pengumuman di mass Media yang mewajibkan kepada peserta lelang untuk menyetorkan sejumlah uang jaminan.

- Bahwa dengan adanya pengumuman tersebut PT. Konrat Marbella merasa tertarik dan ikut sebagai peserta lelang, selanjutnya menyetorkan uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ke rekening PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) No. Rek. 00054.01.30.000010.5 pada Bank BTN Cabang Cikini sesuai pengumuman di Media Massa.
- Bahwa setelah uang disetor tanggal 16 Maret 2005 dan tanggal 17 Maret 2005 sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) terdakwa mengundurkan pelaksanaan lelang dengan alasan yang tidak jelas.
- Bahwa kemudian PT. Konrat Marbella mengundurkan diri dengan meminta uang yang telah disetorkan sebagaimana surat tanggal 8 April 2005.
- Bahwa benar kemudian terdakwa memberikan bilyet Giro dengan nilai seluruhnya Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan ternyata setelah di cairkan ternyata tidak ada dananya (kosong).
- Bahwa uang sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) milik P.T. Konrat Marbella setelah dikuasai terdakwa digunakan oleh terdakwa untuk Pengurusan SKPT di Bandung sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), Perpanjangan di Menteri BUMN yaitu mengurus Perpanjangan Penjualan Asset yang akan dijual lelang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), Untuk membayar hutang pengurusan gula yang sudah dilelang mencapai Rp.1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus ribu rupiah) dan sisanya digunakan untuk kepentingan operasional perusahaan P.T. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN).
- Bahwa terdakwa belum pernah dihukum.

D. Barang Bukti :

- (1). 1 (satu) lembar asli Pengumuman Lelang PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN).
- (2). 1 (satu) lembar asli bilyet Giro No. Seri TF.521691 tanggal 19 April 2005 Bank BTN Kantor Cabang Kuningan dari PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN).
- (3). 1 (satu) lembar ASLI SURAT Keterangan Warkat Lalu Lintas Pembayaran Giral No. Seri 521693 tanggal 25 April 2005.
- (4). 2 (dua) lembar foto copy rekening koran/rincian transaksi PT. Konrat Marbella.
- (5). 1 (satu) lembar foto copy Surat Keterangan no.737/BMP/SK/IV/05 tanggal 27 April 2005 yang dibuat dan ditandatangani oleh terdakwa HM. ROEM RACHMAN.
- (6). 1 (satu) lembar fotocopy Aplikasi transfer dari PT. Konrat Marbella kepada PT. Balai Mandiri Prasarana.
- (7). 3 (tiga) lembar fotocopy Pengumuman Lelang PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN).
- (8). 1 (satu) lembar fotocopy Surat Pengunduran diri dari PT. Konrat Marbella menjadi peserta lelang yang ditujukan kepada PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) tanggal 8 April 2005.
- (9). 1 (satu) lembar fotocopy Penetapan Hari lelang dari KPPLN Wilayah V tanggal 8 April 2005.
- (10). 1 (satu) lembar fotocopy Aplikasi Pengiriman uang dari PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN).
- (11). 1 (satu) lembar fotocopy bilyet Giro No. Seri TF.521692 dan TF 521693 dari PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) kepada PT. Konrat Marbella.

- (12). 1 (satu) lembar fotocopy bilyet Giro No. Seri TF.521691 tanggal 19 April 2005 dan bukti penyetoran.
- (13). 1 (satu) lembar fotocopy Bukti setoran.
- (14). Surat Kantor Pengacara RIZAL DAMANIK, SH.MH dan Rekan No.047/RD-R/IV/2005 tanggal 28 April 2005 perihal SOMASI.
- (15). Surat Pengumuman lelang tanggal 13 Maret 2005, tanggal 31 Maret 2005 dan tanggal 18 April 2005
- (16). Rekening Koran No. Rek. 00054.01.30.000010.5 pada Bank BTN Cabang Cikini atas nama terdakwa HM. ROEM RACHMAN (PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN)).

E. **Petunjuk :**

Petunjuk adalah "Suatu Isyarat" yang dapat ditarik dari suatu perbuatan, kejadian atau keadaan dimana isyarat tersebut mempunyai persesuaian antara satu dengan lainnya, maupun isyarat tadi mempunyai persesuaian dengan tindak pidana itu sendiri. Dari Isyarat yang bersesuaian tersebut melahirkan atau mewujudkan suatu petunjuk yang membentuk kenyataan tentang terjadinya suatu tindak pidana dan terdakwa pelakunya.

Sesuai ketentuan pasal 188 (2) KUHP, Alat Bukti Petunjuk hanya dapat diperoleh dari :

- a. Keterangan saksi
- b. Surat
- c. Keterangan terdakwa.

Mengacu ketentuan Pasal 188 (2) KUHP tersebut didapat dari persidangan dari keterangan saksi Andi Rolan Hasibuan , saksi TOTO SASETYO DWI BUDI L, saksi ADWIEN DHANU SUHENDRO, saksi Siswanto , Fatchudin , Nany Thaifoer , Suciptoda dan RR. RITA UBAYATI serta keterangan terdakwa terdapat kesesuaian.

Maka berdasarkan hal tersebut diatas telah terjadi persesuaian antara keterangan saksi-saksi, keterangan terdakwa baik yang ada dipersidangan maupun keterangan yang diberikan di luar persidangan yang tertuang dalam berita acara pemeriksaan di penyidik.

Majelis Hakim Yang Terhormat,

Bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan di atas, maka sampailah Kami pada pembuktian mengenai Unsur Tindak Pidana yang didakwakan kepada terdakwa sebagaimana dalam Surat Dakwaan, yaitu melanggar Kesatu pasal 372 KUHP atau kedua pasal 378 K.U.H.Pidana. Karena dakwaan Kami susun berbentuk alternatif oleh karena itu akan kami buktikan dakwaan yang sesuai fakta persidangan dihubungkan alat bukti yang ada kami anggap terbukti, yaitu dakwaan kesatu pasal 372 KUHP.

Pasal 372 K.U.H.Pidana.

1. *Barang Siapa;*
2. *dengan sengaja dan melawan hukum;*
3. *memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian kepunyaan orang lain;*
4. *tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan,*

dengan unsur-unsurnya sebagai berikut :

Ad.1. Unsur Barang Siapa :

Bahwa unsur "Barang Siapa " orientasinya selalu menunjuk kepada manusia sebagai subjek hukum, pendukung hak dan kewajiban. Hal ini dapat disimpulkan dari sifat yang melekat pada suatu tindak pidana yang terdiri dari tiga macam sifat yang bersifat umum, yaitu melawan hukum, dapat dipersalahkan kepada si pelaku

dan bersifat dapat dipidana, sedangkan masalah penjatuan pidana senantiasa bersangkut paut dengan kemampuan bertanggung jawab dalam arti ada kesalahan.

Faktor kemampuan bertanggung jawab adalah menyangkut masalah akal, oleh karena hanya manusia sebagai makhluk yang berakal, maka kepada manusia saja dibebani pertanggung jawaban mengenai kesalahannya, lebih tegas lagi terdakwa tidak termasuk di dalam pengertian Pasal 44 KUHAP tersebut

Bahwa terdakwa HM. ROEM RACHMAN sebagai manusia pendukung hak dan kewajiban termasuk didalam pengertian "barang siapa".

Dengan demikian unsur *barang siapa* telah terpenuhi menurut hukum.

Ad.2. Unsur "dengan sengaja dan melawan hukum" :

Pompe mengartikan *kesengajaan* sebagai "menghendaki" dan "mengetahui" (*Willens en Wetens*). Menghendaki diartikan sebagai kehendak untuk mewujudkan unsur-unsur delik, sedangkan mengetahui diartikan sebagai membayangkan akan timbulnya akibat perbuatannya. (*Sudarto, Hukum Pidana I, Hal. 102*)

Bahwa berdasarkan fakta-fakta di persidangan berupa keterangan para saksi dan terdakwa serta surat, maka diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa terdakwa selaku Direktur Utama PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN).
- Bahwa benar pada awalnya terdakwa mengirimkan surat lelang ke PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) di Jl. Dago Pakar Timur Kab. Bandung seluas 30.285 M² lebar 313,75 M²
- Bahwa benar terdakwa memasang iklan pengumuman di mass Media yang mewajibkan kepada peserta lelang untuk menyetorkan sejumlah uang jaminan.
- Bahwa dengan adanya pengumuman tersebut PT. Konrat Marbella merasa tertarik dan ikut sebagai peserta lelang, selanjutnya menyetorkan uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ke rekening PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) No. Rek. 00054.01.30.000010.5 pada Bank BTN Cabang Cikini sesuai pengumuman di Media Massa.
- Bahwa setelah uang disetor tanggal 16 Maret 2005 dan tanggal 17 Maret 2005 sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) terdakwa mengundurkan pelaksanaan lelang dengan alasan yang tidak jelas.
- Bahwa kemudian PT. Konrat Marbella mengundurkan diri dengan meminta uang yang telah disetorkan sebagaimana surat tanggal 8 April 2005.
- Bahwa benar kemudian terdakwa memberikan bilyet Giro dengan nilai seluruhnya Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan ternyata setelah di cairkan ternyata tidak ada dananya (kosong).

Dengan demikian "Unsur dengan sengaja" telah terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum.

Ad.3. Unsur "memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian kepunyaan orang lain" :

Hoge Raad menafsirkan perbuatan "Zich toeigenen" itu sebagai menguasai benda milik orang lain secara bertentangan dengan sifat daripada hak yang dimiliki oleh si pelaku atas benda tersebut. Sedangkan menurut Prof. Mr Simon diartikan sebagai membawa sesuatu benda di bawah kekuasaannya yang nyata sebagaimana yang dapat dilakukan oleh pemiliknya atas benda tersebut, sehingga berakibat kekuasaannya atas benda itu menjadi dilepaskan dari pemiliknya.

Bahwa berdasarkan keterangan para saksi dan terdakwa di persidangan maka diperoleh fakta sebagai berikut :

- Bahwa terdakwa selaku Direktur Utama PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN).

- Bahwa benar pada awalnya terdakwa mengirimkan surat lelang ke PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) di Jl. Dago Pakar Timur Kab. Bandung seluas 30.285 M² lebar 313,75 M²
- Bahwa benar terdakwa memasang iklan pengumuman di mass Media yang mewajibkan kepada peserta lelang untuk menyetorkan sejumlah uang jaminan.
- Bahwa dengan adanya pengumuman tersebut PT. Konrat Marbella merasa tertarik dan ikut sebagai peserta lelang, selanjutnya menyetorkan uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ke rekening PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) No. Rek. 00054.01.30.000010.5 pada Bank BTN Cabang Cikini sesuai pengumuman di Media Massa.
- Bahwa setelah uang disetor tanggal 16 Maret 2005 dan tanggal 17 Maret 2005 sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) terdakwa mengundurkan pelaksanaan lelang dengan alasan yang tidak jelas.
- Bahwa kemudian PT. Konrat Marbella mengundurkan diri dengan meminta uang yang telah disetorkan sebagaimana surat tanggal 8 April 2005.
- Bahwa benar kemudian terdakwa memberikan bilyet Giro dengan nilai seluruhnya Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan ternyata setelah di cairkan ternyata tidak ada dananya (kosong).
- Bahwa uang sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) milik P.T. Konrat Marbella setelah dikuasai terdakwa digunakan oleh terdakwa untuk Pengurusan SKPT di Bandung sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), Perpanjangan di Menteri BUMN yaitu mengurus Perpanjangan Penjualan Asset yang akan dijual lelang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), Untuk membayar hutang pengurusan gula yang sudah dilelang mencapai Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus ribu rupiah) dan sisanya digunakan untuk kepentingan operasional perusahaan P.T. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN).

Dengan demikian unsur tersebut diatas, telah terpenuhi dan terbukti menurut hukum.

Ad.4. Unsur "tetapi yang ada dalam kekuasaan bukan karena kejahatan"

Bahwa berdasarkan keterangan para saksi dan terdakwa di persidangan maka diperoleh fakta sebagai berikut :

- Bahwa terdakwa selaku Direktur Utama PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN).
- Bahwa benar pada awalnya terdakwa mengirimkan surat lelang ke PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) di Jl. Dago Pakar Timur Kab. Bandung seluas 30.285 M² lebar 313,75 M²
- Bahwa benar terdakwa memasang iklan pengumuman di mass Media yang mewajibkan kepada peserta lelang untuk menyetorkan sejumlah uang jaminan.
- Bahwa dengan adanya pengumuman tersebut PT. Konrat Marbella merasa tertarik dan ikut sebagai peserta lelang, selanjutnya menyetorkan uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ke rekening PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) No. Rek. 00054.01.30.000010.5 pada Bank BTN Cabang Cikini sesuai pengumuman di Media Massa.
- Bahwa setelah uang disetor tanggal 16 Maret 2005 dan tanggal 17 Maret 2005 sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) terdakwa mengundurkan pelaksanaan lelang dengan alasan yang tidak jelas.
- Bahwa kemudian PT. Konrat Marbella mengundurkan diri dengan meminta uang yang telah disetorkan sebagaimana surat tanggal 8 April 2005.

- Bahwa benar kemudian terdakwa memberikan bilyet Giro dengan nilai seluruhnya Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan ternyata setelah di cairkan ternyata tidak ada dananya (kosong).
- Bahwa uang sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) milik P.T. Konrat Marbella setelah dikuasai terdakwa digunakan oleh terdakwa untuk Pengurusan SKPT di Bandung sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), Perpanjangan di Menteri BUMN yaitu mengurus Perpanjangan Penjualan Asset yang akan dijual lelang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), Untuk membayar hutang pengurusan gula yang sudah dilelang mencapai Rp.1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus ribu rupiah) dan sisanya digunakan untuk kepentingan operasional perusahaan P.T. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN).

Dengan demikian unsur tersebut diatas, telah terpenuhi dan terbukti menurut hukum.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa perbuatan terdakwa telah dapat dibuktikan secara sah dan meyakinkan memenuhi rumusan delik tindak pidana yang diatur dan diancam dengan pidana dalam dakwaan kesatu pasal 372 KUHP. sebagaimana disebutkan dalam Surat Dakwaan, karena dakwaan kami susun berbentuk alternatif dan dakwaan kesatu telah dapat kami buktikan secara sah dan meyakinkan menurut hukum oleh karena itu dakwaan selebihnya tidak perlu kami buktikan lagi.

Majelis Hakim Yang Terhormat,

Dengan telah dapat dibuktikannya perbuatan pidana yang didakwakan kepada terdakwa dan sepanjang pemeriksaan tidak diketemukan keadaan-keadaan yang dapat menghilangkan sifat melawan hukum dari perbuatan terdakwa HM. ROEM RACHMAN, maka terdakwa dapat mempertanggung-jawabkan perbuatan yang telah dilakukannya secara pidana.

Sebelum kami sampai kepada tuntutan pidana atas diri terdakwa, terlebih dahulu kami mengemukakan hal-hal yang kami jadikan pertimbangan mengajukan tuntutan pidana yaitu :

Hal-hal yang memberatkan :

- Perbuatan terdakwa mengingkari kepercayaan pihak lain
- Terdakwa sudah menikmati hasil perbuatannya.

Hal-hal yang meringankan :

- Terdakwa dimuka persidangan menyesali perbuatannya.
- Telah ada perdamaian antara terdakwa dengan P.T. Konrat Marbella selaku korban.
- Terdakwa belum pernah dihukum.

Berdasarkan uraian dimaksud kami Jaksa Penuntut Umum dalam perkara ini, dengan memperhatikan Ketentuan Undang-Undang yang bersangkutan. :

M E N U N T U T :

Supaya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara atas ini memutuskan :

1. Menyatakan terdakwa HM. ROEM RACHMAN terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penggelapan" sebagaimana diatur dan diancam dengan pidana dalam pasal 372 KUHP. (Sebagaimana dakwaan Penuntut Umum).
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa HM. ROEM RACHMAN dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan dikurangi selama masa penahanan

sementara, dengan perintah agar terdakwa tetap ditahan di Lembaga Pemasyarakatan (RUTAN).

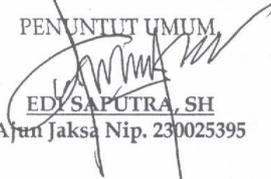
3. Menyatakan barang bukti :

- (1). 1 (satu) lembar asli Pengumuman Lelang PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN).
- (2). 1 (satu) lembar asli bilyet Giro No. Seri TF.521691 tanggal 19 April 2005 Bank BTN Kantor Cabang Kuningan dari PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN).
- (3). 1 (satu) lembar ASLI SURAT Keterangan Warkat Lalu Lintas Pembayaran Giral No. Seri 521693 tanggal 25 April 2005.
- (4). 2 (dua) lembar foto copy rekening koran/rincian transaksi PT. Konrat Marbella.
- (5). 1 (satu) lembar foto copy Surat Keterangan no.737/BMP/SK/IV/05 tanggal 27 April 2005 yang dibuat dan ditandatangani oleh terdakwa HM. ROEM RACHMAN.
- (6). 1 (satu) lembar fotocopy Aplikasi transfer dari PT. Konrat Marbella kepada PT. Balai Mandiri Prasarana.
- (7). 3 (tiga) lembar fotocopy Pengumuman Lelang PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN).
- (8). 1 (satu) lembar fotocopy Surat Pengunduran diri dari PT. Konrat Marbella menjadi peserta lelang yang ditujukan kepada PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) tanggal 8 April 2005.
- (9). 1 (satu) lembar fotocopy Penetapan Hari lelang dari KPPLN Wilayah V tanggal 8 April 2005.
- (10). 1 (satu) lembar fotocopy Aplikasi Pengiriman uang dari PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN).
- (11). 1 (satu) lembar fotocopy bilyet Giro No. Seri TF.521692 dan TF 521693 dari PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN) kepada PT. Konrat Marbella.
- (12). 1 (satu) lembar fotocopy bilyet Giro No. Seri TF.521691 tanggal 19 April 2005 dan bukti penyetoran.
- (13). 1 (satu) lembar fotocopy Bukti setoran.
- (14). Surat Kantor Pengacara RIZAL DAMANIK, SH.MH dan Rekan No.047/RD-R/IV/2005 tanggal 28 April 2005 perihal SOMASI.
- (15). Surat Pengumuman lelang tanggal 13 Maret 2005, tanggal 31 Maret 2005 dan tanggal 18 April 2005
- (16). Rekening Koran No. Rek. 00054.01.30.000010.5 pada Bank BTN Cabang Cikini atas nama terdakwa HM. ROEM RACHMAN (PT. Balai Lelang Mandiri (BALEMAN)).

Tetap Terlampir dalam berkas perkara.

4. Menetapkan agar terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp 1.000,- (seribu rupiah).

Demikian surat tuntutan pidana ini kami bacakan dan diserahkan dalam Sidang hari ini, tanggalDesember 2005.-----

PENUNTUT UMUM

EDY SAPUTRA, SH
Ajun Jaksa Nip. 230025395

PUTUSAN

No.166/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT. KONRAT MARBELA. Beralamat di Jl. Hayam Wuruk No. 126 Jakarta Pusat, dalam hal memberikan Kuasa kepada H. SYAHRIZAL EFF DAMANIK, SH.MH. GUSTI MS., SH.MKn. IRFAN MOZAD,SH.MH. Para Advokat dari Kantor Hukum RIZAL DAMANIK,SH.MH dan REKAN Beralamat di Jl. K.H. Hasyim Ashari Komplek Roxy Mas Blok E 1 No. 30 Jakarta, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 April 2007 selanjutnya disebut sebagai.....PENGGGUGAT;

M E L A W A N

1. **PT. BALAI LELANG MANDIRI PRASARANA**, Alamat dahulu Cik's Building Lt.1 Jl. Cikini Raya No. 84-86 Jakarta Pusat, Sekarang beralamat di Komplek Ruko Atrium Blok B No. 1 Senen Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;
2. **M.ROEM RACHMAN**, Alamat Jl. Kasuari III/178 RT.007/012 Kel. Jati Waringin Kec. Pondok Gede Kabupaten Bekasi Jawa Barat, Selanjutnya disebut sebagai.....TERGUGAT II;
3. **Ny. NANI TAIFUR**, Alamat Jl. Kasuari III/178 RT.007/012 Kel. Jati Waringin Kec. Pondok Gede Kabupaten Bekasi Jawa Barat, Selanjutnya disebut sebagai.....TERGUGAT III;
4. **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero)**, Alamat Jl. Gajah Mada No.1 Jakarta Pusat, Selanjutnya disebut sebagaiTERGUGAT IV;
5. **Pemerintah RI Cq. Menteri Keuangan RI Cq. Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Kanwil. III Cq. Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta V, Jl. Prapatan No.10 Jakarta Pusat**, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara ini;

Setelah pula mendengarkan pihak-pihak dalam perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan gugatannya tertanggal 1 Mei 2007, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dibawah register perkara No. 166/Pdt.G/2007/ PN.Jkt.Pst. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa, pada 13 Maret 2005 Tergugat I, II yang bekerja sama dengan Tergugat IV dan Turut Tergugat mengadakan pengumuman Lelang melalui koran yang terbit di Jakarta, tentang pelelangan aset-aset dari Tergugat IV yang terletak di Jalan Dago Pakar Timur dan Jl Dago Pakar Barat Kelurahan Ciburial Kecamatan Cimanyan Kabupaten Bandung (Bukti P.1, P.2, P.3).
2. Bahwa, atas lelang tersebut Penggugat ikut serta dalam pelelangan yang akan berlangsung pada tanggal 21 Maret 2005 dengan menyetor uang jaminan ke rekening Tergugat I sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). (Bukti P.4, P.5).
3. Bahwa, ternyata pada hari yang ditentukan tersebut yaitu tanggal 21 Maret 2005 acara pelelangan ditunda tanpa alasan yang jelas, dan Penggugat yang telah menyetor uang jaminan sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) tentu saja sangat keberatan.
4. Bahwa, dengan seribu satu alasan Tergugat I, Tergugat II menyatakan lelang diundur karena ada hal-hal yang belum lengkap menjadi tanggal 8 April 2005, dan hal tersebut juga diumumkan Tergugat I, Tergugat II melalui pengumuman koran.
5. Bahwa, pada hari yang ditentukan Penggugat hadir, dan ternyata lelang diundur lagi dengan seribu satu alasan, tentu saja Penggugat curiga, dan karenanya Penggugat bermaksud mengundurkan diri dan meminta uang jaminan dikembalikan, tetapi Tergugat I, Tergugat II dengan bujuk rayu meyakinkan Penggugat dengan memperlihatkan dokumen-dokumen secara detail dan Penggugat mendapatkan dari Tergugat II yaitu :
 - Surat kuasa dari Tergugat IV kepada Tergugat II selaku Direktur Tergugat I untuk melelang aset-aset Tergugat IV melalui Turut Tergugat tanggal 29 Mei 2005 (Bukti P. 6)
 - Surat pernyataan Tergugat IV yang menyatakan aset tidak dalam sengketa dan bertanggung jawab penuh atas pelelangan tersebut baik secara perdata maupun pidana tanggal 13 Mei 2005 (Bukti P.7)
 - Surat dari Turut Tergugat tentang pengunduran lelang menjadi tanggal 18 April 2005 (Bukti P.8).
6. Bahwa, tanpa curiga apapun Penggugat kembali mengikuti lelang tanggal 18 April 2005 tetapi

- ternyata mundur lagi untuk waktu yang tidak ditentukan, tentu saja Penggugat keberatan dan meminta pengembalian uang jaminan sebesar dua milyar tersebut dan menuntut pertanggung jawaban dari para Tergugat (Bukti P.9, P.10, P.11).
7. Bahwa terbukti asset dari tergugat IV yang akan dilelang tersebut surat-suratnya belum lengkap sehingga pelelangan tidak dapat dilaksanakan. Adalah suatu hal yang sangat bertentangan dengan kaedah-kaedah hukum jika asset Tergugat IV ternyata surat-suratnya belum lengkap tetapi telah meminta kepada Tergugat I, II dan Turut Tergugat untuk melaksanakan lelang, dengan demikian jelas sekali Tergugat IV harus ikut bertanggung jawab, sebab berakibat kerugian yang sangat besar bagi Penggugat.
 8. Bahwa, fakta ini jelas terungkap dari surat Tergugat IV kepada Tergugat I tertanggal 27 Juni 2005 yang dengan tegas menyatakan pelaksanaan lelang dibatalkan karena persyaratan lelang yaitu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) belum diterbitkan. (Bukti P.12)
 9. Bahwa, jelas sekali Tergugat IV telah melakukan kesalahan yang sangat merugikan Penggugat, sebab bagaimana mungkin tanah yang surat-suratnya belum lengkap tetapi sudah meminta pelaksanaan lelang, bahkan uang jaminan sebagai syarat peserta lelang diizinkan Tergugat IV untuk disetor ke rekening Tergugat I dan II.
 10. Bahwa, akibat dari semua itu kemudian Penggugat melaporkan Tergugat II ke Polda Metro Jaya sebagai perbuatan penipuan dan penggelapan, dan atas laporan ini Tergugat II telah dihukum, dan putusan mana telah berkekuatan hukum tetap (Bukti P.13)
 11. Bahwa, selama Tergugat II diproses dikepolisian sampai ke pengadilan Para Penggugat juga telah meminta pertanggung jawaban dari Tergugat IV dan Turut Tergugat, dan kemudian Tergugat IV dalam pertemuan yang berlangsung berkali-kali berjanji (Gentle Agreement) Tergugat IV menyatakan ikut bertanggung jawab asalkan seluruh aset-aset Tergugat I dan II diserahkan terlebih dahulu kepada Penggugat.
 12. Bahwa, kemudian karena asset-asset Tergugat II diatasnamakan Tergugat III selaku isteri Tergugat II maka pada tanggal 13 Oktober 2005 di hadapan notaris di Jakarta Tergugat III dengan persetujuan Tergugat II menandatangani surat pengakuan hutang nomor 8 sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) dengan cara pembayaran :
 - Setiap tanggal 15 mulai bulan Nopember 2005 Tergugat II dan III akan membayar secara angsuran kepada Penggugat sebesar Rp. 84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah) selama dua puluh tiga bulan.

- Pada bulan ke 24 akan di bayar Rp. 113.000.000,- (seratus tiga belas juta rupiah).
 - Sehingga jumlah kewajiban Tergugat II dan III adalah sebesar Rp. 2.045.000.000,- (dua milyar empat puluh luma juta rupiah) sudah termasuk provisi dan biaya notaris yang Penggugat dahulukan.
 - Penggugat berhak menagih kepada Tergugat II dan Tergugat III dengan seketika dan sekaligus jika Tergugat II dan Tergugat III tidak menepati janjinya berturut-turut ataupun tidak berturut-turut dua kali gagal di bayar.
 - Sebagai jaminan atas pengakuan hutang tersebut adalah :
 - 1) Sertifikat Hak Milik No. 2818 seluas 251 M2 yang terletak di Jl. AP. Pattirani III. Makasar Sulawesi Selatan atas nama Tergugat III.
 - 2) Sertifikat Hak Milik No. 3720 seluas 210 M2 yang terletak di Jl. Kasuari III No. 178 Jati Waringin, Pondok Gede, Bekasi Jawa Barat atas nama Tergugat III. (Bukti P.14, P.15, P.16, P.17, P.18).
13. Bahwa, kenyataannya sampai gugatan ini diajukan, Tergugat II dan Tergugat III baru melakukan pembayaran sebesar Rp. 44.000.000,- (empat puluh empat juta rupiah) dan Tergugat IV baru mengambil over Jaminan Sertifikat Hak Milik No. 2818 seluas 251 M2 yang terletak di Jl. AP. Pattirani III Makasar Sulawesi Selatan senilai Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan dihitung secara keseluruhan pembayaran yang baru diterima Penggugat dari Tergugat II dan Tergugat III sebesar Rp. 407.966.775 (empat ratus tujuh juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah) sehingga Penggugat masih mempunyai hak tuntutan sebesar Rp. 1.637.033.225,- (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta tiga puluh tiga ribu dua ratus dua puluh lima rupiah) (P.19).
14. Bahwa, kewajiban Tergugat II dan Tergugat III sampai saat ini belum juga di laksanakan sebagaimana mestinya, dan Tergugat IV juga tidak melakukan upaya-upaya lain untuk membayar atau mencari jalan keluar lain agar kerugian Penggugat dapat di kembalikan sebagaimana mestinya dan sampai saat ini Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV hanya janji-janji tanpa pernah terealisasi, dan sesuai dengan akta pengakuan hutang adanya keterlambatan dua kali berturut-turut ataupun tidak berturut-turut telah memberikan hak kepada Penggugat untuk menagih seketika dan sekaligus, dan faktanya sampai gugatan ini diajukan pembayaran yang dilakukan sangat tidak sesuai.
15. Bahwa, seharusnya Tergugat IV harus ikut bertanggung jawab sebab jaminan Tergugat II dan Tergugat III

yang tersisa sebagaimana sertifikat hak milik No. 3720 seluas 210 M2 yang terletak di Jl. Kasuari III No. 178 Jati Waringin Pondok Gede Bekasi Jawa Barat atas nama Tergugat III sesuai dengan Laporan Penilaian Aktiva yang dilakukan oleh PT. Bonsal A&E tanggal 7 September 2005 adalah sebesar Rp. 686.450.000,- (enam ratus delapan puluh enam juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) sehingga jika kelak jaminan tersebut di jual Penggugat masih dirugikan sebesar Rp. 950.583.225,- (sembilan ratus lima puluh juta lima ratus delapan puluh tiga ribu dua ratus dua puluh lima rupiah).

16. Bahwa, kewajiban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak dapat di hilangkan begitu saja karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah perbuatan yang terencana dan terakumulasi sedemikian rupa sebagai hukum sebab akibat, dimana tanpa kepercayaan dari Tergugat IV tidaklah mungkin Tergugat II dengan payung hukum Tergugat I dapat mengadakan pengumuman lelang tersebut, dan kenapa Tergugat IV mengizinkan pembayaran uang jaminan melalui rekening Tergugat I dan Tergugat II begitu percayakah Tergugat IV kepada Tergugat I dan Tergugat II ?, ada apa dibalik itu semua ?.
17. Bahwa, akibat dari perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, adalah sangat berdasar hukum Penggugat menuntut kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp. 1.637.033.225,- (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta tiga puluh tiga ribu dua ratus dua puluh lima rupiah) secara tunai dan sekaligus sebagaimana akta pengakuan hutang yang dibuat untuk itu berikut bunga sebagai keuntungan yang seharusnya Penggugat peroleh yaitu sebesar 5 % perbulan terhitung sejak gugatan ini diajukan sampai dibayar lunas.
18. Bahwa, akibat tidak dikembalikannya uang Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) di tangan Tergugat I dan Tergugat II akibat akan melaksanakan lelang Tergugat IV sejak bulan Maret tahun 2005 Penggugat telah banyak mengeluarkan biaya-biaya termasuk biaya penagihan, biaya operasional pertemuan-pertemuan dengan Tergugat IV, biaya-biaya Pengacara dan penasehat hukum serta biaya-biaya untuk mengajukan gugatan ini yang di total sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sehingga sangatlah berdasar hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi pengeluaran Penggugat tersebut secara tunai dan sekaligus.
19. Bahwa, gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik, sehingga untuk menjamin gugatan ini Penggugat memohon agar diletakkan Sita Jaminan

(Conservatoir Beslag) atas harta kekayaan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang akan Penggugat ajukan dalam permohonan tersendiri.

20. Bahwa, dikhawatirkan Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka adalah berdasar hukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng dikenakan uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari atas keterlambatannya melaksanakan isi putusan ini, dan menghukum Turut Tergugat untuk tunduk terhadap putusan ini.
21. Bahwa, gugatan ini didasarkan bukti-bukti yang autentik maka sangatlah berdasar hukum putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan serta merta (Uit Voorbaar Bij Voorraad)

Bahwa, Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, perkenankanlah Penggugat memohon dengan hormat dan dengan segala kerendahan hati kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Cq. Majelis Hakim Yang Terhormat, kiranya berkenan memeriksa dan mengadili serta memberikan putusan dalam perkara ini yang amarnya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp. 1.637.033.225,- (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta tiga puluh tiga ribu dua ratus dua puluh lima rupiah), berikut bunga 5% perbulan terhitung dari sejak gugatan ini diajukan sampai dibayar lunas.
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan dalam perkara ini.
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat atas biaya-biaya yang telah di keluarkan oleh Penggugat untuk penagihan, operasional, biaya Pengacara dan biaya-biaya dalam mengajukan gugatan ini .
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng dikenakan uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari atas keterlambatannya melaksanakan isi putusan ini.
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini.

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta meskipun ada banding, kasasi, verzet (Uit Voorbaar bij vooraad)
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Bila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil- adilnya (ex Aquo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Penggugat telah hadir Kuasanya H. SYAHRIZAL EFF DAMANIK, SH.MH., GUSTI MS, SH.MKn., IRFAN MOZAD, SH.MH. Untuk Tergugat I hadir ABDUL RASYID dan RENTINUS SUBNAVEU. Berdasarkan Surat Kuasa tanggal 11 Juni 2007, Untuk Tergugat II hadir sendiri dan Tergugat III telah memberikan kuasa kepada Tergugat II berdasarkan Surat Kuasa tanggal 25 Juni 2007, Untuk Tergugat IV hadir kuasanya KARNA ARADEA, SULLY FAIRDYANTO berdasarkan Surat Kuasa tanggal 03 Juli 2007, sedangkan untuk Turut Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil dengan sah dan patut;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua pihak dapat hadir dipersidangan maka mediasi untuk menyelesaikan perkara ini secara damai sesuai PERMA No. 2 Tahun 2003, maka mediasi tersebut tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan Jawaban dan Eksepsinya pada tanggal 20 Juni 2007 yang pada pokoknya menguraikan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

- 1) Bahwa Tergugat I dengan tegas membantah dan menolak seluruh dalil tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
- 2) Bahwa dalil gugatan Penggugat (Pretoire) atau Nebis in Idem, karena sebelumnya Penggugat sudah pernah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara yang sama baik subjek objek dan dalil gugatannya dibawah register perkara No.144/Pdt.G/2006/PN.JKT.PST tanggal 10 Mei 2006, dan selanjutnya berdasarkan surat Penggugat kepada Majelis hakim yang memeriksa perkara dimaksud melalui kuasanya No.031/RD-R/IX/2006 tertanggal 21, September 2006 gugatan atas perkara tersebut telah dicabut oleh Penggugat karena adanya perdamaian ; (Bukti T.I- 1).
- 3) Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III telah dilakukan perdamaian sesuai akta No. 14 tanggal 13 Oktober 2005 yang dibuat dihadapan Fransiscus Xaverius Arsin, SH Notaris / PPAT di Jakarta atas perkara yang berkaitan

dengan masalah hutang piutang sesuai perkara dimaksud ; (Bukti T.I - 2).

Dengan demikian sesuai alasan tersebut diatas dapat kiranya majelis hakim memutuskan Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA :

- 1) Bahwa menanggapi dalil Gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan pada butir 1 s/d 11, karena posisi Tergugat I hanya bertindak selaku badan hukum (institusi) penyelenggara lelang atas objek milik Tergugat IV yang pelaksanaan lelangnya berkoordinasi dengan Turut Tergugat, sedangkan pihak pelaksana yang sangat bertanggung jawab secara personal terhadap operasional dan administrasi sesuai anggaran dasar adalah Tergugat II dan Tergugat III yang berkapasitas sebagai Direktur dan Komisaris saat pelaksanaan lelang pada waktu itu, dan oleh karenanya gugatan penggugat harus ditolak atau setidaknya dikesampingkan.
- 2) Bahwa tidak benar dan tidak berdasarkan hukum uraian penggugat sebagaimana diuraikan pada butir 16, karena dalam rangka prosedur pelaksanaan jenis lelang sukarela (Non eksekusi) oleh Tergugat I selaku penyelenggara yang berkoordinasi dengan Tergugat IV serta Turut Tergugat selaku pejabat yang mengesahkan penjualan lelang, sebagai salah satu syarat sahnya pelaksanaan lelang tersebut harus mengadakan pengumuman lelang di masmedia dan tentang tempat rekening penampungan pembayaran uang jaminan lelang dapat dilakukan sesuai kesepakatan yang dipilih antara Tergugat IV selaku pemilik barang yang akan dilelang dengan Tergugat I selaku penyelenggara lelang, dan dalam perkara ini tidak ada sedikitpun indikasi Tergugat I selaku institusi / badan hukum ingin melakukan hal - hal yang bertentangan dengan aturan yang ada, dan karenanya gugatan penggugat harus ditolak.
- 3) Bahwa tidak relevan dan tidak beralasan gugatan penggugat sebagaimana diuraikan pada butir 17 dan 18, karena perbuatan hukum tersebut jelas-jelas dilakukan oleh Tergugat II dalam jabatannya selaku direktur pada PT. Balai Mandiri Prasarana dalam hal ini selaku Tergugat I, dan pada tanggal 24 Januari 2006 melalui harian Bisnis Indonesia Tergugat II selaku Direksi pada PT. Balai Mandiri Prasarana selaku Tergugat I telah menerbitkan Pengumuman yang pada pokoknya berisikan "rencana pengalihan seluruh saham perseroan kepada pihak lain dan apabila ada pihak yang

keberatan agar menghubungi pengurus perseroan dalam jangka waktu 7 hari sejak pengumuman dikeluarkan" dan berdasarkan Akta No.7 tanggal 06 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Hestyani Hassan, SH, Mkn Notaris di Jakarta tentang Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Balai Mandiri Prasarana jelas dinyatakan kepemilikan saham Tergugat II, Tergugat III pada PT. Balai Mandiri Prasarana selaku, Tergugat I telah dialihkan kepada pemilik yang baru dengan susunan pengurus perseroan antara lain :

Komisaris Utama : Khairul Anhar
 Komisaris : Asweti
 Direktur Utama : Efri Jhonly,
 Direktur : Syamsu, SH
 Direktur : Relita Handayani

dan selanjutnya berdasarkan Akta No.7 tanggal 06 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Hestyani Hassan, SH, Mkn Notaris di Jakarta tentang Pernyataan Pemegang Saham PT. Balai Mandiri Prasarana selaku Tergugat I tegas dinyatakan pada halaman 4 butir 1 dan 6 "Bahwa seluruh piutang yang telah ada sebelum dilaksanakannya jual beli saham dengan para pembeli saham sepenuhnya menjadi tanggung jawab para pemegang saham lama dan Bilamana dikemudian hari terdapat gugatan didepan pengadilan atas tanggung jawab Perseroan dalam menjalankan fungsinya sebagai Balai Lelang sebelum terjadinya jual beli saham tetap menjadi tanggung jawab para pemegang saham lama" dalam hal ini notabene jelas sepenuhnya menjadi tanggung jawab Tergugat II dan Tergugat III. yang menjadi pengurus Perseroan pada waktu kasus dimaksud terjadi ; (Bukti T.1-3, 4, 5).

4) Bahwa tidak relevan serta tidak beralasan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan pada butir 19 dan 20 yang menyatakan meletakkan Sita Seminan (Conservatoir Beslag) atas harta kekayaan Tergugat I dan secara tanggung renteng dikenakan uang paksa (Dwangsoom), karena sesuai Akta No. 7 tanggal 06 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Hestyani Hassan, SH, Mkn Notaris di Jakarta tentang Pernyataan Pemegang Saham PT. Balai Mandiri Prasarana selaku Tergugat I tegas dinyatakan pada halaman 4 butir 4 berbunyi "Seluruh asset perseroan baik barang bergerak maupun tidak bergerak menjadi hak para pembeli saham" dan pada butir 6 berbunyi "Bilamana dikemudian hari terdapat gugatan didepan pengadilan atas tanggung jawab Perseroan dalam menjalankan fungsinya sebagai Balai Lelang sebelum terjadinya jual beli saham tetap menjadi tanggung jawab para pemegang saham lama", sehingga berdasarkan hal tersebut tidaklah tepat bila Penggugat untuk menuntut Tergugat I

yang saat ini telah beralih kepemilikan sahamnya, dan jelas seluruh perbuatan hukum tersebut menjadi tanggung jawab penuh Tergugat II dan Tergugat III, oleh karenanya gugatan penggugat harus ditolak. (Bukti T.I-5)

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana telah diuraikan diatas, Tergugat I mohon dengan segala hormat sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat I ;
2. Menolak Gugatan Penggugat, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke Verklaard*) ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya , atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke Verklaard*) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Atau

Apabila mejelis hakim berpendapat lain mohon kiranya memeberi putusan yang seadil-adilnya (*ex Aquo et bono*)

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Jawaban dan Eksepsinya pada tanggal 16 Juli 2007 yang pada pokoknya menguraikan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa gugatan penggugat adalah tidak jelas, (*Obscuurlibel*) karena mencampuradukan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi sebagaimana yang terungkap dalam dalil Penggugat butir 11, 12 dan 13 yang menunjukkan adanya suatu persetujuan dengan tergugat II dan tergugat III padahal pokok gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa perbuatan melawan hukum dan wanprestasi adalah tidak sama dasar hukumnya sebagaimana diatur dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
3. Gugatan serupa pernah diajukan oleh Penggugat di Pengadilan negeri Jakarta Pusat di bawah register perkara Nomor 144/Pdt.G/2006/PN.JKT.PST dan telah dicabut oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya Nomor 031/RD-R/IX/2006 tertanggal 21 September 2006 (Nebis in Idem)

Dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Butir 1,2 dan 3 dari gugatan Penggugat lelang tidak jadi dilaksanakan karena adanya surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) yang merupakan perpanjangan SKPT sebelumnya belum diterbitkan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) Bandung sehingga apabila lelang tetap dilaksanakan tanpa perpanjangan SKPT maka itu berarti lelang tersebut cacat hukum.
Bahwa Perlu dijelaskan pada tahun 2004 pernah diadakan lelang atas asset yang sama dengan jaminan Rp.500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) yang diajukan oleh Penggugat, namun karena tidak mencapai limit maka uang jaminan tersebut dikembalikan kepada Penggugat pada tanggal 18 November 2004 melalui rekening Penggugat pada Bank Mandiri, barulah kemudian diadakan lelang lagi dan tidak jadi dilaksanakan karena belum adanya perpanjangan SKPT dari BPN Bandung.
2. Bahwa dalil Penggugat Butir 4 dalam gugatan yang menyebutkan seribu satu alasan tergugat I dan tergugat II haruslah ditolak karena sesuai dengan fakta bahwa penundaan lelang diadakan karena belum adanya perpanjangan SKPT oleh BPN Bandung.
3. Bahwa dalil Penggugat Butir 5 dalam gugatannya yang menyatakan curiga haruslah ditolak karena semua dokumen yang dikeluarkan oleh tergugat IV dan turut tergugat adalah dokumen resmi sebagai instansi pemerintah yang berwenang. Sehingga kalau Penggugat curiga terhadap dokumen-dokumen tersebut seharusnya tidak diterima oleh Penggugat.
4. Bahwa dalil Penggugat Butir 6 haruslah ditolak karena bertentangan dengan butir 5 seperti yang disebutkan diatas, kalau memang curiga kenapa mesti mau mengikuti lelang.....
.....??
5. Bahwa adalah tidak benar tergugat IV melakukan kesalahan karena apabila tergugat IV melalui tergugat I tetap melaksanakan lelang, maka hal itu berarti lelang tersebut cacat hukum sebab SKPT yang sudah kadaluarsa perlu diperbaharui dan wewenang untuk memperbaharui adalah pada kantor BPN Bandung.
6. Bahwa berdasarkan lelang pertama sebagaimana dijelaskan pada butir 1 diatas uang jaminannya dikembalikan kepada Penggugat maka sebenarnya, tergugat II tidak pernah memenuhi unsur penipuan dan penggelapan, akan tetapi bukti pengembalian uang jaminan sebesar Rp. 500.000.000,- pada waktu persidangan pidana PN Negeri Jakarta Pusat tidak diajukan oleh tergugat II, Karena bukti tersebut belum diketemukan sebab terselip dalam berkas-berkas tergugat II.

7. Bahwa dalil butir 11 dalam gugatan Penggugat tidak jelas karena dalam gugatan tersebut Penggugat hanya ada satu Penggugat yaitu PT Konrat Marbela, sedang dalam butir 11 disebutkan ada Para Penggugat. Dengan demikian berarti lebih dari satu Penggugat, karena itu, dalil Penggugat dalam butir 11 haruslah ditolak.
8. Bahwa dalil butir 12 dalam gugatan Penggugat menunjukkan bahwa gugatan Penggugat adalah keliru, bukan perbuatan melawan hukum tetapi seharusnya wanprestasi.
9. Bahwa dalil butir 13 dalam gugatan Penggugat jelas menyebutkan kewajiban tergugat II dan tergugat III telah sebagian dipenuhi dengan demikian perbuatan tergugat II dan tergugat III jelas bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang di dalilkan oleh Penggugat.
10. Bahwa dalil Penggugat dalam butir 14 dalam gugatannya pada prinsipnya sama dengan butir 13 diatas. Karena itu jawaban tergugat II dan tergugat III sama dengan diatas atau nomor 9.
11. Bahwa dalil butir 15 gugatan Penggugat adalah sudah termasuk wewenang tergugat IV untuk menjawabnya.
12. Bahwa dalil Penggugat dalam butir 16 dalam gugatannya pada hakekatnya adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Padahal tergugat II dan tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum, melainkan wanprestasi.
13. Bahwa dalil Penggugat dalam butir 17 dalam gugatannya haruslah ditolak karena apa yang diuraikan dalam butir 17 tersebut adalah merupakan kerugian dari akibat perbuatan melawan hukum, padahal tergugat II dan tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum sehingga seharusnya tidak dipertanggung jawabkan akibatnya.
14. Bahwa dalil Penggugat dalam butir 18 dalam gugatannya haruslah ditolak karena biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat adalah merupakan biaya-biaya atas perbuatan melawan hukum, padahal tergugat II dan tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
15. Bahwa dalil Penggugat dalam butir 19 dalam gugatannya haruslah ditolak, karena tidak jelas barang-barang tergugat II dan tergugat III yang mana akan disita. Apalagi sita tersebut berkaitan dengan perbuatan melawan hukum yang katanya dilakukan oleh tergugat II dan tergugat III, Padahal tergugat II dan tergugat III sudah membayar sebagian dari kewajibannya Yang diakui sendiri oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam gugatannya pada butir 13.
16. Bahwa dalil Penggugat dalam butir 20 dalam gugatannya haruslah dikesampingkan karena dalil tersebut menyangkut kekhawatiran Penggugat yang tidak berdasar dimana tergugat II dan tergugat III telah menunjukkan itikad baiknya telah membayar sebagian dari kewajibannya yang diakui sendiri oleh Penggugat.

17. Bahwa dalil Penggugat dalam butir 21 dalam gugatannya haruslah ditolak, karena ada beberapa surat edaran Mahkamah Agung kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri untuk tidak gegabah mengabulkan permohonan putusan serta merta (Uit Voorbaar Bij Voorraad) bahkan Ketua Mahkamah Agung RI dalam beberapa kesempatan akhir-akhir ini telah melarang Hakim Pengadilan Negeri untuk menjatuhkan putusan serta merta.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas tergugat II dan tergugat III mohon pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar:

- I. DALAM EKSEPSI :
 - Mengabulkan Eksepsi tergugat II dan tergugat III
 - Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima
- II. DALAM POKOK PERKARA :
 - Menolak seluruh gugatan Pengugat atau
 - Putusan lain yang seadil-adilnya.

Terima-Kasih

Menimbang, bahwa Tergugat IV telah mengajukan Jawaban pada tanggal 15 Agustus 2007 yang pada pokoknya menguraikan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

I. TENTANG KEDUDUKAN TERGUGAT IV.

- 1.1 Bahwa TERGUGAT IV adalah Lembaga Bank yang sahamnya 100 % dimiliki oleh pemerintah berdasarkan atas Anggaran dasar No.25 Tahun 1998 Jo Ps.26 Anggaran Dasar No.97 Tahun 2002 dengan perubahan terakhir Anggaran dasar No.29 pada tanggal 27 Oktober tahun 2004.
- 1.2 Bahwa TERGUGAT IV adalah perusahaan BANK yang merupakan Badan Usaha milik Negara sehingga aset Bank BTN apabila dijual dengan jumlah lebih dari nilai rupiah tertentu dapat dilaksanakan secara lelang umum melalui KP2LN atau Badan Lelang Swasta, dan dapat dibeli oleh masyarakat umum berdasarkan syarat-syarat ketentuan lelang dan harga yang yang disepakati.

TENTANG PROSES LELANG

1. Bahwa proses lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah sudah menjadi Tugas TERGUGAT I karena merupakan Kantor/Badan Lelang yang secara sah berdiri dan bertugas sehingga ditunjuk untuk membantu dalam melelang aset TERGUGAT IV.
2. Bahwa penyeteroran uang muka untuk mengikuti lelang kepada TERGUGAT I adalah memang sudah sesuai dengan prosedur pelelangan, dan Uang Jaminan Lelang tidak sedikitpun sekali diterima oleh Bank

- BTN (TERGUGAT IV) sehingga hal tersebut bukan tanggung jawab dari TERGUGAT IV.
3. Bahwa dalam proses lelang tersebut dalam kenyataannya tertunda atau mundur, hal ini merupakan wewenang TERGUGAT I, apabila terdapat syarat-syarat yang belum lengkap dalam proses lelang seperti surat-surat bukan menjadi penghalang proses lelang, karena dapat dilakukan secara bersamaan, seperti Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang belum diterbitkan. Dengan demikian TERGUGAT IV menolak dalil gugatan yang mendudukan TERGUGAT IV untuk ikut bertanggung jawab atas kerugian akibat tindakan yang dilakukan TERGUGAT I, dan TERGUGAT II, karena akibat perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, Tergugat II dan Tergugat III dan tidak ada hubungannya dengan kedudukan TERGUGAT IV.
 4. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, proses lelang batal bukan disebabkan kesalahan atau kelalaian TERGUGAT IV, sehingga tuntutan pengembalian uang jaminan yang telah disetorkan kepada TERGUGAT I, Tergugat II dan Tergugat III, tidak serta merta menjadi tanggung jawab TERGUGAT IV, karena dalam hal ini tidak sedikitpun TERGUGAT IV menikmati dan menerima Uang Jaminan tersebut.

TENTANG TIDAK ADA KETERKAITAN HUKUM LANGSUNG DENGAN PENGGUGAT :

5. Bahwa dalam duduk perkara yang disampaikan oleh PENGGUGAT terhadap TERGUGAT IV (Posita) tidak tercantum pada tuntutan PENGGUGAT yang diuraikan dalam Gugatan Primer dan atau sekunder. Dalam arti TERGUGAT IV tidak terkait dan tidak sepatutnya dituntut dalam perkara ini. Dan Gugatan dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT IV menjadi kabur (Obscuur libel)
- TENTANG TANGGUNG RENTENG
6. Bahwa segala perbuatan TERGUGAT I, Tergugat II dan Tergugat III tidak menjadi tanggung renteng dengan TERGUGAT IV, karena TERGUGAT IV tidak berhubungan langsung dengan perbuatan hukum TERGUGAT I, Tergugat II dan Tergugat III, karena tidak ada hubungan sama sekali dengan kerugian yang diderita oleh penggugat, dan justru TERGUGAT IV dengan itikad baiknya membantu menyelesaikan dengan mengingatkan ke TERGUGAT I, Tergugat II dan Tergugat III.
 7. Bahwa butir 6 menjadi bukti berdasarkan putusan perkara pidana di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, TERGUGAT II telah mengakui perbuatannya dan telah dihukum Pidana selama 10 bulan penjara, serta dalam perjanjian perdamaian yang telah berlangsung pihak PENGGUGAT telah menerima kompensasi pembayaran yang berupa 2 buah sertipikat rumah 2818 di Jalan Makasar dan Sertipikat No. 3720 di Jatiwaringin, sehingga TERGUGAT IV seharusnya terlepas dari tuntutan permasalahan ini.

8. Bahwa biaya-biaya yang telah dikeluarkan PENGGUGAT dalam penagihan dan operasional bukan menjadi tanggung jawab TERGUGAT IV, karena hal itu merupakan kehendak PENGGUGAT dan sudah risiko apabila menggunakan pengacara dan atau penasehat hukum yang ditunjuknya sendiri.

TENTANG CONSERVATOIR BESLAAG

9. Bahwa tuntutan PENGGUGAT dalam meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap kekayaan TERGUGAT IV, merupakan hal yang tidak dapat dilaksanakan karena dan tidak secara rinci, karena permohonan sita akan dinyatakan sah jika surat gugatan dirinci secara jelas dan terperinci, dengan menyebut ciri-cirinya sesuai pasal 226/227 HIR jo SE No.89/K/1018/M/1962 tertanggal 25 April 1962, serta hal diatas bukan kesalahan dan bukan perbuatan TERGUGAT IV, dan aset TERGUGAT IV tidak dapat diletakan *Conservatoir Beslaag* karena TERGUGAT IV adalah perusahaan BANK PERSERO milik Negara yang dilindungi berdasarkan UU dan ketentuan yang berlaku di Negara RI.

TENTANG UANG PAKSA (DWANGSOM)

10. Bahwa tuntutan TERGUGAT IV Bahwa petitum gugatan Penggugat tentang Uang Paksa adalah tidak beralasan, dan mengada-ngada dan tidak dapat dikaitkan dengan TERGUGAT IV dan Bank BTN (Tergugat IV) tidak dapat dituntut Dwangsom karena tidak terkait dengan uang jaminan tersebut dan terhadap tindakan yang dituduhkan oleh PENGGUGAT.

TENTANG PUTUSAN SERTA MERTA

11. Bahwa PUTUSAN SERTA MERTA (*UITVORBAAR BIJ VOORAAD*) tidak dapat dilaksanakan, Bahwa tidak ada alasan yang kuat dari Penggugat untuk mengajukan Putusan Serta Merta, karena tidak sesuai dengan pasal 180 HIR jo 191 RBG jo SEMA No.03/1971 tertanggal 17 Mei 1971 dan karena TERGUGAT IV tidak dapat disalahkan dan tidak terkait dengan penerimaan UANG JAMINAN dan tidak terkait dengan pengembalian UANG JAMINAN tersebut, jikapun tindakan TERGUGAT IV saat itu hanya membantu para pihak dengan itikad baik dalam mediasi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, Tergugat II dan Tergugat III dengan cara memperlancar proses pengembalian UANG JAMINAN tersebut

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa Perkara ini berkenan memutus sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak seluruh gugatan terhadap TERGUGAT IV, atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat terhadap TERGUGAT IV tidak dapat diterima.
2. Menyatakan Tergugat IV dalam hal ini sebagai pemohon lelang aset TERGUGAT IV bertindak berdasarkan tidak baik.
3. Menyatakan Gugatan dari Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat IV.
4. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV kabur atau tidak jelas (Obscuur Libel).
5. Menyatakan tuntutan uang paksa (dwangsom) oleh Penggugat terhadap Tergugat IV tidak dapat diterima.
6. Menyatakan tuntutan Putusan Serta merta tidak dapat dilaksanakan.
7. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos biaya perkara untuk seluruhnya.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon kiranya memutus yang seadil-adilnya (EX AEQUO ET BONO)

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat dipersidangan diberi tanda bukti P-1 s/d bukti P-15 yaitu :

1. Bukti P-1 : Photocopy dari photocopy surat kuasa PT. Bank Tabungan Negara (Tergugat IV) kepada M. Roem Rachman (Tergugat II selaku Direktur PT. Balai lelang Mandiri (Tergugat I) No. 139/DL06/III/2005 tanggal 29 Maret 2005, untuk melaksanakan lelang tanah milik Tergugat IV ;
2. Bukti P-2a : Photocoy dari photocopy surat pernyataan PT. Bank Tabungan Negara (Tergugat IV) tanggal 13 Mei 2004 menyatakan barang yang akan di lelang tidak dalam sengketa ;
Bukti P-2b : Photocopy dari photocopy surat No. 5-454/WPL.03/KP.05/2005 tanggal 8 April 2005 dari Kantor Pelayanan Piutang dan lelang Negara (Turut Tergugat) kepada PT. Balai lelang Mandiri (Tergugat I) untuk penetapan hari/tanggal lelang ;
3. Bukti P-3a : Photocoy dari photocopy Pengumuman
Bukti P-3b : lelang melalui Harian Bisnis Indonesia

4. Bukti P-4a : Photocopy dari photocopy surat tertanggal 8 April 2005 untuk Balai lelang Mandiri dari PT Konrat Marbela perihal pengunduran diri PT. Konrat Marbela sebagai peserta lelang dan mohon uang jaminan lelang sebesar Rp. 1.000.000.000,- dikembalikan kepada PT. Konrat Marbela ;
- Bukti P-4b : Photocopy dari photocopy surat tertanggal 8 April 2005 untuk Balai lelang Mandiri dari PT Konrat Marbela perihal pengunduran diri PT. Konrat Marbela sebagai peserta lelang dan mohon uang jaminan lelang sebesar Rp. 1.000.000.000,- dikembalikan kepada PT. Konrat Marbela ;
5. Bukti P-5 : Photocopy dari photocopy surat keterangan M. Roem Rachman (Tergugat II) selaku Direktur Tergugat I (Baleman) tanggal 27 April 2005 yang menyatakan akan mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- tanggal 29 April 2005 ;
6. Bukti P-6 : Photocopy sesuai asli laporan Polisi No. Pol. 1465/K/V/2005/SPK.unit.I tanggal 3 Mei 2005 oleh Kuasa Hukum Penggugat ;
7. Bukti P-7 : Photocopy dari photocopy surat teguran PT. bank Tabunga Negara (Tergugat IV) kepada PT. Balai lelang mandiri (Tergugat I) dan M. Roem Rachman (Tergugat II) No. 355/S/DL06/PB/VI/2005, tanggal 27 Juni 2005 untuk mengembalikan uang Penggugat ;
8. Bukti P-8 : Photocopy dari salinan resmi petikan keterangan Pidana No. 1919/Pid.B/2005/PN.JKT.PST tanggal 13 Desember 2005 ;
9. Bukti P-9 : Photocopy dari photocopy surat kuasa hukum Penggugat No. 076/RD-R/X/2005 tanggal 12 Oktober 2005 ;
10. Bukti P-10 : Photocopy sesuai asli Laporan penilaian active PT. Bonsai A & E No. File 024/P/IX/BAE/05, tanggal 7 September 2005 ;
11. Bukti P-11a : Photocopy sesuai asli Akta Perdamaian No.14 tanggal 13 Oktober 2005,
- Bukti P-11b : Photocopy sesuai asli Akte pengakuan hutang No.8 tanggal 13 Oktober 2005, ;
12. Bukti P-12 : Photocopy dari photocopy surat persetujuan PT. Bank Tabungan Negara (Tergugat IV) untuk memberikan kredit kepada Tergugat II sebesar Rp. 400.000.000,-;

13. Bukti P-13 : Photocopy sesuai asli Grose/salinan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Rumah No. 9 Yang dibuat dihadapan Notaris Fransiscus Xaverius Arsin, SH. tanggal 13 Oktober 2005;
14. Bukti P-14 : Photocopy sesuai asli Grose/salinan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 10 yang dibuat dihadapan Notaris Fransiscus Xaverius Arsin, SH. tanggal 13 Oktober 2005;
15. Bukti P-15 : Photocopy sesuai asli Grose/salinan Akta Perjanjian pengosongan rumah No. 11 yang dibuat dihadapan Notaris Fransiscus Xaverius Arsin, SH. tanggal 13 Oktober 2005;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil-dalil Jawaban dan Eksepsinya telah mengemukakan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti T.I-1 s/d bukti T.I-5 yaitu :

1. Bukti T.1-1 : Photocopy dari photocopy surat Penggugat kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara No. 144/PDT.G/2006/PN.JKT.PST. melalui kuasanya No. 031/RD-R/IX/2006 tertanggal 21 September 2006 perihal pencabuta Gugatan ;
2. Bukti T.1-2 : Photocopy dari photocopy gugatan /salinan Akte Perdamaian Nomor 14 tanggal 13 Oktober 2005 antara nanny Thaifoer (Tergugat III) dengan Adwien Dhanu Suhendro (Penggugat) yang dibuat dihadapan Fransiscus Xaverius Arsin, SH, Notaris Di Jakarta ;
3. Bukti T.1-3 : Photocopy dari photocopy Pengumuman tentang peralihan saham PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana pada harian Bisnis Indonesia tanggal 24 Januari 2006 ;
4. Bukti T.1-4 : Photocopy sesuai asli Akta Berita Acara Rapat umum pemegang saham Luar biasa PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana Nomor 7 tanggal 06 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Hestyani Hassan, SH, Mkn/ Notaris di Jakarta;
5. Bukti T.1-5 : Photocopy sesuai asli Akte pernyataan pemegang saham PT. Balai lelang Mandiri Prasarana Nomor 13 tanggal 06 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Hestyani Hassan , SH. Mkn/Notaris di Jakarta ;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III untuk membuktikan dalil-dalil Jawaban dan Eksepsinya telah mengemukakan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti TII./III-1 s/d bukti TII./III-11 yaitu :

1. Bukti T.II/III-1 : Photocopy dari photocopy surat Penggugat kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara No. 144/PDT.G/2006/PN.JKT.PST. melalui kuasanya No. 031/RD-R/IX/2006 tertanggal 21 September 2006 perihal pencabuta Gugatan ;
2. Bukti T.II/III-2 : Photocopy dari photocopy Akte Perdamaian Nomor 14 tanggal 13 Oktober 2005 antara nanny Thairoer (Tergugat III) dengan Adwien Dhanu Suhendro (Penggugat) yang dibuat dihadapan Fransiscus Xaverius Arsin, SH, Notaris Di Jakarta ;
3. Bukti T.II/III-3 : Photocopy sesuai asli Formulir pemindahanbukuan sejumlah Rp. 500.000.000. (lima ratus juta rupiah) tanggal 8 Nopember 2004
4. Bukti T.II/III-4 : Photocopy dari photocopy Fax : 021-31926788 tanggal 8 Nopember 2004 dari Lily melanin untuk Bpk M. Roem Rachman (Tergugat II) supaya dikembalikan keuangannya PT. Konkrat Marbela ;
5. Bukti T.II/III-5 : Photocopy sesuai asli formulir setoran sebesar Rp. 44.000.000,- (empat puluh empat juta rupiah)
6. Bukti T.II/III-6 : Photocopy dari dari photocopy surat izin prinsip pemberian kredit dari Bank tabungan Negara tertanggal 03 Juli 2006 No. 094/LS/MKSUT/VII/2006;
7. Bukti T.II/III-7 : Photocopy sesuai asli Surat persetujuan untuk menjual tanah dan bangunan no. 2818 Panaikang seluas 251 m2 tertanggal 16 Agustus 2006 kepada Ny. Nany Thairoer ;
8. Bukti T.II/III-8 : Photocopy dari photocopy bukti pencairan dari PT. Bank Tabungan Negara sebesar Rp. 363.966.775 ke rekening PT. Konkrat Marbela;
9. Bukti T.II/III-9 : Photocopy sesuai asli tagihan PT. Konkrat Marbella No. 001/VI/KM/2006 untuk Ny. Nany Thairoer ;
10. Bukti T.II/III-10 : Photocopy sesuai asli outstanding hutang periode Juni 2006 ;
11. Bukti T.II/III-11 : Photocopy dari photocopy Grosse/salinan Akta Pengakuan Hutang No. 8 tanggal 13 Oktober 2005 ;

Menimbang, bahwa Tergugat IV untuk membuktikan dalil-dalil Jawaban dan Eksepsinya telah mengemukakan

bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti TIV-1 s/d TIV-13 yaitu :

1. Bukti T.IV-1 : Photocopy dari photocopy surat penunjukkan No. 147/DIR/DLOG/2004 kepada Balai lelang Mandiri untuk melaksanakan pekerjaan Pra lelang dan lelang Tanah dan Bangunan milik PT. Bank Tabungan Negara ;
2. Bukti T.IV-2 : Photocoy dari photocopy prosedur pelaksanaan pra lelang dan lelang tanah dan bangunan Jalan Dago Pakar Barat dan dago Pakar Timur ;
3. Bukti T.IV-3 : Photocoy dari photocopy Surat Edaran No. 16/DIR/DLOG/2003 tentang prosedur pelaksanaan lelang terbuka aktiva tetap PT. Bank Tabungan Negara (persero) ;
4. Bukti T.IV-4 : Photocopy dari photocopy keputusan Menteri Keuangan Reublik Indonesia No. 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk pelaksanaan lelang Menteri Keuangan Republik Indonesia ;
5. Bukti T.IV-5 : Photocopy dari photocopy pengumuman lelang pada surat kabar ; Balai lelang mandiri akan melakukan lelang sukarela di Jl. Dago pakar Barat & Timur kel. Ciburial Bandung ;
6. Bukti T.IV-6 : Photocopy sesuai asli Salinan Risalah lelang No. 077/2004 ;
7. Bukti T.IV-7 : Photocopy dari photocopy surat No. 799/BMP-Lap/VI/2004 tentang laporan pelaksanaan Pra lelang dan lelang ;
8. Bukti T.IV-8 : Photocopy dari photocopy surat No. 416/BMP-Lap/III/2005 tentang laporan Mingguan pelaksanaan Pra lelang dan lelang ;
9. Bukti T.IV-9 : Photocopy dari photocopy surat no. 66/Dir/Dlog/2005 tentang penunjukkan kedua kepada PT. Balai Lelang Mandiri ;
10. BuktiT.IV-10 : Photocopy dari photocopy surat dari Baleman No.no. 690/BMP-Lap/III/2005 tanggal 21 Maret 2005 tentang laporan mingguan kedua pelaksanaan pekerjaan Pra lelang dan lelang tanah dan bangunan milik PT. Bank Tabungan Negara (Persero) ;
11. BuktiT.IV-11 : Photocopy dari photocopy surat no. 145/DIR/DLOG/2005 tentang perpanjangan waktu penunjukkan kedua ;

12. Bukti T.IV-12 : Photocopy dari photocopy surat no. 717/BMP-Pbti/IV/2005 tentang pemberitahuan pembatalan lelang dari Baleman kepada PT. Bank Tabungan Negara ;
13. Bukti T.IV-13 : Photocopy sesuai asli surat no. 355/S/DLOG/PB/VI/2005 tentang pengembalian uang jaminan lelang ;
14. Bukti T.IV-14 : Photocopy dari photocopy pengumuman Lelang pada surat kabar media Indonesia pada tanggal 11 April 2005 ;
15. Bukti T.IV-15 : Photocoy dari photocopy pengumuman Dijual melalui lelang pada surat kabar Pikiran Rakyat pada tanggal 21 Maret 2005 ;
16. Bukti T.IV-16 : Photocoy dari photocopy surat No. 674/BMP-Lap/IV/2005 tanggal 1 April 2005 dari PT Balai lelang Mandiri untuk PT. Bank Tabungan Negara perihal pemberitahuan hari/ tanggal lelang ;
17. Bukti T.IV-17 : Photocopy dari photocopy Surat No. 702/BMP-Pmh/IV/2005 tanggal 8 April 2005 dari PT Balai lelang Mandiri untuk PT. Direksi Bank Tabungan Negara perihal permohonan perpanjangan penunjukkan ke -2 (dua) ;
18. Bukti T.IV-18 : Photocopy dari photocopy ; Surat No. S-454/WPL.03/KP.05/2005 tanggal 8 April 2005 dari KP2LN Jakarta V untuk Dirut PT. Balai Mandiri Prasaranaperihal penetapan hari/tanggal lelang ;
19. Bukti T.IV-19 : Photocopy dari photocopy Surat No. 707/BMP-LAP/IV/2005 tanggal 8 April 2005 dari PT Balai lelang Mandiri untuk PT. Direksi Bank Tabungan Negara perihal pemberitahuan hari/ tanggal lelang ;
20. Bukti T.IV-20 : Photocoy dari photocopy pengumuman Dijual melalui lelang Tanah dan bangunan seluas kurang lebih 30.000 M2 lebar 313.75 M2 terletak di Jalan Dago pakar Barat dan Timur Bandung pada surat kabar Kompas pada tanggal 17 Maret 2005 ;

Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan ini;

Menimbang, bahwa telah terjadi replik dan duplik dalam perkara ini sebagaimana terurai pada berita acara persidangan ini;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini merupakan bagian dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam Jawabannya masing-masing pada Tergugat I tanggal 20 Juni 2007, Tergugat II dan Tergugat III tanggal 16 Juli 2007 telah mengemukakan beberapa keberatan (Eksepsi) yang pada pokoknya telah menguraikan sebagai berikut:

Untuk Tergugat I;

- Bahwa Gugatan Penggugat nebis in idem karena sebelumnya Penggugat sudah pernah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dalam perkara yang objek dan subjeknya sama sebagaimana terdaftar dalam perkara No. 144/Pdt.g/2006/ PN.Jkt. Pst tanggal 10 Mei 2007, kemudian karena ada perdamaian perkara tersebut dicabut oleh Penggugat;

Untuk Tergugat II dan Tergugat III;

- Bahwa gugatan Penggugat Kabur (*Obscuurlibel*) karena Penggugat mencampur adukkan antara Perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji;
- Bahwa gugatan Penggugat nebis in idem, karena sebelumnya pernah diajukan gugatan yang sama yang kemudian telah terjadi perdamaian;

Menimbang, bahwa atas keberatan/eksepsi Para Tergugat I, II dan III tersebut oleh Penggugat telah ditanggapi dalam repliknya sebagai berikut :

- Bahwa pencabutan perkara gugatan terdahulu dikarenakan para Tergugat I, II dan III berjanji akan menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat akan tetapi tidak pernah dilaksanakannya, karena itu gugatan in casu diajukan kembali;
- Bahwa oleh karena Tergugat II telah dihukum 10 bulan penjara oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan kemudian putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap maka gugatan in casu diajukan dengan dasar tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan Para Tergugat oleh Majelis Hakim dipertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa perkara perdata No. 144/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Pst baik menurut Penggugat maupun menurut Para Tergugat dibenarkan bahwa perkara perdata tersebut telah

dicabut sebelum berlanjutnya proses persidangan dan tidak ada satupun putusan terhadap perkara perdata No. 144/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Pst dengan demikian menurut Majelis tidak beralasan dalil keberatan/eksepsi Para Tergugat menyatakan pemeriksaan perkara ini nebis in idem;

- Bahwa berkaitan dengan penggabungan antara gugatan perbuatan melawan hukum dan perbuatan ingkar janji menurut majelis hakim berkaitan dengan pembuktian dan karenanya akan dipertimbangkan bersamaan dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim menyatakan keberatan/eksepsi Para Tergugat ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa Majelis akan mempertimbangkan apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagai-mana dalil pokok gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan bukti P-12;

Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya telah pula menyampaikan bukti-bukti untuk Tergugat I diberi tanda bukti TI-1 s/d TI-5, untuk Tergugat II dan Tergugat III diberi tanda bukti TII,III-1 s/d bukti TII,III-11, untuk Tergugat IV diberi tanda bukti TIV-1 s/d bukti TIV-13;

Menimbang, bahwa majelis akan mempertimbangkan apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah didalilkan dalam posita gugatannya;

Menimbang, bahwa perlu dipertimbangkan pengertian dan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam perbuatan hukum perdata sebelum menyatakan apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum diartikan sebagai suatu perbuatan yang tidak sesuai dan atau berlawanan dengan hukum yang berlaku baik bersifat hukum positif (perundang-undangan) atau berlawanan dengan norma-norma, nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat yang dibatasi dengan asas-asas kepantasan dan kepatutan;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365, KUHPerdata berkaitan dengan adanya perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, adanya kerugian yang timbul, adanya kesalahan atau kelalaian dan adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan, kesalahan atau kelalaian dengan kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan tersebut.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak dalam perkara ini majelis menetapkan bahwa hal-hal yang tidak dibantah oleh pihak-pihak tidak perlu dibuktikan lagi yaitu menyangkut :

- Bahwa Tergugat IV telah memberikan kuasa kepada Tergugat I melalui Tergugat II untuk melakukan penjualan secara lelang terhadap barang-barang tidak bergerak milik Tergugat IV yaitu berupa tanah yang terletak di Jl. Dago Pakar Barat dan Timur Bandung sesuai Surat Kuasa No. 139/DLOG/III/2005, tertanggal 29 Maret 2005;
- Bahwa kemudian Tergugat I melalui Tergugat II sebagai Direktur Utama Tergugat I, telah melakukan pengumuman lelang melalui Harian Bisnis masing-masing tanggal 13 Maret 2005, tanggal 31 Maret 2005 dan tanggal 18 April 2005;
- Bahwa peserta lelang disyarat diantaranya wajib menyetorkan uang jaminan lelang sebesar Rp.1.000.000.000,- kepada rekening Tergugat I yang ada pada Tergugat IV (PT. BTN Cab. Cikini);
- Bahwa dalam pengumuman lelang juga disebutkan bahwa bagi peserta lelang yang tidak menang, uang jaminan dikembalikan tanpa potongan apapun;
- Bahwa Penggugat adalah peserta lelang tersebut dan telah pula menyetorkan uang jaminan sebagai peserta lelang sejumlah Rp. 2.000.000.000,- masing-masing atas nama PT. Konrat Marbella sebesar Rp.1.000.000.000,- dan atas nama Adwien Dhanu (Direktur Tergugat I) sebesar Rp1.000.000.000,;
- Bahwa beberapa kali penundaan kemudian lelang tidak dapat dilaksanakan dan Penggugat telah menyatakan secara tertulis untuk mundur sebagai peserta lelang dan mohon uang jaminan sebesar Rp.2.000.000.000,- yang telah disetorkan kepada Tergugat II melalui Rekening Tergugat II yang ada pada Tergugat IV Cab. Cikini;
- Bahwa uang jaminan milik Penggugat tersebut belum dikembalikan seluruhnya oleh Tergugat II kepada Penggugat;
- Bahwa Tergugat II oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah dinyatakan melakukan tindak pidana penggelapan dan dijatuhi pidana selama 10 (Sepuluh) bulan;

Menimbang, bahwa perlu dipertimbangkan bukti-bukti yang diajukan para pihak dalam persidangan perkara ini:

- Bahwa berdasarkan bukti P-1, P-2, P-3a, P-3b, P-4a, P-4b, P-5 dan P-7, berkaitan dengan bukti TIV-1, TIV-2, bukti-bukti tersebut membuktikan bahwa telah ada kuasa dari Tergugat IV kepada Tergugat I melalui Tergugat II untuk melaksanakan lelang benda tidak

bergerak milik Tergugat IV, bahwa Penggugat telah menyetorkan dana sebesar Rp.2.000.000.000,- kepada Tergugat II sebagai jaminan lelang atas nama Penggugat tersebut;

- Bahwa berdasarkan bukti P-6, P-8, P-9 dikaitkan dengan dengan bukti TII/III-1, bukti TII/III-2, TII/III-4 dan bukti TII/III-5 lelang tidak jadi dilaksanakan dan Penggugat menarik diri selaku peserta lelang dan mohon uang jaminan tersebut dikembalikan kepada Penggugat akan tetapi tidak dikembalikan oleh Tergugat I, Tergugat II, kepada Penggugat;
- Bahwa sesuai dengan Bukti TIV-1, TIV-2, TIV-3, TIV-4 dan TIV-5 Tergugat IV sebagai pemilik objek yang akan dilelang tersebut seharusnya sesuai dengan Surat Edaran Direksi (Bukti TIV-3) melakukan persiapan-persiapan pelelangan termasuk melengkapi dokumen-dokumen yang berkaitan dengan objek yang akan dilelang, sehingga pelaksanaan lelang berjalan lancar;
- Bahwa ternyata Tergugat IV tidak melakukan hal tersebut sehingga pelaksanaan lelang sebagaimana didalilkan oleh Penggugat tidak terlaksana;
- Bahwa jika dihubungkan dengan bukti TI-1 s/d Bukti TI-5, ternyata Tergugat II dan Tergugat III adalah pemegang saham Tergugat I sebelumnya dan meskipun kepemilikan saham telah beralih akan tetapi pertanggung jawaban terhadap tindakan perusahaan (TI) tidak dapat dilepaskan begitu saja oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut ternyata telah terjadi perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat sebagaimana dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan seberapa besar uang jaminan milik Penggugat (Kerugian) yang belum dikembalikan oleh Para Tergugat kepada Penggugat;

- Bahwa berdasarkan P-10, P-11, P-12, P-13, P-14 dan P-15 dihubungkan dengan bukti TII/III-2, TII/III-4, TII/III-5, TII/III-6, Tergugat II dan Tergugat III telah pernah melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp. 44.000.000,-;
- Bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah pula menyerahkan sebagai jaminan kepada Penggugat sebagaimana bukti P-10 merupakan hasil taksir/penilaian terhadap nilai aktiva milik Tergugat III yang dijadikan jaminan pembayaran sisa uang lelang yang ada pada Tergugat II yaitu berupa : Bangunan rumah tinggal serta prasarana lainnya di 2(dua) lokasi masing-masing berupa sebidang tanah luas 251 M2 SHM 2818 yang berada di Jl. AP. Pattirani III Ujung Pandang Sulawesi Selatan dan tanah seluas 210 M2 yang berada di Jl. Kasuari III Jatiwaringin Pondok Gede Bekasi SHM 3720, keseluruhannya senilai Rp. 1.417.000.000,- (satu milyar empat ratus tujuh belas juta);

- Bahwa sebagaimana bukti TII/III-8, TII/III-9 dihubungkan dengan bukti P-11a, P-11b dan P-12 ternyata Tergugat IV telah pula melakukan pemberian kredit kepada Tergugat II dengan jaminan tanah milik Tergugat II dan Tergugat III yang ada pada Penggugat yaitu berupa sebidang tanah luas 251 m² SHM 2818 untuk pembayaran cicilan utang Tergugat II kepada Penggugat senilai Rp. 363.966.775,;
- Bahwa jika dihubungkan dengan bukti TII/III-9, TII/III-11 dan TII/III-12 terbukti bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan pengembalian uang milik Penggugat tersebut sebesar Rp.363.966.775,- dan Rp. 44.000.000 total Rp. 407.966.775,
- Bahwa jumlah kewajiban yang harus dibayarkan oleh Tergugat II dan Tergugat III kepada Penggugat senilai Rp.2.000.000 dikurangi (Rp. 1.417.000.000,- dikurangi Rp. 407.966.775) Rp.1.009.034.000 tersisa Rp. 990.966.000,

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah petitum gugatan penggugat tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas menurut majelis terhadap petitum gugatan penggugat pada angka 2 yang menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap sisa pengembalian uang milik Penggugat tersebut merupakan tanggung jawab Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan tergugat IV secara tanggung renteng dapat dikabulkan dan tentang jumlah sisa hutang tersebut sebesar Rp 990.966.000,- (Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan juta Sembilan ratus enam puluh enam ribu);

Menimbang, bahwa terhadap petitum pada angka 4 karena tidak pernah dilakukan penyitaan maka petitum ini ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 berkaitan dengan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat yang berkaitan dengan perkara ini tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 tidak dapat dikabulkan terhadap pembayaran sejumlah uang;

Menimbang, bahwa adalah patut dan adil jika kepada Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dikenai beban bunga sebesar 5% setiap bulannya dari jumlah utang dan kewajibannya kepada Penggugat untuk setiap bulan keterlambatannya melakukan pembayaran kepada Penggugat terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 karena diajukan tidak memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan maka petitum ini ditolak;

Menimbang, bahwa kepada Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara bersama-sama yang ditaksir sejumlah Rp 509.000.- (Lima ratus sembilan ribu rupiah) ;

Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;

Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Mengingat peraturan perundang-undangan dan hukum yang berkaitan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara bersama-sama dan tanggung renteng mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp 990.966.000, (Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan juta Sembilan ratus enam puluh enam ribu);
- Menghukum pula Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar bunga sebesar 5% dari jumlah pengembalian uang Penggugat untuk setiap bulan keterlambatannya terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
- Menghukum Para Tergugat membayar ongkos perkara ini sebesar Rp.509.000,-;
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

PUTUSAN

Nomor: 515/PDT/2008/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **M. ROEM RACHMAN**, beralamat di Jalan Kasuari III/178, Rt.007/RW. 012, Kelurahan Jati Waringin, Kecamatan Pondok Gede Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya disebut : **Pembanding I semula Tergugat II;**
2. **NY. NANI TAIKUR**, beralamat di Jalan Kasuari III/178, Rt.007/RW. 012, Kelurahan Jati Waringin, Kecamatan Pondok Gede Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh suaminya : **M. ROEM RACHMAN**, beralamat seperti tersebut diatas berdasar atas Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Maret 2008, selanjutnya disebut : **Pembanding II semula Tergugat III;**
3. **PT. BALAI LELANG MANDIRI PRASARANA**, beralamat dahulu Cik's Building Lantai 1 Jalan Cikini Raya No. 84-86 Jakarta Pusat, sekarang beralamat di Komplek Ruko Atrium Blok B Nomor 1 Senen, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh : **Abdul Rasyid**, karyawan pada Kantor PT. BALAI LELANG MANDIRI PRASARANA, berdasar atas Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Maret 2008, selanjutnya disebut : **Pembanding III semula Tergugat I;**
4. **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero)**, beralamat di Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh : **Sully Fairdyanto; SH**, karyawan PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero),



berdasarkan atas Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Juli 2007 Nomor : 135/KUASA/DIR/2007, selanjutnya disebut : **Pembanding IV semula Tergugat IV;**

M E L A W A N

PT. KONRAT MARBELA, beralamat di Jalan Hayam Wuruk Nomor 126, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh : **H. Syahrizal Eff. Damanik, SH.MH**, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor "**RIZAL DAMANIK, SH.MH & REKAN**", beralamat di Jalan K.H. Hasyim Ashari, Komplek Roxy Mas Blok E 1 Nomor 30 Jakarta Pusat, berdasar atas Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Juni 2008, selanjutnya disebut : **Terbanding semula Penggugat;**



PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. DIREKTUR JENDERAL PIUTANG DAN LELANG NEGARA KANTOR WILAYAH III Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA JAKARTA V, di Jalan Prapatan Nomor 10 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut : **Turut Terbanding semula Turut Tergugat;**

Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduknya perkara ini seperti tertera dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : **166/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst**, tanggal **21 Pebruari 2008** yang amar selengkapnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV secara bersama-sama dan tanggung renteng mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp.990.966.000,- (sembilan ratus sembilan puluh juta sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah);
- Menghukum pula para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk membayar bunga sebesar 5% dari jumlah pengembalian uang Penggugat untuk setiap bulan keterlambatannya terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
- Menghukum para Tergugat membayar ongkos perkara ini sebesar Rp. 509.000,- (lima ratus sembilan ribu rupiah);



Menimbang, bahwa Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 29/SRT.PDT.BDG/2008/PN.JKT.PST. Jo. Nomor : 166/PDT.G/2007/PN.JKT.PST, yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menerangkan bahwa, pada tanggal **03 Maret 2008**, M. Roem Rachman, swasta, bertindak untuk diri sendiri **telah menyatakan banding** dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : **166/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst**, tanggal **21 Pebruari 2008**, dan telah pula **menyerahkan Memori banding** tertanggal 02 Juni 2008 sebagaimana nyata disebutkan dalam Surat Tanda Terima Memori Banding Nomor : 166/PDT.G/2007/PN.JKT.PST, tanggal 02 Juni 2008 yang ditandatangani oleh Panitera .Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa pemberitahuan pernyataan permohonan banding tersebut diatas dilakukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat bersama-sama dengan penyerahan Memori Banding tertanggal 02 Juni 2008, masing-masing kepada PT. Marbela selaku **Terbanding semula Penggugat**, PT. Balai Lelang Mandiri

Prasarana, selaku **Pembanding III semula Tergugat I**, Ny. Nani Taifur, selaku **Pembanding II, semula Tergugat III**, PT. Bank Tabungan Negara (Persero), selaku **Pembanding IV semula Tergugat IV**, dan kepada Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Keuangan Republik Indonesia cq. Direktur Jendral Piutang dan Lelang Negara Kanwil III cq. Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta V, selaku **Turut Terbanding semula Turut Tergugat**, hal mana nyata disebut dalam Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 29/SRT.PDT.BDG/2008/PN.JKT.PST. jo. Nomor : 166/PDT.G/2007/PN.JKT.PST, masing-masing tanggal 10 Juni 2008, 11 Juni 2008, 22 Juli 2008, 23 Juli 2008, dan tanggal 04 Agustus 2008;

Menimbang, bahwa Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 34/SRT.PDT.BDG/2008/PN.JKT.PST. Jo. Nomor : 166/PDT.G/2007/PN.JKT.PST, yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menerangkan bahwa, pada tanggal **06 Maret 2008**, M. Roem Rachman, swasta, bertindak untuk dan atas nama isterinya : Ny. Nani Taifur (Tergugat III) berdasar atas Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Maret 2008 (terlampir) **telah menyatakan banding** dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : **166/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst**, tanggal **21 Pebruari 2008**, dan telah pula **menyerahkan Memori banding** tertanggal 02 Juni 2008 sebagaimana nyata disebutkan dalam Surat Tanda Terima Memori Banding Nomor : 166/PDT.G/2007/PN.JKT.PST, tanggal 02 Juni 2008 yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa pemberitahuan pernyataan permohonan banding tersebut diatas dilakukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat bersama-sama dengan penyerahan Memori Banding tertanggal 02 Juni 2008, masing-masing kepada : PT. Marbela selaku **Terbanding semula Penggugat**, PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana selaku **Pembanding III semula Tergugat I**, M. Roem Rachman, selaku **Pembanding I semula Tergugat II**, PT. Bank Tabungan Negara (Persero), selaku **Pembanding IV semula Tergugat IV**, dan kepada Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Keuangan Republik Indonesia cq. Direktur Jendral Piutang dan Lelang Negara Kanwil III cq. Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta V, selaku **Turut Terbanding semula Turut**



Tergugat, hal mana nyata disebut dalam **Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 34/SRT.PDT.BDG/2008/PN.JKT.PST.** jo. Nomor : 166/PDT.G/2007/PN.JKT.PST, masing-masing tanggal 10 Juni 2008, 11 Juni 2008, 22 Juli 2008, 23 Juli 2008, dan tanggal 04 Agustus 2008;

Menimbang, bahwa Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 35/SRT.PDT.BDG/2008/PN.JKT.PST. Jo. Nomor : 166/PDT.G/2007/PN.JKT.PST, yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menerangkan bahwa, pada tanggal **06 Maret 2008**, Abdul Rasyid, swasta, selaku kuasa bertindak untuk dan atas nama : PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana berdasar atas Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Maret 2008 (terlampir) **telah menyatakan banding** dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : **166/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst**, tanggal **21 Pebruari 2008**, dan telah pula **menyerahkan Memori banding** tertanggal 28 April 2008 sebagaimana nyata disebutkan dalam Surat Tanda Terima Memori Banding Nomor : 166/PDT.G/2007/PN.JKT.PST., tanggal 28 April 2008 yang ditandatangani oleh Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;



Menimbang, bahwa pemberitahuan pernyataan permohonan banding tersebut diatas dilakukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat bersama-sama dengan penyerahan Memori Banding tertanggal 02 Juni 2008, masing-masing kepada : PT. Marbela selaku **Terbanding semula Penggugat**, M. Roem Rachman selaku **Pembanding I semula Tergugat II**, Ny. Nani Taifur selaku **Pembanding II semula Tergugat III**, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) selaku **Pembanding IV semula Tergugat IV** dan kepada Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Keuangan Republik Indonesia cq. Direktur Jendral Piutang dan Lelang Negara Kanwil III cq. Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta V, selaku **Turut Terbanding semula Turut Tergugat**, hal mana nyata disebut dalam Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 35/SRT.PDT.BDG/2008/PN.JKT.PST. jo. Nomor : 166/PDT.G/2007/PN.JKT.PST, masing-masing tanggal 26 Mei 2008, 29 Mei 2008, 02 Juni 2008, dan tanggal 04 Agustus 2008;

Menimbang, bahwa Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 37/SRT.PDT.BDG/2008/PN.JKT.PST. Jo. Nomor :

166/PDT.G/2007/PN.JKT.PST. yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menerangkan bahwa, pada tanggal **06 Maret 2008**, Sully Fairdyanto, karyawan selaku kuasa bertindak untuk dan atas nama : PT. Bank Tabungan Negara (Persero), berdasar atas Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Juli 2007 (terlampir dalam berkas) **telah menyatakan banding** dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : **166/Pdt.G/2007/PN.Jkt.PST**, tanggal **21 Pebruari 2008**, dan telah pula **menyerahkan Memori banding** tertanggal 03 Juni 2008 sebagaimana nyata disebutkan dalam Surat Tanda Terima Memori Banding Nomor : 166/PDT.G/2007/PN.JKT.PST, tanggal 03 Juni 2008 yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;



Menimbang, bahwa pemberitahuan pernyataan permohonan banding tersebut diatas dilakukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat bersama-sama dengan penyerahan Memori Banding tertanggal 03 Juni 2008, masing-masing kepada : PT. Marbela selaku **Terbanding semula Penggugat**, M. Roem Rachman, selaku **Pembanding I semula Tergugat II**, Ny. Nani Taifur, selaku **Pembanding II semula Tergugat III**, PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana selaku **Pembanding III semula Tergugat I**, dan kepada Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Keuangan Republik Indonesia cq. Direktur Jendral Piutang dan Lelang Negara Kanwil III cq. Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta V, selaku **Turut Terbanding semula Turut Tergugat**, hal mana nyata disebut dalam Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 37/SRT.PDT.BDG/2008/PN.JKT.PST. jo. Nomor : 166/PDT.G/2007/PN.JKT.PST, masing-masing tanggal 10 Juni 2008, 12 Juni 2008, 22 Juli 2008 dan tanggal 04 Agustus 2008;

Menimbang, bahwa Eko Suryowidarto, SH, Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor "Rizal Damanik, SH.MH. & Rekan" beralamat di Jalan K.H. Hasyim Hashari Komplek Roxy Mas Blok E 1 Nomor 30 Jakarta Pusat selaku kuasa bertindak untuk dan atas nama PT. Kontrat Marbela selaku **Terbanding semula Penggugat**, berdasarkan atas Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Juni 2008 (terlampir) telah **menyerahkan Kontra Memori Banding** tertanggal 18 Juni 2008 kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagaimana nyata disebut dalam Surat Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor :

166/PDT.G/2007/PN.JKT.PST, tanggal 19 Juni 2008, Kontra Memori Banding mana oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah diserahkan kepada pihak **Terbanding semula pihak Tergugat**, dan juga kepada pihak **Turut Terbanding semula Turut pihak Tergugat**, masing-masing pada tanggal 29 Juli 2008 dan tanggal 04 Agustus 2008, seperti tersebut dalam Relaas Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 166/PDT.G/2007/PN.JKT.PST, jo. Nomor : 29/SRT.PDT.BDG/2008/PN.JKT.PST, masing-masing tanggal 29 Juli 2008 dan tanggal 04 Agustus 2008;

Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara Nomor : **166/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst**, yang telah diputus pada tanggal **21 Pebruari 2008** dan telah dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi, hal mana nyata disebutkan dalam Relaas-Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (inzage) sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari **Pembanding I semula Tergugat II, Pembanding II semula Tergugat III, Pembanding III semula Tergugat I dan Pembanding IV semula Tergugat IV** terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : **166/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst**, tanggal **21 Pebruari 2008**, telah diajukan dalam tenggang waktu, dan menurut cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa **Pembanding I semula Tergugat II, Pembanding II semula Tergugat III, Pembanding III semula Tergugat I dan Pembanding IV semula Tergugat IV** masing-masing dalam memori bandingnya menyatakan **berkeberatan** terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : **166/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst**, tanggal **21 Pebruari 2008** tersebut diatas baik mengenai pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya;

Menimbang, bahwa **Terbanding semula Penggugat** melalui Kontra Memori Bandingnya menyatakan **menerima** seluruh pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : **166/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst**, tanggal **21 Pebruari 2008**,

tapi dengan permintaan agar Majelis Hakim Tingkat Banding dalam putusannya *mempertegas tentang jaminan* yang disebut dalam Akta Perdamaian (surat bukti P-11a) dan Akta Pengakuan Utang (surat bukti P-11b) yang sampai dengan sekarang belum direalisasikan sebagaimana mestinya/objek jaminan tersebut sampai dengan sekarang belum diserahkan secara baik-baik oleh **Pembanding I semula Tergugat II** dan **Pembanding II semula Tergugat III** kepada **Terbanding semula Penggugat**;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan memeriksa dengan seksama berkas perkara aquo beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : **166/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst**, tanggal **21 Pebruari 2008**, Memori Banding dari **para Pembanding semula masing-masing sebagai Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV**, serta Kontra Memori Banding dari **Terbanding semula Penggugat**, dan surat-surat lainnya, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa **Pembanding I semula Tergugat II** dan **Pembanding II semula Tergugat III** dalam eksepsi pada pokoknya menyatakan :

- 1 Gugatan **Terbanding semula Penggugat** neb is in idem karena sebelumnya pernah diajukan gugatan yang sama yang kemudian telah terjadi perdamaian;
- 2 Gugatan **Terbanding semula Penggugat** kabur (obscuur libel) karena **Terbanding semula Penggugat** mencampur adukkan antara perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji;

Menimbang, bahwa **Pembanding III semula Tergugat I** dalam eksepsi pada pokoknya menyatakan:

- Gugatan **Terbanding semula Penggugat** neb is in idem karena sebelumnya **Terbanding semula Penggugat** sudah pernah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dalam perkara yang objek dan subjeknya sama sebagaimana terdaftar dalam perkara Nomor : 144/PDT.G/2006/PN.JKT.PST, tanggal 10 Mei 2007, kemudian karena ada perdamaian perkara tersebut dicabut;

Menimbang, bahwa **Pembanding I semula Tergugat II, Pembanding II semula Tergugat III** dan **Pembanding III semula Tergugat I** menyatakan gugatan **Terbanding semula Penggugat** Ne Bis In Idem atas dasar alasan, bahwa sebelumnya



Terbanding semula Penggugat sudah pernah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dalam perkara yang obyek dan subyeknya sama sebagaimana terdaftar dalam perkara Nomor : 144/PDT.G/2006/PN.JKT.PST tanggal 10 Mei 2007, kemudian karena ada perdamaian perkara tersebut dicabut;

Menimbang, bahwa khusus terhadap eksepsi Ne Bis In Idem tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya menyatakan bahwa, dengan dicabutnya perkara Nomor : 144/PDT.G/2006/PN.JKT.PST tanggal 10 Mei 2007 sebelum berlanjutnya proses persidangan dan tidak ada satupun putusan terhadap perkara perdata Nomor : 144/PDT.G/2006/PN.JKT.PST, maka keberatan/eksepsi **Pembanding I semula Tergugat II, Pembanding II semula Tergugat III dan Pembanding III semula Tergugat I** yang menyatakan gugatan **Terbanding semula Penggugat Ne Bis In Idem** tidak berdasar alasan yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya menyatakan bahwa eksepsi **Pembanding I semula Tergugat II dan Pembanding II semula Tergugat III** yang menyatakan gugatan **Terbanding semula Penggugat kabur** (obscure libel) karena **Terbanding semula Penggugat** mencampurkan aduk antara perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji, berkaitan dengan pembuktian karenanya akan dipertimbangkan bersama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasar atas pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas kemudian Majelis Hakim Tingkat Pertama menolak eksepsi-eksepsi tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut di atas karena sudah tepat dan benar dan dipertahankan selanjutnya diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dan dianggap tercantum seluruhnya dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi tersebut di atas dapat dikuatkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa selanjutnya eksepsi **Pembanding I semula Tergugat II dan Pembanding II semula Tergugat III** yang menyatakan gugatan **Terbanding semula Penggugat kabur**



(obscuur libel) akan dipertimbangkan bersama dengan pokok perkara, sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa sekalipun pertimbangan hukum eksepsi Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan akan mempertimbangkan eksepsi **Pembanding I semula Tergugat II** dan **Pembanding II semula Tergugat III** dalam pokok perkara, tapi ternyata majelis hakim tingkat pertama tidak mempertimbangkannya dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan eksepsi tersebut di atas sebagai berikut;

Menimbang, bahwa gugatan dalam perkara ini didasarkan atas perbuatan melawan hukum dan wanprestasi;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum ditujukan terhadap **Pembanding I semula Tergugat II** (M. Roem Rachman), **Pembanding II semula Tergugat III** (Ny. Nani Taifur), **Pembanding III semula Tergugat I** (PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana) dan **Pembanding IV semula Tergugat IV** (PT. Bank Tabungan Negara Persero) karena lelang asset milik **Pembanding IV semula Tergugat IV** (PT. Bank Tabungan Negara Persero) gagal dilaksanakan;

Menimbang, bahwa atas dasar alasan gagal melaksanakan lelang, **Terbanding semula Penggugat**, dalam petitum gugatan pada angka 2 menuntut agar **Pembanding I semula Tergugat II** (M. Roem Rachman), **Pembanding II semula Tergugat III** (Ny. Nani Taifur), **Pembanding III semula Tergugat I** (PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana) dan **Pembanding IV semula Tergugat IV** (PT. Bank Tabungan Negara Persero) dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa **Terbanding semula Penggugat** tidak menjelaskan dalam posita gugatannya mengapa M. Roem Rachman (**Pembanding I semula Tergugat I**) dan Ny. Nani Taifur (**Pembanding I semula Tergugat II**) masing-masing secara pribadi dituntut telah melakukan perbuatan melawan hukum, padahal posita gugatan angka 5 menyebutkan, M. Roem Rachman (**Pembanding I semula Tergugat I**) melaksanakan lelang asset milik **Pembanding IV semula Tergugat IV** bukan dalam statusnya sebagai pribadi,



melainkan selaku Direktur PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana yang memperoleh kuasa dari **Pembanding IV semula Tergugat IV**, dan berdasar atas pemberian kuasa tersebut M. Roem Rachman (**Pembanding I semula Tergugat II**) bertindak untuk dan atas nama PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana (**Pembanding III semula Tergugat I**);

Menimbang, bahwa **Pembanding III semula Tergugat I** (PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana) dan **Pembanding IV semula Tergugat IV** (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) masing-masing membenarkan adanya pemberian kuasa seperti tersebut di atas dan juga menyatakan pemberian kuasa seperti demikian itu telah sesuai dengan Anggaran Dasar dari Perseroan Terbatas tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemberian kuasa tersebut diatas majelis hakim tingkat banding berpendapat, secara hukum **Pembanding I semula Tergugat II** (M. Roem Rachman) dalam melaksanakan lelang asset **Pembanding IV semula Tergugat IV** (PT. Bank Tabungan Negara Persero) tersebut di atas, bertindak untuk dan atas nama **Pembanding III semula Tergugat I** (PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana), bukan untuk dirinya sendiri (pemberian kuasa ini sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas);

Menimbang, bahwa fakta yang dikemukakan dalam pertimbangan tersebut diatas membuktikan bahwa tuntutan **Terbanding semula Penggugat** dalam petitum gugatan tidak sesuai dengan hal-hal yang diuraikan dalam posita gugatan; **Terbanding semula Penggugat** menggugat **Pembanding I semula Tergugat II** sebagai diri pribadi telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi posita gugatan menyebutkan **Pembanding semula Tergugat II** melakukan lelang asset **Pembanding IV semula Tergugat IV** adalah dalam kapasitasnya sebagai Direktur PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana atas dasar pemberian kuasa dari **Pembanding IV semula Tergugat IV** untuk bertindak untuk dan atas nama **Pembanding semula Tergugat II** (PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana);

Menimbang, bahwa posita gugatan **Terbanding semula Penggugat** juga tidak menyebutkan kapasitas **Pembanding semula**



Tergugat III (Ny. Nani Taifur) juga tidak menguraikan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Ny. Nani Taifur, tapi dalam petitem Ny. Nani Taifur juga dituntut telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selain perbuatan melawan hukum, dasar tuntutan **Terbanding semula Penggugat** dalam perkara ini, adalah wanprestasi yang dilakukan oleh **Pembanding I semula Tergugat II** (M. Roem Rachman) dan **Pembanding II semula Tergugat III** (Ny. Nani Taifur) karena telah tidak memenuhi seluruh isi dari 2 (dua) Akta Notaris yakni Akta Perdamaian (surat Bukti P-11a) dan Akta Pengakuan UTang (surat Bukti P-11b);

Menimbang, bahwa berdasar atas Akta-Akta Notaris tersebut diatas (surat bukti P-11a dan P-11b), yang *berjanji* akan mengembalikan uang muka lelang milik **Terbanding semula Penggugat** sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang sebelumnya telah disetorkan oleh **Terbanding semula Penggugat** rekening atas nama **Pembanding III semula Tergugat I** (PT.

PT. Lelang Mandiri Prasarana) adalah : **Pembanding II semula Tergugat III** (Ny. Nani Taifur), tapi yang dituntut untuk memenuhi isi Akta Notaris tersebut diatas dalam petitem gugatan angka 3 dan angka 5 tidak hanya **Pembanding II semula Tergugat III**, melainkan juga **Pembanding III semula Tergugat I, Pembanding I semula Tergugat II dan Pembanding IV semula Tergugat IV;**

Menimbang, bahwa **Terbanding semula Penggugat** dalam Kontra Memori Bandingnya juga minta agar Pengadilan Tingkat Banding mempertegas tentang jaminan yang telah disepakati dalam Akta Perdamaian (surat bukti P-11a) dan Akta Pengakuan Utang (surat bukti P-11b);

Menimbang, bahwa berdasar atas pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, tuntutan **Terbanding semula Penggugat** dalam perkara ini tidak berdasar posita yang jelas atau *kabur* (Obscuur Libel); Antara posita dan petitem tidak saling mendukung termasuk subjek hukumnya; **Terbanding semula Penggugat** juga telah mencampur adukkan gugatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa menurut majelis hakim tingkat banding gugatan **Terbanding semula Penggugat** seperti tersebut diatas telah tidak mematuhi persyaratan yang ditetapkan oleh hukum acara perdata



untuk suatu gugatan yang baik agar mudah dipahami oleh pihak lawan untuk keperluan pembelaan;

Menimbang, bahwa akan tetapi majelis hakim tingkat pertama tetap memeriksa materi pokok gugatan tersebut dan telah mempertimbangkannya secara salah/keliru dalam Putusan Nomor : **166/PDT.G/2007/PN.JKT.PST., tanggal 21 Pebruari 2008,** karenanya pertimbangannya tersebut tidak dapat dipertahankan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu dan demi tegaknya tertib beracara di persidangan Pengadilan, Majelis Hakim Tingkat Banding **membatalkan** putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : **166/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst,** tanggal **21 Februari 2008** dengan mengadili sendiri perkara ini tanpa memasuki pokok perkara dengan menyatakan, gugatan **Terbanding semula Penggugat** tidak dapat diterima atas dasar hal-hal yang telah dipertimbangkan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa karena gugatan **Terbanding semula Penggugat** dinyatakan tidak dapat diterima maka menurut hukum **Terbanding semula Penggugat** berada pada pihak yang kalah, karenanya **Terbanding semula Penggugat** harus dihukum untuk membayar ongkos perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, khusus untuk tingkat banding besarnya akan disebutkan nanti dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan Undang-Undang No.20 tahun 1947 jo. Undang-Undang No.8 tahun 2004, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI

- **Menerima** permohonan banding dari **Pembanding I semula Tergugat II, Pembanding II semula Tergugat III, Pembanding III semula Tergugat I dan Pembanding IV semula Tergugat IV** tersebut;
- **Membatalkan** Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : **166/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst,** tanggal **21 Februari 2008** yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi **Pembanding I semula Tergugat II, Pembanding II semula Tergugat III dan Pembanding III semula Tergugat I** untuk seluruhnya;



DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan **Terbanding semula Penggugat** tidak dapat diterima;
- Menghukum **Terbanding semula Penggugat** untuk membayar ongkos perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah);



PUTUSAN

Nomor : 2836 K / Pdt / 2009

DEMI KEDILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

PT. KONRAT MARBELLA, berkantor di Jalan Hayam Wuruk No.126, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : RIZAL DAMANIK, SH.MH., dkk, Para Advokad, berkantor di Jalan KH. Hasyim Ashari Komp. Roxy Mas Blok E 1. No.30. Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2009;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

MELAWAN :

1. PT. BALAI LELANG MANDIRI PRASARANA, berkantor d/h Cik's Building Lt.I. Jalan Cikini Raya No.84-86, Jakarta Pusat, sekarang berkantor di Komplek Ruko Atrium Blok B No.1. Senen, Jakarta Pusat ;
2. M. ROEM RACHMAN ;
3. Ny. NANI TAIFUR, keduanya bertempat tinggal di Jalan Kasuari III/178. Rt.007/012. Kelurahan Jatiwaringin, Kecamatan Pondok Gede, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat;
4. PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) berkantor di Jalan Gajah Mada No.1. Jakarta Pusat;
Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat I sampai dengan IV/Para Pembanding;

DAN :

PEMRINTAH RI, Cq. MENTERI KEUANGAN RI, Cq. DIRJEN PIUTANG dan LELANG NEGARA KANWIL III, Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN PIUTANG dan LELANG NEGARA JAKARTA V, berkantor di Jalan Prapatan No.10 Jakarta Pusat ;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat / Turut Terbanding;



Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah mengajukan gugatan terhadap Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Pembanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa, pada 13 Maret 2005 Tergugat I, II yang bekerja sama dengan Tergugat IV dan Turut Tergugat mengadakan pengumuman Lelang melalui koran yang terbit di Jakarta, tentang pelelangan aset-aset dari Tergugat IV yang terletak di Jalan Dago Pakar Timur dan Jl Dago Pakar Barat Kelurahan Ciburial Kecamatan Cimanyan Kabupaten Bandung ;

Bahwa, atas lelang tersebut Penggugat ikut serta dalam pelelangan yang akan berlangsung pada tanggal 21 Maret 2005 dengan menyetor uang jaminan ke rekening Tergugat I sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;

Bahwa ternyata hari yang ditentukan tersebut yaitu tanggal 21 Maret 2005 acara pelelangan ditunda tanpa alasan yang jelas, dan Penggugat yang telah menyetor uang jaminan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) tentu saja sangat keberatan ;

Bahwa, dengan seribu satu alasan Tergugat I, Tergugat II menyatakan lelang diundur karena ada hal-hal yang belum lengkap menjadi tanggal 8 April 2005, dan hal tersebut juga diumumkan Tergugat I, Tergugat II melalui pengumuman Koran;

Bahwa, pada hari yang ditentukan Penggugat hadir, dan ternyata lelang diundurkan lagi dengan seribu satu alasan, tentu saja Penggugat curiga, dan karenanya Penggugat bermaksud mengundurkan diri dan meminta uang jaminan dikembalikan, tetapi Tergugat I, Tergugat II dengan bujuk rayu meyakinkan Penggugat dengan memperlihatkan dokumen-dokumen secara detail dan Penggugat mendapatkan dari Tergugat II yaitu :

- Surat kuasa dari Tergugat IV kepada Tergugat II selaku Direktur Tergugat I untuk melelang aset-aset Tergugat IV melalui Turut Tergugat tanggal 29 Mei 2005;
- Surat pernyataan Tergugat IV yang menyatakan aset tidak dalam sengketa dan bertanggung jawab penuh atas pelelangan tersebut baik secara perdata maupun pidana tanggal 13 Mei 2005;
- Surat dari Turut Tergugat tentang pengunduran lelang menjadi tanggal 18 April 2005;

Bahwa, tanpa curiga apapun Penggugat kembali mengikuti lelang tanggal 18 April 2005 tetapi ternyata mundur lagi untuk waktu yang tidak di tentukan, tentu saja



Penggugat keberatan dan meminta pengembalian uang jaminan sebesar dua milyar tersebut dan menuntut pertanggung jawaban dari para Tergugat ;

Bahwa terbukti asset dari Tergugat IV yang akan dilelang tersebut surat-suratnya belum lengkap sehingga pelelangan tidak dapat dilaksanakan. Adalah suatu hal yang sangat bertentangan dengan kaedah-kaedah hukum jika asset Tergugat IV ternyata surat-suratnya belum lengkap tetapi telah meminta kepada Tergugat I, II dan Turut Tergugat untuk melaksanakan lelang, dengan demikian jelas sekali Tergugat IV harus ikut bertanggung jawab, sebab berakibat kerugian yang sangat besar bagi Peggugat;

Bahwa fakta ini jelas terungkap dari surat Tergugat IV kepada Tergugat I tertanggal 27 Juni 2005 yang dengan tegas menyatakan pelaksanaan lelang dibatalkan karena persyaratan lelang yaitu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) belum diterbitkan;

Bahwa jelas sekali Tergugat IV telah melakukan kesalahan yang sangat merugikan Peggugat, sebab bagaimana mungkin tanah yang surat-suratnya belum lengkap tetapi sudah meminta pelaksanaan lelang, bahkan uang jaminan sebagai syarat peserta lelang diizinkan Tergugat IV untuk disetor ke rekening Tergugat I dan II ;

Bahwa, akibat dari semua itu kemudian Peggugat melaporkan Tergugat II ke Polda Metro Jaya sebagai perbuatan penipuan dan penggelapan, dan atas laporan ini Tergugat II telah dihukum, dan putusan mana telah berkekuatan hukum tetap ;

Bahwa, selama Tergugat II diproses dikepolisian sampai ke pengadilan Para Peggugat juga telah meminta pertanggung jawaban dari Tergugat IV dan Turut Tergugat, dan kemudian Tergugat IV dalam pertemuan yang berlangsung berkali-kali berjanji (Gentle Agreement) Tergugat IV menyatakan ikut bertanggung jawab asalkan seluruh aset-aset Tergugat I dan II diserahkan terlebih dahulu kepada Peggugat ;

Bahwa, kemudian karena asset-asset Tergugat II diatasnamakan Tergugat III selaku isteri Tergugat II maka pada tanggal 13 Oktober 2005 di hadapan Notaris di Jakarta Tergugat III dengan persetujuan Tergugat II menandatangani surat Pengakuan Hutang Nomor 8 sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dengan cara pembayaran :

- Setiap tanggal 15 mulai bulan Nopember 2005 Tergugat II dan III akan membayar secara angsuran kepada Peggugat sebesar Rp. 84.000.000, - (delapan puluh empat juta rupiah) selama dua puluh tiga bulan ;
- Pada bulan ke 24 akan di bayar Rp. 113.000.000,-(seratus tiga belas juta rupiah).



- Sehingga jumlah kewajiban Tergugat II dan III adalah sebesar Rp. 2.045.000.000,- (dua milyar empat puluh lima juta rupiah) sudah termasuk provisi dan biaya Notaris yang Peggugat dahulukan ;
- Peggugat berhak menagih kepada Tergugat II dan Tergugat III dengan seketika dan sekaligus jika Tergugat II dan Tergugat III tidak menepati janjinya berturut-turut ataupun tidak berturut-turut dua kali gagal di bayar.
- Sebagai jaminan atas pengakuan hutang tersebut adalah :
 1. Sertifikat Hak Milik No. 2818 seluas 251 M² yang terletak di Jl. AP. Pattirani III, Makasar Sulawesi Selatan atas nama Tergugat III ;
 2. Sertifikat Hak Milik No. 3720 seluas 210 M² yang terletak di Jl. Kasuari III No. 178 Jati Waringin, Pondok Gede, Bekasi Jawa Barat atas nama Tergugat III ;

Bahwa kenyataannya sampai gugatan ini diajukan, Tergugat II dan Tergugat III baru melakukan pembayaran sebesar Rp. 44.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dan Tergugat IV baru mengambil over Jaminan Sertifikat Hak Milik No. 2818 seluas 251 M² yang terletak di Jl. AP. Pattirani III, Makasar Sulawesi Selatan senilai Rp. 400.000.000,-(empat ratus juta rupiah) dan dihitung secara keseluruhan pembayaran yang baru diterima Peggugat dari Tergugat II dan Tergugat III sebesar Rp. 407.966.775 (empat ratus tujuh juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah) sehingga Peggugat masih mempunyai hak tuntutan sebesar Rp. 1.637.033.225,-(satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta tiga puluh tiga ribu tiga ratus dua puluh lima rupiah) ;

Bahwa kewajiban Tergugat II dan Tergugat III sampai saat ini belum juga di laksanakan sebagaimana mestinya, dan Tergugat IV juga tidak melakukan upaya-upaya lain untuk membayar atau mencari jalan keluar lain agar kerugian Peggugat dapat di kembalikan sebagaimana mestinya dan sampai saat ini Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV hanya janji-janji tanpa pernah terealisasi, dan sesuai dengan akta pengakuan hutang adanya keterlambatan dua kali berturut-turut ataupun tidak berturut-turut telah memberikan hak kepada Peggugat untuk menagih seketika dan sekaligus, dan faktanya sampai gugatan ini diajukan pembayaran yang dilakukan sangat tidak sesuai ;

Bahwa seharusnya Tergugat IV harus ikut bertanggung jawab sebab jaminan Tergugat II dan Tergugat III yang tersisa sebagaimana sertifikat hak milik No. 3720 seluas 210 M² yang terletak di Jl. Kasuari III No. 178 Jati Waringin Pondok Gede Bekasi Jawa Barat atas nama Tergugat III sesuai dengan Laporan Penilaian Aktiva yang di lakukan oleh PT. Bonsai A&E tanggal 7 September 2005 adalah sebesar Rp. 686.450.000,- (enam ratus delapan puluh enam juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) sehingga jika kelak jaminan tersebut dijual Peggugat masih dirugikan



sebesar Rp. 950.583.225,- (sembilan ratus lima puluh juta lima ratus delapan puluh tiga ribu dua ratus dua puluh lima rupiah);

Bahwa, kewajiban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak dapat dihilangkan begitu saja karena perbuatan Tergugat I Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah perbuatan yang terencana dan terakumulasi sedemikian rupa sebagai hukum sebab akibat, dimana tanpa kepercayaan dari Tergugat IV tidaklah mungkin Tergugat II dengan payung hukum Tergugat I dapat mengadakan pengumuman lelang tersebut dan kenapa Tergugat IV mengizinkan pembayaran uang jaminan melalui rekening Tergugat I dan Tergugat II, begitu percayakah Tergugat IV kepada I dan Tergugat II... ?, ada apa dibalik itu semua....? ;

Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, adalah sangat berdasar hukum Penggugat menuntut kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp. 1.637.033.225, - (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta tiga puluh tiga ribu dua ratus dua puluh lima rupiah) secara tunai dan sekaligus sebagaimana akta pengakuan hutang yang dibuat untuk itu berikut bunga sebagai keuntungan yang seharusnya Penggugat peroleh yaitu sebesar 5 % perbulan terhitung sejak gugatan ini diajukan sampai dibayar lunas ;

Bahwa, akibat tidak dikembalikannya uang Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) di tangan Tergugat I dan Tergugat II akibat akan melaksanakan lelang Tergugat IV sejak bulan Maret tahun 2005 Penggugat telah banyak mengeluarkan biaya-biaya termasuk biaya penagihan, biaya operasional pertemuan-pertemuan dengan Tergugat IV, biaya-biaya Pengacara dan penasehat hukum serta biaya-biaya untuk mengajukan gugatan ini yang di total sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sehingga sangatlah berdasar hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi pengeluaran Penggugat tersebut secara tunai dan sekaligus ;

Bahwa, gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik, sehingga untuk menjamin gugatan ini Penggugat memohon agar diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta kekayaan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang akan Penggugat ajukan dalam permohonan tersendiri;

Bahwa, dikhawatirkan Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka adalah berdasar hukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng dikenakan uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari atas keterlambatannya melaksanakan isi putusan ini dan menghukum Turut Tergugat untuk tunduk terhadap putusan ini ;



Bahwa karena gugatan Penggugat dalam perkara a quo didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij boorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

Bahwa, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memberikan putusan dalam perkara a quo sebagai berikut:

- DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
 2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
 3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp.1.637.033.225, - (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta tiga puluh tiga ribu dua ratus dua puluh lima rupiah), berikut bunga 5% perbulan terhitung sejak gugatan ini diajukan sampai dibayar lunas ;
 4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan dalam perkara ini;
 5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk penagihan, operasional, biaya Pengacara dan biaya-biaya dalam mengajukan gugatan ini ;
 6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng dikenakan uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari atas keterlambatannya melaksanakan isi putusan ini ;
 7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
 8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta meskipun ada banding, kasasi, verzet (Uit Voorbaar bij vooraad);
 9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ;
- ATAU :
- Bila Majelis Hakim--berpendapat lain mohon putusan yang seadil- adilnya (ex Aquo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :



EKSEPSI TERGUGAT I :

Bahwa dalil gugatan Penggugat (Premtoire) atau Nebis in Idem, karena sebelumnya Penggugat sudah pernah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara yang sama baik subjek objek dan dalil gugatannya dibawah register perkara No.144/Pdt.G/2006/PN.JKT.PST., tanggal 10 Mei 2006, dan selanjutnya berdasarkan surat Penggugat kepada Majelis hakim yang memeriksa perkara dimaksud melalui kuasanya No.031/RDR/IX/2006 tertanggal 21 September 2006 gugatan atas perkara tersebut telah dicabut oleh Penggugat karena adanya perdamaian ;

Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III telah dilakukan perdamaian sesuai akta No.14 tanggal 13 Oktober 2005 yang dibuat dihadapan Fransiscus Xaverius Arsin, SH Notaris/PPAT di Jakarta atas perkara yang berkaitan dengan masalah hutang piutang sesuai perkara dimaksud ;

EKSEPSI TERGUGAT II dan III :

Bahwa gugatan Penggugat adalah tidak jelas, (Obscuur libel) karena mencampuradukan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi sebagaimana yang terungkap dalam dalil Penggugat butir 11, 12 dan 13 yang menunjukkan adanya suatu persetujuan dengan Tergugat II dan Tergugat III padahal pokok gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum ;

Bahwa perbuatan melawan hukum dan wanprestasi adalah tidak sama dasar hukumnya sebagaimana diatur dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);

Gugatan serupa pernah diajukan oleh Penggugat di Pengadilan negeri Jakarta Pusat di bawah register perkara Nomor 144/Pdt.G/2006/PN.JKT.PST dan telah dicabut oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya Nomor 031/RD-R/IX/2006 tertanggal 21 September 2006 (Nebis in Idem) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu dengan putusannya Nomor : 166/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst., tanggal 21 Pebruari 2008 yang amarnya selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

- DALAM EKSEPSI :
- Menolak eksepsi Para Tergugat ;
- DALAM POKOK PERKARA :
- 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- 2. Menyatakan Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- 3. Menghukum Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara



bersama-sama dan tanggung renteng mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp.990.9660.000,- (sembilan ratus sembilan puluh juta sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah) ;

4. Menghukum pula Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar bunga sebesar 5% dari jumlah pengembalian uang Penggugat untuk setiap bulan keterlambatannya terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ;
6. Menghukum Para Tergugat membayar ongkos perkara ini sebesar Rp.509.000,- (lima ratus sembilan ribu rupiah) ;
7. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

Menimbang, bahwa putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya Nomor : 515/Pdt/2008/PT.DKI., tanggal 22 Januari 2009 yang amar putusannya adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat II, Pembanding II semula Tergugat III, Pembanding III semula Tergugat I dan Pembanding IV semula Tergugat IV tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 166/Pdt.G./2007/PN.Jkt.Pst. tanggal 21 Pebruari 2008, yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding ;

MENGADILI SENDIRI :

- DALAM EKSEPSI :
 - Menolak eksepsi Pembanding I semula Tergugat II, Pembanding II semula Tergugat III dan Pembanding III semula Tergugat I untuk seluruhnya ;
- DALAM POKOK PERKARA :
 1. Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima ;
 2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 16 Maret 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 27 Maret 2009 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi



No. 41/Srt.Pdt.Kas/2009/PN.Jkt.Pst. jo No.166/ Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan - alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 07 April 2009 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Para Pembanding/Para Tergugat yang pada tanggal 15 Juni 2009 dan tanggal 2 Agustus 2009 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, telah diajukan jawaban memori kasasi oleh Pembanding I dan III/Tergugat II dan I yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 7 September 2009 dan tanggal 06 Juli 2009, sedangkan oleh Pembanding II dan IV/Tergugat III dan IV tidak diajukan jawaban memori kasasi ;

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

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

Bahwa, Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan putusan Judex Facti/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta baik dalam pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya, dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa, putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 515/Pdt/2008/PT.DKI., tanggal 22 Januari 2009 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum dikarenakan salah dalam memposisikan subyek hukum yang mana dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 515/Pdt/2008/PT. DKI. disebutkan :

1. M. Roem Rachman ;

Selanjutnya disebut Pembanding I semula Tergugat II ;

2. Ny. Nani Thaifur ;

Selanjutnya disebut Pembanding II semula Tergugat III ;

3. PT. BALAI LELANG MANDIRI PRASARANA ;

Selanjutnya disebut Pembanding III semula Tergugat I ;

4. PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) ;

Selanjutnya disebut Pembanding IV semula Tergugat IV ;

Sedangkan dalam semua Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding disebutkan dengan tegas bahwa :

1. PT. BALAI LELANG MANDIRI PRASARANA - Pembanding I d/h Tergugat I ;

2. M. Roem Rachman ----- Pembanding II d/h Tergugat II ;

3. Ny. Nani Thaifur ----- Pembanding III d/h Tergugat III ;



4. PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) -- Pembanding IV d/h Tergugat IV ;
- Bahwa, Pemohon Kasasi berpendapat dengan salahnya posisi Pembanding I, II dan III dalam Putusan Aquo mengakibatkan kesalahan yang fatal sehingga putusan a quo menjadi rancu dan tidak sesuai dengan Memori Banding yang diajukan Pembanding I, II, III dan IV tersebut dan Kontra Memori Banding dari Terbanding ;

Maka dengan demikian Pemohon Kasasi berpendapat Putusan a quo batal demi Hukum atau setidaknya dinyatakan batal demi hukum:

- DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa, Pemohon Kasasi tetap pada gugatan dan Kontra Memori Banding, yaitu bahwa perkara ini bukan *Nebis In Idem* karena Perkara No. 144/Pdt.G/2006/PN.JKT.PST., telah dicabut dan tidak ada satupun putusan terhadap perkara perdata tersebut ;
 2. Bahwa, Majelis hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam membuat putusan a quo tidak sinkron antara pertimbangan hukum dengan amar putusannya;
- Dalam amar putusan halaman 13 dalam mengadili sendiri:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Pembanding I semula Tergugat II, Pembanding II semula Tergugat III, Pembanding III semula Tergugat I untuk seluruhnya;
- Akan tetapi dalam pertimbangan hukum menyebutkan bahwa :
- Menimbang, bahwa eksepsi Pembanding I semula Tergugat II dan Pembanding II semula Tergugat III yang menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat kabur (*obscur libelle*) akan dipertimbangkan bersama dengan Pokok Perkara sebagai berikut :

- DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa sekalipun pertimbangan hukum eksepsi Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan akan mempertimbangkan eksepsi Pembanding I semula Tergugat II dan Pembanding II semula Tergugat III dalam pokok perkara, tapi ternyata Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkannya dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan eksepsi tersebut di atas sebagai berikut :

Menimbang, bahwa gugatan dalam perkara ini didasarkan atas perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, dan seterusnya seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding ;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut Pemohon Kasasi berpendapat bahwa di satu sisi dalam amar putusannya Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mengadili



sendiri dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Pembanding I semula Tergugat II dan Pembanding II semula Tergugat III dan Pembanding III semula Tergugat I untuk seluruhnya ;
Tetapi disisi lain Majelis Hakim Tingkat Banding masih akan mempertimbangkan eksepsi tentang obscuur libele (gugatan kabur), dengan demikian dalam putusan ini terdapat adanya suatu kontradiksi antara amar putusan dengan pertimbangan hukum yang merugikan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat karena adanya pertimbangan hukum yang menyatakan gugatan a .quo kabur (obscuur libele), tetapi eksepsi ditolak seluruhnya;

Hal ini merupakan kesalahan yang fatal yang dilakukan oleh majelis hakim tingkat banding, karena adanya kontradiksi / ketidaksesuaian antara amar putusan dengan pertimbangan hukum sehingga seharusnya putusan a quo cacat hukum dan menjadi batal demi hukum;

- **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa, Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sangat tidak sependapat atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding yang pertimbangannya sangat membingungkan, padahal jelas gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang mengharuskan adanya ganti rugi yang diberikan kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat akibat dari perbuatan Para Termohon Kasasi sebagai berikut :
 - Tergugat IV telah menyerahkan assetnya di Bandung kepada Tergugat I dan II untuk dilelang, yang mana pelelangan tersebut di umumkan melalui media cetak ;
 - Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah ikut serta dalam lelang tersebut dengan melakukan pembayaran sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sebagai uang jaminan ke rekening Tergugat I ;
 - Ternyata lelang tersebut tidak terjadi, karena surat-surat tanah Tergugat IV yang akan di lelang masih belum lengkap, dan Tergugat IV menyatakan lelang dibatalkan ;
 - Oleh karena lelang dibatalkan sepihak, Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat meminta agar jaminan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) segera dikembalikan, tetapi ternyata Termohon Kasasi /Tergugat I dan Termohon Kasasi II/Tergugat II tidak mengembalikan uang tersebut, sehingga Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat melaporkan Termohon Kasasi II/Tergugat II ke Polda Merto Jaya dan Termohon Kasasi II/Tergugat II telah dijatuhi hukuman, dan putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
 - Dan selama proses terhadap Tergugat " berlangsung di pengadilan isteri Tergugat " yaitu Tergugat III ... kan perdamaian dengan menyerahkan 2



(dua) bidang tanah dan bangunan sebagai jaminan dalam bentuk kuasa, dengan harapan hukuman suaminya dapat diringankan ;

- Meskipun jaminan tersebut telah diserahkan tetapi penguasaan fisik tetap dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III, kemudian Tergugat IV mengambil alih salah satu jaminan tersebut berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. A.P.Pettarani III Kel. Panaikang Kec. Panakkukang Ujung Pandang, Sulawesi Selatan dengan cara memberi kredit kepada Tergugat II untuk membayar kewajibannya kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, dan ternyata Tergugat IV hanya memberikan kredit kepada Tergugat II sebesar lebih kurang Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan sisanya tanah dan bangunan yang menjadi jaminan yang terletak di Jl. Kasuari III No. 179, Kelurahan Jati Waringin Kec. Pondok Gede Kabupaten Bekasi Jawa Barat setelah di Apraisal hanya dinilai lebih kurang Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), sehingga Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat tidak khusus menuntut Tergugat II dan III saja karena jika kelak tanah yang dijaminan tersebut di lelang juga tidak mencukupi untuk membayar kerugian Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) belum lagi pengeluaran biaya-biaya lainnya yang diakibatkan oleh perbuatan Para Termohon Kasasi ;
2. Bahwa, dari uraian di atas telah terang dan jelas keterlibatan semua pihak, yang telah berakibat merugikan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, harus diikutsertakan dalam gugatan ini untuk memenuhi hukum Acara, sebab tanpa diawali oleh perbuatan Tegugat IV yang menyerahkan lelang kepada Tergugat I, padahal barang yang akan dilelang surat-suratnya belum lengkap, Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak akan mengalami kerugian seperti ini ;
3. Bahwa, dengan demikian gugatan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat cukup terang dan jelas bahkan untuk menilai sejauh mana tanggung jawab dari masing-masing pihak, Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah meminta dalam gugatannya tentang Ex Aquo Et Bono tetapi dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Banding yang demikian ini sungguh sangat melukai rasa keadilan, dan yang pasti tidak diajukannya gugatan wanprestasi kepada Tergugat II dan Tergugat III, karena jika dilakukan Sita/Lelang terhadap tanah yang terletak di Jl. Kasuari III No. 179 Kel..Jati Waringin Kec. Pondok Gede Kabupaten Bekasi Jawa Barat tidak akan mencukupi untuk membayar kerugian Pemohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat;
4. Bahwa, Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tetap pada gugatan dan Kontra Memori Banding dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan amar putusan yang diambil oleh Majelis Hakim Tingkat Banding karena adanya



pertimbangan hukum yang saling bertentangan ;

5. Bahwa, dalam pertimbangan hukum halaman 13 Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan :

“ Menimbang, bahwa oleh karena itu dan demi tegaknya tertib beracara dipersidangan pengadilan, majelis hakim tingkat banding mambatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.166/Pdt.g/2007/PN.JKT.PST., tanggal 21 Februari 2008 dengan mengadili sendiri perkara ini tanpa memasuki pokok perkara dengan menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima atas dasar hal-hal yang telah dipertimbangkan tersebut di atas ;

6. Bahwa, akan tetapi dalam kenyataannya pertimbangan majelis hakim tingkat banding dalam halaman 10, 11 dan 12 telah memasuki dan memeriksa pokok perkara, hal mana dalam halaman 10 dengan tegas dinyatakan dalam pokok perkara ;

Bahwa, lebih jelas lagi Majelis Hakim Tingkat Banding telah memasuki dan memeriksa pokok perkara dapat dilihat dalam pertimbangan hukum halaman 12 yang sudah mempertimbangkan alat bukti, yaitu surat bukti ;

Bagaimana mungkin, dalam salah satu pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan alat bukti, tetapi di dalam pertimbangan hukum yang lain Majelis Hakim Tingkat Banding dalam pertimbangan hukumnya mengadili sendiri perkara ini tanpa memasuki pokok perkara;

7. Bahwa, Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak sependapat dengan semua pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa, Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat menggugat Termohon Kasasi II/ Pembanding II/Tergugat II bukan sebagai pribadi tetapi sebagai Direktur Utama Termohon Kasasi I / Tergugat I ;

b. Bahwa, Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat menggugat Termohon Kasasi III/ Pembanding III/Tergugat III bukan sebagai pribadi tetapi dikarenakan Termohon Kasasi III/Pembanding III/Tergugat III menawarkan perdamaian kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan memberikan jaminan sertifikat tanah ;

c. Bahwa, tidak benar jika dasar gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat bahwa selain perbuatan melawan hukum adalah wanprestasi oleh Termohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II dan Termohon Kasasi III/ Pembanding III/Tergugat III sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding, karena hal ini hanyalah fakta yuridis yang



tidak terbantahkan berdasarkan bukti P-II A dan P-118 yang secara otomatis merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh Termohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II dan Termohon Kasasi III/Pembanding III/Tergugat III ;

Bahwa dengan adanya bukti P-II A dan bukti P-II B tersebut jelas adanya suatu perbuatan melawan hukum dan itikad tidak baik dari Termohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II dan Termohon Kasasi III/Pembanding III - Tergugat III;

Bahwa, berdasarkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dan dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh para Termohon Kasasi/Para Terbanding/para Tergugat bisa ditarik benang merah bahwa ada hubungan hukum antara Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan para Termohon Kasasi/Para Terbanding/para Tergugat adanya perbuatan melawan hukum dari Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat ;

8. Bahwa, mengapa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat menuntut ganti rugi secara tanggung renteng kepada Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat, hal ini karena Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat II selaku Direktur Utama Termohon Kasasi II Pembanding I/Tergugat I telah gagal melaksanakan lelang berdasarkan surat kuasa dari Termohon Kasasi IV/Pembanding IV/Tergugat IV dan jaminan sertifikat hak milik atas tanah yang diberikan kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat masih atas nama Termohon Kasasi III/Pembanding III/Tergugat III yang ternyata tidak mencukupi untuk menutupi kerugian Pemohon Kasasi I Terbanding / Penggugat ;
9. Bahwa, jelas adanya hubungan hukum antara Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan para Termohon Kasasi/Para Terbanding/para Tergugat, sehingga dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat sudah sewajarnya dan semestinya Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat ;
10. Bahwa perlu ditegaskan disini yaitu Termohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum sebagai Direktur Utama Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I, bukan sebagai pribadi, karena jika bertindak sebagai pribadi tidak akan mungkin mendapat kepercayaan untuk melaksanakan lelang dari Termohon Kasasi IV/Pembanding IV/Tergugat IV ;

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

Bahwa terlepas dari keberatan - keberatan kasasi tersebut, *Judex Facti*





(Pengadilan Tinggi) telah salah menerapkan hukum, karena menyatakan gugatan Penggugat kabur (obscure libel), dengan alasan telah mencampur adukkan antara dalil-dalil Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi ;

Bahwa pendapat Pengadilan Tinggi adalah terlalu formalistis dan kaku, karena perbedaan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi hanyalah bersifat graduil ;

Bahwa azas hukum acara perdata adalah kewajiban para pihak untuk menyampaikan fakta-fakta hukum kepada Hakim, namun yang menentukan hukum yang mengenai fakta-fakta tersebut adalah Hakim ;

Bahwa Tergugat II sebagai Direktur Utama Tergugat I (PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana), ikut bertanggung jawab atas pelelangan yang tidak terlaksana karena syarat lelang tidak terpenuhi;

Bahwa Penggugat telah terbukti menipiskan uang jaminan sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) untuk ikut lelang barang Tergugat IV PT. Bank Tabungan Negara (Persero);

Bahwa oleh karena pelaksanaan lelang tertunda beberapa kali karena syarat lelang tidak terpenuhi sehingga Penggugat dirugikan;

Bahwa atas kerugian yang dialami Penggugat, maka Tergugat I, II, III dan Tergugat IV harus ikut bertanggung jawab mengembalikan uang Penggugat;

Bahwa karenanya pertimbangan Pengadilan Negeri menurut Mahkamah Agung sudah tepat dan benar sehingga diambil alih menjadi pertimbangan judex juris/Majelis Kasasi ;

Bahwa namun demikian putusan Pengadilan Negeri harus diperbaiki oleh karena diktum putusan Pengadilan Negeri yang menghukum para Tergugat untuk membayar bunga 5 % dari jumlah pengembalian uang Penggugat untuk setiap bulan keterlambatannya terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, dapat dikategorikan sebagai uang paksa (dwangsom);

Bahwa hukuman pembayaran sejumlah uang tidak dapat dikenakan uang paksa, sehingga amar putusan Pengadilan Negeri mengenai hal tersebut harus dihapuskan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, tanpa perlu mempertimbangkan keberatan kasasi lainnya, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : PT. KONRAT MARBELLA tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 515/PTdt/2008/PT.DKI. tanggal 22 Januari 2009 yang telah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor :

166/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst. tanggal 21 Pebruari 2008 serta Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusannya seperti tersebut dibawah ini :

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dikabulkan, maka Para Termohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PT. KONRAT MARBELLA tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 515/Pdt/2008/PT.DKI., tanggal 22 Januari 2009 yang telah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 166/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst. tanggal 21 Pebruari 2008 ;

MENGADILI SENDIRI :

- DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Para Tergugat ;

- DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara bersama-sama dan tanggung renteng mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp.990.9660.000,- (sembilan ratus sembilan puluh juta sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah) ;
4. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ;
5. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;
6. Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah) ;

