

BAB III

SENGKETA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN INVESTASI DAN PERALIHAN OBJEK JAMINAN YANG BATAL DEMI HUKUM

A. Permasalahan Peralihan Hak Atas Objek Jaminan Dalam Perjanjian Investasi

Permasalahan yang menjadi objek kajian yang dilakukan Penulis dalam penulisan skripsi ini adalah adanya sengketa beralihnya kepemilikan objek jaminan dalam suatu perjanjian kerjasama investasi, dengan cara dijaminan kepada pihak bank melalui perjanjian kredit dengan pembebanan hak tanggungan, hingga terjadinya pelelangan objek jaminan yang disebabkan tidak dilunasinya perjanjian kredit. Permasalahan ini terjadi dalam sengketa antara Mahatma Dewanpraya dengan Deddy Hanurawan yang melibatkan pihak bank dan pihak lainnya yang terkait.

Pada mulanya perjanjian kerjasama dalam bentuk investasi ini melibatkan saudara Mahatma Dewanpraya dengan Dedy Hanurawan. Kedua belah pihak tersebut telah melakukan perjanjian investasi dimana dalam perjanjian tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak untuk mengadakan perjanjian kerjasama dalam usaha jual beli pelumas (Oli) berbagai merek. Perjanjian kerjasama tersebut dilakukan selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal 02 Juni 2004 sehingga akan berakhir pada tanggal 02 Juni 2007.

Deddy Hanurawan mengajak Mahatma Dewanpraya untuk menanamkan modal (investasi) berupa SHM No. 1425/Menteng kedalam usaha jual beli pelumas (Oli) berbagai merek yang dijalankan oleh Deddy Hanurawan, berbentuk aset senilai Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dan apabila jangka waktu kerjasama berakhir maka investasi asset SHM No.1425/Menteng akan dikembalikan kepada saudara Mahatma Dewanprya. Kemudian perjanjian kerjasama tersebut dituangkan dalam bentuk Akta Perjanjian Kejasama No. 108 tanggal 17 Juni 2004 yang dibuat oleh Notaris Lili Marini Sari, SH. Yang pasal-pasalnya antara lain berbunyi sebagai berikut :

Pasal 1

Perjanjian Kerjasama ini dilakukan dan diterima untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung mulai tanggal 2 Juni 2004 sehingga akan berakhir pada tanggal 2 Juni 2007

Pasal 2

Maksud dan tujuan kerjasama ini adalah usaha dalam jual-beli PELUMAS (OLI) dari berbagai merek.

Pasal 3

Dalam kerjasama ini, pihak pertama menanamkan modal untuk bidang usaha tersebut dalam pasal 2 perjanjian ini dalam bentuk penyertaan asset di Jalan Besuki Nomor 14 Jakarta Pusat, yang dinilai sebesar Rp. 4.000.000.000,00 (empat miliar Rupiah) berdasarkan kesepakatan bersama dan untuk mengikat kedua belah pihak maka diadakan akta Jual Beli untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun.

Pasal 7

- 1) Pihak pertama akan memperoleh keuntungan dalam kerjasama ini sebesar 5% (lima persen) per-bulan dari modal yang telah ditanamkan, yang akan diterima setiap bulan pada tanggal (dua) setiap bulannya sampai dengan berakhirnya perjanjian ini;
- 2) Pembagian keuntungan tersebut untuk pertama kalinya dilaksanakan pada tanggal 2 Juli 2004 atau paling lambat 10 hari dari tanggal tersebut dan untuk selanjutnya dilaksanakan setiap bulan berjalan. Apabila pihak kedua tidak dapat mengembalikan

modal dan keuntungan kepada Pihak pertama, maka pihak kedua harus mengembalikannya dari sumber lain. Seperti stasiun pengisian bahan bakar umum yang terletak di Jalan Jendral Sudirman Nomor 579 Bandung.

Pasal 9

Apabila jangka waktu perjanjian ini berakhir maka pihak saudara Mahatma Dewanpraya dapat mengambil lagi Asset yang telah ditanamkannya yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1425, Kelurahan Menteng, Jalan Besuki No. 14 Jakarta Pusat pada tanggal jatuh tempo perjanjian ini.

Sehubungan dengan adanya perjanjian tersebut Mahatma Dewanpraya merasa percaya dan akhirnya menyerahkan SHM 1425 miliknya kepada Dedy Hanurawan, yang dinilai sebagai investasi sebesar RP. 4 Milyar tetapi mahatma tidak pernah menerima uang investasi tersebut, karena berdasarkan Pasal 3 jo Pasal 9 Perjanjian Kerjasama investasi tersebut untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun dan SHM No.1425 akan dikembalikan lagi setelah jangka waktunya berakhir.

Setelah dibuat Akta jual beli terhadap SHM No.1425 tersebut diatas, selanjutnya pada hari yang sama, tanpa sepengetahuan Mahatma SHM No.1425 tersebut oleh Dedy Hanurawan dijaminkan kepada Bank Danamon untuk mendapatkan pinjaman pribadi Dedy Hanurawan sebesar Rp. 6 Milyar dengan dibebani hak tanggungan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun yang melebihi jangka waktu perjanjian kerjasama dengan Mahatma yang hanya 3 (tiga) tahun.

Penjaminan dan pembebanan hak tanggungan kepada Bank Danamon tersebut dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit No.141 tertanggal 29 Juni 2004 yang dibuat oleh Notaris Arikanti Natakusumah, S.H di Jakarta. Setelah

dijaminkan kepada Bank Danamon, kemudian SHM No.1425 dibalik nama menjadi atas nama Dedy Hanurawan tanpa sepengetahuan dan persetujuan Mahatma. Padahal didalam Perjanjian Kerjasama sama sekali tidak ada hak bagi saudara Dedy Hanurawan untuk menjaminkan kepada Bank Danamon dan membalik nama SHM No.1425 milik Mahatma.

Keuntungan yang telah dijanjikan saudara Dedy Hanurawan dalam Perjanjian Kejasama Investasi sebesar 5% (lima persen) ternyata hanya dibayar sebanyak 5 kali yaitu bulan agustus 2004, september 2004, desember 2004, januari 2005 dan february 2005, dan itupun tidak penuh 5% sebagaimana yang dijanjikan. Sehingga menyebabkan perjanjian kerjasama investasi tersebut tidak terlaksana. Dengan demikian semua janji-janji dengan melibatkan Notaris/PPAT untuk membuat akta-akta perjanjian hanyalah akal dan tipu muslihat serta rangkaian perkataan bohong guna membujuk Mahatma agar bersedia menyerahkan tanah dan bangunan SHM No.1425 kepada Deddy Hanurawan untuk dijaminkan kepada Bank Danamon tanpa seijin dan sepengetahuan Mahatma. Berdasarkan peristiwa fakta tersebut, Mahatma Dewanpraya menjadi dirugikan oleh perbuatan Dedy Hanurawan, sehingga akhirnya melaporkan perbuatan Dedy Hanurawan kepada pihak kepolisian (POLDA JABAR) karena telah melakukan penipuan.

Selanjutnya sebagaimana telah terbukti fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan dan tercantum pada Putusan Pengadilan Negeri Bandung No.950/Pid/B/2006/Pn.Bdg Tanggal 1 Februari 2007. Adapun berdasarkan

putusan tersebut telah diputuskan secara sah pada amar putusan pada intinya menyatakan:

- Menyatakan terdakwa DEDY HANURAWAN terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “PENIPUAN YANG MERUPAKAN GABUNGAN BEBERAPA PERBUATAN YANG BERDIRI SENDIRI”;
- Menjatuhi pidana oleh karena itu kepada terdakwa DEDY HANURAWAN dengan pidana penjara selama 3 (tiga) tahun dan 6 (enam) bulan;
- Menetapkan dst.
- Memerintahkan barang bukti berupa :
 1. 892 (delapan ratus sembilan puluh dua) Asli turunan akta perjanjian kerjasama antara para investor dengan terdakwa Dedy Hanurawan,
 2. 1 (satu) unit kendaraan.....dst.
 23. SHM No.1425/Menteng atas Nama Mahatma Dewanprya yang telah dibalik nama atas nama Dedy Hanurawan

Dikembalikan kepada yang berhak, melalui Kurator JUNAIDI, S.H, LLM

Setelah amar putusan PN Bandung tersebut Dedy Hanurawan mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Bandung dalam Perkara No.50/Pid/2007/PT.Bdg Tanggal 18 April 2007. Dalam perkara di tingkat banding majelis hakim memberikan pertimbangan hukum antara lain:

“Menimbang, bahwa tentang status barang bukti, apabila kurator beranggapan bahwa barang bukti tersebut termasuk dalam asset (hak milik) harta pailit, dapat mengajukan kepada Jaksa Penuntut Umum dalam proses peradilan ke Pengadilan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu mengenai barang bukti harus dikembalikan kepada yang berhak.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang meringankan sebagaimana pertimbangan diatas, maka Pengadilan Tinggi perlu untuk memperbaiki pidana yang dijatuhkan pada terdakwa dan barang bukti sesuai dengan rasa keadilan dalam masyarakat, yang amar selengkapya disebutkan dibawah ini.”

Atas dasar pertimbangan tersebut majelis hakim menjatuhkan putusan pada pokoknya sebagai berikut:

- Menerima permintaan banding dari Terdakwa dan Jaksa Penuntut Umum;
- Memperbaiki putusan pengadilan negeri bandug tanggal 1 februari 2007 no.950/Pid.B/2006/PN.Bdg. sekedar mengenai lamanya pembedaan yang dijatuhkan kepada terdakwa dan mengenai barang bukti, sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :
 - Menyatakan terdakwa DEDY HANURAWAN terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “PENIPUAN YANG MERUPAKAN GABUNGAN BEBERAPA PERBUATAN YANG BERDIRI SENDIRI”;
 - Menjatuhkan pidana oleh karena itu kepada Terdakwa Dedy Hanurawan dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun;
 - Memerintahkan barang bukti berupa :
 1. 892 (delapan ratus sembilan puluh dua) Asli turunan akta perjanjian kerjasama antara para investor dengan terdakwa Dedy Hanurawan,
 2. 1 (satu) unit kendaraan bermotor.....dst
 3. 1 (satu) buah AJB No.20/2004 tanggal 29 Juni 2004 atas objek tanah sesuai dengan SHM No.1425/Menteng
 4. SHM No.1425/Menteng atas nama Mahatma Dewanprya yang telah dibalik nama atas nama Dedy Hanurawan;

Dikembalikan kepada yang berhak.

Berdasarkan putusan pidana tersebut terbukti bahwa perjanjian investasi telah batal demi hukum, dan barang jaminan dalam perjanjian investasi tersebut harus dikembalikan kepada yang berhak dalam hal ini adalah Mahatma Dewanprya. Namun demikian setelah proses persidangan tersebut, objek jaminan telah dialihkan oleh Dedy Hanurawan kepada Pihak Bank Danamon.

Perjanjian kredit yang dilakukan oleh Dedy Hanurawan dengan Pihak Bank Danamon dimana saudara Dedy Hanurawan tidak melaksanakan perjanjian kreditnya tersebut maka pihak Bank Danamon mengajukan perkara tersebut kepada Pengadilan Niaga sehingga oleh Pengadilan Niaga dinyatakan Pailit. Berdasarkan Putusan Pailit tersebut SHM No.1425 dinyatakan sebagai harta pailit milik Dedy Hanurawan padahal sudah ada putusan pidana yang membuktikan SHM No.1425 tersebut diperoleh Dedy Hanurawan dari hasil kejahatan penipuan terhadap mahatma. Sehingga berdasarkan putusan pailit kurator membuat pengumuman lelang terhadap SHM No.1425/Menteng milik Mahatma dan telah dilakukan pelelangan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung.

B. Penelitian Lapangan

Permasalahan sebagaimana diuraikan pada bagian A diatas, Penulis telah melakukan penelitian yaitu penulis telah melakukan penelitian lapangan untuk memperoleh data dengan cara melakukan wawancara dengan beberapa narasumber terkait adanya permasalahan dalam perjanjian kerjasama investasi antara saudara Mahatma Dewanprya dengan Dedy Hanurawan. Metode wawancara ini dilakukan Penulis dengan Kuasa Hukum saudara Mahatma Dewanpraya dan pihak pelaksana lelang atas objek sengketa dari KPKNL Kota Bandung.

1. Pengumpulan Data Dari Pihak Mahatma Dewanpraya

Data yang dikumpulkan oleh Penulis guna melengkapi kajian atas permasalahan yang menjadi objek penelitian dilakukan oleh Penulis dengan

melakukan wawancara dengan Pihak Mahatma Dewanpraya yang merasa telah kehilangan hak akibat dari pelaksanaan perjanjian investasi yang dilakukannya dengan Deddy Hanurawan. Wawancara dilakukan dengan Kuasa Hukum Mahatma Dewanpraya di Kantor Hukum Nugraha, Leman & Partners yang bertempat di Wisma BSG Jalan Abdul Muis Nomor 40, Jakarta Pusat, yang dilakukan pada hari Senin, 28 Juli 2018¹. Terkait wawancara yang penulis lakukan telah diperoleh data berupa keterangan sebagaimana diuraikan di bawah ini.

Permasalahan yang terjadi dalam perjanjian kerja sama antara Mahatma Dewanpraya dan Dedy Hanurawan dinyatakan batal demi hukum karena terbukti perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata dan didalam perjanjian investasi tersebut pula telah terbukti mengandung unsur penipuan. Sehingga dengan adanya peristiwa tersebut membuat saudara Mahatma mengalami kerugian baik materil maupun immateril.

Pada mulanya penipuan tersebut terjadi pada tanggal 17 Juni 2004, dan mahatma melaporkan peristiwa tersebut ke pihak yang berwajib tertanggal 1 November 2005, dan saudara Dedy Hanurawan dengan putusan pidana yang In Kracht terbukti melakukan Penipuan terhadap perjanjian Investasi yang dilakukannya dengan Mahatma pada tanggal 1 Maret 2005. Kemudian pengembalian sertifikat dilakukan pada tanggal 23 Mei 2007. Kurang lebih berselang 3 (tiga) tahun proses pengadilan yang ditempuh.

¹ Wawancara dengan Taufik Nugraha tanggal 23 Juli 2018 di Kantor Wisma BSG - Jakarta

Motif yang dilakukan adalah penipuan dengan di iming-imingi investasi jual beli pelumas dengan memberikan keuntungan 5% (lima persen). Setelah penyerahan sertifikat Hak Milik senilai Rp. 4 Milyar, kemudian Mahatma disebutkan dalam perjanjian untuk formalitas penyerahan assetnya dibuatkan Akta jual beli, sehingga dengan adanya AJB yang membuat terjadinya peralihan Sertifikat Hak Milik. Jadi antara Mahatma dan Dedy Hanurawan melakukan 2 (dua) perjanjian, yaitu : perjanjian Kerja sama dalam bentuk investasi, dan Perjanjian Jual Beli. Kemudian berdasarkan Akta jual beli yang sudah di tandatangani oleh kedua belah pihak, berikut dengan sertifikat hak milik tersebut diagunkan ke Bank Danamon.

Kemudian pada intinya perkara ini merupakan perkara penipuan investasi yang ditawarkan kepada publik dan Mahatma merupakan salah satu korban didalam perjanjian kerjasama tersebut. Karena Mahatma menyadari akan adanya tindak penipuan tersebut, sehingga akhirnya Mahatma melaporkan kepada pihak yang berwajib dan terbukti bahwa saudara Dedy Hanurawan melakukan penipuan. Dasar hukum Mahatma dapat menguasai kembali assetnya yaitu berdasarkan putusan pengadilan. Mahatma mendapatkan pengembalian melalui eksekusi jaksa penuntut umum. Pengembalian tersebut dilakukan secara sah menurut hukum dengan dibuatkan BA – 20 UNTUK KEADILAN – Berita Acara Pengembalian Barang Bukti, tertanggal 23 Mei 2007 yang mana sebelumnya asset tersebut telah dikuasai oleh Dedy Hanurawan dan di diagunkan kepada Bank Danamon.

Dikarenakan status perjanjian kredit yang dilakukan oleh Dedy Hanurawan mengalami kredit macet. Maka oleh Bank Danamon diajukan kepada Pengadilan niaga yang kemudian pada putusan pengadilan tersebut Dedy Hanurawan dinyatakan pailit sehingga kemudian diangkat kurator untuk mengeksekusi barang jaminan Dedy Hanurawan yang merupakan milik Mahatma untuk dilelangkan. KPKNL Bandung atas permintaan kurator telah melelang barang hasil kejahatan penipuan yang dilakukan Dedy Hanurawan terhadap Mahatma, padahal status barang tersebut sedang dalam sita oleh penyidik POLDA JABAR.

Mahatma mengajukan gugatan perdata dikarenakan asset tersebut telah beralih menjadi nama Deddy Haurawan. Ketika sidang perdata saudara Dedy Hanurawan dinyatakan pailit dan dilakukan pengangkatan kurator. Sehingga gugatan perdata yang diajukan oleh Mahatma dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan bunyi diktum putusan perdata yang menyatakan perkara tidak dapat diterima, maka tidak ada putusan apapun terhadap pokok perkara gugatan Rekonsepsi sehingga sampai saat ini tidak ada putusan peradilan perdata yang memutuskan siapa yang berhak atas SHM No.1425. Sehingga upaya yang dapat diajukan agar sertifikat tersebut dapat dibalik nama yaitu dengan mengajukan gugatan perdata dengan dasar adanya putusan pidana yang baru. Karna memang selama ini Mahatma belum bisa sepenuhnya menguasai kembali objek dan sertifikat miliknya, jadi status quo saja. Pihak pemenang

lelang pun tidak bisa menguasai apapun terhadap barangnya karena lelang tersebut ilegal.²

2. Pengumpulan Data Dari Pihak KPKNL Bandung

Selanjutnya terkait permasalahan yang dikaji, Penulis melakukan wawancara terkait pelaksanaan lelang kepada salah satu Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung yang bertempat di Gedung Keuangan Negara Jalan Asia Afrika³, Cikawao. Terkait dengan wawancara yang penulis lakukan telah diperoleh data berupa keterangan sebagaimana disebutkan di bawah ini.

Berkaitan dengan prosedur pelaksanaan lelang memiliki beberapa tahapan yang pertama yaitu adanya permohonan dari pemohon lelang eksekusi. Lalu dilengkapi dengan dokumen-dokumen tentunya, seperti pengikatan kredit, pengikatan objeknya, dan juga dokumen objek seperti Setifikat Hak Milik. Lalu sebelum lelang dilakukan, dikeluarkan surat peringatan atau somasi. Setelah itu, apabila dokumen dinyatakan lengkap kemudian diterbitkan surat penetapan jadwal lelang dari Kantor Pelayanan Kekeyaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang isinya tentang tempat pelaksanaan lelang, waktu pelaksanaan lelang, dan metode lelang apa yang digunakan. Terkait juga jangka waktu pengumumannya. untuk barang tetap biasanya dilakukan pengumuman sebanyak dua kali, yang pertama melalui

³ Wawancara dengan Eka Fitra , tanggal 31 Agustus 2018 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung

selebaran/ koran dan yang kedua itu pengumuman mutlak dilakukan melalui surat kabar. Sehingga berdasarkan penetapan jadwal lelang, maka pada hari itu juga lelang tersebut dilaksanakan.

Pihak kantor lelang dalam melaksanakan pelelangan terlebih dahulu melakukan verifikasi berkas awal permohonan agar mengetahui status barang atau objek yang akan dilakukan pelelangan. Pihak KPKNL juga memiliki kewenangan wilayah untuk mengeksekusi barang lelang, berdasarkan dimana objek tersebut berada. Untuk proses prosedur pelaksanaan lelang itu disetiap KPKNL memiliki prosedur yang sama. Namun terkait lebih spesifik ke kasusnya itu pelelangan dilakukan perwilayah. Misalnya pada saat melakukan perjanjian kreditnya dilakukan di Jakarta tetapi objeknya terletak di Bandung maka lelang dilakukan di KPKNL Bandung. Karena, lelang itu dilakukan berdasarkan dimana objek berada, bukan mengikuti tempat lahirnya perjanjian.

Perlelangan objek yang dilakukan tidak sesuai dengan daerah kewenangan KPKNL berarti tidak mengikuti prosedur dan menjadikan lelang tersebut dinyatakan ilegal. Dan juga seharusnya perlelangan tersebut tidak bisa dilakukan karena dari pihak KPKNL akan menolak untuk melakukan pelelangan tersebut. Kecuali apabila perlelangan tersebut sebelumnya telah mendapatkan ijin Dari Direktorat Jendral. Ada beberapa unsur yang menyebabkan pembatalan lelang yang pertama yaitu adanya putusan pengadilan yang *Inkracht* dan amarnya pun harus menyatakan membatalkan lelang, kedua pembatalan lelang oleh pemohon lelang misalnya penarikan

berkas dari Bank dikarenakan debitur telah melunasi hutangnya. Ketiga, gugatan yang dilakukan oleh selain debitur yang berkaitan dengan objek tersebut. Jadi terkait apabila ada sita dan sebagainya sepertinya tidak membatalkan lelang. Kecuali dari pihak Bank yang memberi tahu bahwa ternyata objek lelang tersebut dalam status sita itu tergantung dari pihak Bank, apakah dengan adanya status sita pada objek lelang tersebut Bank ingin membatalkan lelang atau tidak dengan melaporkan kepada pihak KPKNL.

Dalam hal ini, apabila ternyata Bank tidak ingin membatalkan lelang, maka pihak KPKNL berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan tidak ada alasan untuk membatalkan lelang tersebut. Meskipun status barang berperkara maka Pihak KPKNL akan tetap melaksanakan lelang selama belum ada putusan *Inkracht* yang menyatakan pembatalan lelang dan adanya gugatan lain dari pihak selain debitur, sehingga gugatannya itu menjadi bukti untuk melakukan pembatalan lelang.