

BAB II PEMBAHASAN

2.1. Perjanjian Kredit

2.1.1. Pengertian dan Aspek Perjanjian Kredit

Kredit dilihat dari sudut bahasa berarti kepercayaan, dalam arti bahwa apabila seseorang mendapatkan fasilitas kredit maka orang atau badan usaha tersebut telah mendapatkan kepercayaan dari pemberi kredit. Pengertian kredit menurut Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 ("UU Perbankan") adalah sebagai berikut :

”Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Dari pengertian di atas, dapat ditemukan adanya unsur-unsur dalam kredit yaitu antara lain :¹

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa kredit tersebut akan dibayar kembali dalam jangka waktu tertentu yang telah diperjanjikan;
- b. Waktu, yaitu bahwa pemberian kredit dengan pembayaran kembali tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan melainkan dipisahkan oleh tenggang waktu;
- c. Resiko, yaitu bahwa setiap pemberian kredit mempunyai resiko akibat adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian kredit dengan pembayaran kembali;
- d. Prestasi, atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa. Namun objek kredit yang menyangkut uanglah yang sering dijumpai dalam praktek perkreditan.

¹ *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia : Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum*, cet.1, (Jakarta: YLBHI, 2007), hlm. 131.

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian yaitu perjanjian kredit. Pasal 1313 KUHPER menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dari perjanjian itu timbul suatu hubungan hukum antara dua pihak yang membuatnya, yang dinamakan perikatan. Hubungan hukum yaitu hubungan yang menimbulkan akibat hukum yang dijamin oleh hukum atau undang-undang. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban secara sukarela maka salah satu pihak dapat menuntut melalui pengadilan. Sedangkan yang dimaksud dengan perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang menuntut sesuatu disebut kreditur sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan disebut debitur.

Istilah perjanjian kredit tidak dikenal dalam Undang-Undang Perbankan tetapi pengertian kredit dalam Undang-Undang Perbankan mencantumkan kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam. Kata-kata tersebut menegaskan bahwa hubungan kredit adalah hubungan kontraktual (hubungan yang berdasar pada perjanjian) yang berbentuk pinjam meminjam. Perjanjian kredit itu sendiri mengacu pada perjanjian pinjam meminjam. Dalam Pasal 1754 KUHPER disebutkan bahwa :

”Perjanjian pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Perjanjian kredit berakar dari perjanjian pinjam meminjam, tetapi perjanjian kredit berbeda dengan perjanjian pinjam meminjam dalam KUHPER. Perbedaan antara perjanjian pinjam meminjam dengan perjanjian kredit terletak pada beberapa hal, antara lain:

- a. Perjanjian kredit selalu bertujuan dan tujuan tersebut biasanya berkaitan dengan program pembangunan, biasanya dalam perjanjian kredit sudah ditentukan tujuan penggunaan uang yang akan diterima. Sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam tidak ada ketentuan tersebut dan debitur dapat menggunakan uangnya secara bebas;
- b. Dalam perjanjian kredit sudah ditentukan bahwa pemberi kredit adalah bank atau lembaga pembiayaan dan tidak dimungkinkan diberikan oleh individu. Sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam pemberian pinjaman dapat dilakukan oleh individu;
- c. Pengaturan yang berlaku bagi perjanjian kredit berbeda dengan perjanjian pinjam meminjam. Bagi perjanjian pinjam meminjam berlaku ketentuan umum dari buku III dan bab XIII buku III KUHPER. Sedangkan bagi perjanjian kredit akan berlaku ketentuan dalam Undang-Undang Dasar 1945 ("UUD 1945"), ketentuan bidang ekonomi, ketentuan umum KUHPER khususnya buku III, UU Perbankan, Paket Kebijakan Pemerintah Dalam Bidang Ekonomi terutama bidang Perbankan, Surat Edaran Bank Indonesia ("SEBI") dan peraturan terkait lainnya;
- d. Pada perjanjian kredit telah ditentukan bahwa pengembalian uang pinjaman itu harus disertai dengan bunga, imbalan atau pembagian hasil. Sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam hanya berupa bunga saja dan bunga inipun baru ada apabila diperjanjikan;
- e. Pada perjanjian kredit bank harus mempunyai keyakinan akan kemampuan debitur untuk melunasi kredit diformulasikan dalam bentuk jaminan baik materiil maupun immateriil. Sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam, jaminan merupakan pengamanan bagi kepastian pelunasan hutang dan inipun baru ada bila diperjanjikan.

2.1.2. Syarat Sahnya Perjanjian Kredit

Untuk membuat suatu perjanjian kredit harus memenuhi syarat-syarat supaya perjanjian tersebut diakui dan mengikat para pihak yang membuatnya. Menurut Pasal 1320 KUHPER, ada 4 (empat) syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, maksudnya bahwa pada pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang dibuat. Kesepakatan itu dianggap tidak ada apabila sepakat itu diberikan karena kekeliruan/kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, maksudnya cakap adalah orang yang sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Orang-orang yang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum yaitu :
 - a. Orang-orang yang belum dewasa
Menurut Pasal 330 KUHPER, orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan. Sedangkan menurut Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, orang belum dewasa adalah anak di bawah umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan;
 - b. Orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan
Menurut Pasal 1330 Jo. Pasal 433 KUHPER, orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan adalah orang yang telah dewasa tetapi dalam keadaan dungu, gila, mata gelap dan pemboros;
 - c. Orang-orang yang dilarang undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, misalnya orang yang telah dinyatakan pailit oleh pengadilan
Jika pihak dalam suatu perjanjian kredit adalah suatu perseroan terbatas ("PT") maka syarat kecakapan ini terpenuhi bila PT tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia.
3. Suatu hal tertentu, artinya dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.
4. Suatu sebab yang halal, artinya suatu perjanjian harus berdasarkan sebab yang halal atau diperbolehkan oleh undang-undang. Kriteria atau ukuran

sebab yang halal adalah perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Syarat ke 1 dan 2 dinamakan syarat subjektif, karena mengenai subjek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ke 3 dan 4 dinamakan syarat-syarat objektif, karena mengenai objek yang diperjanjikan dalam perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjiannya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap, atau yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Selama tidak dibatalkan perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak. Sedangkan apabila syarat-syarat objektif yang tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum yang artinya dari semula dianggap tidak pernah ada sehingga tiada dasar untuk saling menuntut di muka hakim (pengadilan).

2.1.3. Pihak-pihak dalam perjanjian kredit

Pada dasarnya subjek hukum terdiri dari manusia (*person*) dan Badan hukum (*rechtspersoon*) misalnya Perseroan Terbatas (PT). Adapun pihak-pihak dalam perjanjian kredit antara lain :

1. Pihak pemberi kredit atau kreditur

Pihak pemberi kredit atau kreditur adalah bank atau lembaga pembiayaan lain selain bank misalnya perusahaan *leasing*.

2. Pihak penerima kredit atau debitur

Pihak penerima kredit atau debitur adalah pihak yang mana bertindak sebagai subjek hukum. Subjek hukum adalah orang atau badan yang mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan hukum, baik perbuatan sepihak maupun perbuatan dua pihak.

2.1.4. Berakhirnya perjanjian kredit

Mengenai hapusnya atau berakhirnya perjanjian kredit mengacu pada ketentuan dalam Pasal 1381 KUHPER, yaitu mengenai hapusnya perikatan. Namun pada prakteknya hapusnya atau berakhirnya perjanjian kredit lebih banyak disebabkan :

1. Pembayaran, merupakan kewajiban debitur secara sukarela untuk memenuhi perjanjian yang telah diadakan;

2. Subrogasi, diatur dalam Pasal 1400 KUHPER dimana disebutkan bahwa subrogasi adalah penggantian hak-hak si berpiutang (kreditur) oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada si berpiutang (kreditur).
3. Pembaruan utang (novasi) yaitu dibuatnya perjanjian kredit yang baru untuk atau sebagai pengganti perjanjian kredit yang lama. Sehingga dengan demikian yang hapus atau berakhir adalah perjanjian kredit yang lama. Dalam Pasal 1413 KUHPER disebutkan ada 3 (tiga) cara untuk terjadinya novasi yaitu :
 - a. Membuat perjanjian baru yang bertujuan mengganti kreditur lama dengan kreditur baru;
 - b. Membuat perjanjian baru yang bertujuan mengganti debitur lama dengan debitur baru;
 - c. Membuat perjanjian baru yang bertujuan untuk memperbaharui atau merubah objek atau isi perjanjian. Pembaharuan objek perjanjian ini terjadi jika kewajiban tertentu dari debitur diganti dengan kewajiban lain.
4. Perjumpaan utang atau kompensasi, menurut Pasal 1425 KUHPER adalah suatu keadaan di mana pihak kreditur dan debitur memperjumpakan atau memperhitungkan utang piutang sehingga perjanjian kredit tersebut menjadi hapus.

2.1.5. Kredit Bantuan Likuiditas Bank Indonesia

Bantuan Likuiditas Bank Indonesia ("BLBI") bersumber dari Bank Indonesia. BLBI merupakan pinjaman yang lazim diberikan oleh suatu bank sentral di mana pun, baik dalam fungsinya sebagai *lender of last resort* maupun dalam fungsinya sebagai sesama bank yang beroperasi dalam bidang pinjam meminjam uang. Dalam banyak negara bank sentral biasanya bukan merupakan bank komersial yang melakukan operasi pinjam meminjam secara terbuka, secara umum dan secara komersial dengan menetapkan suku bunga pasar. Walaupun demikian, melalui operasi pinjam meminjam lewat bank umum, secara tidak langsung bank sentral tersebut juga beroperasi secara komersial, bahkan penetapan suku bunganya menjadi pedoman dan indikator keuangan yang

penting. Perlu dibedakan 2 (dua) pengertian pokok mengenai penyediaan pinjaman likuiditas dari Bank Indonesia ini, yakni Kredit Likuiditas Bank Indonesia (“**KLBI**”) dan BLBI.

2.1.5.1. Kredit Likuiditas Bank Indonesia

Pinjaman likuiditas berdasarkan program peningkatan kegiatan ekonomi I sektor tertentu sesuai dengan amanat GBHN dan sesuai dengan tugas umum Bank Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1968 Tentang Bank Sentral (“**UU Bank Sentral**”) misalnya :

1. Program peningkatan ekspor nasional;
2. Program pemberdayaan pengusaha ekonomi lemah dengan memberikan kredit yang dahulu bernama KIK (Kredit Investasi Kecil) dan KMKP (Kredit Modal Kerja Permanen) serta Kredit Canda Kulak;
3. Kredit pemilikan rumah murah melalui Bank Tabungan Negara;
4. Kredit pengadaan pangan lewat Bulog;
5. Kredit untuk usaha tani (KUT).

2.1.5.2. Bantuan Likuiditas Bank Indonesia

Pinjaman likuiditas dari Bank Indonesia kepada perbankan berdasarkan fungsi Bank Indonesia sebagai *lender of last resort* dan berdasarkan keadaan atau kondisi bank tertentu yang memerlukan fasilitas pinjaman berupa BLBI. Jadi terdapat perbedaan yang hakiki antar BLBI dengan KLBI karena pemrakarsa terjadinya pinjaman BLBI ini adalah pihak bank umum yang mengalami kesulitan pendanaan yang membahayakan kelangsungan hidup bank tersebut dan para nasabahnya. Dalam hal ini, bank umum kehabisan dana dan tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk membayarkan penarikan cek, bilyet giro dan penarikan lainnya kepada para nasabahnya. Secara umum, kondisi ini disebut sebagai kondisi *mismatch* yang umumnya bersifat menghaluskan kondisi bank tertentu yang manajemennya tidak beres. Dasar hukum pemberian fasilitas ini terutama adalah Pasal 32 ayat (3) UU Bank Sentral yaitu “Bank dapat pula memberikan kredit likuiditas kepada bank-bank untuk mengatasi kesulitan likuiditas dalam keadaan darurat”. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa

BLBI adalah fasilitas peminjaman dana yang diberikan Bank Indonesia kepada bank-bank yang mengalami kesulitan likuiditas atau bahkan bersaldo debit agar tetap dapat beroperasi. Kebijakan BLBI yang berupa kebijakan pemberian fasilitas SBPUK dikeluarkan pada akhir Desember 1997 agar bank-bank tetap bertahan dan beroperasi karena efek negatif penutupan 16 (enam belas) bank pada November 1997.

Kebijakan BLBI berupa SBPUK inilah yang kemudian diberikan kepada Bank Aspac yang mengalami kesulitan likuiditas dan untuk mendapatkan SBPUK ini, Bank Aspac telah menjaminkan Gedung Aspac yang merupakan *inbreng* PT Mitra Bangun Griya untuk masuk menjadi pemegang saham Bank Aspac dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan, di mana selanjutnya Gedung Aspac menjadi salah satu aset yang dilelang oleh BPPN melalui Program Penjualan Aset Properti III.

2.1.6. Jaminan Kredit

Secara umum jaminan kredit diartikan sebagai penyerahan kekayaan, atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang. Jadi pada dasarnya seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan dan diperuntukkan bagi pemenuhan kewajiban, kepada semua kreditur secara bersama-sama. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPER yang menyatakan bahwa "segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan". Sebagaimana diuraikan dalam Bab I di atas, pemberian kredit baik oleh bank maupun lembaga pembiayaan lainnya memerlukan suatu jaminan dalam bentuk agunan untuk menghindarkan resiko debitur tidak melunasi kreditnya. Adapun jenis-jenis jaminan yang diterima kreditur / bank yaitu :

1. Jaminan perorangan yaitu penanggungan atau *borgtocht*;
2. Jaminan kebendaan antara lain :
 - a. Jaminan atas benda bergerak seperti Gadai dan Fidusia;
 - b. Jaminan atas benda tidak bergerak seperti Hipotik dan Hak Tanggungan.

2.1.6.1. Jaminan Kredit Hak Tanggungan

Dalam kasus yang diteliti oleh penulis, jaminan kebendaan yang digunakan adalah Hak Tanggungan, yang kemudian dibebankan kepada Gedung Aspac. Hak Tanggungan sebagai hak jaminan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ("UUHT"). Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, ("UUPA") berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

a. Sifat Hak Tanggungan

Hak Tanggungan mempunyai sifat-sifat sebagai berikut :

1. Hak Tanggungan memberikan hak *preferent* (Pasal 1 ayat (1) UUHT)
Artinya, bila debitur cidera janji atau lalai membayar hutangnya, maka seorang kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual jaminan dan kreditur pemegang Hak Tanggungan diutamakan untuk mendapatkan pelunasan utang dari penjualan jaminan tersebut.
2. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi (Pasal 2 UUHT)
Artinya, Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dari setiap bagian daripadanya. Pelunasan sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek tersebut dari beban Hak Tanggungan. Melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Namun sifat tidak dapat dibagi-bagi dalam Hak Tanggungan tidak berlaku mutlak atau dapat dikecualikan (misalnya dalam pemberian kredit untuk keperluan pembangunan kompleks perumahan dengan jaminan sebidang tanah proyek perumahan tersebut) asal diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT").
3. Hak Tanggungan mempunyai sifat *droit de suite* (Pasal 7 UUHT)
Artinya, pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak mengikuti objek Hak Tanggungan, meskipun objek Hak Tanggungan telah berpindah dan menjadi milik pihak lain. Contoh objek Hak Tanggungan (tanah dan bangunan) telah

dijual oleh debitur dan menjadi milik pihak lain maka kreditur sebagai pemegang jaminan tetap mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas jaminan tersebut jika debitur cidera janji.

4. Hak Tanggungan mempunyai sifat *accessoir* (Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) UUHT)

Artinya, Hak Tanggungan bukanlah hak yang berdiri sendiri tetapi lahirnya, keberadaannya, atau eksistensinya, atau hapusnya tergantung perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit atau perjanjian utang lainnya. Hak Tanggungan menjadi hapus kalau perjanjian pokoknya yang menimbulkan utang-piutang hapus disebabkan karena lunasnya kredit atau lunasnya utang atau sebab lain. Sifat ikutan (*accessoir*) ini memberikan konsekuensi, bahwa dalam hal piutang beralih kepada kreditur lain maka Hak Tanggungan yang menjaminkannya ikut beralih kepada kreditur baru tersebut. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tidak memerlukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT"), tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

5. Hak Tanggungan untuk menjamin utang yang telah ada atau akan ada
Artinya, fungsi Hak Tanggungan adalah untuk menjamin utang yang besarnya diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang. Utang yang dijamin Hak Tanggungan harus memenuhi syarat Pasal 3 ayat (1) UUHT yaitu :

- a. Utang yang telah ada, artinya besarnya utang yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit;
- b. Utang yang akan ada tetapi telah diperjanjikan dalam jumlah tertentu;
- c. Utang yang akan ada tetapi jumlahnya pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian kredit atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang.

6. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang
Pasal 3 ayat (2) UUHT menegaskan bahwa Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum, atau untuk satu

atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum. Dengan pasal ini maka pemberian Hak Tanggungan dapat diberikan untuk :

- a. Satu atau lebih kreditur yang memberikan kredit kepada satu debitur berdasarkan perjanjian masing-masing secara bilateral antara kreditur-kreditur dengan debitur. Hal ini menimbulkan yaitu peringkat Hak Tanggungan I untuk kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan yang pertama dan peringkat Hak Tanggungan II untuk kreditur penerima Hak Tanggungan yang sesudahnya dan seterusnya;
 - b. Beberapa kreditur secara bersama-sama memberikan kredit kepada satu debitur berdasarkan satu perjanjian.
Sebagai contoh Bank A, Bank B dan Bank C secara bersama-sama memberikan kredit kepada PT X yang dimuat dalam satu perjanjian dengan jaminan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tersebut menjamin ketiga kreditur dengan kedudukan dan hak yang sama untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan jaminan Hak Tanggungan jika debitur cidera janji.
7. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah saja
Pada dasarnya Hak Tanggungan hanya dibebankan pada hak atas tanah saja. Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan sesuai UUPA yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai atas negara yang menurut sifatnya dapat dipindah tangankan (Pasal 4 ayat (1) UUHT).
 8. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut benda di atasnya dan di bawah tanah
Maksudnya bahwa pembebanan Hak Tanggungan dimungkinkan meliputi benda yang ada di atas tanah dan merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan bangunan di bawah permukaan tanah. Bangunan atau tanaman boleh ada pada saat pembebanan Hak Tanggungan atau yang akan ada di kemudian hari. Benda-benda yang ada di atas tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah dan benda di bawah permukaan tanah ikut atau turut dibebani dengan Hak Tanggungan maka harus dinyatakan secara tegas oleh para pihak dalam akta pembebanan Hak Tanggungan. Sifat ini dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT.

9. Hak Tanggungan berisi hak untuk melunasi utang dari hasil penjualan benda jaminan dan tidak memberikan hak bagi kreditur untuk memiliki benda jaminan (Pasal 12 UUHT).

Sifat ini sesuai dengan tujuan Hak Tanggungan, yaitu untuk menjamin pelunasan utang jika debitur cidera janji dengan mengambil hasil penjualan benda jaminan itu, bukan untuk dimiliki kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan. Bila debitur setuju memberikan atau mencantumkan janji bahwa benda jaminan akan menjadi milik kreditur jika debitur cidera maka janji ini oleh UUHT dinyatakan batal demi hukum.

10. Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial (Pasal 6 UUHT)

Artinya, kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk mengeksekusi jaminan jika debitur cidera janji. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama, dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hanya pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak ini. Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) UUHT menegaskan sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum.

11. Hak Tanggungan mempunyai sifat spesialisitas dan publisitas

- a. Sifat spesialisitas

Sifat spesialisitas adalah uraian yang jelas dan terperinci mengenai objek Hak Tanggungan yang meliputi rincian mengenai sertipikat hak atas tanah. Misalnya hak atas tanah hak milik, atau hak guna bangunan, atau hak guna uaha, tanggal penerbitannya, tentang luas letaknya, batas-batasnya dan hal-hal terkait lainnya. Jadi dalam Akta Hak Tanggungan harus diuraikan secara spesifik hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

b. Sifat publisitas

Sifat publisitas adalah ketentuan mengenai Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang harus didaftarkan di Kantor Pertanahan di mana tanah yang dibebani Hak Tanggungan berada (Pasal 13 ayat (1) UUHT).

b. Objek Hak Tanggungan

Hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, antara lain :

1. Hak atas tanah Hak Milik;
2. Hak atas tanah Hak Guna Bangunan;
3. Hak atas tanah Hak Guna Usaha;
4. Hak atas tanah Hak Pakai atas tanah negara yang diberikan kepada perorangan atau badan hukum perdata;
5. Tanah Hak Girik;
6. Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah;
7. Hak Milik Atas Satuan Ruman Susun.

c. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui beberapa tahap antara lain :

1. Tahap Pertama

Merupakan tahap pembuatan perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atau perjanjian utang.

2. Tahap Kedua

Berupa pembuatan APHT oleh PPAT, yang ditandatangani oleh kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan dan debitur sebagai pemilik hak atas tanah yang dijamin (Pasal 10 ayat (2) UUHT). Dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa APHT memuat antara lain :

- a. Identitas para pihak;
- b. Penunjukkan secara jelas utang-utang yang dijamin;
- c. Nilai Hak Tanggungan;

- d. Uraian mengenai objek Hak Tanggungan; dan
- e. Janji-janji Hak Tanggungan.

Dalam praktek perbankan, pemberian Hak Tanggungan yang ditandai dengan pembuatan APHT dapat dilakukan dengan melalui 2 (dua) cara, yaitu :

- a. Penandatanganan APHT dilakukan oleh pemilik jaminan bersamaan dengan penandatanganan kredit sebagai perjanjian pokok
- b. Dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

SKMHT dibuat karena pemilik jaminan, pada saat penandatanganan perjanjian kredit, tidak segera melakukan pembebanan Hak Tanggungan. SKMHT adalah surat kuasa khusus yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT atau notaris yang ditanda tangani pemilik jaminan. Isi SKMHT adalah pemilik jaminan memberikan kuasa khusus kepada kreditur (bank) untuk menandatangani APHT.

3. Tahap Ketiga

Ditandai dengan pendaftaran APHT ke kantor pertanahan setempat. Kantor pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang kemudian diserahkan kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan.

d. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya Hak Tanggungan menurut Pasal 18 UUHT disebabkan karena peristiwa-peristiwa antara lain :

- 1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- 2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- 3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Hapusnya Hak Tanggungan dengan sebab ini terjadi berkenaan dengan permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan;
- 4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Hapusnya hak atas tanah disebabkan karena jangka waktu berlakunya hak atas tanah telah berakhir. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah merupakan hak atas tanah yang memiliki jangka waktu berlakunya.

2.2. *Cessie*

Dalam praktek perbankan, *cessie* kadang dijadikan sebagai tambahan jaminan selain jaminan pokok yang berupa jaminan kebendaan. *Cessie* sebenarnya bukan merupakan lembaga jaminan tetapi merupakan lembaga pengalihan piutang atas nama. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 613 ayat (1) dan (2) KUHPER yang mengatur bahwa *cessie* adalah pemindahan atau pengalihan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya, dari seorang yang berpiutang (kreditur) kepada orang lain, yang dilakukan dengan akta otentik atau akta di bawah tangan, yang selanjutnya diberitahukan adanya pengalihan piutang tersebut kepada si berutang (debitur).

Hubungan hukum dalam *cessie* ini dapat dicontohkan sebagai berikut PT A mempunyai piutang terhadap B yang belum jatuh tempo. Karena PT A membutuhkan dana untuk suatu proyek maka PT A memohon kredit kepada Bank X dengan menyerahkan piutang terhadap B sebagai jaminan tambahan. Dengan demikian telah terjadi peralihan kreditur dari PT A kepada Bank X.

Dengan terjadinya pengalihan piutang atas nama tersebut orang yang menerima pengalihan menjadi kreditur baru sedang debiturnya tetap. Untuk memanfaatkan pengalihan piutang atas nama (*cessie*) sebagai jaminan maka perlu dituangkan dalam bentuk akta otentik atau akta di bawah tangan yang ditandatangani oleh kreditur baru sebagai penerima piutang dan kreditur lama sebagai penyerah piutang.

Cessie sebagai jaminan bersifat *accessoir*, di mana keberadaannya tergantung perjanjian kredit. Pemegang *cessie* tidak memiliki hak *preferent* atau didahulukan memperoleh pelunasan. Misalnya jika harta kekayaan debitur disita pihak lain maka pemegang

cessie tidak mendapatkan pelunasan didahulukan dari hasil lelang harta kekayaan debitur.

2.3. Eksekusi Jaminan Hutang dan Penyelesaian Kredit Bermasalah

2.3.1. Eksekusi Jaminan Hutang

Prosedur eksekusi jaminan kredit mengikuti jenis jaminan dan dokumen yang dipilih. Namun dalam praktek, hampir semua prosedur eksekusi tidak dapat dibilang cepat, murah apalagi sederhana. Untuk itu biasanya kreditur melakukan prosedur eksekusi yang lebih cepat dengan menempuh cara pemaksaan seperti main hakim sendiri. Berikut terdapat beberapa hal yang mesti dicermati dalam masalah eksekusi jaminan hutang, yaitu :

Secara umum, kreditur tidak diperkenankan mengeksekusi dengan cara mengklaim barang jaminan debitur tanpa menjualnya kepada orang lain dan menjadikan barang jaminan tersebut menjadi milik pribadi kreditur. Hal ini dengan tegas dilarang baik dalam undang-undang maupun dalam yurisprudensi. Namun demikian, kadang-kadang dalam prakteknya upaya ini dilakukan juga dengan berlindung di bawah panji hukum menjual (oleh debitur) dengan hak membeli kembali;

1. Kreditur dapat menjual di bawah tangan langsung kepada pembeli tanpa melalui Kantor Lelang. Hal ini mestinya dapat saja dilakukan jika ada kuasa untuk itu, yang disebut kuasa menjual. Sebenarnya hal ini tidak menjadi masalah, apabila di antara debitur dan kreditur telah terdapat kesepakatan untuk melakukan penjualan di bawah tangan tersebut. Akan tetapi, penjualan barang jaminan sebaiknya dilakukan di depan umum (melalui lelang) dengan memasang iklan di koran-koran dan menggunakan *appraiser* profesional (untuk menaksir harga jaminan) dengan tujuan untuk menghindari tuduhan debitur tentang harga yang wajar;
2. Mengeksekusi barang jaminan dengan cara menjual di depan umum via Kantor Lelang tanpa ada campur tangan pengadilan.

Ketentuan ini dapat diberlakukan dalam hal eksekusi terhadap harta benda yang dibebani dengan Hak Tanggungan. Apabila debitur wanprestasi atau cidera janji maka kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan lelang ke Kantor Lelang untuk melakukan penjualan terhadap barang jaminan yang dibebankan Hak Tanggungan tanpa perlu meminta penetapan pengadilan terlebih dahulu.

2.3.2. Penyelesaian kredit bermasalah

Kredit bermasalah atau *non performing loan* merupakan resiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit oleh bank. Resiko tersebut berupa keadaan di mana kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya. Untuk menyelesaikan kredit bermasalah ada dua strategi yang dapat ditempuh oleh bank yaitu :

1. Penyelamatan kredit, adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara kreditor dan debitur;
2. Penyelesaian kredit, adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum, yaitu di antaranya melalui badan peradilan, Arbitrase atau Badan Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Lelang baik oleh Kantor Lelang maupun BPPN.²

a. Melalui badan peradilan

Dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya, setiap kreditor dapat mengajukan gugatan untuk memperoleh putusan pengadilan. Peradilan yang dapat menyelesaikan dan menangani kredit bermasalah, yaitu peradilan umum melalui gugatan perdata dan peradilan niaga melalui gugatan kepailitan. Adapun tujuan kreditor mengajukan gugatan kepada debitur antara lain :

- Untuk memperoleh perlindungan hukum dari pengadilan, yaitu untuk melaksanakan haknya menagih secara paksa kepada debitur agar membayar kembali hutangnya berdasarkan keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

² *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia, loc. cit.*, hlm. 154.

- Jika debitur berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak secara sukarela melunasi hutangnya, maka putusan itu dilaksanakan atas dasar perintah Ketua Pengadilan Negeri yang memerintahkan Kantor Lelang untuk menyita dan melelang harta milik debitur, baik yang dijaminan atau harta lain yang tidak menjadi jaminan. Dari hasil pelelangan itu kreditur memperoleh bayaran piutangnya. Namun kelemahan dari penyelesaian kredit bermasalah melalui badan peradilan adalah pelaksanaannya kurang efektif, karena memerlukan waktu yang relatif lama dan biaya yang mahal.

b. Penyelesaian kredit bermasalah melalui Arbitrase atau Badan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Dasar penyelesaian sengketa melalui arbitrase diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Pada umumnya di bagian akhir perjanjian kredit dapat dicantumkan suatu klausula yang menentukan bahwa apabila timbul sengketa, sebagai akibat dari perjanjian tersebut, para pihak akan memilih penyelesaian melalui arbitrase (perwasitan). Penyelesaian melalui arbitrase ini dapat dijalankan apabila dalam perjanjian kredit, sebelum timbul sengketa (sebelum timbulnya kredit bermasalah), telah dimuat klausula arbitrase, atau suatu perjanjian arbitrase sendiri yang dibuat para pihak setelah timbulnya kredit bermasalah tersebut. Cara penyelesaian melalui arbitrase ini dilakukan melalui lembaga arbitrase, yaitu suatu badan yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa untuk memberikan putusan mengenai sengketa tersebut.

c. Melalui Lelang

c.1. Sejarah Lembaga Lelang

Sebagaimana telah disinggung oleh penulis pada Bab I, Lelang menurut sejarahnya berasal dari bahasa latin *auctio*, yang berarti peningkatan harga secara bertahap. Para ahli menemukan di dalam literatur Yunani bahwa lelang telah dikenal sejak 450 tahun sebelum Masehi.

Lelang secara resmi masuk dalam perundang-undangan di Indonesia sejak tahun 1908, yaitu dengan berlakunya *Vendu Reglement Staatsblad* 1908 Nomor 189 dan *Vendu Instructie Staatsblad* 1908 Nomor 190. Peraturan-peraturan dasar lelang ini masih berlaku hingga saat ini dan menjadi dasar hukum penyelenggaraan lelang di Indonesia. Dalam sistem perundang-undangan Indonesia, lelang digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual beli pada umumnya. Peranan lembaga lelang dalam sistem perundang-undangan kita tampak masih dianggap relevan. Hal ini terbukti dengan difungsikannya lelang untuk mendukung upaya *law enforcement* dan pengelolaan kekayaan negara. Secara garis besar, dasar hukum lelang dapat dibagi dalam dua bagian yaitu ³:

1. Ketentuan umum

Dikatakan ketentuan umum karena peraturan perundang-undangannya tidak mengatur secara khusus tentang tata cara atau prosedur lelang, yaitu :

- a. KUHPER *Staatsblad* 1847/23 antara lain Pasal 389, 395, 1139 ayat (1) dan 1149 ayat (1);
- b. Reglemen Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura *Staatsblad* 1927/227 ("**RBG**") Pasal 206-228;
- c. *Reglemen* Indonesia yang Diperbaharui *Staatsblad* 1941/44 ("**RIB/HIR**") Pasal 195-208;
- d. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000;
- e. Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara ("**Undang-Undang Panitia Urusan Piutang Negara**") Pasal 10 dan 13;
- f. Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1970 tentang Penjualan dan atau Pindah tangan Barang-barang yang Dimiliki/Dikuasai Negara ("**Inpres No. 9 tahun 1970**");

³ Sianturi, *loc. cit.*, hlm. 49.

- g. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tanggal 14 Maret 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
 - h. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (**"KUHP"**) Pasal 45 dan 273;
 - i. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (**"PP 24/1997"**) Pasal 41;
 - j. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (**"UUHT"**) Pasal 6;
 - k. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia (**"Undang-Undang Fidusia"**) Pasal 29 ayat (3);
 - l. Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan (**"Undang-Undang Kepailitan"**);
 - m. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (**"Undang-Undang Keuangan Negara"**);
 - n. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (**"Undang-Undang Perbendaharaan Negara"**) Pasal 48;
 - o. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin Simpanan;
 - p. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 1999 Tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (**"PP No. 17 Tahun 1999"**).
2. Ketentuan khusus
- Peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur tentang tata cara dan prosedur lelang, yaitu :
- a. *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) *Staatsblad* 1908 Nomor 198 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941 Nomor 3. *Vendu Reglement* mulai berlaku tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang. Bentuk peraturan ini reglemen bukan ordonansi yang dapat dianggap sederajat

- dengan Undang-undang, karena pada saat pembuatannya belum dibentuk *volksraad*;
- b. *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) Staatsblad 1908 : 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1930 : 85. *Vendu Instructie* merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan *Vendu Reglement*;
 - c. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 43, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 3687);
 - d. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Departemen Keuangan (**"Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 2003"**).
3. Ketentuan Peraturan Pelaksanaan
- a. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tanggal 30 November 2005 tentang Balai Lelang;
 - b. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tanggal 30 Nopember 2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II;
 - c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**"Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006"**);
 - d. Keputusan Direktorat Jenderal P & LN Nomor 35 / PL/2002 tanggal 27 September 2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
 - e. Keputusan Direktorat Jenderal P & LN Nomor 36/PL/2002 tanggal 27 September 2002 tentang Petunjuk Teknis Pejabat Lelang;
 - f. Keputusan Direktorat Jenderal P & LN Nomor 37/PL/2002 tanggal 27 September 2002 tentang Petunjuk Teknis Balai Lelang;

c.2. Pengertian Lelang

Lelang adalah "Penjualan Umum", yaitu pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang dan sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup (teks asli Artikel 1 *Vendu Reglement Staatsblad* 1908-189). Sedangkan definisi lelang dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 304/KMK.01/2002 tanggal 13 juli 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah sebagai berikut :

"Lelang adalah Penjualan barang yang terbuka untuk umum, baik secara langsung maupun media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat."

Berdasarkan pengertian tersebut tampak bahwa lelang harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- Dilakukan pada suatu saat dan tempat yang telah ditentukan;
- Dilakukan dengan cara mengumumkannya terlebih dahulu;
- Dilakukan dengan cara penawaran atau pembentukan harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau secara tertulis yang kompetitif;
- Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang/pembeli;
- Pelaksanaan lelang dilakukan dengan campur tangan/di hadapan/di depan Pejabat Lelang;
- Setiap pelaksanaan lelang harus dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang melaksanakan Lelang.

Meskipun mengandung persamaan, pengertian lelang di sini berbeda dengan tender/pelelangan terhadap pengadaan barang/pemborongan pekerjaan.

- a. Persamaan tender dengan lelang, yaitu :
 - Dilakukan di muka umum;
 - Didahului dengan pengumuman.
- b. Perbedaan tender dengan lelang, yaitu :
 - Tender adalah pembelian/pengadaan barang atau pembelian jasa pemborongan pekerjaan, sedangkan lelang adalah penjualan barang;
 - Tender tidak dipimpin oleh Pejabat Lelang sedangkan Lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang atau Balai Lelang harus dipimpin oleh Pejabat Lelang;
 - Penawaran dalam tender hanya dilakukan secara tertulis sedangkan penawaran dalam Lelang dapat dilakukan secara lisan atau tertulis;
 - Dalam tender, penjual banyak dan calon pembeli hanya satu, sedangkan dalam lelang adalah sebaliknya.
 - Dalam tender, penjual yang menawarkan harga yang paling rendah itulah yang ditunjuk sebagai pemenang, sedangkan dalam lelang pembeli yang menawar harga yang paling tinggi itulah yang ditunjuk sebagai pemenang.

Berdasarkan pengertian tersebut tampak bahwa Unit Lelang Negara membatasi pengertian lelang hanya pada pelayanan penjualan barang di muka umum saja. Sedangkan tender pengadaan barang/jasa pemborongan proyek/pekerjaan tidak termasuk dalam pengertian lelang dalam *Vendu Reglement* dan peraturan pelaksanaannya atau dapat dikatakan bukan tugas pelayanan Unit Lelang Negara.

c.3. Asas Lelang

Sebagaimana telah dijelaskan oleh Bapak F. X. Sutardjo S. H., Msc, dalam perkuliahan lelang, asas lelang dapat dibagi menjadi 6 (enam), yaitu:

1. Asas Keterbukaan/*Transparency/Publicity* (Asas Keterbukaan)

Asas ini menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang-undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktek persaingan usaha tidak sehat dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi dan nepotisme (KKN). Adapun maksud dari asas keterbukaan adalah sebagai berikut:

a. Dimaksudkan sebagai suatu upaya *marketing* (pemasaran) sehingga orang atau masyarakat mengetahui dan dapat mengikuti lelang apabila berminat. Implikasi dari asas ini adalah :

- Lelang harus diumumkan terlebih dahulu sesuai ketentuannya melalui surat kabar harian dan untuk mendukung hal tersebut;
- Harus ada akses informasi kepada peserta lelang yang diberikan orang yang mempunyai barang dan Kantor Lelang;
- Harus ada forum sebagai dukungan atas asas keterbukaan di mana si pemilik barang dan Kantor Lelang memberikan penjelasan mengenai surat-surat dan keterangan barang yang akan dilelang yang disebut "*Anwizing*";
- Perlu adanya kesempatan yang diberikan kepada para calon pembeli untuk melihat barang yang akan dijual yang disebut "*Viewing Time*";

- Semua pihak tidak boleh dihalangi untuk dapat mengikuti lelang sepanjang memenuhi syarat. Hal ini merupakan prinsip lelang yang disebut "*No Barrier To Entry*".

b. Pengamanan Lelang

Dengan diumumkannya lelang maka permasalahan hukum yang mungkin timbul di kemudian hari, dapat diselesaikan terlebih dahulu karena lelang barang jaminan tersebut dapat diketahui oleh masyarakat umum. Apabila terdapat permasalahan hukum yang telah diketahui oleh Kantor Lelang terlebih dahulu sebelum pelaksanaan lelang maka hal ini harus diumumkan dalam pengumuman lelang dan apabila calon pembeli tetap berminat untuk membeli barang tersebut maka ia membeli dengan "**resiko yang ada**" atau disebut juga "*As Is*".

2. Asas *Certainty*/Kepastian

Pejabat Lelang adalah Pejabat Negara dan penyelenggara lelang adalah Kantor Lelang Negara di mana tempat, tanggal, waktu dan objek lelang telah ditetapkan sebelumnya. Syarat - syarat lelang juga telah ditentukan dan lelang hanya bisa ditunda/dibatalkan melalui putusan/penetapan pengadilan atau permintaan terjual (Pasal 9 ayat (1) KMK No. 304/KMK.01/2002).

3. Asas Efisiensi

Asas ini menyangkut waktu pelaksanaan, penelitian dan biaya. Karena lelang dilakukan pada hari, jam dan tempat tertentu maka lelang disebut sebagai salah satu bentuk penjualan yang efisien karena :

- a. Tidak perlu negosiasi;
- b. Tidak membutuhkan waktu lama;
- c. Obyek lelang telah diteliti sebelumnya baik fisik maupun aspek juridisnya oleh Pejabat Lelang;
- d. Tanpa perantara;
- e. Sifatnya *cash*/tunai (maksimal 3 (tiga) hari setelah lelang, harus sudah dilunasi, jika tidak Pejabat Lelang berhak menyatakan

bahwa pemenang lelang tersebut wanprestasi tanpa memerlukan putusan pengadilan);

f. Akta lelang diserahkan paling lambat 6 (enam) hari kerja.

Dengan demikian asas ini menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.

4. Asas Akuntabilitas

Asas ini menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang. Semua proses lelang diatur dalam Undang-undang dan sebagai bukti adanya lelang adalah Risalah Lelang yang merupakan akta otentik.

5. Asas Kompetisi

Asas ini memberikan pengertian bahwa lelang adalah suatu cara untuk membentuk harga dengan cara persaingan yang sehat. Persaingan itu diwujudkan dengan penawaran tertulis/lisan untuk membentuk harga. Kompetisi yang dimaksud di sini adalah kompetisi antara peserta yang bersaing dengan pemilik barang. Dengan demikian tidak ada satu kemungkinan bahwa lelang tersebut sudah direkayasa atau sudah diketahui terlebih dahulu pemenangnya sebelum lelang dilakukan. Lelang merupakan suatu bentuk demokrasi dalam berdagang, karena setiap peserta mempunyai hak yang sama dalam perdagangan.

c.4. Fungsi Lelang

Lembaga lelang dalam aplikasinya di masyarakat memiliki 2 (dua) fungsi, yaitu :⁴

⁴ *Ibid.*, hlm. 25.

1. Fungsi Privat

Fungsi ini tercermin pada saat masyarakat secara sukarela memilih menjual barang miliknya secara lelang untuk memperoleh harga yang optimal. Dalam hal ini lelang akan memperlancar arus lalu lintas uang.

2. Fungsi Publik

- a. Fungsi ini bertujuan untuk mengamankan aset yang dimiliki/dikuasai oleh Negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi dari pengelolaan aset tersebut.
- b. Untuk pelayanan penjualan barang dalam rangka mewujudkan *law enforcement* yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum seperti penjualan barang bukti eks. sita pengadilan, pelaksanaan pajak, dan sebagai bagian dari sistem hukum yang berkaitan dengan acara perdata, acara pidana, pajak, pegadaian dan sebagainya;
- c. Mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang dan uang miskin;
- d. Mendukung terwujudnya *Good Governance* dengan asas-asasnya yaitu *transparancy* (publisitas), *certainty* (kepastian), *competition* (persaingan), efisiensi dan *accountability* (dapat dipertanggungjawabkan).

c.5. Jenis Lelang

Jenis lelang dapat ditinjau dari 2 (dua), yaitu :⁵

1. Lelang non eksekusi

Lelang non eksekusi adalah lelang yang tidak berkaitan dengan sengketa-sengketa penegakan hukum, didasarkan pada kemauan bebas pemilik barang. Jadi lelang dilaksanakan bukan dalam rangka eksekusi/tidak bersifat paksa atas harta benda seseorang.

Lelang ini dapat dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :

- a. Lelang sukarela (*voluntary auction*)

⁵ *Ibid.*, hlm. 24.

Lelang yang dilaksanakan atas dasar kehendak bebas pemilik barang dan dilaksanakan untuk memenuhi keinginan bebas dari masyarakat/kegiatan-kegiatan bebas dari masyarakat. Jenis lelang ini dapat dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :

- Lelang sukarela swasta

Lelang sukarela swasta adalah jenis pelayanan lelang atas permohonan masyarakat secara sukarela. Jenis pelayanan lelang ini sedang dikembangkan untuk dapat bersaing dengan berbagai bentuk jual beli individual/jual beli biasa yang dikenal masyarakat. Lelang sukarela yang saat ini sudah berjalan antara lain lelang barang-barang milik kedutaan/korps diplomatik, lelang barang seni seperti karpet dan lukisan serta lelang sukarela yang diadakan oleh Balai Lelang.
 - Lelang sukarela BUMN (persero)

Penjelasan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan mengatur bahwa, guna memberikan keleluasaan pada Persero dan Persero Terbuka dalam melaksanakan usahanya maka penjualan dan pengalihan barang yang dimiliki/dikuasai negara, dinyatakan tidak berlaku. Persero tidak wajib menjual barangnya melalui lelang atau dapat menjual barang asetnya tanpa melalui lelang. Jika Persero memilih cara penjualan lelang maka lelang tersebut termasuk jenis lelang sukarela.
- b. Lelang wajib (*compulsory auction*)
- Cara penjualan suatu barang yang tidak berkaitan dengan masalah hukum, namun diwajibkan oleh Undang-undang harus melalui lelang (hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 48 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara. Contoh Lelang jenis ini adalah lelang eksekusi barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai terhadap

barang yang dinyatakan tidak dikuasai (tidak bertuan⁶), barang yang dikuasai negara dan barang yang menjadi milik negara.

2. Lelang eksekusi

Lelang eksekusi adalah lelang yang berkaitan dengan penegakan hukum (*law enforcement*) di mana lelang ini merupakan bagian dari fungsi publik (hak memaksa dari negara) dan dapat dibagi lagi menjadi 2 (dua), yaitu :

a. Lelang Eksekusi PUPN

Adalah lelang dalam rangka penagihan piutang Negara yang wajib dibayar kepada Negara atau badan-badan yang secara langsung atau tidak langsung dikuasai Negara berdasarkan suatu peraturan, perjanjian atau sebab apapun. Lelang ini akan dijelaskan lebih lanjut di bawah. Contoh : BUMN, BUMD dan Departemen atau Lembaga Non Departemen, yang diurus oleh PUPN/BUPLN berdasarkan UU No. 49/Prp/th 1960.

b. Lelang eksekusi pengadilan

Dasar pelaksanaan lelang ini adalah putusan atau penetapan pengadilan di mana penjualan barang bersifat paksa atau karena eksekusi suatu putusan Pengadilan Negeri yang dapat dibagi menjadi berikut :

b.1. Lelang eksekusi Pengadilan Negeri ("PN") dan Pengadilan Agama ("PA")

Lelang eksekusi PN atau PA adalah lelang yang diminta oleh panitera PN/PA untuk melaksanakan keputusan hakim pengadilan yang berkekuatan pasti, khususnya dalam rangka perdata, termasuk lelang Hak Tanggungan, yang oleh pemegang Hak Tanggungan telah diminta fiat eksekusi kepada ketua pengadilan demikian pula lelang Fidusia. Jenis lelang ini diberikan perhatian yang lebih karena sering menimbulkan gugatan dalam

⁶ Lelang barang tak bertuan dimaksudkan untuk menyebut lelang yang dilakukan terhadap barang yang dalam jangka waktu yang ditentukan tidak dibayar bea masuknya.

pelaksanaannya. Hal tersebut dikarenakan adanya karakter :

- Barang objek lelang merupakan jaminan kebendaan dalam hubungan perjanjian kredit;
- Barang dijual oleh lembaga/instansi yang bertindak sebagai kuasa Undang-Undang dari penjual;
- Barang dijual dengan terpaksa, tanpa penguasaan fisik oleh penjual. Barang objek lelang pada umumnya dikuasai oleh pemilik barang selaku debitor, debitor harus menyerahkan secara paksa kepada pembeli. Pada kasus yang diteliti oleh penulis, tanah yang dibebankan dengan Hak Tanggungan dan dijual lelang tidak dikuasai fisiknya oleh BPPN, melainkan dikuasai oleh PT Mitra Bangun Griya (pihak yang memberikan Gedung Aspac sebagai inbreng kepada Bank Aspac) dan setelah penjualan dilakukan oleh BPPN, PT Mitra Bangun Griya tidak mau melepaskan penguasaannya terhadap fisik tanah tersebut, sehingga ada gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan PT Bumijawa Sentosa selaku pembeli sebagai bentuk pemaksaan agar PT Mitra Bangun griya mau melepaskan penguasaan atas tanah tersebut.

b.2. Lelang barang temuan dan sitaan, rampasan kejaksaan/penyidik

Lelang barang temuan dan sitaan, rampasan kejaksaan/penyidik adalah lelang yang dilaksanakan terhadap barang temuan dan lelang dalam kerangka acara pidana sebagaimana diatur dalam KUHAP yang antara lain meliputi lelang eksekusi barang yang telah diputus dirampas untuk negara, termasuk dalam kaitan itu adalah lelang eksekusi Pasal 45 KUHAP yaitu lelang barang

bukti yang mudah rusak, busuk dan memerlukan biaya penyimpanan tinggi.

b.3. Lelang eksekusi sita pajak

Lelang sita 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 1997.

Sebagaimana telah dijelaskan di atas, pelaksanaan lelang eksekusi dapat dilakukan oleh lembaga yang diberikan wewenang oleh Negara untuk memberikan pelayanan dan pelaksanaan di bidang lelang yaitu PUPN dan dalam melaksanakan eksekusi jaminan utang terkait aset-aset bank dalam restrukturisasi, BPPN dapat bekerja sama dengan Kantor Lelang Negara untuk melaksanakan lelang aset tersebut sesuai dengan prosedur lelang eksekusi. Akan tetapi pada pelaksanaannya, BPPN telah membuat kebijakan untuk dapat melaksanakan pelelangan / penawaran umum sendiri tanpa melalui bantuan Kantor Lelang Negara. Lelang yang dilaksanakan oleh kedua lembaga tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut :

a. Lelang eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara ("PUPN")

Lelang eksekusi PUPN adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada PUPN/DJPLN dalam rangka proses penyelesaian pengurusan piutang negara atas barang jaminan/sitaan milik penanggung hutang yang tidak membayar hutangnya kepada negara berdasarkan Undang-Undang Panitia Pengurusan Piutang Negara.

PUPN merupakan lembaga yang dibentuk pemerintah khusus untuk menyelesaikan hutang-hutang kepada negara atau utang kepada badan-badan, baik secara langsung maupun tidak langsung dikuasai negara. Lembaga ini dibentuk untuk mempercepat, mempersingkat dan mengefektifkan penagihan piutang negara. PUPN adalah suatu panitia, sehingga untuk pelaksanaan penyelenggaraan wewenang dan tugas yang dimiliki PUPN dibentuk lembaga yang disebut Badan Urusan Piutang

Negara yang sekarang disebut dengan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (“DJPLN”) berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 177 tahun 2000 tanggal 15 Desember 2000 tentang Susunan Organisasi dan Tugas Departemen Jo. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 2/KMK.01.2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan.

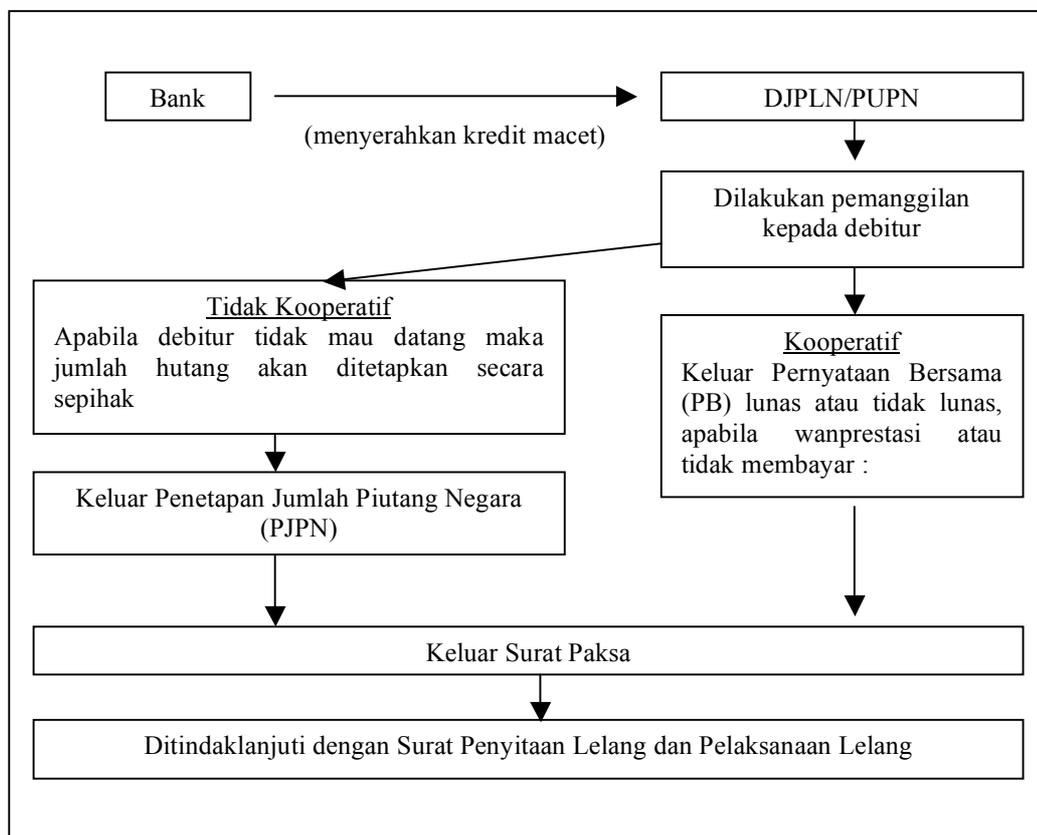
Hubungan antara PUPN dan DJPLN adalah PUPN mempunyai tugas dan wewenang mengurus piutang negara berdasarkan Undang-Undang Panitia Pengurusan Piutang Negara. Sedangkan DJPLN adalah pelaksanaan penyelenggaraan tugas dan wewenang PUPN, sebagai pelaksana keputusan PUPN yang mempunyai kantor operasional di seluruh Indonesia yaitu Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (“KP2LN”).

PUPN diberi tugas untuk mengurus dan menagih piutang negara dengan prosedur hukum yang khusus tanpa mencabut kekuasaan pengadilan umum untuk mengadili sengketa utang piutang pada umumnya. Adapun mekanisme penyelesaian piutang negara dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu :

- Ketua PUPN menerima penyerahan pengurusan piutang negara dengan menerbitkan Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N). Sebagai dasar beralihnya pengurusan piutang negara beralih dari kreditor kepada panitia cabang dan penyelenggaraannya dilakukan oleh KP2LN;
- PUPN kemudian melakukan pemanggilan terhadap debitor untuk dimintai keterangan dalam rangka penyelesaian utang;
- Selanjutnya KP2LN melakukan pemeriksaan debitor untuk memastikan orang atau badan hukum yang berhutang mempunyai utang kepada negara;
- Apabila diperoleh kata sepakat tentang jumlah hutangnya yang masih harus dibayar, termasuk bunga, uang, denda serta biaya-biaya yang bersangkutan dengan piutang ini maka dibuat suatu pernyataan

- bersama yang memuat jumlah tersebut dan memuat kewajiban penanggung utang untuk melunasinya;
- Pernyataan bersama ini mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam hal pernyataan bersama tidak dapat dibuat, Penetapan Jumlah Piutang Negara ("PJPN") dibuat secara sepihak oleh PUPN;
 - Jika pernyataan bersama telah ditandatangani atau PJPN telah diterbitkan, debitor tidak menyelesaikan pembayaran piutang negara maka tindakan yang dilakukan KP2LN adalah mengeluarkan surat paksa yaitu surat perintah yang diterbitkan oleh Ketua Panitia Cabang kepada debitor untuk membayar sekaligus seluruh utangnya dalam jangka waktu 1 X 24 (satu kali dua puluh empat) jam terhitung sejak tanggal diberitahukan. Surat Paksa yang isinya memenuhi syarat mempunyai kekuatan yang sama seperti putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, sehingga dapat dijalankan penyitaan dan pelelangan atau eksekusi barang jaminan atau harta kekayaan lain dan penyanderaan (paksa badan);
 - Jika barang jaminan dan atau harta kekayaan lain telah disita, tetapi debitor dan atau penjamin utang tidak juga menyelesaikan utang, maka panitia cabang menerbitkan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan ("SPPBS"). Berdasarkan SPPBS maka KP2LN akan melakukan penjualan barang sitaan yaitu barang jaminan dan atau harta kekayaan lain milik debitor dan atau milik penjamin hutang;
 - Penjualan barang jaminan dan atau harta kekayaan dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu dengan penebusan atau penjualan di luar lelang atau pelelangan terhadap barang jaminan dan atau harta kekayaan yang akan dijual melalui lelang dilakukan penilaian oleh tim penilai internal KP2LN atau penilai eksternal.

Tabel 2.1. Mekanisme Lelang Eksekusi PUPN



Adapun prosedur Lelang yang merupakan rangkaian perbuatan-perbuatan yang dilakukan sebelum lelang dilaksanakan dapat dibagi dalam 3 (tiga) tahap, yaitu :⁷

1. Tahap pra lelang/persiapan lelang

Persiapan lelang menyangkut mulai dari permohonan lelang oleh PUPN kepada Kantor Lelang setempat, penentuan tempat dan waktu lelang, penentuan syarat lelang, pelaksanaan pengumuman, melakukan permintaan Surat Keterangan Tanah (apabila yang dilelang berupa tanah) dan penyetoran uang jaminan. Pada tahap persiapan lelang, hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut :

⁷ Sianturi, *loc. cit.*, hlm. 82.

- a. Menerima surat permohonan lelang dari PUPN dan meneliti surat tersebut berikut lampiran-lampiran yang mendukung (sesuai Pasal 20 *Vendu Reglement*). Adapun dasar dilakukannya lelang adalah adanya Surat Paksa, Pernyataan Bersama atau Penyitaan Lelang;
 - b. Kepala Kantor/Pejabat Lelang memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang serta meneliti legalitas subjek maupun objek lelang. Jika dokumen persyaratan yang ada ternyata masih diragukan kebenarannya, Pejabat Lelang harus menyelesaikannya terlebih dahulu. Jika dianggap perlu Pejabat Lelang dapat terlebih dahulu meninjau objek lelang;
 - c. Kepala Kantor/Pejabat Lelang menetapkan jadwal lelang berupa hari, tanggal dan pukul serta tempat lelang yang ditujukan kepada penjual;
 - d. PUPN sebagai penjual mengumumkan lelang;
 - e. Kepala Kantor Lelang memberitahukan kepada penghuni bangunan akan adanya rencana pelaksanaan lelang;
 - f. Kepala Kantor Lelang memintakan Surat Keterangan Tanah ke Kantor Pertanahan setempat;
 - g. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan (jika dipersyaratkan) ke rekening Kantor Lelang atau langsung ke Kantor Lelang sesuai pengumuman.
2. Tahap pelaksanaan lelang
- Tahap ini menyangkut penentuan peserta lelang, penyerahan nilai limit, pelaksanaan penawaran lelang dan penunjukan pembeli. Pada tahap pelaksanaan lelang, hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut :
- a. Pejabat Lelang mengecek peserta lelang/kuasanya, kehadirannya dan keabsahan sebagai peserta lelang dengan bukti setoran uang jaminan;
 - b. Pejabat Lelang memimpin lelang dengan memulai pembacaan kepala Risalah Lelang. Pembacaan tersebut diikuti dengan tanya

jawab tentang pelaksanaan lelang antara peserta lelang, penjual dan Pejabat Lelang. Pertanyaan yang mengenai barang dijawab oleh PUPN sebagai penjual sedang pertanyaan yang mengenai pembayaran, surat-surat penting dan lainnya dijawab oleh Pejabat Lelang;

c. Peserta lelang mengajukan penawaran lelang, yang dilakukan setelah Pejabat Lelang membacakan kepala Risalah Lelang.

d. Cara penawaran :

d.1. Penawaran lisan dilakukan dengan cara :

- Pejabat Lelang menawarkan barang mulai dari nilai limit;
- Melaksanakan penawaran dengan harga naik-naik dengan kelipatan kenaikan ditetapkan oleh Pejabat Lelang;
- Penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit ditetapkan sebagai pembeli oleh Pejabat Lelang;

d.2. Penawaran tertulis dilakukan dengan cara :

- Formulir penawaran lelang yang disediakan oleh Kantor Lelang, dibagikan kepada para peserta lelang;
- Setelah Pejabat Lelang membacakan kepala Risalah Lelang, peserta lelang diberi kesempatan untuk mengisi dan mengajukan penawaran tertulis kepada Pejabat Lelang sesuai waktu yang telah ditentukan;
- Pejabat Lelang menerima amplop yang berisi nilai limit dari Pejabat PUPN sebagai penjual dan menunjukkan amplop tersebut kepada peserta lelang. Penyerahan harga limit dari pejabat penjual kepada penjual lelang dalam amplop tertutup. Hal ini tidak berlaku, jika nilai limit telah diketahui lebih dahulu;
- Pejabat Lelang membuka surat penawaran bersama-sama dengan Pejabat PUPN sebagai penjual;

- Pejabat Lelang dan Pejabat PUPN sebagai penjual membubuhkan paraf masing-masing pada surat penawaran yang disaksikan oleh peserta lelang dan penawaran tersebut dicatat dalam daftar rekapitulasi penawaran lelang;
- Jika penawaran belum mencapai nilai limit maka lelang dilanjutkan dengan cara penawaran lisan dengan harga naik-naik. Jika tidak ada penawar yang bersedia menaikkan penawaran secara lisan naik-naik maka lelang dinyatakan ditahan, barang tidak terjual;
- Jika terdapat 2 (dua) atau lebih penawaran tertinggi yang sama dan telah mencapai nilai limit maka untuk menentukan pemenang lelang, para penawar yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama tersebut dilakukan penawaran kembali secara lisan untuk menaikkan penawaran lisannya sehingga terdapat satu orang saja penawar tertinggi. Penawar tertinggi tersebut ditunjuk sebagai pemenang lelang/pembeli lelang;

Setelah proses penawaran lelang selesai, Risalah Lelang ditutup dengan ditandatangani oleh Pejabat Lelang dan Pejabat PUPN sebagai penjual. Dalam hal barang yang dilelang barang tetap, pembeli turut menandatangani Risalah Lelang, tetapi untuk barang bergerak, pembeli tidak perlu menandatangani Risalah Lelang.

3. Tahap pasca lelang

Pasca lelang menyangkut pembayaran harga lelang, penyetoran hasil lelang dan pembuatan Risalah Lelang. Pada tahap pelaksanaan lelang, hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut :

a. Pembayaran lelang

Waktu pembayaran menurut ketentuan 3 X 24 (tiga kali dua puluh empat) jam setelah lelang. Bea lelang pembeli dipungut sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44

Tahun 2003 dan uang miskin berdasarkan Pasal 18 *Vendu Reglement*. Atas pembayaran tersebut, pembeli lelang berdasarkan bukti pelunasan yang diterbitkan Kantor Lelang meminta dokumen kepemilikan barang yang dibelinya kepada penjual.

b. Penyetoran hasil lelang

Pejabat Lelang setelah menerima hasil lelang melakukan penyetoran hasil lelang kepada yang berhak. Bea lelang, uang miskin, pajak penghasilan disetor ke kas negara, sedang harga lelang dikurangi bea lelang penjual disetorkan kepada PUPN sebagai penjual.

c. Pembuatan Risalah Lelang

Pejabat Lelang membuat Risalah Lelang⁸ berupa minuta salinan, petikan dan *grosse* Risalah Lelang. Pejabat Lelang memberikan petikan lelang kepada pembeli lelang beserta kuitansi lelang. Petikan Risalah Lelang khusus barang tetap diberikan kepada pembeli, setelah pembeli menunjukkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

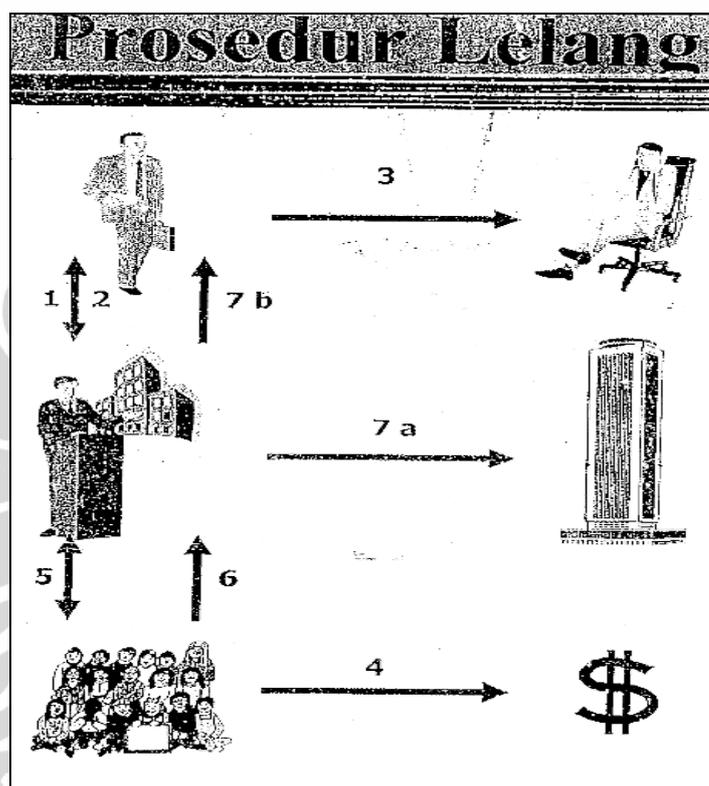
d. Pengembalian uang jaminan peserta lelang yang tidak menang

Uang jaminan lelang dari peserta yang tidak ditunjuk sebagai pemenang/pembeli lelang, harus dikembalikan kepada penyetor yang bersangkutan selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sejak dilengkapinya persyaratan permintaan pengembalian uang jaminan dari peserta lelang.

⁸ Pasal 35 *Vendu Reglement* mengatur Risalah Lelang sama artinya dengan “berita acara” lelang. Berita acara lelang merupakan landasan otentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang. Pasal 37 *Vendu Reglement* yang selanjutnya diatur dalam Pasal 43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 40/PMK.07/2006 mengatur lebih teknis hal-hal yang harus tercantum dalam Risalah Lelang. Risalah Lelang sebagai perjanjian yang mengikat para pihak dalam lelang. Klausul Risalah Lelang yang merupakan hukum khusus yang berlaku bagi para pihak dalam lelang.

PROSEDUR LELANG

Sumber : F. X. Sutardjo, "Prosedur Lelang," (makalah disampaikan pada perkuliahan Peraturan Lelang, Depok, November 2008).



Adapun Prosedur Lelang secara umum dapat dijabarkan sebagai berikut⁹ :

1. Surat permohonan lelang dari pemohon lelang/penjual;
2. Kantor Lelang Negara menetapkan tanggal dan waktu lelang;
3. Pengumuman lelang disurat kabar harian oleh penjual;
4. Peserta lelang menyetor uang jaminan ke rekening Kantor Lelang Negara;
5. Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Negara;

⁹ F. X. Sutardjo, "Prosedur Lelang," (makalah disampaikan pada perkuliahan Peraturan Lelang, Depok, November 2008), hlm. 6.

6. Pemenang lelang membayar harga lelang ke Kantor Lelang Negara;
- 7.a. Kantor Lelang Negara menyetor Bea Lelang dan Uang Miskin ke Kas Negara;
- 7.b. Kantor Lelang Negara menyetor uang hasil lelang ke penjual serta menyerahkan barang dokumen dan petikan Risalah lelang ke pemenang lelang.

b. Lelang BPPN

BPPN adalah sebuah lembaga yang dibentuk pemerintah berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 27 Tahun 1998 Tentang Pembentukan Badan Penyehatan Perbankan Nasional. Lembaga ini dibentuk dengan tugas pokok untuk penyehatan perbankan, penyelesaian aset bermasalah dan mengupayakan pengembalian uang negara yang tersalur pada sektor perbankan. Karena masa kerjanya sudah berakhir maka lembaga ini dibubarkan pada tanggal 27 Februari 2004 berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 2004 Tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran Badan Penyehatan Perbankan Nasional. Adapun penawaran program penjualan aset properti yang dilakukan oleh BPPN pada saat pelelangan Gedung Aspac adalah Program Penjualan Aset Properti Tahap 3 (“PPAP-3”). Penawaran dilakukan melalui penawaran umum dan dilakukan sendiri oleh BPPN tanpa bantuan, baik dari kantor lelang maupun Balai Lelang. Proses penawaran umum oleh BPPN dapat dijabarkan sebagai berikut ¹⁰:

b.1. Metode penjualan

1. Program penjualan aset properti terutama aset berupa tanah dan bangunan terbuka untuk umum, dapat diikuti oleh orang-perorangan dan atau badan hukum Indonesia yang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku dapat memiliki

¹⁰ Badan Penyehatan Perbankan Nasional, Tata Cara Penawaran (*Terms of Reference*) Program Penjualan Aset Properti–BPPN Tahap 3, (Jakarta: Badan Penyehatan Perbankan Nasional, 2003), hlm. 1-12.

- hak atas tanah dan bangunan, kecuali :
- a. Karyawan BPPN (termasuk suami/istri dan anak karyawan);
 - b. Konsultan beserta para karyawannya yang terlibat dalam pelaksanaan PPAP-3;
 - c. Notaris pengganti yang terlibat dalam pelaksanaan;
 - d. Pihak yang masih memiliki kewajiban kepada BPPN pada saat yang bersangkutan melakukan pendaftaran PPAP-3, yaitu :
 - Debitur perorangan termasuk suami atau istri;
 - Debitur badan hukum termasuk Direksi dan Komisaris;
 - Penjamin baik perorangan (termasuk suami atau istri) dan atau badan hukum (termasuk Direksi dan Komisaris).
2. Aset yang ditawarkan di PPAP-3 dibagi menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu :
- a. Kelompok *Asset Individual*, di mana aset ditawarkan per satuan unit aset yang terdiri dari 6 (enam) kategori, yaitu A, B, C, D, E dan F.
 - b. Kelompok *Asset Bulk*, di mana aset yang ditawarkan per paket (setiap paket terdiri dari beberapa aset individual) yang terdiri dari 3 (tiga) kategori, yaitu P, Q, dan R.
3. Metode Penjualan PPAP-3 dilakukan melalui penawaran umum dengan sistem penawaran tertulis satu tahap (*one phase bid*) yang disampaikan pada amplop tertutup dan hanya harga penawaran yang sama atau di atas harga dasar BPPN yang akan diproses dalam proses penentuan pemenang. Penawaran tersebut bersifat mengikat dan tidak dapat dibatalkan.

4. Calon pembeli wajib menyetor biaya administrasi dan uang jaminan. Rincian ketentuan biaya administrasi dan uang jaminan diatur pada ketentuan dan syarat penawaran.
5. Setiap calon pembeli dapat memiliki lebih dari satu Nomor Induk Peserta (“NIP”) dan setiap NIP hanya dapat digunakan untuk melakukan penawaran terhadap 1 (satu) aset.
6. Penawaran dari setiap NIP disampaikan dalam amplop tertutup yang disediakan secara khusus oleh BPPN.
7. BPPN akan mengumumkan secara serentak daftar aset dan harga pasar (*floor price*) dari masing-masing aset property yang ditawarkan dalam PPAP-3 melalui media massa, *website* BPPN dan dapat dilihat langsung di BPPN Pusat dan di 7 (tujuh) BPPN *Center*.
8. Calon pembeli harus mengajukan harga penawaran yang lebih besar atau minimal sama dengan harga dasar (*floor price*) untuk semua pilihan aset property yang diminati. Apabila terdapat harga penawaran yang diajukan oleh calon pembeli lebih rendah dari harga dasar (*floor price*) maka uang setoran jaminan dari NIP yang digunakan untuk menawar aset properti yang dimaksud akan menjadi milik BPPN.
9. Amplop tertutup yang berisi penawaran calon pembeli wajib diserahkan ke BPPN Pusat atau salah satu dari 6 (enam) BPPN *Center* yang ditunjuk pada tanggal dan jam yang telah ditentukan oleh BPPN.
10. Amplop dari calon pembeli akan dibuka sekaligus oleh dan atau di hadapan Notaris pada hari yang sama.
11. Penetapan pemenang ditetapkan berdasarkan harga penawaran tertinggi. BPPN akan mengirimkan Surat Penetapan Pemenang kepada calon pembeli pada tanggal yang telah ditetapkan oleh BPPN. Selain itu BPPN akan memasang pengumuman NIP

dari para pemenang di BPPN Pusat dan di 7 (tujuh) BPPN *Center* serta *website* BPPN.

12. Apabila terdapat lebih dari 1 (satu) penawar tertinggi dengan nilai yang sama kepada penawar tertinggi tersebut diberi kesempatan mengajukan penawaran ulang (*re-bid*) dalam amplop tertutup (dilem/disegel) untuk menentukan pemenang. Nilai penawaran ulang ini harus sama atau lebih tinggi dari penawaran sebelumnya.
13. Apabila calon pembeli yang ditunjuk sebagai pemenang (dengan dikeluarkannya Surat Penetapan Pemenang oleh BPPN) melakukan pembatalan secara sepihak atau mengundurkan diri dari dan/atau wanprestasi atas aset properti yang dimenangkan maka :
 - a. Uang jaminan dan seluruh setoran pembayaran lainnya (bila ada) dari calon pembeli atas NIP yang ditunjuk sebagai pemenang sepenuhnya menjadi milik BPPN;
 - b. Status NIP atas aset lain tetap berlaku sesuai dengan tata cara penawaran ini.
14. Proses pengalihan hak atas aset yang dimenangkan akan dilakukan melalui mekanisme penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau perjanjian pengalihan lainnya sesuai kondisi dokumen yang ada dengan tetap mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku (selanjutnya akan disebut “**Perjanjian Pengalihan Hak**”).
15. Seluruh uang jaminan dan pembayaran yang telah dilakukan oleh calon pembeli yang memenangkan penawaran akan diperhitungkan sebagai pembayaran atas aset yang dimenangkannya. Apabila masih terdapat sisa dana maka akan dikembalikan setelah penandatanganan Perjanjian Pengalihan Hak.

16. BPPN akan mengembalikan uang jaminan kepada calon pembeli yang mengajukan harga penawaran lebih besar atau sama dengan harga dasar namun tidak memenangkan penjualan melalui mekanisme transfer dimulai pada hari kalender ke-10 (sepuluh) setelah tanggal penetapan pemenang.
17. Calon pembeli yang ditetapkan sebagai pemenang dan yang telah memenuhi segala kewajiban pembayaran kepada BPPN wajib untuk menandatangani Perjanjian Pengalihan Hak. Dalam hal pemenang tidak menandatangani Perjanjian Pengalihan Hak sampai dengan batas waktu yang telah ditetapkan maka penjualan akan dibatalkan dan uang jaminan atas nama NIP yang bersangkutan akan menjadi milik BPPN.
18. Apabila dalam Aset *Bulk* yang telah dimenangkan terdapat satu atau lebih aset yang tidak dapat dilakukan pengalihan haknya maka :
 - a. Aset yang dimaksud akan dibatalkan;
 - b. Aset lainnya akan diperhitungkan secara proporsional dengan penentuan harga yang terbentuk adalah :

$$\frac{\text{Hrg dsr Aset Bulk} - \text{Hrg dsr aset yg batal}}{\text{Hrg dsr Aset Bulk}} \times \text{Hrg terbentuk Aset Bulk}$$

19. Terhadap aset yang dibatalkan, BPPN akan melakukan pengembalian dengan perhitungan :

$$\text{Harga terbentuk Aset Bulk} - \text{Harga terbentuk yang baru (ii)}$$

b. 2. Properti yang ditawarkan

1. Aset properti yang dijual/ditawarkan dalam PPAP 3 adalah aset berupa tanah dan/atau bangunan yang dikuasai oleh BPPN.
2. Penjualan dilakukan dengan kondisi aset sebagaimana apa

adanya (“*As Is*”). Pengertian “*As Is*” di sini hampir sama dengan pengertian “*As Is*” dalam penawaran umum yang dilakukan oleh kantor lelang, yaitu :

- a. Sesuai dengan dokumen kepemilikan/dokumen penguasaan di BPPN (BPPN tidak berkewajiban mengurus dan atau memperbaiki terhadap ketidaksempurnaan dokumen kepemilikan/dokumen penguasaan dan dokumen pendukung, termasuk tapi tidak terbatas pada sertifikat jatuh tempo).
 - b. Sesuai kondisi fisik terakhir sebagaimana ditawarkan oleh BPPN (BPPN tidak berkewajiban menambah, memperbaiki dan atau menyempurnakan terhadap kekurangan dan atau kerusakan aset yang ditawarkan, termasuk tapi tidak terbatas pada bangunan rusak, kekurangan luas karena terkena pelebaran jalan/sarana umum/tidak sesuai dengan dokumen), termasuk apabila aset dihuni/ditempati oleh pihak lain, BPPN tidak berkewajiban melakukan pengosongan.
 - c. Adanya tunggakan pajak dan biaya lainnya atas aset yang dijual, baik yang sudah diketahui maupun yang belum diketahui pada saat penjualan (BPPN tidak berkewajiban mengurus, menyelesaikan dan menyediakan dokumen/bukti yang ada, termasuk tapi tidak terbatas pada tunggakan PLN, PAM, telpon, *service charge*, PBB, PPn dan PPnBM).
3. Seluruh kewajiban dan biaya yang timbul menjadi beban dan tanggung jawab calon pembeli yang ditunjuk sebagai pemenang.
 4. Sebagian dari aset-aset yang ditawarkan masih berstatus digunakan oleh BPPN untuk keperluan operasionalnya. Khusus aset-aset ini yang dimenangkan oleh calon pembeli

maka penyerahan fisik aset properti kepada pemenang dilakukan paling lambat awal Maret 2004. Dalam hal ternyata BPPN masih menggunakan aset properti tersebut dan tidak dapat menyerahkan secara fisik atas aset properti yang dimenangkan sesuai tanggal yang ditetapkan maka BPPN akan memberikan kompensasi uang sewa sebesar 50% (lima puluh persen) dari nilai sewa sesuai harga pasar terhitung sejak awal Maret 2004 sampai dengan diserahkannya secara fisik atas aset properti tersebut kepada pemenang.

5. BPPN dengan pertimbangannya sendiri berhak menambah, mengurangi dan atau membatalkan rencana penjualan aset properti yang tercantum dalam daftar aset yang dijual.

b.3. Lain-lain

1. Penetapan pemenang yang telah dilakukan oleh BPPN bersifat final dan tidak dapat diganggu gugat.
2. Seluruh karyawan BPPN (termasuk suami/istri dan anak), pihak yang masih memiliki kewajiban kepada BPPN pada saat pelaksanaan PPAP-3, pihak yang memberi jaminan (pihak penjamin), konsultan beserta para karyawannya dan notaris yang terlibat dalam pelaksanaan penerimaan dan pembukaan surat penawaran PPAP-3, tidak diperkenankan ikut serta sebagai calon pembeli dalam PPAP-3.
3. Calon pembeli melepaskan segala haknya baik sekarang atau dikemudian hari untuk menuntut penjual/BPPN mengenai segala hal apapun, termasuk namun tidak terbatas pada permasalahan yang berkaitan dengan pihak ketiga, sehubungan dengan pelaksanaan pengalihan hak atas properti yang dijual/ditawarkan.

2.4. Studi Kasus Lelang Gedung Aspac oleh BPPN

2.4.1. Kronologis Perkara

Adapun kronologis Perdata terkait dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh PT. Bumijawa Sentosa (“**PT. BJS**”) kepada PT Mitra Bangun Griya (“**PT. MBG**”) dikarenakan tidak mau menyerahkan penguasaan atas gedung dan tanah Bank Aspac (“**Gedung Aspac**”) yang telah dibeli melalui lelang BPPN oleh PT. BJS adalah sebagai berikut :

1. Pada tanggal 30 Desember 1997, PT. MBG telah memasukkan Gedung Aspac sebagai modal kepada Bank Aspac (*inbreng*);
2. Pada tanggal 1 Januari 1998, Gedung Aspac dijaminkan kepada BI atas fasilitas BLBI berupa SBPUK dengan jaminan Gedung Aspac yang merupakan *inbreng* PT. MBG. Atas dasar ini maka terbitlah Sertifikat Hak Tanggungan No. 472/3;
3. Pada tanggal 14 Februari 1998, Direksi BI mengeluarkan Surat Keputusan No. 30/230/Kep/Dir yang antara lain memasukkan Bank Aspac ke dalam program restrukturisasi BPPN;
4. Pada tanggal 28 Desember 1998, Bank Aspac memberitahukan kepada PT. MBG bahwa pemasukan (*inbreng*) tanah dan bangunan yang telah dilakukan ternyata tidak mendapat persetujuan dari BI karena *inbreng* tersebut mengakibatkan aktiva tetap Bank Aspac sebagai lembaga perbankan menjadi melebihi 50% (lima puluh persen) dari modal bank dan hal ini bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu Keputusan Dewan Moneter Nomor 25 tanggal 11 Maret 1957 dan Memorandum Bank Indonesia tanggal 8 Januari 1997 yang merupakan peraturan perundang-undangan yang berlaku umum;
5. Pada tanggal 11 Januari 1999, PT. MBG mengirim surat ke Bank Aspac untuk membatalkan *inbreng*, disusul surat senada pada 24 Februari 2000, tetapi saat itu Gedung Aspac sudah dibebankan dengan Hak Tanggungan dan menjadi jaminan kredit Bank Aspac kepada BI;
6. Pada tanggal 22 Februari 1999, dibuat Akte Penyerahan dan Pengalihan Hak (*Cessie*) antara BI dengan BPPN. Dengan demikian, penguasaan aset Gedung Aspac beralih dari BI kepada BPPN;

7. Pada tanggal 14 Juli 2003, BPPN mengumumkan Program Penjualan Aset Properti Tahap III, dimana salah satunya adalah gedung dan tanah bekas Bank Aspac di Jalan Rasuna Said Kuningan;
8. Pada tanggal 6 Agustus 2003, PT. MBG menggugat BI, BPPN, dan Notaris Ny. BRAY Mahyastoeti Notonagoro serta Notaris pengganti Suci Amatul Qudus (“**Para Tergugat**”) ke PN Jakarta Selatan dengan nomor register 413/Pdt.G/2003. PT MBG beralasan bahwa aset yang dilelang berupa gedung dan tanah di kawasan Kuningan itu adalah miliknya, sebab perjanjian pemasukan (*inbreng*) tanah dan bangunan milik PT. MBG ke dalam aset Bank Aspac pada 30 Desember 1997 dinilai tidak sah. Majelis hakim Pengadilan Negeri (“PN”) Jakarta Selatan dipimpin I Wayan Rena memutuskan untuk menolak gugatan PT. MBG sekaligus mengabulkan gugatan rekonsensi dari tergugat untuk sebagian. Dengan demikian tindakan BPPN menawarkan dan melelang Gedung Aspac dinyatakan sah oleh pengadilan. Dalam amarnya majelis hakim menyatakan sah sejumlah dokumen yang selama ini dipakai BPPN untuk mendukung proses penawaran dan lelang Gedung Aspac, karena sampai saat BPPN menjual, *inbreng* tersebut belum dibatalkan. Antara lain sertifikat HGB No. 899 dan No. 1353/Kuningan Timur dan balik namanya serta Akta Notaris No. 821, Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Gedung tertanggal 16 Desember 1998 antara Bank Aspac dengan PT MBG dan *Cessie* antara BI dan BPPN tertanggal 22 Februari 1999;
9. Setelah melalui proses lelang terbuka pada 21 Agustus 2003, BPPN mengeluarkan penetapan pemenang lelang melalui Surat Penetapan Pemenang Nomor : Prog. 0093/PPAP3/BPPN/0803 di mana pemenang lelang tersebut adalah PT. BJS. Pada tanggal yang sama PN Jakarta Selatan meletakkan sita jaminan ke Gedung Aspac atas permohonan PT. MBG. Reaksi keras datang dari Mahkamah Agung (“MA”) dan Menteri Koordinator Perekonomian Dorodjatun Kuntjoro Tjakti. Alasannya, sita yang diletakkan PN Jakarta Selatan bertentangan dengan Surat Edaran MA No. 2 Tahun 2003. Berdasarkan Surat Edaran ini, aset negara dilarang untuk

diletakkan sita jaminan. Lagipula MA sudah menyatakan bahwa aset BPPN merupakan aset milik Negara;

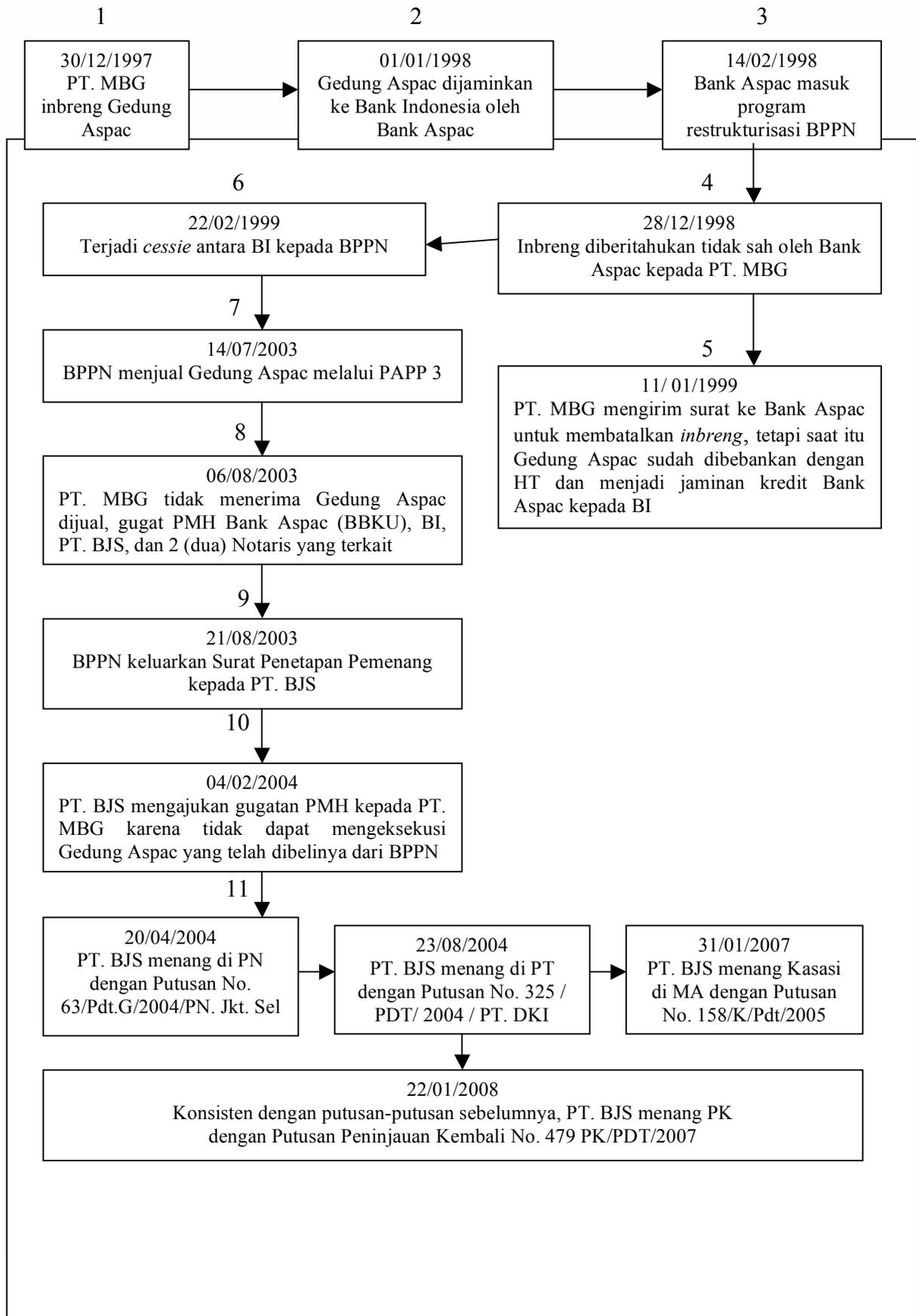
10. Pada tanggal 4 Pebruari 2004, PT. BJS mendaftarkan gugatan kepada PT. MBG di Kantor Kepaniteraan PN Jakarta Selatan di bawah nomor : 63/Pdt.G/2004/PN.Jak.Sel., di mana isi gugatan tersebut adalah sebagai berikut:
 - a. PT. BJS adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB No. 899/Kel. Kuningan Timur dan Sertifikat HGB No. 1353/Kel. Kuningan Timur, keduanya atas nama PT BJS yang terletak di Jl. HR. Rasuna Said Kav.X-2 No. 4 Kuningan Jakarta Selatan (Gedung Aspac);
 - b. Kepemilikan Gedung ASPAC secara sah diperoleh oleh PT. BJS berdasarkan Penawaran Umum yang dilakukan oleh BPPN selaku Pemegang Hak Tanggungan Gedung Aspac, dimana PT. BJS telah ditetapkan sebagai Pemenang berdasarkan Surat Penetapan Pemenang No. PROG-0093/PPAP3/0803 tertanggal 21 Agustus 2003;
 - c. Sebagai tindak lanjut dari proses pelelangan tersebut maka pada tanggal 2 Desember 2003, antara PT. BJS dan BPPN telah menandatangani Akta Jual Beli atas obyek lelang, kemudian pada tanggal 4 Desember 2003 dilakukan proses balik nama sertifikat menjadi atas nama PT. BJS;
 - d. Bahwa pada saat PT. BJS dinyatakan sebagai pemenang lelang dan menjadi pemilik yang sah atas Gedung Aspac berdasarkan Sertifikat HGB No. 899/Kel. Kuningan Timur dan Sertifikat HGB No. 1353/Kel. Kuningan Timur, Gedung Aspac masih dalam status dikelola dan ditempati oleh PT. MBG berdasarkan Perjanjian Pengelolaan Gedung tertanggal 16 Desember 1998, yang dibuat antara PT. MBG dan PT. Bank Aspac selaku Pemilik Gedung Aspac waktu itu dan sebagai Pemberi Hak Tanggungan kepada Bank Indonesia/BPPN. Perjanjian tersebut telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2003, sehingga terhitung sejak tanggal 1 Januari 2004 secara hukum PT. MBG sudah tidak berhak lagi untuk mengelola dan menempati Gedung Aspac dan harus menyerahkannya kepada PT. BJS;

- e. Bahwa pada tanggal 4 Desember 2003, BPPN telah mengirimkan Surat Prog. 9370/BPPN/1203, perihal Pemberitahuan Pengalihan Hak Kepemilikan Gedung Aspac kepada PT. MBG dan pada tanggal 29 Desember 2003, PT. BJS juga telah mengirimkan surat kepada PT. MBG perihal peringatan untuk menyerahkan fisik gedung dan mempertanggungjawabkan pengelolaan Gedung Aspac Kuningan (Eks. Aset BPPN) kepada PT. BJS *in casu* Penggugat. Namun demikian kedua surat-surat tersebut tidak diindahkan oleh PT. MBG;
- f. Bahwa meskipun PT. BJS adalah pemilik yang sah atas Gedung Aspac dan telah membayar lunas kepada BPPN, namun PT. MBG tidak mau menyerahkan dan meninggalkan Gedung Aspac kepada PT. BJS meskipun sejak tanggal 1 Januari 2004 PT. MBG berdasarkan Surat Perjanjian Pengelolaan Gedung, sudah tidak berhak lagi untuk mengelola dan menempati Gedung Aspac tersebut. dengan demikian telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa PT. MBG telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menempati dan menguasai serta mengambil manfaat dari barang (Gedung Aspac) yang sebagian ataupun seluruhnya bukan milik PT. MBG yang berakibat timbulnya kerugian pada pihak PT. BJS sebagai Pemilik Gedung Aspac;
- g. Perbuatan-perbuatan PT. MBG tersebut telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUHPER yang berbunyi “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;
- h. PT. MBG dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum karena masih melakukan penagihan-penagihan sewa kepada Gedung Aspac serta menerima pembayaran sewa dari para penyewa untuk jangka waktu sewa setelah tanggal 31 Desember 2003, padahal pengelolaan yang dilakukan PT. MBG telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2003, sehingga hal ini telah menimbulkan kerugian besar bagi PT. BJS;
- i. Selain masih melakukan penagihan-penagihan dan menerima pembayaran dari para penyewa, PT. MBG juga masih menyimpan uang

deposit sewa ruangan dan uang deposit telepon/listrik dari para penyewa dan PT. BJS khawatir bahwa uang deposit para penyewa tersebut akan digunakan untuk kepentingan PT. MBG sehingga sangat berdasarkan hukum apabila PT. MBG dihukum untuk mengembalikan uang deposit para penyewa tersebut kepada PT. BJS;

- j. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan PT. MBG tersebut, PT. BJS telah mengalami kerugian materiil yang sangat besar dan kerugian immaterial sebesar Rp. 10.000.000.000.000,- (sepuluh triliun rupiah) mengingat PT. BJS adalah pengusaha besar yang mempunyai reputasi yang baik di hadapan pejabat pemerintah, bank luar negeri maupun bank dalam negeri dan juga pengusaha asing, dan reputasi yang baik ini menjadi tercemar akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan PT. MBG;
11. Akhirnya PT. BJS memenangkan perkara ini melalui Putusan No. 63 / Pdt. G / 2004 / PN. Jaksel, Putusan Banding No. 325 / Pdt / 2004 / PT. DKI, Putusan Kasasi No. 158/K/Pdt/2005 dan Putusan Peninjauan Kembali No. 479 PK/PDT/2007.

Tabel 2.2. PETA PERKARA



2.4.2. Sah tidaknya wewenang BPPN dalam melakukan pelelangan barang jaminan secara langsung tanpa melalui Kantor Lelang

Sebagaimana telah dijelaskan di atas, BPPN adalah sebuah lembaga yang dibentuk pemerintah berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 27 Tahun 1998 tentang Pembentukan BPPN (“**Keppres No. 27 Tahun 1998**”). Lembaga ini dibentuk dengan tugas pokok untuk penyehatan perbankan, penyelesaian aset bermasalah dan mengupayakan pengembalian uang negara yang tersalur pada sektor perbankan. Agar dapat melakukan misinya, BPPN dibekali seperangkat kewenangan yang tertuang dalam Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1998 tentang Tugas dan Kewenangan Badan Penyehatan Perbankan Nasional sebagai landasan hukum operasional dan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (“**PP No. 17 Tahun 1999**”).

Dalam pelaksanaan tugasnya, terdapat beberapa kendala dalam menjual seluruh aset yang seharusnya sudah berada di tangan BPPN, terutama dikarenakan dokumennya tidak lengkap, saham pemilik bank sudah diserahkan kepada kreditur lain atau perbedaan valuasi aset yang diserahkan kepada BPPN. Oleh karenanya BPPN membuat kebijakan baru dalam upaya percepatan serta optimalisasi tingkat pengembalian meliputi bidang Penyelesaian *Asset Transfer Kit* (ATK), Restrukturisasi Utang, Penjualan Hak Tagih dan cara yang ditempuh oleh BPPN adalah menjual langsung dan penawaran umum yang diselenggarakan oleh BPPN sendiri tanpa meminta bantuan Kantor Lelang. Cara pelaksanaan penawaran umum yang dilakukan secara mandiri oleh BPPN didasarkan pada Keputusan Komite Kebijakan Sektor Keuangan Nomor Kep. 01/K. KKSK/05/2002 tertanggal 13 Mei 2002 (“**Keputusan KKSK**”).

Adapun cara pelaksanaan dan wewenang BPPN untuk melaksanakan penjualan aset melalui penawaran umum diatur dalam PP No. 17 Tahun 1999, yaitu :

Pasal 9

- (1) BPPN berwenang untuk melakukan penjualan aset sampai dengan nilai Rp. 1.000.000.000.000,00 (satu triliun rupiah) dan dilaporkan kepada Menteri.

- (2) Penjualan aset dengan nilai di atas Rp. 1.000.000.000.000,00 (satu triliun rupiah) dengan persetujuan Menteri.

Pasal 13

Dalam melaksanakan tugasnya, BPPN dapat :

- a. Melakukan tindakan hukum atas Aset Dalam Restrukturisasi dan atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi;
- b. Membentuk divisi atau unit dalam BPPN dengan wewenang yang ada pada BPPN atau pembentukan dan atau Penyertaan Modal Sementara dalam suatu badan hukum untuk menguasai, mengelola, dan atau melakukan tindakan kepemilikan atas Aset Dalam Restrukturisasi, Kewajiban Dalam Restrukturisasi dan atau kekayaan milik atau menjadi hak Bank Dalam Penyehatan dan atau BPPN; dan
- c. Secara langsung atau tidak langsung melakukan tindakan hukum atas atau sehubungan dengan Debitur, Bank Dalam Penyehatan, Aset Dalam Restrukturisasi, Kewajiban Dalam Restrukturisasi, dan atau kekayaan yang akan diserahkan atau dialihkan kepada BPPN, meskipun telah diatur secara lain dalam suatu kontrak, perjanjian, atau peraturan perundang-undangan terkait.

Pasal 26

- (1) BPPN berwenang untuk mengalihkan dan atau menjual Aset Dalam Restrukturisasi dan Kewajiban Dalam Restrukturisasi baik secara langsung maupun melalui penawaran umum.
- (2) Dalam melaksanakan pengalihan dan atau penjualan Aset Dalam Restrukturisasi, BPPN berwenang untuk mengalihkan atau menjual Aset Dalam Restrukturisasi tersebut dengan harga di bawah nilai buku.

Pasal 28

- (1) BPPN berwenang mengalihkan dan atau menjual Aset Dalam

Restrukturisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 yang sedang digunakan atau dijaminan.

- (2) Pemegang hak jaminan atas Aset Dalam Restrukturisasi yang dialihkan atau dijual sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), menerima kompensasi sebesar nilai terendah di antara nilai :
- a. jaminan;
 - b. aktual pinjaman yang secara langsung dijamin oleh Aset Dalam Restrukturisasi yang dialihkan dan atau dijual tersebut, atau
 - c. penjualan bersih setelah dipotong biaya dan atau pajak.

Pasal 30

Pengalihan dan atau penjualan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 yang dilakukan secara langsung oleh BPPN, dituangkan dalam suatu Akta.

Pasal 31

Pengalihan dan atau penjualan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 yang dilakukan melalui penawaran umum oleh BPPN, dilaksanakan dengan cara Pelelangan.

Bila dilihat dari ketentuan pasal-pasal tersebut di atas, tujuan dibentuknya BPPN adalah untuk mencegah kerusakan sektor ekonomi yang lebih buruk sehingga perlu adanya suatu badan yang menjalankan fungsi penyehatan perbankan dan melaksanakan pengelolaan aset bank yang bermasalah. Agar industri perbankan nasional tidak semakin melemah akibat gejolak moneter yang dapat membahayakan perekonomian nasional maka BPPN diberi wewenang melakukan tindakan hukum atas Aset Dalam Restrukturisasi dan atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi. Adapun yang dimaksud Aset Dalam Restrukturisasi menurut Pasal 1 angka (2) PP No. 17 Tahun 1999 adalah :

- a. Segala benda berwujud dan benda tidak berwujud milik atau yang menjadi hak Bank Dalam Penyehatan dan atau perusahaan terafiliasi Bank Dalam

Penyehatan;

- b. Segala benda berwujud dan benda tidak berwujud milik atau menjadi hak atau yang akan dialihkan kepada BPPN;
- c. Segala benda berwujud dan benda tidak berwujud milik atau yang menjadi hak Debitur; dan atau
- d. Segala benda berwujud dan benda tidak berwujud yang dimiliki oleh atau menjadi hak pemegang saham, direktur atau komisaris, sejauh diperlukan untuk menutup kerugian yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian pemegang saham, direktur oleh komisaris dari suatu Bank Dalam Penyehatan.

BPPN berwenang untuk mengalihkan dan atau menjual Aset Dalam Restrukturisasi yang sedang digunakan atau dijamin dan Kewajiban Dalam Restrukturisasi baik secara langsung maupun melalui penawaran umum dengan harga di bawah nilai buku. Pengalihan dan atau penjualan yang dilakukan oleh BPPN, dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu:

1. Dilakukan secara langsung oleh BPPN

Penjualan yang dilakukan secara langsung oleh BPPN harus dituangkan dalam suatu Akta. Yang dimaksud dengan akta di sini adalah akta jual beli atau akta pengalihan hak berupa akta otentik atau akta di bawah tangan, di mana dalam hal penjualan hak atas tanah oleh BPPN, akta jual beli haruslah berupa akta otentik yang dapat dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1998. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir (1) PP No. 17 Tahun 1999.

2. Melalui penawaran umum oleh BPPN

Pengalihan dan atau penjualan yang dilakukan oleh BPPN melalui penawaran umum, dilaksanakan dengan cara pelelangan. Yang dimaksud dengan pelelangan sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka (15) PP No. 17 Tahun 1999 adalah :

- a. Penjualan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang; atau
- b. Penawaran umum, pengalihan, atau penjualan Efek yang diperdagangkan di Bursa Efek sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Bursa Efek tempat

terdaftarnya Efek yang bersangkutan.

Dengan demikian pengalihan dan atau penjualan yang dilakukan oleh BPPN melalui penawaran umum harus dilakukan dengan meminta bantuan atau perantara kantor lelang. Oleh karenanya cara yang ditempuh oleh BPPN dalam melakukan **penjualan secara langsung tanpa meminta bantuan perantara Kantor Lelang** jelas bertentangan dengan Pasal 31 Juncto Pasal 1 angka (15) PP No. 17 Tahun 1999 sebagaimana telah disebutkan di atas dan bertentangan dengan Pasal 1 huruf (a) *Vendu Reglement*, Pasal 1 angka (4) dan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006, Pasal 20 ayat (1) huruf (b) UUHT, bahkan bertentangan dengan Pasal 200 ayat (1) HIR, yang dapat dijabarkan sebagai berikut :

1. Pasal 1 huruf (a) *Vendu Reglement* :

1a

Tanpa mengurangi ketentuan alinea berikut dalam pasal ini, penjualan di muka umum tidak boleh dilakukan selain di hadapan juru lelang.

Dengan peraturan pemerintah, penjualan umum dapat dilakukan tanpa campur tangan juru lelang. (S. 1940-503; S. 1941-546.)

Barangsiapa berbuat bertentangan dengan ketentuan pasal ini, akan didenda sebanyak-banyaknya sepuluh ribu gulden; tindak pidananya dipandang sebagai pelanggaran.

Bila perbuatan termaksud dalam alinea yang lalu dilakukan oleh suatu badan hukum, maka tuntutan pidana akan diajukan dan hukuman akan dijatuhkan dan hukuman akan dijatuhkan terhadap anggota-anggota pengurusnya yang ada di Indonesia, atau jika anggota-anggota itu tidak ada, terhadap wakil-wakil badan hukum itu di Indonesia.

Ketentuan alinea yang lalu berlaku juga terhadap badan-badan hukum yang bertindak sebagai pengurus atau sebagai wakil badan hukum lain

2. Pasal 1 angka (4) dan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor

40/PMK.07/2006 :

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri Keuangan ini yang dimaksud dengan:

- (4) Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi dikuasai/tidak dikuasai Bea Cukai, Lelang Eksekusi Barang Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Barang Temuan, Lelang Eksekusi Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai.

Pasal 2

Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

3. Pasal 20 ayat (1) huruf (b) UUHT :

Pasal 20

- (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

4. Pasal 200 ayat (1) HIR :

Pasal 200 (1)

Penjualan barang yang disita dilakukan dengan perantara kantor lelang, atau menurut keadaan, menurut pertimbangan ketua, oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk barang yang tetap maka syarat-syarat yang tersebut pada ayat di atas ini, dipakai bagi penjualan itu.

Penawaran umum yang dilakukan oleh BPPN tanpa meminta bantuan kantor lelang jelas bertentangan dengan pasal-pasal tersebut di atas. Penjualan melalui penawaran umum tidak dapat dilakukan tanpa campur tangan juru lelang kecuali terdapat peraturan pemerintah yang menyatakan demikian. Hal ini juga diatur dalam Pasal 31 PP No. 17 Tahun 1999. Adapun sampai dengan dilaksanakannya penawaran umum Gedung Aspac, tidak ada Peraturan Pemerintah yang mengatur bahwa penawaran umum BPPN dengan cara pelelangan dapat dilakukan tanpa perantara Kantor Lelang. Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh BPPN secara mandiri didasarkan pada Keputusan KKSK dimana menurut hierarki peraturan perundang-undangan, kedudukannya dibawah peraturan pemerintah sehingga seharusnya cara pelaksanaan pelelangan yang dilakukan oleh BPPN tidak mengacu kepada keputusan KKSK, tetapi tetap mengacu kepada PP No. 17 Tahun 1999.

Berdasarkan penjelasan di atas maka Penawaran Umum yang dilakukan dalam penjualan Gedung Aspac oleh BPPN adalah **tidak sah** dan apabila dipermasalahkan secara hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada maka penjualan Gedung Aspac melalui penawaran umum yang dilakukan oleh BPPN **dapat dibatalkan** karena penjualan tersebut **CACAT HUKUM**. Akan tetapi, karena sampai saat ini pihak-pihak yang berkepentingan tidak mempermasalahkan cara penjualan Gedung Aspac tersebut maka penjualan tersebut tetap dinyatakan sah. Hal ini dapat terlihat dari adanya :

1. Putusan Pengadilan terkait dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan PT. MBG kepada kepada PT. BJS, di mana amar putusan

terakhirnya dalam Putusan Perkara Nomor 636 PK/Pdt/2007, tindakan BPPN menawarkan dan melelang tanah Gedung Aspac yang dilelang BPPN telah dinyatakan sebagai tindakan yang sah;

2. Putusan Pengadilan terkait dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan PT. BJS kepada PT. MBG, di mana amar putusan terakhirnya dalam Putusan No. 63 / Pdt. G / 2004 / PN. Jaksel Jo. No. 325 / Pdt / 2004 / PT. DKI dan Putusan No. 479 PK/PDT/2007, secara tegas menyatakan bahwa *inbreg* PT. MBG ke dalam Bank Aspac sah dan berkekuatan hukum dan tindakan BPPN menawarkan dan melelang tanah Gedung Aspac yang dilelang BPPN telah dinyatakan sebagai tindakan yang sah dan dengan demikian PT. MBG dinyatakan telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum. Dengan adanya 2 (dua) putusan tersebut maka Penawaran Umum Gedung Aspac tetap dinyatakan sah dan tidak cacat hukum. Akan tetapi apabila Putusan Pengadilan Negeri yang sudah berkekuatan hukum tetap, menyatakan penawaran umum yang dilakukan BPPN dinyatakan tidak sah dan cacat hukum maka sudah seharusnya PT. BJS tetap dilindungi kedudukannya sebagai pembeli yang beritikad baik.

2.4.3. Perlindungan hukum yang diberikan oleh Negara kepada PT. BJS sebagai pembeli objek lelang yang telah memiliki bukti sebagai pemenang lelang dan menjadi pemilik yang sah atas objek lelang

2.4.3.1. Karakteristik Jual Beli Lelang yang dilakukan oleh BPPN

Jual beli secara umum diatur dalam Pasal 1457-1546 KUHPER Buku III tentang Perikatan. Jual beli yang dilakukan oleh BPPN tidak mengacu kepada Undang-undang Lelang (*Vendu Reglement*) karena jual beli dilakukan sendiri oleh BPPN tanpa perantara Kantor Lelang. Jual beli yang dilakukan oleh BPPN mengacu pada peraturan Tata Cara Penawaran Umum BPPN yang dibuat oleh BPPN sendiri, di mana saat kasus ini terjadi program penjualan aset properti BPPN telah memasuki tahap ke-3 (tiga) dan bentuknya adalah jual beli biasa walaupun cara penjualannya dilakukan dengan penawaran umum. Dengan

demikian penawaran umum/lelang yang dilakukan oleh BPPN mempunyai karakter hukum yang sama dengan jual beli yang diatur dalam KUHPER. Dengan karakter hukum lelang yang sama dengan jual beli antara individu maka status pembeli lelang sama dengan status pembeli dalam jual beli individual, karenanya penawaran umum yang dilakukan oleh BPPN tidak memberi perlindungan yang absolut kepada pembeli lelang. Tata Cara Penawaran Umum yang dilakukan oleh BPPN mengatur hak, kewajiban dan tanggung jawab BPPN sebagai penjual serta hak dan kewajiban pembeli lelang secara khusus. Tetapi secara umum, berlaku pula ketentuan hukum mengenai jual beli dalam KUHPER.

Pasal 1457 KUHPER merumuskan “jual beli” sebagai suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang diperjanjikan. Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda, “*koopt en verkoopt*” yang mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “*verkoopt*” (menjual) sedang yang lainnya “*koopt*” (membeli).¹¹

Barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum misalnya jual beli mengenai panen yang akan diperoleh pada suatu waktu dari sebidang tanah tertentu.

Unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme¹² yang menjiwai hukum perjanjian KUHPER, perjanjian jual beli itu sudah lahir pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.

¹¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet. 10, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 2.

¹² Konsensualisme berasal dari perkataan “*consensus*” yang berarti kesepakatan. Sebagaimana diketahui, hukum perjanjian dari KUHPER menganut asas konsensualisme yang dapat dilihat dari Pasal 1320 KUHPER, yaitu pasal yang mengatur tentang syarat-syarat sah suatu perjanjian. Kesepakatan berarti persesuaian kehendak. Namun kehendak atau keinginan ini harus dinyatakan dalam bentuk pernyataan yang dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu pihak yang menawarkan maupun oleh pihak yang menerima penawaran tersebut.

Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPER yang berbunyi “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Penyerahan pada penjualan adalah saat beralihnya kepemilikan dari penjual kepada pembeli dan penyerahan barang dilakukan melalui *levering*. Berdasarkan penjelasan di atas maka dapat disimpulkan bahwa Perjanjian jual beli menurut KUHPER harus memenuhi karakter :

- Ada dua pihak dalam perjanjian, yaitu penjual dan pembeli;
- Ada persetujuan atau sepakat antara penjual untuk memindahkan hak milik terhadap barang kepada pembeli dan persetujuan pembeli untuk menyerahkan sejumlah uang sebesar harga penjualan, karena sifat jual beli adalah konsensual;
- Ada barang yang menjadi objek jual;
- Ada harga tertentu yang disepakati dalam bentuk uang;
- Merupakan perjanjian *obligatoir*, menimbulkan hak dan kewajiban penjual dan pembeli;

Dalam Pasal 1474 KUHPER, terdapat kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh penjual, yaitu untuk :

- Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya;
- Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah di tentukan atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli.

Dalam Pasal 1491 KUHPER, terdapat 2 (dua) kewajiban penjual mengenai penanggungan, yaitu :

- Menjamin penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram;
Penjual menjamin penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram berarti penjual diwajibkan menanggung si pembeli terhadap setiap penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang dijual kepada seorang pihak ketiga atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga dimilikinya atas barang itu dan tidak diberitahukan sewaktu jual-beli dilakukan.

- Menjamin terhadap adanya cacat-cacat barang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembelian, namun diperbolehkan diperjanjikan bahwa penjual tidak menanggung sesuatu apapun.

Dalam Pasal 1504 dan Pasal 1506 KUHPER diatur kewajiban penjual untuk menanggung cacat-cacat tersembunyi, meskipun ia sendiri tidak mengetahui adanya cacat tersembunyi pada barang yang dijual, yang membuat barang tidak dapat dipakai atau mengurangi fungsi pemakaian barang tersebut sehingga, seandainya si pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membeli barangnya, atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang, kecuali ia dalam hal tersebut, telah meminta diperjanjikan bahwa ia tidak diwajibkan menanggung sesuatu apapun.

Tanggung jawab tersebut dikecualikan dengan alasan yang diatur dalam Pasal 1506 KUHPER, di mana dapat diperjanjikan bahwa penjual tidak diwajibkan menanggung sesuatu apapun. Hukum memperbolehkan penjual tidak akan diwajibkan menanggung sesuatu apapun sepanjang diperjanjikan, namun dengan pembatasan sebagai berikut :

- Tetap bertanggung jawab tentang apa yang berupa akibat dari sesuatu perbuatan yang telah dilakukan olehnya. Segala persetujuan yang bertentangan dengan ini adalah batal (Pasal 1494 KUHPER);
- Jika terjadi sesuatu penghukuman terhadap si pembeli untuk menyerahkan barangnya kepada seorang lain, diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila si pembeli pada waktu pembelian dilakukan, mengetahui tentang adanya putusan hakim untuk menyerahkan barang yang dibelinya itu atau jika ia telah membeli barang tadi dengan pernyataan tegas akan memikul sendiri untung ruginya (Pasal 1495 KUHPER).

Dalam Pasal 1496 KUHPER diatur bahwa apabila terjadi suatu penghukuman untuk menyerahkan benda yang telah dibeli oleh pembeli kepada orang lain maka si pembeli berhak menuntut kembali dari si penjual pengembalian uang harga pembelian :

- Pengembalian hasil-hasil, jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada si pemilik sejati yang melakukan penuntutan penyerahan;

- Biaya yang dikeluarkan berhubungan dengan gugatan si pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh si penggugat asal;
- Penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya sekedar itu telah dibayar oleh si pembeli.

Jika pada waktu diwajibkan hukuman untuk menyerahkan barangnya, harga benda merosot maka penjual wajib juga mengembalikan uang harga seutuhnya, sebaliknya jika harga barang bertambah penjual wajib membayar kepada si pembeli apa yang melebihi harga pembelian itu. Hal mengenai pengembalian uang ini juga diatur dalam Tata Cara Penawaran (Terms of Reference) Program Penjualan Aset Properti-BPPN Tahap 3 Melalui Penawaran Umum ("**Tata Cara Penawaran Umum BPPN**") di mana besarnya uang pengembalian telah ditentukan cara penghitungannya secara khusus oleh BPPN.

Bila dalam perjanjian jual beli tidak terdapat suatu klausula yang tidak mengharuskan penjual menanggung sesuatu apapun atas barang yang diperjualbelikan tersebut maka akibat dari adanya cacat hukum yang tersembunyi adalah sebagai berikut :

- Apabila penjual mengetahui cacat barang maka ia wajib mengembalikan harga pembelian, mengganti segala kerugian yang diderita oleh si pembeli sebagai akibat cacatnya barang dan bunga kepada si pembeli (Pasal 1508 KUHPER);
- Apabila penjual tidak mengetahui cacat barang itu maka ia wajib mengembalikan harga pembelian dan menggantinya pada si pembeli apa yang telah dikeluarkan dalam penyelenggaraan pembelian dan penyerahan tersebut tetapi terbatas hanya pada jumlah uang atau biaya yang memang telah dikeluarkan oleh si pembeli untuk membeli barang tersebut (Pasal 1509 KUHPER);

Jual beli bertujuan untuk mengalihkan hak milik kebendaan yang dijual. Pasal 584 KUHPER mengatur bahwa "hak milik atas suatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan cara pemilikan, karena perlekatan, karena kadaluarsa, karena pewarisan, baik menurut Undang-undang maupun menurut surat wasiat dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seseorang yang

berhak berbuat bebas terhadap kebendaan tersebut. Berdasarkan Pasal 584 KUHPER, syarat penyerahan sebagai berikut :

- Alas hak berupa perjanjian konsensuil obligatoir;
- Perjanjian kebendaan;

Dilakukan oleh orang yang berwenang menguasai, di mana seseorang tidak dapat memeralihkan hak melebihi apa yang menjadi haknya. Lazimnya yang berwenang menguasai barang ialah pemilik barang, namun hukum mengenal yang menguasai bukan hanya pemilik, misal dalam hal kepailitan, wewenang menguasai kekayaan seseorang yang pailit dialihkan kepada kuratornya, atau kreditor yang mempunyai hak untuk menyita harta debitor, kemudian dijual lelang untuk melunasi hutang-hutangnya.

Dalam penawaran umum yang dilakukan oleh BPPN, yang harus diserahkan BPPN kepada PT. BJS sebagai pembeli ialah pemindahan hak kebendaan baik secara fisik/nyata melalui penyerahan nyata maupun penyerahan secara yuridis. Adapun penyerahan kebendaan tidak bergerak yaitu tanah/bangunan dari BPPN kepada PT. BJS sebagai pembeli dilakukan dengan cara :

a. Fase pertama

Fase yang mendahului yaitu pengecekan sertipikat di kantor pertanahan dan apabila sertipikat tidak bermasalah maka diikuti dengan pembuatan Akta Jual Beli di Kantor PPAT setempat, akta ini merupakan perjanjian *konsensuil/obligatoir* yang merupakan *causa* (titel) dari penyerahan hak. Akta PPAT semacam akta transport dan kekuatan sebagai alat bukti untuk dapat melakukan pendaftaran.

b. Fase kedua

Perbuatan “balik nama” di Kantor Pertanahan. Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (“UUPA”), proses terjadinya peralihan hak milik harus didaftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah setempat.

Jika tidak dapat dilakukan penyerahan nyata atas benda tidak bergerak secara damai maka dilakukan eksekusi *riil* atas barang yang dilelang untuk melindungi hak pembeli barang secara lelang. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 200 ayat (11) HIR atau Pasal 218 ayat (2) RBG yang berbunyi :

“Jika pihak tereksekusi (orang yang barangnya dijual lelang) enggan meninggalkan barang yang tidak bergerak, Ketua Pengadilan mengeluarkan surat perintah kepada pejabat yang berwenang yang menjalankan surat juru sita, supaya dengan bantuan panitera Pengadilan Negeri memerintahkan tereksekusi beserta keluarganya meninggalkan dan mengosongkan barang yang dijual, jika perlu dengan bantuan polisi”.

2.4.3.2. Perlindungan hukum kepada PT. BJS sebagai pembeli yang beritikad baik pada penawaran umum yang dilakukan oleh BPPN

Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang berarti adanya kepastian hukum bagi pembeli lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang. Pembeli Lelang dapat memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang yang dibelinya dan apabila terjadi gugatan, seharusnya pembeli lelang tidak ikut dihukum. Dalam hal terjadi gugatan terhadap penjualan atau pengalihan kepemilikan dari pihak manapun juga, penjuallah yang seharusnya bertanggung jawab atas segala kerugian yang timbul sebagai akibat dari terjualnya barang dan tidak mengakibatkan batalnya jual beli melalui lelang. Hal ini wajar mengingat pembeli membeli barang lelang dari pemerintah atau yang disaksikan oleh pemerintah dan karenanya, sebagai pihak yang telah dinyatakan sebagai pemenang dalam suatu lelang seharusnya hak-hak yang timbul karenanya harus dipenuhi dan dijamin oleh instansi yang terkait yaitu Kantor Lelang Negara atau dalam hal ini BPPN sebagai lembaga yang melaksanakan.

Hukum hanya memungkinkan pihak-pihak yang dirugikan haknya dalam perbuatan jual beli lelang yang dilaksanakan Kantor Lelang atau dalam hal ini dilaksanakan oleh BPPN, dapat mempertahankan hak/kepentingannya dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, dengan harapan pengadilan akan memberikan hukum yang adil atas sengketa yang dihadapinya. Hal inilah yang dilakukan PT. BJS sebagai pemilik yang sah atas Gedung Aspac berdasarkan Surat Penetapan Pemenang No. PROG-0093/PPAP3/0803 tertanggal 21 Agustus 2003. Namun setelah ditetapkan sebagai pemenang lelang dan telah dibuat Akta Jual Beli atas obyek lelang serta sudah dilakukan proses balik nama atas obyek lelang, PT. BJS

tidak dapat menguasai fisik Gedung Aspac karena PT. MBG tidak mau menyerahkan dan meninggalkan Gedung ASPAC kepada PT. BJS meskipun PT. MBG sudah tidak berhak lagi untuk mengelola dan menempati Gedung Aspac tersebut. PT. MBG dianggap melakukan perbuatan melawan hukum karena menempati dan menguasai serta mengambil manfaat dari barang (Gedung Aspac) yang sebagian ataupun seluruhnya bukan milik PT. MBG lagi, yang berakibat timbulnya kerugian pada pihak PT. BJS sebagai Pemilik Gedung Aspac yang baru. Adapun unsur-unsur melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPER adalah sebagai berikut :¹³

1. Adanya suatu perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku. Karena itu terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan tidak ada juga unsur “*causa* yang diperbolehkan” sebagaimana terdapat dalam kontrak.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum

Unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut :

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum; atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan; atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan

¹³ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum : Pendekatan Kontemporer*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 10-14.

perbuatan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Ada unsur kesengajaan; atau
 - b. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*); dan
 - c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf seperti keadaan *overmacht*, membela diri atau tidak waras.
4. Adanya kerugian bagi korban
- Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPER dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materiil maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateril, yang juga akan dinilai dengan uang.
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian
- Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu:
- a. Teori hubungan faktual

Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual. Kerugian yang timbul tidak akan pernah ada apabila tidak ada penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, “sebab akibat” jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “*but for*” atau “*sine qua non*”. Jadi semua sebab dianggap sebagai sebab yang menyebabkan akibat.

 - b. Teori penyebab kira-kira

Teori ini sering disebut juga “*proximate cause*” atau “*legal cause*” atau “*adequate*” yaitu penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian merupakan penyebab yang layak atau *reasonable*.

Jual beli dalam lelang merupakan suatu perjanjian yang dilakukan antara penjual barang dan pembeli barang, yang menimbulkan hak dan kewajiban di antara kedua belah pihak, dengan demikian jual beli tidak dapat dibatalkan secara

sepihak dan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal ini mencerminkan bahwa baik penjual maupun pembeli yang beritikad baik dalam melaksanakan perjanjian, kedudukannya dilindungi oleh Undang-undang. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPER yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, di mana perjanjian tidak dapat ditarik kembali kecuali ada kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang sah oleh Undang-undang dan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Itikad baik sangat penting dalam hukum kontrak. Asas itikad baik menjadi asas yang paling penting. Dalam praktek peradilan, ukuran itikad baik seorang pembeli lelang, tidak diatur dalam hukum positif, tetapi lebih tercermin dalam berbagai putusan hakim. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 28 Agustus 1967 Reg. No. 821 K/Sip/1975¹⁴, menyatakan pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-undang. Dalam hal ini hakim lebih menekankan ukuran itikad baik dalam dimensi objektif pada saat pelaksanaan kontrak, karena adanya kepatutan dan kerasionalan, pembeli membeli melalui pelelangan umum, yang berarti membeli dalam suatu penjualan yang diumumkan ke khalayak umum dan melalui penawaran umum yang terbuka bagi setiap orang. Menurut pendapat penulis, hal ini seharusnya juga berlaku bagi penawaran umum yang dilakukan oleh BPPN karena BPPN merupakan sebuah lembaga yang dibentuk oleh pemerintah berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 27 Tahun 1998. BPPN sebagai sebuah lembaga yang mewakili pemerintah dalam melaksanakan penawaran umum kepada masyarakat, dipandang sebagai lembaga yang kompeten dan seharusnya dapat dipercaya. Dengan demikian pembeli yang membeli tanah/bangunan yang ditawarkan dalam penawaran umum BPPN seharusnya mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum sesuai dengan asas-asas lelang yang berlaku dalam penawaran umum yang dilakukan melalui Kantor Lelang.

Pertimbangan hakim mengenai ada tidaknya itikad baik pembeli lelang, ternyata tidak tergantung dari sah atau tidaknya suatu lelang. Hal ini terlihat dari

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 306.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 28 Agustus 1967 Reg. No. 821 K/Sip/1975 pada perkara di atas yang membaginya menjadi putusan yang sah dan tidak sah, namun tidak mempengaruhi pernyataan bahwa pembeli telah beritikad baik. Ukuran/kualitas itikad baik pembeli lelang dapat dijabarkan sebagai berikut :

- a. Pembeli lelang membeli barang dengan kejujuran dan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik barang atau orang yang berwenang untuk menjual. Dalam jual beli Gedung Aspac, penjual Gedung Aspac adalah BPPN sebagai pemegang Hak Tanggungan sekaligus sebagai badan yang berwenang menurut hukum. Dengan demikian BPPN sebagai penjual sekaligus sebagai badan, berwenang untuk menjual berdasarkan parate eksekusi yang diberikan Pasal 6 UUHT dan sebagai badan yang ditunjuk, berwenang mengalihkan dan atau menjual aset dalam restrukturisasi yang sedang dijaminan;
- b. Pembeli lelang melakukan pembelian melalui lelang dengan kejujuran, karena pembeli lelang memperoleh penawaran melalui pengumuman kepada umum dan mengajukan penawaran melalui penawaran umum yang terbuka bagi setiap orang, tanpa pembatasan bagi siapapun untuk mengikutinya. Pembeli lelang ditunjuk selaku pembeli lelang berdasarkan penawaran yang bersaing dengan peserta lelang lainnya, jika peserta lelang lebih dari satu orang;
- c. Pembeli lelang melakukan pembelian dengan kerasionalan, artinya syarat-syarat menjadi pembeli lelang berlaku umum bagi setiap orang yang memenuhi syarat, seperti telah menyetorkan uang jaminan dan juga menjadi penawar tertinggi, sehingga konsekuensi logis rasional dari seseorang yang telah menyetor uang jaminan adalah menjadi peserta lelang dan konsekuensi logis rasional dari seorang penawar tertinggi sebesar atau di atas harga yang ditawarkan oleh Pejabat Lelang adalah sebagai pemenang lelang;
- d. Pembeli lelang melakukan pembelian dengan kepatutan karena dilakukan secara terang di hadapan Pejabat Lelang atau Pejabat BPPN, kontan dan dipublikasikan kepada umum, dengan penawaran yang terbuka untuk umum, sehingga dapat terlihat tidak ada korupsi, kolusi dan nepotisme yang

dilakukan antara Pejabat Lelang atau dalam hal ini Pejabat BPPN dan peserta lelang, setiap orang berhak ikut serta mengikuti lelang sepanjang memenuhi syarat. Jual beli melalui lelang juga telah melalui pengumuman kepada khalayak umum atau masyarakat umum, sehingga penawaran dilakukan kepada masyarakat umum. Dengan adanya pengumuman maka lelang tidak hanya mengikat kedua belah pihak penjual dan pembeli, tetapi juga mengikat pihak ketiga yaitu masyarakat. Dengan demikian jual beli melalui lelang yang dikenal sebagai disebut penjualan umum harus mempunyai karakter yang lebih dari jual beli biasa. Karakter yang lebih dari jual beli lelang adalah setiap pembeli melalui lelang adalah pembeli yang beritikad baik.

Alasan-alasan di atas, berupa itikad baik yang dilihat dari dimensi subjektif maupun dimensi objektif yang terpenuhi oleh pembeli lelang yang beritikad baik. Hal ini mengakibatkan setiap pembeli lelang adalah pembeli yang beritikad baik dan pemberian perlindungan hukum yang mutlak pada setiap pembeli lelang yang tanpa terkecuali adalah pembeli lelang yang beritikad baik.

Menurut M. Yahya Harahap,¹⁵ dalam penegakan hukum, ada 2 (dua) hal penting yaitu adanya itikad baik dan prinsip keadilan umum (*general justice*) serta kejujuran (*honesty*). Kepastian hukum bagi pembeli lelang harus ada kepentingan publik dan tidak lepas pada keadilan, tidak semata-mata *legal justice*, tetapi moral *justice*, bahkan total *justice*. Yurisprudensi lainnya yaitu Putusan MA Nomor : 120/K/SIP/1957 antara Nyona Nyi Hajjami, Nyi Siti dan Nyi Anti lawan Ahud dan Mardjuk. Perkara ini mengenai sebidang tanah warisan dari Noto (Ayah dari para penggugat dan Tergugat II), oleh Tergugat II tanah tersebut dijual kepada H. Dulfagar (Ayah Tergugat I) sedang tanah warisan itu sendiri belum dibagi. MA memberi pertimbangan pembeli sawah patut dilindungi, oleh karena ia dianggap pembeli yang beritikad baik dalam membeli sawah itu dari seorang ahli waris dari almarhum pemilik sawah. Penjual adalah Tergugat II yaitu salah seorang ahli waris maka sudah selayaknyalah segala kerugian yang menimpa pada penggugat dibebankan kepada Tergugat II selaku penjual. MA memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik, sekalipun jika dipertentangkan dengan terdapat proses yang cacat hukum pada saat perolehan barang yang

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 386.

berhubungan dengan asas *nemo plus juris* yaitu dalam hal penjual yang menjual barang secara lelang ternyata tidak berwenang menjual barang tersebut. Adapun asas *nemo plus juris* ini berasal dari Hukum Romawi yang selengkapnya: “*nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*” yang artinya seseorang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai.

Dalam hal terdapat perbenturan asas “itikad baik” dengan asas *nemo plus juris*, jika dasar membatalkan menyangkut kepemilikan suatu barang maka dimungkinkan salah satu asas dimenangkan, asal ada alasan hukum yang mendukung yaitu harus lebih mengutamakan asas itikad baik karena hal ini menyangkut aspek yuridis juga aspek bisnis. Walaupun pembeli membeli dengan asas “*as is*”, pemerintah harus memenuhi kebutuhan pembeli lelang untuk tercapainya kepastian hukum dan keadilan terhadap pembeli lelang sehingga lelang dapat menjadi pilihan masyarakat untuk memperoleh suatu barang dan BPPN dapat menambah pemasukan kepada Negara.

Penawaran umum yang dilakukan oleh BPPN merupakan suatu perbuatan jual beli berdasarkan hukum perdata biasa dan tidak termasuk dalam pengaturan lelang yang termuat dalam *Vendu Reglement*. Dalam Tata Cara Penawaran Umum yang dilakukan oleh BPPN, terdapat syarat di mana peserta atau calon pembeli lelang harus melepaskan segala haknya baik sekarang atau dikemudian hari untuk menuntut penjual atau BPPN mengenai segala hal apapun, termasuk namun tidak terbatas pada permasalahan yang berkaitan dengan pihak ketiga, sehubungan dengan pelaksanaan pengalihan hak atas properti yang dijual/ditawarkan. Hal ini diperbolehkan oleh hukum, di mana penjual tidak akan diwajibkan menanggung sesuatu apapun dengan diperjanjikan, namun Pasal 1494 dan Pasal 1495 KUHPER memberikan pembatasan-pembatasan untuk tetap memberikan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik yakni sebagai berikut :

- a. BPPN tetap bertanggung jawab atas akibat dari sesuatu perbuatan yang telah dilakukan olehnya. Segala persetujuan yang bertentangan dengan ini adalah batal;
- b. Jika terjadi sesuatu penghukuman terhadap si pembeli untuk menyerahkan barangnya kepada seorang lain atau aset yang telah dibeli dibatalkan dan

tidak dapat dialihkan kepemilikannya kepada pembeli, BPPN diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila si pembeli pada waktu pembelian dilakukan, mengetahui tentang adanya putusan hakim untuk menyerahkan barang yang dibelinya itu (hal ini juga telah diatur dalam Tata Cara Penawaran Umum BPPN) atau jika ia telah membeli barang tadi dengan pernyataan tegas akan memikul sendiri untung ruginya.

Pengaturan ini telah mencerminkan bahwa dalam lelang tidak hanya menekankan pada faktor kehati-hatian pembeli lelang pada saat pembelian barang, tetapi juga faktor kehati-hatian menjadi tanggung jawab penjual, tanggung jawab tersebut diatur dengan tegas hingga pada pemberian ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan barang.

Dalam pelaksanaan lelang, BPPN bertindak selaku agen penjual sekaligus pemilik barang. Hal ini menjadikan BPPN memiliki kewajiban yang sama selayaknya Kantor Lelang/Pejabat Lelang. Ketika pelaksanaan lelang, BPPN bertindak sebagai agen dari penjual yaitu Negara Cq BPPN sendiri, tetapi setelah penunjukan pemenang, BPPN menjadi agen dari pembeli. Adapun terdapat bentuk perlindungan secara khusus bagi pembeli aset BPPN, selain yang diatur dalam KUHPER, di mana perlindungan tersebut diatur dalam Pasal 27 ayat (1) dan (2) PP No. 17 Tahun 1999 yaitu :

Pasal 27

- (1) Penerima dan atau pembeli atas pengalihan dan atau penjualan Aset Dalam Restrukturisasi dan atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26, memperoleh seluruh hak dan kewajiban serta segala manfaat yang berkaitan dengannya, termasuk hak dan kewajiban berdasarkan suatu kuasa, dalam kedudukan yang sama dengan pihak yang mengalihkan dan atau menjual sebelum terjadinya pengalihan dan atau penjualan tersebut.
- (2) Penerima dan atau pembeli sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas Aset Dalam Restrukturisasi dan atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi tersebut.

Tanah Gedung Aspac yang telah dibeli oleh PT. BJS pun telah dibalik nama oleh PT. BJS berdasarkan akta jual beli Nomor 50/2003 dan Nomor 51/2003 antara BPPN selaku penjual dan PT BJS selaku pembeli atas obyek lelang yang ditandatangani pada tanggal 2 Desember 2003 dan dibuat di hadapan Ny. Esther Mercia Sulaiman, S.H., PPAT di Jakarta. Adapun nilai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) berkaitan dengan Akta Jual Beli yang telah dibuat oleh notaris tersebut menurut pasal 1870 KUHPER Jo. Pasal 285 RBG adalah sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*), sehingga Akta Jual Beli sebagai akta otentik dapat berdiri sendiri tanpa memerlukan bantuan atau dukungan alat bukti yang lain serta memenuhi ketentuan batas minimal pembuktian dalam persidangan. Namun yang perlu diperhatikan dengan seksama adalah nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat tersebut bukannya tidak dapat berubah status kekuatan dan pemenuhan syarat batas minimalnya.

Kekuatan pembuktian dan batas minimal Akta Otentik dapat berubah menjadi bukti permulaan tulisan (*begin van bewijs bij geschrifte*) yaitu apabila terhadapnya diajukan bukti lawan (*tegenbewijs*) yang setara dan menentukan. Jadi yang perlu dipahami disini adalah bahwa bukti Akta Otentik tersebut adalah alat bukti yang sempurna dan mengikat namun tidak bersifat menentukan (*beslissend*) atau memaksa (*dwingend*). Disinilah kedudukan yang sebenarnya dari Akta Otentik dalam sistem hukum pembuktian.¹⁶ Adapun kekuatan pembuktian akta otentik dapat dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu:

a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah

Maksud dari kekuatan pembuktian lahiriah adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya atau seperti yang lazim disebut dalam bahasa Latin : “*acta publics probant sese ipsa*”.¹⁷ Apabila suatu akta terlihat seperti akta otentik dan berasal dari seorang pejabat umum (notaris), maka akta itu berlaku sebagai akta otentik bagi setiap orang, sampai dapat

¹⁶ Jusuf Patrianto Tjahjono, “Keberadaan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Yang Sempurna”, <http://notarissby.blogspot.com/2008/07/keudukan-akta-otentik-dalam-sistem.html>, diunduh 24 Pebruari 2010.

¹⁷ Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. 3, (Jakarta: Erlangga, 1983), hlm. 55.

dibuktikan sebaliknya. Suatu akta yang dari luar kelihatannya sebagai akta otentik, berlaku sebagai akta otentik terhadap setiap orang, tanda tangan dari pejabat yang bersangkutan (notaris) diterima secara sah. Pembuktian sebaliknya bahwa tanda tangan itu tidak sah, hanya dapat diadakan melalui pembuktian dengan surat-surat, saksi-saksi dan ahli-ahli.

b. Kekuatan Pembuktian Formal

Dalam arti formal, sepanjang mengenai akta pejabat (akta *relaas*), akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya. Terjamin pula kebenaran atau kepastian tanggal dari akta itu, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas dari orang-orang yang hadir (*comparanten*) dan tempat di mana akta itu dibuat. sepanjang mengenai *akta partij*, bahwa para pihak ada menerangkan seperti yang diuraikan dalam akta itu, sedang kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri.

c. Kekuatan Pembuktian Material

Maksud dari akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian material adalah isi keterangan yang termuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar, isinya mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, isi dari akta menjadi terbukti dengan sah di antara para pihak dan para ahli waris serta penerima hak mereka. Apabila akta tersebut dipergunakan di muka pengadilan maka akta tersebut menjadi alat bukti yang cukup dan Hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda pembuktian lainnya di samping itu. Adapun Pembuktian sebaliknya senantiasa diperkenankan dengan alat-alat pembuktian biasa yang diperbolehkan menurut undang-undang. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870, 1871 dan 1875 KUHPER dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3199 K/Pdt/1992, tanggal 27 Oktober 1994 yang menyatakan bahwa :

“Akta otentik menurut ketentuan ex Pasal 165 HIR jo 265 Rbg jo 1868 BW merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, para ahli warisnya dan orang yang mendapat hak darinya.”

Kewenangan Hakim dalam menilai dan membatalkan akta notaris yang diajukan sebagai alat bukti dipersidangan terbatas pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ("UUJN"). Apabila undang-undang yang berlaku tidak mengatur tentang masalah tersebut, maka wewenang Hakim dapat menjadi lebih luas untuk menilai dan memutuskan apakah sesuatu akta dapat dibatalkan atau tidak. Faktor-faktor pertimbangan yang dijadikan dasar oleh Hakim dalam memutuskan untuk membatalkan akta notaris yang diajukan sebagai alat bukti dipersidangan secara garis besarnya adalah sebagai berikut :

- a. Adanya kesalahan dalam proses pembuatan akta yang tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang;
- b. Notaris melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta;
- c. Adanya kesalahan atas isi akta notaris;
- d. Adanya kesalahan bentuk akta notaris;
- e. Adanya kesalahan ketik pada salinan akta notaris.

Dengan demikian jelaslah bahwa Akta Jual Beli yang telah dibuat oleh PT. BJS dan BPPN adalah akta otentik yang sah karena telah memenuhi prosedur pembuatan akta yang sesuai dengan Undang-undang yang berlaku, di mana sebelum akta ini dibuat oleh notaris (dalam hal ini ia bertindak sebagai PPAT), terdapat kewajiban yang harus dijalankan olehnya terlebih dahulu yaitu kewajiban untuk melakukan pengecekan sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat, apabila Kantor Pertanahan setempat menyatakan tidak ada permasalahan hukum dengan tanah tersebut, akta jual beli baru dapat dibuat oleh PPAT. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 97 Permenag/KA-BPN Nomor 3 Tahun 1997. Adapun dengan dapat dibuatnya Akta Jual Beli tersebut memberikan arti bahwa sertipikat tanah Gedung Aspac tidaklah bermasalah dan dalam kurun waktu pembuatan akta jual beli tersebut, PT. MBG juga tidak melakukan suatu upaya hukum berupa permohonan pemblokiran tanah dan semacamnya, sehingga akta jual beli dan proses balik nama dapat dilakukan oleh PPAT. Dengan demikian, dasar pembuatan Sertifikat HGB No. 899/Kel. Kuningan Timur dan Sertifikat HGB No. 1353/Kel. Kuningan Timur adalah sah walaupun masih dapat

diajukan keberatan secara tertulis oleh PT. MBG kepada PT. BJS selaku pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang menerbitkan sertipikat tersebut dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sejak penerbitan sertipikat tersebut. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 32 PP 24/1997. Akan tetapi selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh PT. MBG maka PT. BJS sebagai pemilik tanah yang sah dan memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik harus dilindungi haknya oleh Negara.

Adanya pendaftaran dan perubahan kepemilikan yang dibuktikan dengan adanya balik nama atas Sertifikat HGB No. 899/Kel. Kuningan Timur dan Sertifikat HGB No. 1353/Kel. Kuningan Timur atas nama PT. BJS di Kantor Pertanahan setempat membuat PT. BJS memiliki tanda bukti yang kuat walaupun bukan merupakan tanda bukti yang mutlak atau sempurna sebagai pemilik atas tanah berikut Gedung Aspac tersebut, sehingga dalam suatu perkara keterangan-keterangan yang tercantum pada sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) huruf c, Pasal 23 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”).

Dengan diadakannya pendaftaran tanah maka pemegang hak atas tanah dengan alat bukti hak yang diberikan kepadanya yaitu sertipikat tanah, akan dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas tanah yang dikuasainya. Pasal 3 dan Pasal 7 PP 24/1997 mengatur data yang tersedia di Kantor Pertanahan bersifat terbuka bagi pihak umum yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah akan memudahkan pihak-pihak yang berkepentingan yaitu calon pembeli dan calon kreditor untuk memperoleh data fisik dan data yuridis yang dapat dipercaya kebenarannya, mengenai tanah yang akan dibelinya. Adapun sistem publikasi dalam pendaftaran tanah dibedakan atas sistem publikasi publikasi positif dan sistem publikasi negatif.¹⁸ Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak. Maka harus ada *register* atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai surat tanda bukti hak.

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cet.11, (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm. 80.

Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam *register* sebagai pemegang haklah yang membuat orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan (“*title by registration, the register is everything*”). Pernyataan tersebut merupakan dasar falsafah yang melandasi sistem Torrens, yang mana dengan menggunakan sistem publikasi positif ini negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Orang boleh mempercayai penuh data yang disajikan dalam register. Orang yang akan membeli tanah atau kreditor yang akan menerima tanah sebagai agunan kredit yang akan diberikan tidak perlu ragu-ragu dalam mengadakan perbuatan hukum dengan pihak yang namanya terdaftar dalam *register* sebagai pemegang hak.

Dalam sistem publikasi ini, orang yang dengan itikad baik dan dengan pembayaran (“*the purchaser in good faith and for value*”) memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut *indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat) dengan didaftarnya namanya sebagai pemegang hak dalam *register* walaupun kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya. Dalam sistem ini, data yang dimuat dalam *register* mempunyai daya pembuktian yang mutlak. Dengan selesainya dilakukan pendaftaran atas nama penerima hak, pemegang hak yang sebenarnya menjadi kehilangan haknya. Ia tidak dapat menuntut pembatalan perbuatan hukum yang memindahkan hak yang bersangkutan kepada pembeli. Dalam keadaan tertentu ia hanya bisa menuntut ganti kerugian kepada Negara.

Dalam sistem publikasi negatif, berpindahnya hak kepada pembeli bukan berdasarkan pendaftaran tetapi berdasarkan sahnya suatu perbuatan hukum yang dilakukan. Pendaftaran tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak menjadi pemegang haknya yang baru. Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal sebagai *nemo plus juris* yang artinya data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi ini tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya karena negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya.

Kelemahan sistem ini oleh negara-negara yang menggunakannya diatasi dengan lembaga “*acquisitive verjaring*” atau dalam hukum adat kita dikenal sebagai lembaga “*rechtsverwerking*” yaitu lembaga kadaluarsa yang mengatur jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan dengan baik, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik maka dia dianggap telah melepaskan haknya atas bidang tanah yang bersangkutan dan karenanya hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 27, 34 dan 40 UUPA dan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 tersebut di atas.

Sistem publikasi yang berlaku di Indonesia diatur dalam UUPA dan PP 24/1997 yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan positif, karena dalam sistem positif, data yang disajikan dan dimuat dalam *register* dijamin kebenarannya dan mempunyai daya pembuktian yang mutlak tetapi Indonesia juga bukan menganut sistem negatif murni. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yang menyatakan bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini juga dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (2), 32 ayat (2) dan 38 ayat (2) UUPA. Tetapi dalam Penjelasan Umum C/7 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa “pembukuan suatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu, akan kehilangan haknya, orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi cara pendaftaran yang diatur dalam peraturan ini tidaklah positif, tetapi negatif.” Jadi dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah tidak menghasilkan suatu *indefeasible title*.

Pernyataan di atas mengandung arti bahwa Pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha agar sejauh mungkin dapat menyajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Selama tidak dapat dibuktikan yang sebaliknya, data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara di pengadilan. Demikian juga data yang dimuat dalam sertipikat

hak, sepanjang data tersebut sesuai dengan yang ada dalam buku tanah dan peta pendaftaran.

Selain perlindungan dari segi hukum perdata, peraturan pendaftaran tanah, dan PP No. 17 Tahun 1999, perlindungan terhadap pembeli lelang juga diatur dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 (“**UUD 1945**”) alinea keempat yang berbunyi “Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintah negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia ...” merupakan landasan hukum dalam upaya melindungi segenap bangsa Indonesia, tidak terkecuali bagi orang-orang yang melakukan perbuatan hukum tertentu seperti transaksi jual beli secara lelang. Indonesia merupakan negara hukum sehingga setiap warga negara bersamaan kedudukannya dalam hukum. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945.

Kepastian hukum bagi pembeli lelang beritikad baik di sini, berarti bahwa barang yang dibeli melalui lelang itu bebas dari tuntutan pihak ketiga, pembeli lelang mempunyai hak penuh atau hak absolut atau hak kebendaan atas barang lelang seperti hak milik atau hak kebendaan lainnya yang dapat dipertahankan terhadap gugatan dari siapapun terdapat barang jaminan benda tidak bergerak yang dibelinya melalui lelang.

Setiap orang yang memperoleh sesuatu dengan itikad baik maka jual beli itu diharuskan tidak ada cacat hukumnya terutama yang menyangkut *title* pembeli. Oleh karenanya pembelian harus dilakukan dengan penelitian yang sempurna. Akan tetapi, bagaimanapun sempurnanya penelitian yang dilakukan oleh pembeli lelang, tetap pembeli lelang tidak akan mengetahui adanya cacat yuridis, berupa tidak terpenuhinya suatu prosedur dalam syarat-syarat lelang, baik ketika perolehan oleh debitor, cacat hukum ketika barang jaminan dalam pengurusan kreditor, cacat hukum ketika barang jaminan dalam wewenang/kuasa penjual berdasarkan Undang-undang maupun cacat hukum ketika barang dalam prosedur pelaksanaan lelang oleh Pejabat BPPN dalam kasus ini.

Dalam penjualan Gedung Aspac yang dilakukan melalui penawaran umum, BPPN sebagai agen penjual bertanggungjawab atas pemenuhan persetujuan yang diikatnya dengan pihak ketiga yaitu PT. BJS sebagai pembeli lelang. Akan tetapi sebagai pemilik barang, BPPN juga bertanggung jawab atas keabsahan barang dan

keabsahan dokumen persyaratan lelang walaupun penawaran umum dilakukan dengan asas “*as is*”. Dengan demikian tanggung jawab BPPN selaku prinsipal (penjual/pemilik barang) dan agen terhadap pembeli lelang antara lain bertanggung jawab terhadap keabsahan barang dan dokumen atau karena perbuatan lalai yang dilakukan sepanjang pelaksanaan lelang, sekaligus bertanggung jawab atas pemenuhan persetujuan yang diikatnya dengan pihak pembeli lelang. Oleh karenanya apabila ada perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi PT. MBG sebagai pihak yang merasa berhak atas barang yang dilelang tersebut maka kerugian tersebut harus dibatasi dan dibebankan kepada pihak yang melakukannya secara langsung yaitu Bank Aspac atau BPPN sebagai penjual dan pemilik barang, bukan kepada PT. BJS sebagai pihak yang telah membeli dengan prosedur sesuai peraturan perundang-undangan dan dengan itikad baik.

Apabila gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh PT. BJS tidak terbukti di pengadilan maka terdapat implikasi hukum yang dapat dijabarkan sebagai berikut :¹⁹

1. Akibat hukum terhadap kepemilikan barang yang dibeli melalui lelang
Dengan terbuktinya PT. MBG sebagai pemilik objek lelang dan adanya putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka Gedung Aspac sebagai objek lelang kembali ke PT. MBG, sedangkan status pengikatan atas Gedung Aspac sebagai barang jaminan menjadi tidak sah.
2. Akibat hukum terhadap hak pembeli lelang atas barang dan hasil lelang
Akibat hukum terhadap pembeli lelang dapat dilihat dari segi barang objek lelang dan dari segi hasil lelang yang telah disetorkan. Jika putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah maka hak PT. BJS sebagai pembeli lelang atas objek lelang akan menjadi berakhir. Kemudian dari segi hasil lelang, seharusnya hasil lelang dikembalikan oleh BPPN sebagai penjual dan pemilik objek lelang kepada PT. BJS sebagai pembeli yang beritikad baik.
3. Akibat terhadap hak penjual/pihak yang diwakili selaku kuasa Undang-undang (BPPN) terhadap barang dan hasil lelang
Dalam lelang berdasarkan perjanjian kredit maka pembatalan lelang berakibat

¹⁹ Sianturi, *op. cit.*, hlm. 352.

objek lelang kembali ke status barang jaminan. Dalam hal gugatan PT. MBG sebagai pihak ketiga dan pemilik dari Gedung Aspac terbukti benar maka putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah didahului dengan amar putusan yang membatalkan pengikatan/pemberian jaminan, sehingga berakibat berakhirnya hak-hak BPPN sebagai pemilik Gedung Aspac berdasarkan *cessie* dan sekaligus sebagai penjual atas Gedung Aspac. Hal ini menyebabkan hutang Bank Aspac yang telah dilikuidasi tetap ada.

4. Kewajiban debitor (Bank Aspac) yang menjadi dasar pelaksanaan lelang
Dengan terbuktinya gugatan PT. MBG sebagai pihak ketiga dan pihak yang merasa berhak atas Gedung Aspac maka putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah mengakibatkan kepemilikan barang objek lelang kembali kepada PT. MBG sehingga hutang tetap pada posisi semula dan menjadi kewajiban Bank Aspac sebagai debitor.

Implikasi hukum sebagaimana telah dijabarkan di atas menunjukkan ketidakadilan bagi PT. BJS sebagai pembeli barang objek lelang terutama barang yang berasal dari lelang yang dilakukan oleh BPPN sebagai wakil pemerintah. Seharusnya dalam kasus ini, kepemilikan PT. BJS sebagai pembeli lelang atas objek lelang yang dibelinya harus dapat dipertahankan karena seadilnya suatu perbuatan hukum yang dalam teori harus dianggap batal, berdasarkan rasa keadilan dan kepatutan harus dapat dipertahankan. Disinilah perlindungan hukum yang diberikan oleh negara bagi PT. BJS sebagai pembeli lelang yang beritikad baik dapat terlihat pada eksekusi Gedung Aspac yang telah dapat dilaksanakan oleh PT. BJS berdasarkan putusan-putusan yang telah dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung baik dalam Kasasi maupun Peninjauan Kembali yang semuanya tetap memenangkan PT. BJS dan mengesahkan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh BPPN. Hal ini menunjukkan adanya konsistensi Negara dalam memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada pembeli lelang yang terbukti beritikad baik walaupun untuk memperoleh perlindungan hukum dan kepastian hukum tersebut harus melalui berbagai upaya hukum yang memakan waktu yang relatif lama dan biaya yang cukup besar.

Salah satu bentuk perlindungan lain yang telah diberikan BPPN sebagai penjual adalah memberikan pertolongan untuk membantu PT. BJS mengeksekusi Gedung Aspac yang masih dikuasai fisiknya oleh PT. MBG dengan cara memerintahkan dan menegur PT. MBG secara tertulis untuk melakukan pengosongan Gedung Aspac. Tindakan BPPN ini sesuai dengan ketentuan Pasal 21 dan Pasal 22 ayat (1) PP No. 17 Tahun 1999 yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 21

BPPN berwenang untuk melakukan pengosongan atas tanah dan atau bangunan milik atau yang menjadi hak Bank Dalam Penyehatan dan atau BPPN yang dikuasai oleh pihak lain.

Pasal 22

- (1) Pengosongan dilakukan berdasarkan Surat Perintah Pengosongan yang dikeluarkan oleh BPPN.

Tindakan BPPN tersebut di atas menunjukkan adanya tanggung jawab BPPN sebagai badan yang mewakili Negara dalam melakukan penawaran umum kepada PT. BJS sebagai pembeli lelang. BPPN pun telah bersikap kooperatif dan membantu PT. BJS untuk dapat memperoleh haknya baik dalam perkara gugatan PT. MBG atas sah tidaknya pelaksanaan lelang Gedung Aspac oleh BPPN maupun dalam perkara gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh PT. BJS terhadap PT. MBG. Hal ini sebagaimana disampaikan oleh salah satu penasihat hukum PT. BJS dari Kantor Hukum “Adam & Co” yang telah diwawancarai oleh Penulis. Sikap kooperatif BPPN tersebut ditunjukkan dengan kehadiran BPPN dalam persidangan-persidangan dengan menunjukkan bukti-bukti yang memperkuat kedudukan PT. BJS sebagai pembeli yang beritikad baik.