

PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Elizabeth Karina Leonita
NPM : 0806426805
Tanda Tangan :

Tanggal : 09 Juni 2010



PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Elizabeth Karina Leonita, S.H.
N.P.M. : 0806426805
Program Studi : Kenotariatan
Judul Tesis : Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Barang
Jaminan Melalui Lelang Ditinjau Dari Kitab
Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-
Undang Lelang (Studi Kasus Lelang Gedung
Aspac oleh Badan Penyehatan Perbankan
Nasional).

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

DEWAN PENGUJI

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

Penguji : Wenny Setiawati, S.H., M.LI. ()

Penguji : Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H. ()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 17 Juni 2010

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Jurusan Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada :

- (1) Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia beserta segenap jajarannya.
- (2) Bapak DR. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. selaku Ketua Program Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia beserta segenap jajarannya;
- (3) F.X. Sutardjo, S.H., M.Sc., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (4) Wenny Setiawati, S.H., M.LI. selaku Dewan Penguji;
- (5) Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H. selaku Dewan Penguji;
- (6) Seluruh dosen dan staf pengajar Program Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia atas bimbingan dan pengajaran yang telah diberikan selama proses belajar mengajar.
- (7) Pihak Adam & Co yang telah banyak membantu saya dalam usaha memperoleh data-data yang saya perlukan untuk penelitian tesis ini;
- (8) Orang tua dan keluarga saya yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral;

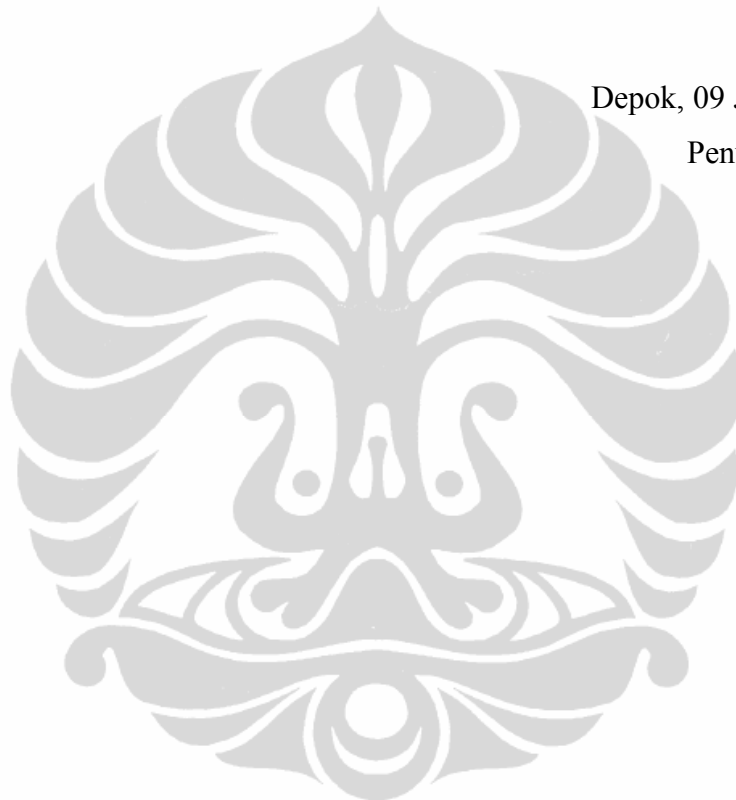
(9) Orang yang saya kasihi serta sahabat-sahabat yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan tesis ini; dan

(10) Semua pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan dan dukungan hingga tesis ini dapat terselesaikan.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 09 Juni 2010

Penulis



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

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

Nama : Elizabeth Karina Leonita
N.P.M. : 0806426805
Program Studi : Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

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

”Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Barang Jaminan Melalui Lelang Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Lelang (Studi Kasus Lelang Gedung Aspac oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional).”

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

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 09 juni 2010

Yang menyatakan,

(Elizabeth Karina Leonita)

ABSTRAK

Nama : Elizabeth Karina Leonita
Program Studi : Kenotariatan
Judul : Perlindungan Hukum bagi Pembeli Barang Jaminan Melalui Lelang Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Lelang (Studi Kasus Lelang Gedung Aspac oleh BPPN)

Tesis ini membahas konsep hukum mengenai perlindungan dan kepastian hukum bagi pembeli lelang yang beritikad baik. Perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pembeli lelang di sini, berarti bahwa barang yang dibelinya melalui lelang itu seharusnya bebas dari tuntutan pihak ketiga, pembeli lelang mempunyai hak penuh atau hak absolut atau hak kebendaan atas barang lelang terkait, seperti hak milik atau hak kebendaan lainnya yang dapat dipertahankan terhadap gugatan dari siapapun. Penelitian ini difokuskan kepada perlindungan hukum bagi PT. Bumijawa Sentosa sebagai pembeli lelang yang beritikad baik dalam sengketa lelang Gedung Aspac dengan PT. Mitra Bangun Griya (sebagai pihak yang merasa berhak atas Gedung Aspac yang dilelang BPPN). Adapun tindakan BPPN yang melakukan penawaran umum (lelang) secara langsung tanpa meminta bantuan Kantor Lelang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan apabila dipermasalahkan secara hukum maka penjualan Gedung Aspac dapat dibatalkan karena penjualan tersebut tidak sah dan cacat hukum. Penelitian ini adalah penelitian kualitatif normatif dengan tipologi penelitian preskriptif. Hasil penelitian adalah perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi PT. Bumijawa Sentosa dalam memperoleh Gedung Aspac yang telah dibelinya ditunjukkan dengan telah dilaksanakannya eksekusi Gedung Aspac oleh PT. Bumijawa Sentosa berdasarkan putusan Hakim Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung baik dalam tingkat Kasasi maupun pada saat Peninjauan Kembali yang semua putusannya telah memenangkan PT. Bumijawa Sentosa dan mengesahkan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh BPPN.

Kata Kunci :

Lelang, perlindungan, kepastian hukum.

ABSTRACT

Name : Elizabeth Karina Leonita
Study Program : Notary
Title : Legal Protection for the Purchaser of Security Object through Auction Considered from Indonesian Civil Code and Auction Law (Case Study of Aspac Building Auction by BPPN)

This thesis discusses about the legal concept of the legal protection and legal certainty for the good faith purchaser in the auction. Legal protection and legal certainty for the purchaser here, mean that goods which was bought through such auction was supposed to be free from any claims of third parties, purchaser has the full rights or absolute rights or rights over auction-related goods, such as property rights or rights of other material that can be defended against a claim from anyone. This research is focused on the legal protection for PT. Bumijawa Sentosa as the good faith pruchaser in auction disputes of Aspac Building with PT. Mitra Bangun Griya as the party who feels entitled over Aspac Building which has been auctioned by BPPN. BBPN's action which conduct direct public offering (auction) of Gedung Aspac without asking assistance of the Auction Office is against the prevailing laws and regulations in Indonesia and should this action is disputed from the legal side then such sale may be annuled since such sale is not valid and legally flawed. This research uses normative qualitative research with prescriptive typology research. The result of this research is legal protection and legal certainty for PT. Bumijawa Sentosa in obtaining Aspac Building which has already been bought as indicated from the executions that have been done by PT. Bumijawa Sentosa based on the decrees that have been rendered by the Panel of Judges in District Court, High Court and Supreme Court both in the Cassation level as well as on the Civil Review, whereby all of the said decrees have been rendered in a favor of PT. Bumijawa Sentosa and ratifying the auction process which has been conducted by BPPN.

Keywords :

Auction, protection, legal certainty

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
1. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Penelitian	1
1.2. Rumusan Permasalahan	10
1.3 Metodologi Penelitian	11
1.4 Sistematika Penulisan	12
2. PEMBAHASAN	14
2.1 Perjanjian Kredit	14
2.1.1 Pengertian dan Aspek Perjanjian Kredit	14
2.1.2 Syarat sahnya perjanjian kredit	17
2.1.3 Pihak-pihak dalam perjanjian kredit	18
2.1.4 Berakhirnya perjanjian kredit	18

2.1.5	Kredit Bantuan Likuiditas Bank Indonesia	19
2.1.6	Jaminan Kredit	21
2.2.	<i>Cessie</i>	28
2.3.	Eksekusi Jaminan Hutang dan Penyelesaian Kredit Bermasalah	29
2.3.1	Eksekusi Jaminan Hutang	29
2.3.2	Penyelesaian kredit bermasalah	30
2.4.	Studi Kasus Lelang Gedung Aspac oleh BPPN	60
2.4.1	Kronologis Perkara	60
2.4.2	Sah Tidaknya Wewenang BPPN dalam Melakukan .. Pelelangan Barang Jaminan Secara Langsung Tanpa Melalui Kantor Lelang	66
2.4.3	Perlindungan Hukum yang Diberikan oleh Negara kepada .. PT. BJS sebagai Pembeli Objek Lelang yang Telah Memi liki Bukti Sebagai Pemenang Lelang dan Menjadi Pemilik yang Sah Atas Objek lelang	74
2.4.3.1.	Karakteristik Jual Beli Lelang yang Dilakukan oleh BPPN	74
2.4.3.2.	Perlindungan hukum kepada PT. BJS se - bagai pembeli yang beritikad baik pada penawaran umum yang dilakukan oleh BPPN	79
3.	PENUTUP	98
3.1.	Simpulan	98
3.2.	Saran	99
DAFTAR REFERENSI	102

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1.	Mekanisme Lelang Eksekusi PUPN	47
Tabel 2.2.	Peta Perkara	65



DAFTAR GAMBAR

Prosedur Lelang

52



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Tata Cara Penawaran (Terms of Reference) Program Penjualan Aset Properti – BPPN Tahap 3 Melalui Penawaran Umum.
- Lampiran 2 Surat Penetapan Pemenang Kepada PT. Bumijawa Sentosa
- Lampiran 3 Pemberitahuan Pengalihan Hak Kepemilikan Gedung ASPAC
- Lampiran 4 Putusan Peninjauan Kembali No. 158 K/Pdt/2005

