

BAB III

PENUTUP

3.1. Simpulan

Berdasarkan pokok permasalahan yang telah dibahas dan diuraikan oleh Penulis pada Bab II di atas maka terdapat simpulan sebagai berikut :

1. Penawaran umum (lelang) yang dilakukan oleh BPPN tanpa meminta bantuan Kantor Lelang jelas bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia mengenai lelang karena penjualan melalui penawaran umum (lelang) tidak dapat dilakukan tanpa campur tangan Pejabat lelang kecuali terdapat peraturan pemerintah yang menyatakan demikian. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 31 PP No. 17 Tahun 1999 dan peraturan terkait lainnya. Dengan demikian penjualan Gedung Aspac melalui Penawaran Umum yang dilakukan oleh BPPN adalah tidak sah dan apabila dipermasalahkan secara hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada maka penjualan Gedung Aspac 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.
2. Dalam penjualan Gedung Aspac yang dilakukan melalui penawaran umum, BPPN sebagai agen penjual mempunyai 2 (dua) kewajiban. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1491 KUHPER, yaitu :
 - Menjamin penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram;
 - Menjamin terhadap adanya cacat-cacat barang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembelian.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa walaupun penawaran umum dilakukan dengan asas “*As Is*” dan terdapat ketentuan dimana setiap 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 yang diatur dalam tata cara penawaran umum BPPN, akan tetapi BPPN dalam hal ini harus tetap bertanggung jawab atas penjualan yang telah dilakukan olehnya. Jika terjadi sesuatu penghukuman terhadap PT. BJS untuk menyerahkan barangnya kepada PT. MBG atau aset yang telah dibeli dibatalkan dan tidak dapat dialihkan kepemilikannya kepada PT. BJS, BPPN diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila PT. BJS, pada waktu melakukan pembelian Gedung Aspac telah mengetahui adanya putusan hakim yang mengharuskan Gedung Aspac diserahkan kembali ke PT. MBG atau jika PT. BJS telah membeli Gedung Aspac dengan pernyataan tegas akan memikul sendiri untung ruginya.

Perlindungan hukum bagi pembeli lelang yang beritikad baik di sini, berarti bahwa barang yang dibelinya melalui lelang itu seharusnya bebas dari tuntutan pihak ketiga, pembeli lelang dapat memperoleh dan dapat 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 terhadap barang jaminan benda tidak bergerak yang dibelinya melalui lelang. Adapun bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh BPPN adalah adanya pemberian jaminan untuk memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas Aset dalam restrukturisasi dan atau kewajiban dalam restrukturisasi kepada pembeli lelang tersebut. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 27 ayat (1) dan (2) PP No. 17 Tahun 1999.

Bentuk perlindungan hukum lainnya yang diberikan Negara kepada PT. BJS dalam memperoleh barang jaminan yang dibelinya melalui penawaran umum yang diadakan oleh BPPN ditunjukkan dengan adanya eksekusi Gedung Aspac yang saat ini telah dapat dilaksanakan berdasarkan putusan-putusan pengadilan baik putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi maupun Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh PT. MBG, di mana semua putusannya telah memenangkan PT. BJS dan

mengesahkan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh BPPN. Hal ini menunjukkan Negara telah memberikan suatu kepastian hukum kepada PT. BJS sebagai pembeli yang beritikad baik.

3.2. Saran

Lelang sebagai suatu lembaga hukum harus memuat aspek filosofis yaitu menjamin kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan. 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. Perlindungan tersebut harus diberikan kepada pembeli lelang yang sah karena pada waktu obyek lelang itu akan ditawarkan untuk dilelang, sebelumnya pembeli lelang telah memenuhi proses administrasi yang benar untuk dapat mengikuti pelelangan. Hal ini wajar mengingat pembeli membeli barang lelang dari pemerintah atau yang disaksikan oleh pemerintah. Apabila Negara tidak dapat memberikan kepastian hukum bagi para pembeli yang beritikad baik yang telah membeli barang yang dilelang oleh badan semacam Kantor Lelang atau BPPN maka akibatnya dapat menyebabkan :

1. Rendahnya minat masyarakat untuk mengikuti lelang-lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang dan badan lain semacam BPPN yang mungkin saja dibentuk oleh Pemerintah untuk mengatasi masalah perekonomian di masa yang akan datang;
2. Mengurangi pemasukan negara terkait dengan pajak yang dikenakan atas hasil penjualan melalui lelang yang dibebankan baik kepada penjual maupun pembeli barang lelang;
3. Kreditor sulit memperoleh pelunasan dari jaminan piutangnya yang dijual melalui lelang dikarenakan rendahnya minat dan kepercayaan masyarakat untuk mengikuti lelang dan membeli barang jaminan yang dilelang.

Untuk dapat mengatasi permasalahan hukum yang timbul setelah pelaksanaan lelang maka Penulis berpendapat bahwa :

1. Perlu dilakukan sosialisasi mengenai peraturan lelang dan koordinasi untuk menyamakan persepsi bagi para hakim di Indonesia terkait dengan

permasalahan hukum di bidang lelang sehingga kegagalan hakim untuk menegakkan peraturan yang tepat ataupun menginterpretasikan peraturan secara tepat dapat diminimalisir.

2. Dikarenakan saat ini BPPN dan Tim Pemberesan BPPN yang dibentuk untuk menangani aset-aset bermasalah yang telah dijual oleh BPPN sudah dibubarkan dan mayoritas bank-bank yang berada dalam program restrukturisasi BPPN sudah dilikuidasi maka Departemen Keuangan dan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (“**Ditjen Kekayaan Negara**”) harus turut membantu dan bersikap kooperatif dalam penyelesaian masalah-masalah hukum baik dari mulai adanya gugatan yang diajukan kepada pembeli barang lelang sampai dengan diperolehnya suatu putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan memberikan perlindungan hukum kepada pembeli barang yang beritikad baik tersebut. BPPN juga harus turut membantu dalam pelaksanaan proses eksekusi aset BPPN yang telah dibeli melalui penawaran umum BPPN dan sampai saat ini belum dapat dilakukan oleh pembeli barang jaminan yang beritikad baik tersebut.