

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang berarti adanya kepastian hukum bagi pembeli lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang, memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang (terutama yang berkaitan dengan penjualan barang jaminan hasil sita eksekusi) yang dibelinya dan apabila terjadi gugatan, seharusnya pembeli lelang tidak ikut dihukum. Dalam hal terjadinya gugatan terhadap penjualan atau pengalihan kepemilikan dari pihak manapun juga, penjual seharusnya bertanggung jawab sepenuhnya atas kerugian yang timbul sebagai akibat dari terjualnya barang dan tidak mengakibatkan batalnya jual beli melalui lelang. Hal ini adalah wajar mengingat pembeli itu membeli lelang dari pemerintah atau yang disaksikan oleh pemerintah. Tetapi karena peraturan perundang-undangan yang kurang tegas dan kurang dipahami oleh pihak-pihak terkait, perlindungan hukum terhadap pembeli lelang masih saja ada yang mempersoalkan. Bahkan sering terjadi lelang yang sudah dilaksanakan dibatalkan oleh instansi peradilan.

Lelang yang seringkali menimbulkan permasalahan terutama pembatalan adalah lelang barang jaminan akibat gagalnya pembayaran hutang dalam suatu perjanjian kredit. Suatu perjanjian kredit melibatkan para pihak yang terdiri dari pihak yang meminjamkan atau kreditur dan pihak yang meminjam atau debitur. Perjanjian kredit itu sendiri berakar dari perjanjian pinjam meminjam. Dalam pemberian kredit terkandung resiko yaitu pihak yang meminjam atau debitur tidak mampu melunasi kredit pada waktunya. Untuk memperkecil resiko itu biasanya kreditur meminta jaminan kepada debitur. Jaminan inilah yang kemudian menjadi sumber dana bagi pelunasan kredit dalam hal debitur tidak mampu melunasi kredit yang diterimanya dan biasanya pelunasan kredit tersebut dilakukan dengan menjual jaminan tersebut secara lelang.

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 prinsip Hukum Jaminan yang termaksud dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPER") dimana dasar tanggung jawab seseorang atas perikatan atau hutang-hutangnya terletak pada segala kebendaan si berhutang (debitur), 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. Dalam pemberian kredit, jaminan ini sangat diperlukan untuk melindungi kepentingan kreditur yang memberikan pinjaman melalui perjanjian hutang piutang yang dibuatnya dengan debitur. Selain jaminan berupa keyakinan atas kemampuan debitur untuk melunasi utangnya, bank juga mengutamakan agunan dalam pemberian kredit. Sebagaimana Pasal 1 ayat (23) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan ("**Undang-Undang Perbankan**") mengatur bahwa "agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah".

Agunan diperlukan oleh kreditur (bank) karena merupakan salah satu upaya untuk mengantisipasi resiko yang mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pelepasan dan pelunasan kredit tersebut. Bila debitur lalai melunasi kredit yang diberikan maka bank dapat menarik kembali dana yang disalurkan dengan memanfaatkan agunan tersebut. Agunan atau jaminan tambahan ini dapat berupa barang-barang bergerak atau benda tetap sebagaimana diatur dalam Pasal 504 KUHPER misalnya tanah dan bangunan, mesin, kapal laut, mobil, perhiasan dan lain-lain ataupun jaminan immateriil (tak berwujud), misalnya tagihan piutang, sertifikat deposito, tabungan, obligasi, saham dan lain-lain.

Pembagian benda dalam 2 (dua) kelompok tersebut mendapat penjabaran dalam Hukum Jaminan, yaitu untuk masing-masing kelompok benda oleh KUHPER diberikan lembaga jaminannya masing-masing. Untuk benda bergerak disediakan lembaga jaminan berbentuk gadai (diatur dalam Pasal 1150 KUHPER) dan Fidusia (diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia) sedangkan untuk benda tetap (tidak bergerak) disediakan lembaga hipotik

untuk kapal yang terdaftar dengan berat 20 m<sup>2</sup> (dua puluh meter persegi) atau lebih dan pesawat terbang (diatur dalam Pasal 1162 KUHPER) dan Hak Tanggungan untuk tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ("UUHT").

Dalam transaksi perkreditan atau peminjaman uang, jaminan yang diberikan debitur harus dibuat dengan perjanjian antara kreditur dan pemilik jaminan yang disebut perjanjian pengikatan jaminan. Semua perjanjian pengikatan jaminan bersifat *accessoir*<sup>1</sup>. Perjanjian pengikatan jaminan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri tetapi tergantung pada perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, sehingga perjanjian kredit harus dibuat terlebih dahulu baru kemudian perjanjian pengikatan jaminannya. Sedangkan perikatan ditinjau dari segi pemenuhan pembayaran kembali uang yang dipinjam dapat dibagi menjadi dua jenis perikatan. Pertama, transaksi kredit "tanpa jaminan" atau "*unsecured transaction*" yang dapat dijabarkan sebagai perjanjian yang tidak mempunyai jaminan (*not guaranteed*) atau tidak ada perlindungan (*not protected*) atas pemenuhan pembayaran kembali hutangnya. Dalam hal ini, pelunasan pembayaran kembali hutang, tidak dijamin dengan sesuatu barang yang mempunyai nilai atau harga yang sama atau melebihi jumlah pinjaman. Itulah sebabnya, ditinjau dari aspek bisnis, transaksi tersebut dapat dikategorikan sebagai *unsecured debt* karena merupakan transaksi utang tanpa jaminan sedangkan dari aspek yuridis, disebut tuntutan tanpa jaminan (*unsecured claim*) dan kreditornya dikategorikan kreditor tanpa jaminan (*unsecured kreditor*).<sup>2</sup> Apabila debitur lalai/cidera janji (wanprestasi) dalam memenuhi kewajibannya membayar hutang maka kreditur dapat mengajukan gugatan untuk membuktikan kelalaian debitur dan apabila putusan telah menyatakan debitur lalai maka kreditor dapat langsung memohon penetapan kepada Pengadilan Negeri setempat untuk mengeksekusi benda yang dijamin dalam perjanjian kredit tersebut. Setelah permohonan dikabulkan maka kelanjutan sita eksekusi adalah penjualan lelang. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 200 ayat (1) *Herziene Indlansch Reglement*

---

<sup>1</sup> *Accessoir* artinya perjanjian pengikatan jaminan yang eksistensinya atau keberadaannya tergantung perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit.

<sup>2</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, cet. 2, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm. 179.

(“HIR”) yang pada intinya menyatakan bahwa penjualan barang yang disita dilakukan dengan perantaraan Kantor Lelang, oleh pejabat yang menyita barang itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, satu sama lain menurut pertimbangan Ketua Pengadilan Negeri setempat. Jadi setelah sita eksekusi dilaksanakan, Undang-undang memerintahkan penjualan barang sitaan. Cara penjualannya dengan perantaraan Kantor Lelang dan penjualannya disebut Penjualan Lelang (*executoriale verkoop* atau *foreclosure sale*). Dengan demikian, berdasarkan Pasal 200 ayat (1) HIR, dalam pelaksanaan lelang, Ketua Pengadilan Negeri wajib meminta intervensi Kantor Lelang, dalam bentuk bantuan menjalankan penjualan barang sitaan yang dimaksud.

Kedua, transaksi kredit yang “dilindungi jaminan” atau *secured transaction*, dimana terhadap utang atau pinjaman, debitur memberi barang jaminan sebagai perlindungan pemenuhan pembayaran kepada kreditor. Apabila debitur ingkar atau lalai memenuhi pembayaran utang sebagaimana mestinya sesuai dengan perjanjian, pemenuhan dapat dipaksa (*imposed*) dengan jalan eksekusi barang jaminan dan kreditor dapat memperoleh pelunasan piutangnya melalui “penjualan lelang” atau melalui pengadilan. Dari segi bisnis, transaksi ini dikategorikan sebagai transaksi utang yang dilindungi jaminan (*secured debt*) dan kreditor berada dalam posisi terjamin (*secured creditor*) sedangkan dari segi hukum, tuntutan pemenuhan pembayaran utang dilindungi dengan barang jaminan, sehingga dikategorikan sebagai *secured claim* dengan jalan menjual atau mengeksekusi barang jaminan melalui pengadilan.<sup>3</sup>

Sebagaimana telah disebutkan di atas, lembaga jaminan yang tersedia untuk transaksi kredit yang “dilindungi jaminan” atau *secured transaction* terdiri dari Hak Tanggungan, Jaminan Fidusia, Hak Gadai, Hipotek Kapal, dan Hipotek Pesawat Terbang. Bentuk perjanjian kredit tersebut dilindungi dengan hak preferensi dan hak separatis, dimana kreditor memiliki hak parate eksekusi. Apabila debitur lalai/cidera janji (*wanprestasi*) dalam memenuhi kewajibannya membayar hutang maka kreditor dapat langsung mengajukan permohonan kepada Kantor Lelang untuk melakukan penjualan lelang atas barang jaminan.

---

<sup>3</sup> *Ibid.*, hlm 180.

Penjualan umum atau lelang secara resmi masuk dalam perundang-undangan di Indonesia sejak tahun 1908, dengan berlakunya *Vendu Reglement* yang dimuat dalam Staatblad tahun 1908 Nomor 189 ("*Vendu Reglement*") dan *Vendu Instructie* yang diumumkan dalam Staatblad tahun 1908 Nomor 190 ("*Vendu Instructie*") yang hingga sekarang masih berlaku, berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945. *Vendu Reglement* telah mengalami perubahan dan penambahan, meskipun statusnya hanya *reglement* tetapi karena merupakan satu-satunya peraturan lelang dan pelaksanaannya diatur dengan Peraturan Pemerintah, *Vendu Reglement* kiranya dapat disamakan dengan Undang-Undang.

Bertitik tolak dari Pasal 1 *Vendu Reglement*, pengertian lelang adalah penjualan barang di muka umum atau penjualan barang yang terbuka untuk umum. Pengertian tersebut diperjelas dengan Pasal 1 angka 1 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK 01/2002 sebagaimana diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 450/KMK 01/2002, yang menyatakan bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat. Jadi siapa saja yang berminat dapat ikut melakukan penawaran asal memenuhi syarat yang ditentukan. Lelang menurut sejarahnya berasal dari bahasa latin yaitu *auctio* yang berarti peningkatan harga secara bertahap. Lelang adalah penjualan dihadapan banyak orang (dengan tawaran yang mengatas) dipimpin oleh Pejabat Lelang. Lelang dikenal sebagai suatu perjanjian yang termasuk jual beli baik dalam *Civil Law* maupun dalam *Common Law*. Lembaga lelang yang diatur melalui sistem hukum dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Setidaknya terdapat tiga tujuan diaturnya lelang dalam hukum. Pertama, untuk memenuhi kebutuhan penjual lelang, yang diatur dalam banyak peraturan perundang-undangan. Kedua, untuk memenuhi atau melaksanakan putusan peradilan atau lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan undang-undang dalam rangka penegakan keadilan (*law*

*enforcement*). Ketiga, untuk memenuhi kebutuhan dunia usaha pada umumnya, produsen atau pemilik barang pribadi dimungkinkan melakukan penjualan lelang.<sup>4</sup>

Lelang dalam sistem perundang-undangan Indonesia digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual beli pada umumnya. Oleh karenanya cara penjualan lelang diatur dalam undang-undang tersendiri yang sifatnya *lex specialis*. Kekhususan (spesialisasi) lelang ini tampak antara lain pada sifatnya yang transparan/keterbukaan dengan pembentukan harga yang kompetitif dan adanya ketentuan yang mengharuskan pelaksanaan lelang itu dipimpin oleh seorang pejabat umum, yaitu Pejabat Lelang yang mandiri. Lelang juga termasuk perjanjian bernama (*nominaat*) atau perjanjian khusus (*benoemd*),<sup>5</sup> karena mempunyai nama sendiri yaitu “lelang”. Lelang tidak secara khusus diatur dalam KUHPER tetapi penjualan lelang diatur dalam ketentuan-ketentuan Buku III tentang Perikatan KUHPER mengenai jual beli. Pasal 1319 KUHPER mengatur bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.

Dasar penjualan lelang juga mengacu pada ketentuan Pasal 1457 KUHPER yang merumuskan “jual beli” sebagai suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beli yaitu adanya subjek hukum (adanya penjual dan pembeli), adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga serta adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Dengan demikian lelang adalah jual beli dalam bentuk khusus.

Berkaitan dengan lelang sebagai suatu bentuk jual beli, terdapat hak dan kewajiban yang timbul di antara penjual terhadap pembeli yang beritikad baik untuk menjamin adanya kepastian hukum terhadap barang yang telah dibeli oleh pembeli tersebut. Hal ini sejalan dengan salah satu asas-asas dalam lelang atau penjualan dimuka umum yang tercermin dalam fungsi publik yaitu adanya asas kepastian hukum, di mana seseorang atau pihak yang dinyatakan sebagai

---

<sup>4</sup> Purnama Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, cet.1, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm. 1.

<sup>5</sup> *Ibid.*, hlm 4.

pemenang lelang akan memperoleh suatu kepastian dari Pejabat Lelang bahwa yang bersangkutan dijamin hak-haknya dalam kepemilikan benda yang dijadikan obyek pada pelelangan.

Adapun asas-asas lain yang terkandung dalam lelang secara umum dapat dijelaskan menjadi beberapa asas yaitu asas keterbukaan/*publicity* yang 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 Keadilan yang mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas Efisiensi yang 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. Asas Akuntabilitas yang bertujuan agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Dan yang terakhir adalah Asas Kompetisi yang 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.

Suatu kasus yang terjadi dalam pelaksanaan lelang, yaitu perkara antara PT Bumijawa Sentosa (sebagai Penggugat dan berkedudukan sebagai pembeli barang lelang Gedung Bank Aspac) dengan PT Mitra Bangun Griya (sebagai Tergugat dan pihak yang merasa berhak atas objek barang yang dilelang Badan Penyehatan Perbankan Nasional ("BPPN")), telah menarik hati penulis untuk mengadakan penelitian mengenai masalah ini, karena ternyata kepastian hukum yang merupakan salah satu fungsi lelang itu tidak dapat dipenuhi akibat adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukan PT Mitra Bangun Griya untuk menghambat proses eksekusi PT Bumijawa Sentosa sebagai pemilik baru gedung tersebut.

Kasus ini bermula dari fakta bahwa Gedung Asia Pacific (“**Gedung Aspac**”) yang merupakan *inbreng* PT Mitra Bangun Griya untuk masuk menjadi pemegang saham Bank Asia Pacific (“**Bank Aspac**”) akhirnya menjadi jaminan Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (“**BLBI**”) berupa Surat Berharga Pasar Uang Khusus (“**SBPUK**”) senilai Rp 1,6 triliun kepada Bank Aspac. Atas dasar ini maka terbitlah Sertifikat Hak Tanggungan No. 472/3 April 1998, di mana selanjutnya Bank Indonesia mengalihkan piutangnya terhadap Bank Aspac kepada BPPN dan pada tanggal 22 Februari 1999 dibuatlah Akte Penyerahan dan Pengalihan Hak (*cessie*). Selanjutnya Gedung Aspac menjadi salah satu aset yang dilelang oleh BPPN melalui Program Penjualan Aset Properti III. BPPN melelang gedung tersebut karena Bank Aspac masuk dalam program Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU). Melelang Gedung Aspac merupakan salah satu cara untuk melunasi utang bank tersebut.

Proses lelang terbuka dilakukan pada tanggal 21 Agustus 2003, kemudian diikuti dengan dikeluarkannya Surat Penetapan Pemenang No : Prog 0093/PPAP3/BPPN/0803 oleh BPPN yang menyatakan PT Bumijawa Sentosa selaku pemenang lelang atas gedung tersebut yang diikuti dengan jual beli pada tanggal 2 Desember 2003. Adapun surat penetapan pemenang ini hampir sama fungsinya dengan Risalah Lelang yakni sebagai bukti otentik bagi pihak yang ditunjuk sebagai pemenang lelang. PT Mitra Bangun Griya menolak hasil tersebut dengan dalil aset yang dilelang berupa gedung dan tanah di kawasan Kuningan itu adalah miliknya. Sebab, perjanjian pemasukan (*inbreng*) tanah dan bangunan milik PT Mitra Bangun Griya ke dalam aset Bank Aspac pada 30 Desember 1997 dinilai tidak sah dan tidak mendapatkan persetujuan dari Bank Indonesia. Selain itu, proses balik nama dan perjanjian kerjasama pengelolaan gedung yang dibuat Bank Aspac dan PT Mitra Bangun Griya tidak sah karena belum mendapat izin instansi terkait. PT Mitra Bangun Griya menilai manajemen Bank Aspac telah melakukan perbuatan melawan hukum. Lantaran proses awal sudah cacat, maka pelelangan yang dilakukan oleh BPPN pun tidak sah. Pada akhirnya Mahkamah Agung memenangkan PT Bumijawa Sentosa melalui Putusan No.63/Pdt.G/2004/PN Jaksel Jo No.325/Pdt/2004/PT.DKI Jo No.158 K/Pdt/2005. Bahkan salah satu pertimbangan utama Mahkamah Agung dalam putusannya

secara tegas menyatakan bahwa *inbreng* PT Mitra Bangun Griya ke dalam Bank Aspac sah dan berkekuatan hukum.

Kepastian hukum tidak diperoleh PT Bumi Jawa Sentosa sebagai pemenang/pembeli lelang karena ketika yang bersangkutan telah menandatangani Akta Jual Beli atas obyek lelang dan melakukan peralihan hak atas kepemilikan (balik nama) obyek lelang, PT Mitra Bangun Griya tidak mau melakukan penyerahan fisik atas gedung. Hal ini menyebabkan kerugian materiil yang sangat besar bagi PT Bumijawa Sentosa sebagai pembeli lelang yang sah dari BPPN sebagai lembaga negara yang melakukan pelelangan. Pada dasarnya, sejak seorang peserta mengajukan penawaran dengan rela dan kehendak sendiri, ia telah mengikat diri dan bersedia memenuhi kewajiban sebagai pembeli. Dengan demikian pemenang lelang yang dinyatakan dan disahkan sebagai pembeli oleh Pejabat Lelang wajib melunasi pembayaran harga sebesar penawaran yang diajukan.

Adapun pihak penjual wajib menyerahkan barang lelang kepada peserta yang ditetapkan dan disahkan sebagai pembeli, setelah dia memenuhi pembayaran. Dengan demikian, sejak peserta dinyatakan dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang, jual beli barang lelang telah sah dan mengikat pembeli dan penjual barang lelang. Hanya peralihan dalam penjualan barang lelang yang secara konkret ditanggungkan, sampai pembeli membayar seluruh harga. Oleh 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, berkaitan dengan masalah teknis pelelangan baik mulai dari persiapan, proses pelelangan hingga penyelesaiannya. 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.

Lelang sebagai suatu lembaga hukum harus memuat aspek filosofis yaitu

menjamin kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan sebagaimana telah disebutkan di atas. Oleh karena itu, penelitian ini dimaksudkan untuk mencari konsep hukum yang mengandung asas kepastian hukum dan kepastian hak pembeli lelang terhadap barang jaminan yang dibelinya melalui lelang eksekusi maupun asas keadilan terhadap pembeli barang lelang, apakah pengaturan lelang terutama terkait dengan lelang yang dilaksanakan oleh BPPN telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada saat ini dan telah sesuai dengan cita-cita hukum dan perasaan keadilan di masyarakat.

Konsep hukum mengenai kepastian hak pembeli lelang merupakan topik yang sangat perlu diteliti, karena terdapat hubungan yang sangat erat antara perkembangan hukum khususnya mengenai jual beli melalui lelang yang termuat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam praktek dan kebijaksanaan politik hukum oleh negara. Penelitian difokuskan kepada sengketa lelang eksekusi terhadap barang jaminan tidak bergerak (Gedung Aspac) antara kasus PT Bumi Jawa Sentosa melawan PT Mitra Bangun Griya yang menjadi objek perkara di pengadilan .

## 1.2 Rumusan Permasalahan

Di dalam penulisan ini, penulis akan menguraikan hal-hal yang berkenaan dengan masalah yang diteliti sehingga terdapat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah BPPN berwenang melakukan pelelangan barang jaminan secara langsung tanpa melalui Kantor Lelang, mengingat Menteri Keuangan secara akademik, melaksanakan *Vendu Reglement* sebagai dasar pelaksanaan lelang?
2. Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan oleh Negara (BPPN) kepada PT. Bumijawa Sentosa sebagai pembeli objek lelang yang beritikad baik ditinjau dari segi hukum Perdata dan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 Tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (“**PP No. 17 Tahun 1999**”)?

### 1.3 Metodologi Penelitian

Metode analisis data<sup>6</sup> yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum normatif, karena penelitian ini bertitik tolak dari bahan-bahan hukum tertulis yang ada di dalam *Vendu Reglement* dan peraturan lainnya yang terkait dengan lelang. Adapun penelitian hukum normatif dalam penelitian ini bermaksud untuk menelaah sistematika peraturan perundang-undangan di bidang lelang dan diteliti juga taraf konsistensinya apabila terjadi permasalahan-permasalahan hukum di bidang lelang.

Tipologi penelitian<sup>7</sup> yang digunakan adalah penelitian preskriptif, di mana dalam tesis ini penulis ingin menggambarkan masalah yang akan diteliti dengan memberikan jalan keluar atau saran untuk mengatasi permasalahan yaitu adanya perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap pembeli barang tidak bergerak melalui lelang. Oleh karena jenis penelitiannya adalah juridis normatif, data yang diperoleh berasal dari studi kepustakaan di mana penulis memilah dan membaca kepustakaan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, dalam penelitian ini data yang digunakan adalah data sekunder. Data ini tidak diperoleh langsung dari sumbernya dan biasanya diperoleh dengan penelusuran kepustakaan yang terdiri dari 3 (tiga) sumber, yaitu<sup>8</sup> :

1. Sumber hukum primer

Yaitu data yang meliputi bahan hukum, dan berasal dari aturan yang mengikat seperti Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Yurisprudensi dan peraturan dari zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku. Dalam penelitian ini data yang digunakan berasal dari *Vendu Reglement*, *Vendu Instructie*, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), PP No. 17 Tahun 1999 dan peraturan terkait lainnya.

2. Sumber hukum sekunder

Yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi atau hal-hal yang berkaitan dengan isi sumber primer serta implementasinya seperti Rancangan Undang-undang, peraturan penawaran umum yang dikeluarkan oleh BPPN, laporan

---

<sup>6</sup> Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 4.

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 68.

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm. 30.

penelitian, artikel ilmiah, buku, makalah pertemuan ilmiah, skripsi dan tesis yang berhubungan dengan penelitian penulis.

### 3. Sumber hukum tersier

Yaitu bahan referensi, bahan acuan atau bahan rujukan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap sumber primer atau sumber sekunder. Bahan acuan ini membantu peneliti dalam memperoleh informasi tertentu secara cepat. Dengan demikian peneliti bisa secara langsung menuju kepada informasi yang dimuat dalam bahan acuan (sumber) tersier tersebut. Dalam penelitian ini, sumber tersier yang digunakan oleh penulis adalah ensiklopedi dan kamus sebagai bahan rujukan untuk memperoleh informasi berupa pengertian suatu kata atau istilah yang diperlukan dalam penelitian ini.

#### 1.4. Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan ini merupakan uraian mengenai tata urutan penulisan tesis, secara teratur, terperinci dengan jelas. Dalam penulisan tesis ini akan dilakukan pembagian yang terdiri dari 3 (tiga) bab dengan sistematika sebagai berikut:

- BAB I** : **PENDAHULUAN**
- Dalam bab ini diuraikan latar belakang dibuatnya tesis ini dan apa yang menjadi perumusan masalah yang akan dibahas serta diuraikan juga metode penelitian dan mengenai sistematika penulisan yang digunakan oleh Penulis.
- BAB II** : **TINJAUAN UMUM DAN PENERAPAN *VENDU REGLEMENT*, KUHPER DAN PP NO. 17 TAHUN 1999 DALAM KASUS LELANG GEDUNG ASPAC OLEH BPPN**
- Pada bab ini, Penulis akan menjelaskan tentang pengertian dan teori dalam literatur mengenai lelang yang menjelaskan dasar pelaksanaan lelang di Indonesia dan peraturan yang terkait dengan lelang yang dilaksanakan oleh BPPN.

Penulis juga akan menjelaskan uraian tentang rumusan permasalahan, terutama menyangkut perlindungan pembeli barang jaminan melalui lelang yang dilaksanakan oleh BPPN.

### BAB III

#### : PENUTUP

Bab ini berisikan simpulan yang dibuat oleh Penulis berdasarkan permasalahan yang dibahas dan saran berisi solusi yang diusulkan penulis untuk menyelesaikan permasalahan dalam tesis.

