

**BAB II**  
**TINJAUAN HUKUM TERHADAP LELANG ATAS TANAH DAN**  
**BANGUNAN YANG TIDAK DAPAT DIMILIKI OLEH**  
**PEMENANG LELANG**

**2.1 Tinjauan Umum Lelang**

2.1.1 Pengertian Lelang

a. Menurut Pasal 1 Vendu Reglement (Stb.1908 Nomor 189)

Penjualan Umum (*openbare verkoping*) adalah pelelangan atau penjualan barang- barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.

b. Menurut Pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002:

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

c. Menurut Polderman ( tahun 1913),

Penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun peminat.<sup>27</sup>

d. Menurut Roell (Kepala Inspeksi Lelang tahun 1932),

Penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi saat di mana seseorang hendak menjual suatu barang atau lebih, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya dengan memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan, sampai kepada saat di mana kesempatan itu lenyap.<sup>28</sup>

e. Menurut Wennek, dari Balai Lelang Rippon Boswel and Company Swiss pengertian lelang adalah sebagai berikut :

*An Auction is a system of selling to the public, a number of individual items, one at a time, commencing at a set time on a set day. The auctioneer conducting the auction invites offers of prices for the item from the attenders*<sup>29</sup>.

Wennek menyatakan bahwa lelang adalah suatu sistem penjualan kepada publik atas sejumlah barang. Petugas lelang menetapkan waktu dan tempat serta mengundang para peserta lelang untuk melakukan penawaran harga yang disanggupinya.

f. Menurut Sutardjo,

Lelang adalah cara penjualan barang di muka umum yang dilaksanakan oleh atau dihadapan Pejabat Lelang dengan cara pembentukan harga

---

<sup>27</sup> Rochmat Soemitro, Peraturan dan Instruksi Lelang (Bandung:Eresco, 1987), ha, 1541

<sup>28</sup> Ibid., hal. 1541

<sup>29</sup> Sutardjo, Hand out Silabus Pengetahuan Lelang, Mata Kuliah Lelang Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2006, hal. 8.

kompetitif melalui penawaran harga secara terbuka/ lisan atau tertutup/ tertulis yang didahului dengan pengumuman lelang.<sup>30</sup>

Lelang merupakan sarana perekonomian yang keberadaannya telah sejak lama berkembang di masyarakat. Hal ini dapat dilihat dalam literatur Yunani yang menyebutkan bahwa lelang telah lama dikenal dalam sejarah manusia, yaitu sejak 450 tahun sebelum Masehi. Pada saat itu, penjualan lelang yang dikenal dan populer di Yunani adalah lelang dari hasil-hasil karya seni, tembakau dan kuda. Namun dalam perkembangannya pelaksanaan lelang tidak lagi terbatas pada jenis barang yang disebut diatas. Karena penjualan harta jarahan perang, termasuk para budak di jaman Romawi, juga dilakukan secara lelang.<sup>31</sup>

Secara resmi penjualan lelang masuk kedalam perundang-undangan di Indonesia sejak tahun 1908, yaitu dengan berlakunya *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang, Stb 1908 nomor 189). Peraturan Lelang ini masih berlaku sampai saat ini dan menjadi dasar hukum penyelenggaraan lelang di Indonesia.

Sampai saat ini penjualan barang melalui lelang belum terlalu banyak diminati di Indonesia jika dibandingkan dengan Negara barat dimana lelang sudah sangat diminati oleh masyarakat.; Di Australia misalnya, sekitar 80-90% penjualan property di Negara tersebut di antaranya terjual melalui lelang kurang diminatinya penjualan melalui lelang di Indonesia antara lain karena sebagian besar masyarakat masih menganggap bahwa penjualan barang melalui lelang selalu berhubungan dengan eksekusi barang jaminan dan permasalahan sengketa lainnya, bagaimanapun, karena lelang merupakan kegiatan yang berhubungan dengan orang banyak (public) maka segala sesuatunya harus diatur oleh peraturan perundangan agar masyarakat dapat terlindungi dari praktek-praktek yang dapat merugikan.

---

<sup>30</sup> *Ibid.*

<sup>31</sup> Sutardjo, "Prospek dan Tantangan Lelang di Era Globalisasi" Majalah News Letter Universitas Indonesia.

Dalam rumusan mengenai lelang pada reglement di atas tidak ada petunjuk mengenai cara pelaksanaan lelang. Hal itu dapat dipahami karena pada saat itu hanya ada 2 (dua) cara untuk melakukan penawaran yaitu lisan atau tertulis yang sudah diketahui oleh seluruh masyarakat Hindia Belanda saat itu.<sup>32</sup>

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut Permenkeu Pelaksanaan Lelang) mengungkapkan, bahwa lelang adalah penjualan barang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang<sup>33</sup>.

### **2.1.2 Dasar hukum lelang**

#### **a). Landasan Struktural**

Keberadaan lelang di Indonesia dalam peraturan perundang-undangan lelang yang muncul pada masa Hindia Belanda, yaitu :

1. Peraturan Lelang (Vendu Reglement) Stb. 1908 No. 189.
2. Instruksi Lelang (Vendu Instructie) Stb. 1908 No. 190.
3. Peraturan Bea Lelang Stb. 1949 No. 390 sekarang sudah dirubah dengan Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Departemen Keuangan.

---

<sup>32</sup> Rochmat Soemitro, Peraturan dan Instruksi: Stb.08-189 Peraturan Lelang/Vendureglement (Penjualan di Muka Umum di Indonesia) sebagaimana telah diubah dengan Stb.40-56 jo. Stb 41-3. Bandung: Eresco, 1987. Hal 1.

<sup>33</sup> Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

## b). Landasan Operasional

Lelang digunakan dalam berbagai sistem hukum di Indonesia dalam rangka penjualan lelang. Adapun peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan pelaksanaan lelang dalam lingkup peraturan lelang, antara lain sebagai berikut :

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata. (KUHPerdata)
2. Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata. (KUHAP)
3. Undang-undang No. 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.
4. Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah serta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.
5. Undang-undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
6. Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
7. Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 tentang Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara.
8. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
9. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2006 tentang Pejabat Lelang, tanggal 30 Nopember 2006.
10. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2006 tentang Balai Lelang.

### 2.1.3 Fungsi Lelang

Lelang sebagai salah satu cara penjualan barang memiliki fungsi privat dan fungsi publik. Fungsi privat dalam lelang, karena lelang merupakan institusi pasar yang mempertemukan penjual dan pembeli. Lelang dapat dikatakan berfungsi sebagai sarana transaksi jual beli barang yang dapat mempelancar arus lalu lintas perdagangan barang. Lelang juga mempunyai fungsi publik dalam pelaksanaannya. Fungsi publik lelang, antara lain :

- a). Mendukung *Law Enforcement* di bidang Hukum Perdata, Hukum Pidana, Hukum Perpajakan, dan lain-lain, yaitu sebagai bagian dari eksekusi suatu putusan .

- b). Mendukung tertib administrasi dan efisiensi pengelolaan dan pengurusan aset yang dimiliki atau dikuasai negara.
- c). Mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk Bea Lelang, Biaya Administrasi, Pajak PPh Pasal 25, dan BPHTB (Bea Penerimaan Hak Atas Tanah dan Bangunan).

#### 2.1.4 Asas Lelang

Asas-asas yang mendasari lelang adalah, antara lain :

##### a. Asas Transparansi

Asas ini mengandung makna bahwa cara penjualan umum melalui lelang dilakukan dimuka umum. Lelangnya pun harus diumumkan terlebih dahulu, agar masyarakat mengetahui akan adanya lelang dan barang lelangnya cepat terjual. Lelang harus dikontrol ini terbukti dengan adanya sistem lelang yang sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan untuk memberikan perlindungan/kepastian kepada masyarakat/pembeli mengenai objek lelang tersebut.

##### b. Asas Akuntabilitas

Maksud akuntabilitas adalah lelang dalam pelaksanaannya dapat dipertanggungjawabkan. Hal ini dibuktikan dengan adanya akta yang bersifat otentik yaitu Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang dan sistem pelaksanaan lelang sudah diatur oleh undang-undang.

##### c. Asas Efisiensi

Pelaksanaan lelang tidak membutuhkan waktu yang lama, tidak perlu mencari-cari pembeli dan tidak perlu bernegosiasi seperti transaksi jual beli pada umumnya. Tidak hanya itu saja, objek lelang pun sebelumnya telah diteliti baik fisik maupun aspek juridisnya oleh pejabat lelang dan transaksi lelang dilakukan pada satu waktu dan pada satu tempat yang telah ditentukan. Penjualannya pun tidak diperkenankan melalui perantara dan pembayarannya bersifat tunai.

d. Asas *Certainty* (kepastian)

Kepastian lelang sudah diatur sebagaimana dalam undang-undang lelang dan peraturan pelaksanaannya Permenkeu Pelaksanaan Lelang, yaitu Lelang di pimpin oleh Pejabat Lelang yang diselenggarakan oleh Kantor Lelang Negara. Tempat, tanggal, waktu dan objek lelang telah ditetapkan sebelumnya dan diumumkan kepada masyarakat. Pelaksanaan lelang tidak mudah untuk ditunda atau dibatalkan kecuali melalui putusan/penetapan pengadilan.

e. Asas *Competition* (persaingan)

Pembeli/pemenang lelang ditentukan dari tawaran tertinggi terhadap barang-barang lelang, sehingga lelang menciptakan persaingan bagi para pembeli lelang untuk dapat memiliki barang yang dilelang dan keluar menjadi pemenang lelang.

Berdasarkan asas-asas lelang yang diuraikan diatas, menimbulkan beberapa kebaikan lelang. Kebaikan lelang antara lain adalah aman, cepat, mewujudkan harga yang wajar serta adanya kepatian hukum bagi pelaksanaan lelang<sup>34</sup>.

### 2.1.5 Sistem Lelang

Pelaksanaan lelang atau mekanisme lelang dapat berbeda antara satu dengan yang lainnya sesuai dengan kategori lelang itu sendiri. Sistem lelang secara garis besar lelang dapat dikategorikan sebagai berikut :

- a). Dilihat dari latar belakang dasar untuk melaksanakan lelang dapat dibedakan atas:
1. Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain yang oleh undang-undang turut dipersamakan dengan putusan pengadilan.

---

<sup>34</sup> *Ibid.*, hal. 44.

2. Lelang non eksekusi adalah lelang yang barangnya merupakan milik/dikuasai negara atau lelang sukarela atas barang milik swasta yang penyelesaiannya tidak terkait dengan sengketa sehingga dasarnya adalah freewill.

b). Dilihat dari cara penawarannya lelang dibedakan menjadi:

1. Lelang terbuka/lisan adalah lelang yang dilakukan secara lisan dengan penawaran harga meningkat (naik-naik) atau menurun (turun-turun).
2. Lelang tertutup/tertulis adalah lelang dilakukan secara tertulis dengan penawaran dalam amplop tertutup.

Lelang tertutup/tertulis dapat dilanjutkan dengan lelang terbuka/lisan bila terdapat dua atau lebih penawaran tertinggi belum mencapai limit yang dikehendaki.

c). Dilihat dari pembebanan pungutan lelang, dapat dibedakan atas :

1. Lelang eksklusif adalah lelang dimana terjadi dalam harga penawaran yang diajukan peserta/pemenang lelang belum terhitung dengan pungutan-pungutan lelang (Bea lelang, & uang miskin).
2. Lelang Inklusif adalah lelang dimana terjadi dalam harga penawaran yang diajukan peserta/pemenang lelang sudah terhitung pungutan-pungutan lelang (Bea lelang, uang miskin). Lelang Inklusif dilakukan apabila ada permintaan tertulis dari penjual (Surat Edaran Kepala BUPLN No. SE-59/PN/1994, tanggal 12 Oktober 1994 tentang Tata Cara Penawaran Lelang).

### 2.1.6 Jenis-jenis lelang

Berdasarkan Pasal 3 Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : 42/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur mengenai macam-macam lelang yang ditangani oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) adalah sebagai berikut :

a). Lelang barang milik Pemerintah Pusat/Daerah.



Adalah lelang barang-barang milik Negara yang bersumber untuk seluruhnya atau sebagian dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/ Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang dikuasai dan dibawah pengurusan Pemerintah Pusat/Pemda, Lembaga-lembaga Negara, Lembaga Pemerintah Non Pemerintah serta unit-unit di dalam lingkungannya, baik di dalam maupun di luar negeri. Terhadap barang-barang yang dimiliki/ dikuasai Negara tersebut apabila dilakukan penjualan maka hasil penjualannya tetap menjadi milik Negara.

Sehubungan dengan itu penjualannya harus dilakukan dengan cara yang paling menguntungkan Negara yaitu cara lelang. Hal ini berdasarkan Pasal 48 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, bahwa penjualan barang milik negara/daerah dilakukan dengan cara lelang. Penjualan secara lelang selain dilakukan cepat, aman dan mewujudkan harga yang wajar, sehingga dapat menjadi salah satu sumber penerimaan keuangan negara, juga merupakan alat pengawasan terhadap asset-asset negara sehingga dapat digunakan untuk menghindari kebocoran maupun pemborosan keuangan negara.

b). Lelang barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah.

Penjualan asset Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D) terdiri atas dua jenis yaitu 1. Untuk perusahaan BUMN/D yang berbentuk Persero 2. perusahaan BUMN/D yang berbentuk Non Persero. Untuk perusahaan BUMN/D yang berbentuk Persero maka penjualan asset Perusahaan dapat dilakukan melalui lelang ataupun tidak melalui lelang, Sedangkan Untuk perusahaan BUMN/D yang berbentuk Non Persero untuk penjualan asset Perusahaan wajib melalui lelang

c). Lelang barang tidak dikuasai negara (Bea Cukai).

Adalah penjualan atas objek-objek yang tidak diketahui pemiliknya sehingga atau hasil sitaan, rampasan dan barang temuan pihak Bea Cukai yang secara undang-undang dinyatakan sebagai barang tidak dikuasai atau menjadi barang milik negara. Terhadap objek tersebut harus segera dilakukan pelaksanaan pelelangannya

karena barang-barang tersebut cepat rusak dan memiliki biaya penyimpanan yang tinggi.

d). Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri.

Adalah penjualan yang dilakukan untuk melaksanakan keputusan pengadilan. Untuk memenuhi unsur keadilan maka objek putusan tersebut dieksekusi dengan cara di lelang. Hal ini dilaksanakan karena lelang dilakukan dengan proses yang cepat dan harga lelang yang ditentukan diatas harga limit sehingga barang yang dijual memiliki harga yang tinggi, maka pihak tereksekusi tidak mengalami kerugian yang besar.

e). Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).

Penjualan lelang ini adalah akibat dari piutang negara yang berasal dari piutang-piutang instansi pemerintah dan kredit macet pada Bank-Bank Pemerintah/Bank Daerah yang pengurusannya telah dialihkan kepada PUPN, apabila tahap pengurusan piutang negara tersebut telah dilakukan dan debitur masih tidak dapat membayar hutangnya maka barang jaminan atas hutang tersebut dieksekusi melalui lelang.

f). Lelang Eksekusi Pajak.

Adalah lelang yang diadakan terhadap barang-barang Wajib Pajak sebagai akibat adanya tunggakan hutang pajak kepada negara.

g). Lelang Eksekusi Harta Pailit.

Adalah penjualan asset-asset baik milik perorangan maupun perusahaan yang telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga.

h). Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

Adalah penjualan barang jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT khusus Bank Swasta. Sedangkan Bank Pemerintah pelaksanaan teknisnya sesuai dengan UU PUPN sebagai *lex specialis*.

i). Lelang Fidusia.

Adalah penjualan terhadap asset-asset barang jaminan telah dibebani Fidusia berdasarkan Pasal 29 UU Jaminan Fidusia, Sedangkan Bank Pemerintah pelaksanaan teknisnya sesuai dengan UU PUPN sebagai *lex specialis*.

j). Lelang Barang Rampasan

Adalah penjualan terhadap barang-barang rampasan yang oleh Putusan Pengadilan dinyatakan dirampas untuk negara.

k). Lelang Sukarela.

Adalah salah satu jasa lelang yang diperuntukkan bagi seluruh lapisan masyarakat baik perorangan ataupun perusahaan swasta yang menjual barangnya secara lelang. Jadi lelang ini bersifat sukarela. Lelang jenis ini biasanya pelaksanaannya dilakukan oleh Balai Lelang Swasta yang memang diarahkan untuk membantu pelaksanaan lelang sukarela.

l). Lelang Barang Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHAP).

Adalah lelang barang sitaan terhadap barang bukti atas suatu tindak kejahatan karena objek sitaan tersebut memiliki sifat yang mudah rusak, lekas busuk dan memiliki biaya pemeliharaan yang tinggi, sehingga dapat lebih dahulu di lelang meskipun belum ada Putusan Pengadilan.

m). Lelang Barang Temuan.

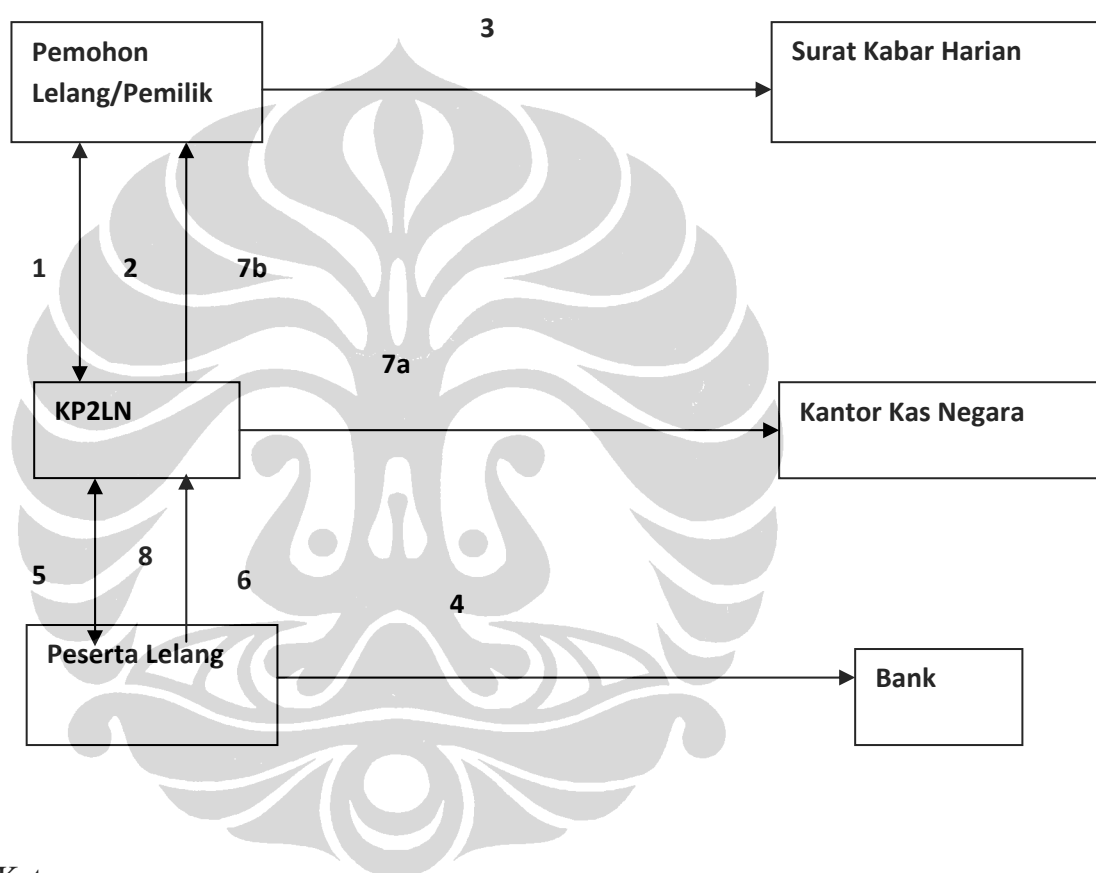
Adalah lelang terhadap objek yang ditemukan oleh aparaturnegara seperti lelang temuan kayu dan sebagainya.

n). Lelang Hasil Hutan.

Adalah lelang yang dilakukan secara periodik atas permintaan oleh Perusahaan Umum (perum) Perhutani selaku pengelola hasil hutan di Indonesia.

### 2.1.7 Prosedur Lelang

Pelaksanaan lelang harus melalui prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan lelang. Secara ringkas, prosedur lelang dapat digambarkan dalam skema di bawah ini :



Keterangan :

1. Pemohon lelang sebagai dan/atau pemilik Barang/Penjual mengajukan surat permohonan lelang kepada KP2LN dengan melampirkan fotokopi dokumen-dokumen barang yang akan dilelang.
2. KP2LN melakukan verifikasi terhadap fotokopi dokumen-dokumen tersebut apabila berkas tersebut telah lengkap maka KP2LN mengeluarkan Penetapan tanggal, hari dan jam lelang.
3. Pemohon lelang melakukan pengumuman lelang di surat kabar harian atau cara pengumuman lainnya. Tata cara pengumuman lelang ini telah di atur

dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

4. Peserta lelang menyetor uang jaminan ke rekening KP2LN sebagai tanda keikutsertaanya dalam lelang tersebut. Uang jaminan ini akan diperhitungkan sebagai pembayaran apabila peserta lelang ditunjuk sebagai pemenang lelang maka uang jaminan ini akan kembali tanpa dipotong apapun. Namun, apabila peserta lelang yang telah ditunjuk sebagai pemenang lelang tidak dapat segera melunasi harga lelang, maka uang jaminan tersebut akan disetorkan ke kas negara sebagai penerimaan lain-lain.
5. Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang.
6. Peserta lelang yang ditunjuk sebagai pemenang lelang harus membayar harga lelang kepada KP2LN selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
  - 7a. KP2LN menyetorkan bea lelang dan lain-lain ke Kas Negara sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak.
  - 7b. Setoran hasil bersih lelang setelah dikurangi dengan bea lelang penjual serta Pajak Penghasilan (khusus untuk tanah), maka diserahkan kepada pemohon lelang/pemilik barang.
8. KP2LN menyerahkan dokumen-dokumen barang yang dilelang tersebut kepada pemenang lelang beserta Petikan Risalah Lelang sebagai bukti untuk balik nama dan sebagainya.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang telah diberlakukan sejak tanggal 1 Desember 2006 atau 6 (enam) bulan sejak diterbitkannya pada tanggal 30 Mei 2006. Peraturan Menteri Keuangan tersebut sudah mengatur mengenai mekanisme pelaksanaan lelang.

## 2.2 Hak Tanggungan

Secara garis besar, bentuk jaminan yang ada di Indonesia dapat dibedakan sebagai berikut :<sup>35</sup>

a. Menurut cara terjadinya :

1. yang lahir karena undang-undang
2. yang lahir karena diperjanjikan

b. Menurut obyeknya:

1. yang berobyek benda bergerak
2. yang berobyek benda tidak bergerak/ benda tetap

c. Menurut sifatnya :

1. yang termasuk jaminan umum
2. yang termasuk jaminan khusus
3. yang bersifat kebendaan;
4. yang bersifat perorangan

Jaminan yang lahir karena undang-undang merupakan jaminan yang keberadaannya ditunjuk undang-undang tanpa adanya perjanjian para pihak (Pasal 1131 KUHPerduta). Dalam pasal tersebut disebutkan bahwa segala kebendaan milik debitur baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, akan menjadi tanggungan untuk segala perikatan yang dibuatnya

Selain jaminan yang ditunjuk oleh undang-undang, sebagai bagian dari asas konsensualitas dalam Hukum Perjanjian, undang-undang memungkinkan para pihak melakukan perjanjian penjaminan yang ditujukan untuk menjamin pelunasan kewajiban debitur kepada kreditur. Perjanjian penjaminan ini merupakan perjanjian yang bersifat *Accessoir* yang melekat pada perjanjian pokoknya. Contohnya Hipotik, Hak Tanggungan, Jaminan Fidusia, Gadai, Perjanjian Penanggungan ( *Borghtocht* ),

---

<sup>35</sup> Gunawan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam Hukum Perdata*, Cet 1 (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada) Hal. 222.

dan lain-lain.<sup>36</sup> Dan dalam kaitannya dengan judul tesis diatas, berikut ini akan dibahas tentang jaminan pelunasan utang yang terjadinya karena di perjanjikan dan berkaitan dengan benda tidak bergerak berupa tanah dan bangunan , yaitu Hak Tanggungan .

### 2.2.1 Pengertian Hak Tanggungan

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, atau biasa disingkat UUHT memberikan definisi Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selalu disebut dengan “Hak Tanggungan”, terdapat dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, sebagai berikut :

“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, 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-kreditur lain”<sup>37</sup>.

Dari uraian diatas, ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut. Unsur-unsur pokok itu ialah :

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

---

<sup>36</sup> *Ibid.* Hal. 224.

<sup>37</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, (Bandung : Penerbit Alumni, 1999), hal. 11.

3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

### 2.2.2 Dasar Hukum Hak Tanggungan

Hukum yang terkait dengan pengaturan Hak Tanggungan adalah :

- (1). Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA):
  - a. Pasal 25 UUPA : “Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan”<sup>38</sup>.
  - b. Pasal 33 UUPA : “Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan”<sup>39</sup>.
  - c. Pasal 39 UUPA : “Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan”<sup>40</sup>.
  - d. Pasal 51 UUPA : “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang”<sup>41</sup>.

---

<sup>38</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Cet. 17, (Jakarta : Djambatan, 2006), hal. 13 .

<sup>39</sup> *Ibid.*, hal 15.

<sup>40</sup> *Ibid.*, hal 17.

<sup>41</sup> *Ibid.*, hal. 21.



- (2). Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT)<sup>42</sup>.
- (3). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997)<sup>43</sup>.
- (4). Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Menteri 3/1997)<sup>44</sup>.
- (5). Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu<sup>45</sup>.
- (6). Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14 UUHT, dinyatakan dalam Pasal 26 UUHT, bahwa peraturan mengenai hypotheek yang ada pada mulai berlakunya UUHT berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan<sup>46</sup>.

### 2.2.3 Fungsi Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain. Apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak

---

<sup>42</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. 10, (Jakarta : Djambatan, 2005), hal. 414.

<sup>43</sup> *Ibid.*

<sup>44</sup> *Ibid.*

<sup>45</sup> *Ibid.*

<sup>46</sup> *Ibid.*, hal. 415.

Tanggung jawab berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain.

Adakalanya seorang kreditur menginginkan untuk tidak berkedudukan sama dengan kreditur-kreditur lain, dalam hal-hal tertentu. Kedudukan yang sama dengan kreditur-kreditur lain (*kreditur konkuren*) itu berarti mendapatkan hak yang berimbang dengan kreditur-kreditur lain dari hasil penjualan harta kekayaan debitur. Kedudukan yang sama itu tidak memberikan kepastian akan terjaminnya pengembalian piutangnya<sup>47</sup>.

Makin banyak kreditur dari debitur yang bersangkutan, makin kecil pula kemungkinan terjaminnya pengembalian piutang milik kreditur. Bahkan yang paling ditakutkan adalah ketika sesuatu hal debitur menjadi berada dalam keadaan *insolven* (tidak mampu membayar utang-utangnya)<sup>48</sup>. Dan sebagai akibatnya, kemungkinan dinyatakan oleh pengadilan debitur itu jatuh pailit.

Uraian diatas, menciptakan perlu adanya perlindungan terhadap beberapa kreditur yang diistimewakan. Pengadaan Hak Tanggungan adalah untuk memberikan kedudukan bagi seorang kreditur tertentu untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain (*kreditur preferen*). Itulah pula tujuan dari eksistensi Hak Tanggungan yang diatur oleh UUHT<sup>49</sup>.

---

<sup>47</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *op. cit.*, hal. 10.

<sup>48</sup> *Ibid.*

<sup>49</sup> *Ibid.*

### 2.2.4 Asas-asas Hak Tanggungan

Berdasarkan UUHT, maka Hak Tanggungan mempunyai asas-asas, antara lain sebagai berikut :

- (1). Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan (*asas droit de preference*).

Karakteristik yang pertama ini tidak hanya dapat kita temui dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT dan Pasal 20 ayat (1) UUHT, tetapi pada bagian lain UUHT yaitu Angka 4 Penjelasan Umum UUHT<sup>50</sup>:

bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan Hak Mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan hukum yang berlaku<sup>51</sup>.

- (2). Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi kecuali diperjanjikan lain.

Maksudnya adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian darinya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi (Pasal 2 ayat (1) UUHT). Namun demikian dapat dikecualikan artinya Hak Tanggungan itu dapat hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk

---

<sup>50</sup> Ibid., hal. 16.

<sup>51</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Cet. 17, (Jakarta : Djambatan, 2006), hal. 175 .

menjamin sisa hutang yang belum dilunasi apabila diperjanjikan lain (Pasal 2 ayat (2) UUHT)<sup>52</sup>.

- (3). Selalu mengikuti objek jaminan hutang dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droit de suite*).

Walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur tersebut wanprestasi (Pasal 7 UUHT)<sup>53</sup>.

- (4). Perjanjian Hak Tanggungan adalah Perjanjian *Accessoir*.

Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk (pokok)<sup>54</sup>. Perjanjian induk (pokok) bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian hutang-piutang yang menimbulkan hutang yang dijamin. Perjanjian Hak Tanggungan akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokoknya<sup>55</sup> (Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) UUHT).

- (5). *Asas Spesialitas*.

Bahwa Hak Tanggungan harus memenuhi asas *Spesialitas*, misalnya nama, identitas, domisili kreditur dan pemberi Hak Tanggungan. Selain uraian tersebut, wajib juga disebut secara jelas dan pasti piutang yang mana yang dijamin dan jumlahnya atau nilai tanggungannya, juga uraian jelas dan pasti

---

<sup>52</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Cet. IV, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 411.

<sup>53</sup> Ibid.,

<sup>54</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, (Bandung : Penerbit Alumni, 1999), hal. 28.

<sup>55</sup> Muhamad Djumhana, *op. cit.*

mengenai benda-benda yang ditunjuk menjadi objek Hak Tanggungan<sup>56</sup> (Pasal 11 UUHT).

(6). *Asas Publisitas.*

Hak Tanggungan berlaku asas *Publisitas* atas asas keterbukaan bagi pihak ketiga. Realisasinya yaitu dengan cara didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan tersebut, hal ini merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga (Pasal 13 ayat (1) UUHT)<sup>57</sup>. Pendaftaran Hak Tanggungan mempunyai sifat terbuka bagi umum yang berkepentingan, termasuk data mengenai Hak Tanggungan tersebut<sup>58</sup>.

(7). *Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.*

Menurut Pasal 6 UUHT dan penjelasannya, bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan, atau oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan<sup>59</sup>. Tidak hanya itu saja, bahkan seorang kreditur tidak perlu mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan melalui gugatan perdata, tetapi dengan adanya 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 tetap sebagaimana

---

<sup>56</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. 10, (Jakarta : Djambatan, 2005), hal. 419.

<sup>57</sup> Muhamad Djumhana, *op. cit.*, hal. 412.

<sup>58</sup> Boedi Harsono, *op. cit.*, hal. 420.

<sup>59</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, (Bandung : Penerbit Alumni, 1999), hal. 47.

disebutkan dalam Pasal 14 UUHT. Pemegang Hak Tanggungan dengan kedudukan yang diutamakan berhak untuk mendapatkan pelunasan terlebih dahulu atas hutang debitur dari hasil penjualan atas objek Hak Tanggungan (Pasal 6 UUHT)<sup>60</sup>.

### 2.2.5 Eksekusi Hak Tanggungan

Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada debitur. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan Pasal 20 UUHT :

- (1). Pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dalam Pasal 6 UUHT; atau
- (2). Title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Melihat uraian diatas, maka tanah (hak atas tanah) yang dibebani Hak Tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut.

Pelaksanaan penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu melalui pelelangan umum dan penjualan dibawah tangan. Penjualan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya (Pasal 20 ayat (1) UUHT)<sup>61</sup>.

---

<sup>60</sup> Boedi Harsono, *op. cit.*, hal. 455.

<sup>61</sup> M Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Ed. 1, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2007), hal. 46.

Eksekusi pelelangan digunakan agar penjualan itu dapat dilakukan secara jujur<sup>62</sup> dan diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan yang dijual<sup>63</sup>.

Selain melalui pelelangan, dimungkinkan penjualan dibawah tangan terhadap objek Hak Tanggungan. Penjualan dibawah tangan yang dimaksudkan dalam rangka eksekusi objek Hak Tanggungan diperlukan persetujuan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan (Pasal 20 ayat (2) UUHT). Pelaksanaannya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (Pasal 20 ayat (3) UUHT). Persyaratan tersebut dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan kreditur lain dari pemberi Hak Tanggungan<sup>64</sup>.

Dari adanya dua cara penjualan terhadap eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut diatas, untuk pembahasan dalam penelitian ini, penulis hanya akan membahas tentang eksekusi objek Hak Tanggungan dengan cara penjualan melalui pelelangan umum.

---

<sup>62</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, (Bandung : Penerbit Alumni, 1999), hal. 164.

<sup>63</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. 10, (Jakarta : Djambatan, 2005), hal. 458.

<sup>64</sup> M Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Ed. 1, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2007), hal. 47.

## **2.3 Badan Penyehatan Perbankan Nasional ( BPPN )**

### **2.3.1 Latar Belakang Pembentukan BPPN**

Dari bab sebelumnya telah disebutkan bahwa dalam rangka pemberian bantuan Pemerintah berupa kucuran dana Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (BLBI) kepada lembaga perbankan di Indonesia yang mengalami kesulitan keuangan, agar roda bisnis dapat berjalan dan menjadi bank yang sehat, maka perlu dilakukan upaya pengembalian uang negara tersebut. Upaya tersebut diawali Pemerintah dengan cara melakukan pembentukan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) melalui Keputusan Presiden Nomor 27 Tahun 1998 tentang Pembentukan BPPN yang ditetapkan tanggal 26 Januari 1998. Kemudian oleh Pemerintah tugas dan wewenang BPPN dipertegas dan diperluas lagi dengan Keppres Nomor 34 Tahun 1998 tentang Tugas dan Wewenang BPPN.

Namun landasan hukum pembentukan tersebut diatas ternyata dipermasalahkan oleh para pakar hukum, karena bentuk Keppres tingkatannya lebih rendah dari Undang-Undang dan tindakan hukum yang dilakukan BPPN sangat rentan dengan gugatan melalui PTUN.

Sehubungan dengan itu Pemerintah memandang perlu untuk memberikan landasan yuridis kewenangan BPPN yang setingkat dengan Undang-undang, maka pada saat dilakukan revisi terhadap Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dimasukkannya ketentuan tentang akan dibentuk badan khusus untuk menangani penyehatan perbankan dalam UU Nomor 10 Tahun 1998 pasal 37A ayat (1), yang berbunyi sebagai berikut:

Apabila menurut penilaian Bank Indonesia terjadi kesulitan perbankan yang membahayakan perekonomian nasional, atas permintaan Bank Indonesia, Pemerintah setelah berkonsultasi kepada Dewan Perwakilan Rakyat



Republik Indonesia dapat membentuk **badan khusus** yang bersifat sementara dalam rangka penyehatan perbankan<sup>65</sup>.

Badan khusus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) melakukan program penyehatan terhadap bank-bank yang ditetapkan dan diserahkan oleh Bank Indonesia kepada Badan dimaksud.<sup>66</sup>

Kemudian berdasarkan UU No. 10 Tahun 1998, mengenai badan khusus tersebut dibentuklah Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) yang diundangkan dan mulai berlaku pada tanggal 27 Februari 1999, Pasal 2 ayat (3) dipertegas lagi bahwa badan khusus yang dimaksud adalah Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN).

### 2.3.2 Tugas dan Wewenang BPPN

BPPN dipimpin oleh seorang Ketua, yang diangkat dan diberhentikan oleh Presiden berdasarkan usulan Menteri Keuangan, dan secara struktural BPPN berada langsung dibawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Keuangan (Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) PP Nomor 17 Tahun 1999).

Menurut Pasal 3 PP Nomor 17 Tahun 1999, BPPN bertugas melakukan:

- a. Penyehatan bank yang ditetapkan dan diserahkan oleh Bank Indonesia
- b. Penyelesaian aset bank-bank maupun kewajiban debitur melalui Unit Pengelolaan Aset (*Aset Management Unit*)
- c. Pengupayaan pengembalian uang negara yang telah tersalur kepada bank-bank melalui penyelesaian Aset Dalam Restrukturisasi.

Sedangkan kewenangan BPPN secara umum dalam upaya pengembalian Uang Negara, adalah sebagaimana yang termuat dalam Pasal 37A ayat (3) UU

---

<sup>65</sup> Republik Indonesia, Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, UU Nomor 10 Tahun 1998, pasal 37A ayat 1.

<sup>66</sup> Ibid., pasal 37A ayat 2.

Nomor 10 Tahun 1998 jo Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999, yaitu sebagai berikut :

- a. Mengambil alih dan menjalankan segala hak dan wewenang pemegang saham termasuk hak dan wewenang RUPS
- b. Mengambil alih dan melaksanakan segala hak dan wewenang Direksi dan Komisaris Bank
- c. Menguasai, mengelola, dan melakukan tindakan pemilikan atas kekayaan milik atau yang menjadi hak Bank, termasuk kekayaan Bank yang berada pada pihak manapun, baik didalam negeri maupun di luar negeri
- d. Meninjau ulang, membatalkan, mengakhiri, dan atau mengubah kontrak yang mengikat Bank dengan pihak ketiga, yang menurut pertimbangan badan khusus merugikan Bank
- e. Menjual, atau mengalihkan kekayaan Bank, Direksi, Komisaris, dan Pemegang Saham tertentu, didalam ataupun diluar negeri baik langsung maupun melalui penawaran umum
- f. Menjual atau mengalihkan tagihan bank dan atau menyerahkan pengelolaannya kepada pihak lain, tanpa memerlukan persetujuan nasabah Debitur
- g. Mengalihkan pengelolaan kekayaan dan atau manajemen bank kepada pihak lain
- h. Melakukan penyertaan modal sementara pada bank, secara langsung atau melalui konversi tagihan badan khusus menjadi penyertaan modal pada bank
- i. Melakukan penagihan piutang bank yang sudah pasti dengan penerbitan Surat Paksa
- j. Melakukan pengosongan atas tanah dan atau bangunan milik atau yang menjadi hak bank yang dikuasai oleh pihak lain baik sendiri maupun dengan bantuan alat Negara penegak hukum yang berwenang
- k. Melakukan penelitian dan pemeriksaan untuk memperoleh segala keterangan yang diperlukan dari dan mengenai bank dalam program penyehatan dan pihak manapun yang terlibat atau patut diduga terlibat atau mengetahui kegiatan yang merugikan bank dalam program penyehatan tersebut

- l. Menghitung dan menetapkan kerugian yang dialami bank dalam program penyehatan dan membebankan kerugian tersebut kepada modal bank yang bersangkutan, dan bilamana kerugian tersebut terjadi karena kesalahan atau kelalaian Direksi, Komisaris, dan atau Pemegang Saham maka kerugian tersebut akan dibebankan kepada yang bersangkutan
- m. Melakukan tindakan lain yang diperlukan untuk menunjang pelaksanaan wewenang sebagaimana dimaksud huruf a sampai huruf m
- n. Tindakan penyehatan perbankan oleh badan khusus sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) adalah sah berdasarkan undang-undang ini.

Kewenangan lainnya yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 dalam melakukan tugasnya, yaitu BPPN berwenang :

- 1) Melakukan pengadaan barang dan jasa sampai jumlah Rp. 50.000.000.000 ,- (limapuluh milyar rupiah) dan penjualan asset sampai bernilai Rp. 1.000.000.000.000 ,- ( satu trilyun rupiah) dengan persetujuan Menteri Keuangan (Pasal 8 dan 9 PP Nomor 17 Tahun 1999)
- 2) Melakukan tindakan hukum atas Aset Dalam Restrukturisasi dan atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi
- 3) Membentuk divisi atau unit dalam BPPN atau penyertaan modal sementara dalam suatu badan hukum untuk menguasai dan mengelola dan atau melakukan tindakan kepemilikan atas Aset Dalam Restrukturisasi, Kewajiban Dalam Restrukturisasi, dan atau kekayaan milik atau yang menjadi hak Bank Dalam Penyehatan (BDP)
- 4) Melakukan tindakan hukum baik secara langsung maupun tidak langsung sehubungan dengan Debitur, Bank Dalam Penyehatan, Aset Dalam Restrukturisasi, Kewajiban Dalam Restrukturisasi dan atau kekayaan yang diserahkan atau dialihkan kepada kepada BPPN, meskipun tidak diatur secara lain dalam suatu kontrak, perjanjian atau perundang-undangan lainnya ( Pasal 13 PP Nomor 17 Tahun 1999).
- 5) Dalam rangka penyehatan perbankan dan atau pengelolaan kekayaan yang berbentuk portofolio kredit, BPPN berwenang melakukan Penyertaan Modal

Sementara. Penyertaan Modal Sementara tersebut dapat dilakukan pada Bank dalam penyehatan, Debitur, dan atau badan hukum lainnya ( Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) PP Nomor 17 Tahun 1999)

- 6) Meninjau ulang, membatalkan, mengakhiri dan atau mengubah setiap kontrak yang mengikat Bank Dalam Penyehatan dengan pihak ketiga, yang menurut pertimbangan BPPN merugikan. Peninjauan ulang, pembatalan, pengakhiran dan atau perubahan setiap kontrak oleh BPPN sebagaimana tersebut, ditetapkan dengan Keputusan Ketua BPPN ( Pasal 19 ayat (1) dan (2) PP Nomor 17 Tahun 1999 )
- 7) Melakukan pengosongan atas tanah dan atau bangunan milik atau yang menjadi hak Bank (Pasal 21 PP Nomor 17 Tahun 1999 )
- 8) Mengalihkan dan atau menjual Aset Dalam Restrukturisasi dan Kewajiban Dalam Restrukturisasi dengan harga di bawah nilai buku baik secara langsung maupun melalui penawaran umum, mengalihkan dan atau menjual Aset Dalam Restrukturisasi dan Kewajiban Dalam Restrukturisasi dengan harga di bawah nilai buku baik secara langsung maupun melalui penawaran umum yang sedang digunakan atau dijaminkan. (Pasal 26 ayat (1) dan (2) jo Pasal 28 PP Nomor 17 Tahun 1999). Pengalihan dan atau penjualan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 yang dilakukan secara langsung oleh BPPN, dituangkan dalam suatu Akta. (Pasal 30 PP Nomor 17 Tahun 1999 ) Pengalihan dan atau penjualan dilaksanakan dengan cara Pelelangan (Pasal 31 PP Nomor 17 Tahun 1999 )
- 9) Menetapkan Bank Dalam Penyehatan yang tidak dapat disehatkan dan yang telah selesai menjalani program penyehatan, serta menyerahkan kembali Bank Dalam Penyehatan tersebut kepada Bank Indonesia Kecuali terhadap Bank Dalam Penyehatan yang tidak dapat disehatkan, BPPN menyerahkan kembali Bank Dalam Penyehatan kepada Bank Indonesia setelah sekurang-kurangnya masuk dalam kategori cukup sehat berdasarkan kriteria tingkat kesehatan Bank yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan kriteria lain yang ditetapkan oleh BPPN. (Pasal 45 PP Nomor 17 Tahun 1999 )

### 2.3.3 Upaya Pengembalian Uang Negara oleh BPPN

#### 2.3.3.1 Penagihan dan Penyitaan Piutang Debitur

Dalam rangka melakukan penagihan piutang Bank Dalam Penyehatan yang sudah pasti, BPPN dapat melakukan proses penagihan dan penyitaan piutang kepada Debitur dengan menerbitkan Surat Paksa (Pasal 54 ayat (1) dan (2) PP Nomor 17 Tahun 1999 ). Surat Paksa diterbitkan dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang mewakili BPPN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) dan ayat (5).

Dalam hal suatu piutang Bank Dalam Penyehatan adalah merupakan bagian dari piutang yang timbul dari suatu pembiayaan secara bersama dengan bank-bank lain, BPPN dapat mewakili bank-bank tersebut untuk melakukan penagihan piutang Bank Dalam Penyehatan bersama-sama dengan piutang bank-bank tersebut terhadap Debitur, tanpa mengesampingkan kewenangan BPPN untuk melakukan upaya penagihan piutang yang merupakan bagian Bank Dalam Penyehatan sendiri. Penagihan piutang tersebut dilakukan dengan mengeluarkan Surat Paksa dan melakukan tindakan hukum lain sesuai dengan kewenangan BPPN.( Pasal 55 PP Nomor 17 Tahun 1999 )

Surat Paksa berkepal kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", mempunyai kekuatan eksekutorial dan mempunyai kedudukan hukum yang sama dengan suatu Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. ( Pasal 56 ayat 2 PP Nomor 17 Tahun 1999 )

Menurut PP tersebut penerbitan Surat Paksa dilakukan apabila :

- a. Debitur melalaikan kewajiban membayar atau kewajiban lainnya berdasarkan dokumen kredit, dokumen pemberian hak jaminan, pernyataan yang telah dibuat sebelumnya, dan atau dokumen lainnya, dan
- b. Kepada Debitur dan atau penanggung utang telah disampaikan surat pemberitahuan atau peringatan melalui surat tercatat untuk membayar, atau dokumen lain yang dipersamakan dengan itu oleh Bank Dalam Penyehatan dan atau BPPN. ( Pasal 57 ayat (1) PP Nomor 17 Tahun 1999 )

Surat Paksa disampaikan kepada Debitur dan atau penanggung utang secara langsung dengan tanda terima yang layak pada alamat sesuai perjanjian kredit, dokumen pemberian hak jaminan, pernyataan yang telah dibuat sebelumnya, dan atau dokumen lainnya. ( Pasal 56 ayat (2) PP Nomor 17 Tahun 1999 )

Dalam hal alamat Debitur dan atau penanggung utang tidak diketemukan, Surat Paksa tersebut disampaikan melalui kantor Kepala Desa atau Kelurahan tempat kedudukan hukum atau alamat terakhir sesuai perjanjian kredit, dokumen pemberian hak jaminan, pernyataan yang telah dibuat sebelumnya, dan atau Debitur dan atau penanggung utang telah dinyatakan atau dalam proses pailit, salinan Surat Paksa disampaikan kepada Hakim Pengawas dan Kurator, dan dalam hal Debitur dan atau dinyatakan bubar atau dalam likuidasi, salinan Surat Paksa disampaikan kepada orang atau badan yang diberi wewenang untuk melakukan pemberesan. ( Pasal 57 ayat (3) PP Nomor 17 Tahun 1999 ). Dalam waktu 1 (satu) hari setelah diterimanya Surat Paksa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54, BPPN berwenang melakukan sita eksekusi atas kekayaan milik Debitur. (Pasal 58 (1) PP Nomor 17 Tahun 1999 )

Penyitaan dilakukan berdasarkan Surat Perintah Penyitaan yang dikeluarkan BPPN yang diterbitkan dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang mewakili BPPN.

Penyitaan dilakukan oleh juru sita dengan dibantu 2 (dua) orang saksi dan dituangkan dalam Berita Acara Penyitaan yang ditandatangani oleh juru sita dan dua orang saksi tersebut. (Pasal 58 (4) PP Nomor 17 Tahun 1999 ). Berita Acara Penyitaan tersebut didaftarkan pada Kantor Pendaftaran untuk dicatat oleh pejabat Kantor Pendaftaran yang berwenang pada buku pendaftaran yang terkait tentang adanya penyitaan tersebut. (Pasal 58 (5) PP Nomor 17 Tahun 1999 ). Salinan Berita Acara Penyitaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), diberitahukan kepada Debitur dan Pengadilan Negeri di wilayah kekayaan milik Debitur yang disita itu terletak. (Pasal 58 (6) PP Nomor 17 Tahun 1999 ). Penyitaan dapat dilakukan terhadap seluruh kekayaan milik Debitur termasuk kekayaan milik Debitur yang berada dalam penguasaan pihak ketiga.

Kekayaan milik Debitur yang tidak dapat disita adalah barang-barang bergerak yang diperlukan untuk kelangsungan hidup dari Debitur perorangan yaitu :

- a. Pakaian dan tempat tidur beserta perlengkapannya yang digunakan oleh Debitur dan keluarga yang menjadi tanggungannya;
- b. Persediaan makanan dan minuman untuk keperluan 1 (satu) bulan beserta peralatan memasak yang berada di rumah;
- c. Buku-buku yang secara langsung dibutuhkan untuk menjalankan pekerjaannya;
- d. Peralatan penyandang cacat yang digunakan oleh Debitur dan keluarga yang menjadi tanggungannya (Pasal 59 PP Nomor 17 Tahun 1999 ).

Atas permohonan BPPN, Pengadilan Negeri dalam waktu secepatnya dapat mengeluarkan penetapan yang berisi pengangkatan atau pencabutan sita jaminan yang telah diletakkan, dengan terlebih dahulu mendengar pendapat para pihak yang berperkara. (Pasal 60 (1) PP Nomor 17 Tahun 1999 )

Dalam hal atas kekayaan Debitur telah diletakkan sita eksekusi terlebih dahulu oleh Pengadilan Negeri, atau Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara atau Kantor Pajak dan sita eksekusi tersebut telah terdaftar di Kantor Pendaftaran sebagaimana mestinya, BPPN sebagai pemegang piutang negara menyampaikan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri, atau Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, atau Kantor Pajak untuk turut serta mengambil bagian yang didahulukan atas hasil lelang eksekusi kekayaan Debitur tersebut. (Pasal 60 (2) PP Nomor 17 Tahun 1999 )

Dalam hal Debitur yang kekayaannya telah dilaksanakan sita eksekusi oleh BPPN dinyatakan pailit, BPPN tetap dapat melakukan tindakan hukum atas hak kebendaannya tersebut. (Pasal 60 (3) PP Nomor 17 Tahun 1999 ).

Dalam hal kekayaan Debitur masuk dalam penguasaan Debitur yang telah dinyatakan pailit atau dalam penguasaan Kurator, BPPN menyampaikan salinan Surat Paksa dan tuntutan secara tertulis kepada Kurator dan Hakim Pengawas pada Pengadilan Niaga, untuk ditetapkan selaku kreditur yang didahulukan atas bagian harta pailit. (Pasal 60 (4) PP Nomor 17 Tahun 1999 )

Penjualan kekayaan milik Debitur yang telah disita dilakukan melalui Pelelangan. (Pasal 60 (5) PP Nomor 17 Tahun 1999 ). Pembagian hasil penjualan, dilaksanakan berdasarkan ketentuan hak memperoleh pemenuhan pembayaran lebih

dulu yang berlaku atas piutang negara, sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku. (Pasal 60 (6) PP Nomor 17 Tahun 1999 ).

### 2.3.3.2 Pengalihan Hak Tagih BLBI kepada BPPN

Sedangkan untuk penagihan kepada bank-bank penerima BLBI dari Pemerintah maka pada tanggal 6 Februari 1999, Menteri Keuangan atas nama Pemerintah dan Gubernur Bank Indonesia menandatangani persetujuan bersama tentang pengalihan dan penyerahan hak tagih BLBI dari Bank Indonesia kepada Pemerintah dalam hal ini BPPN.<sup>67</sup>

Dalam persetujuan tersebut disepakati hal-hal sebagai berikut :

1. Pemerintah ( dalam hal ini BPPN) mengambil alih hak tagih ( Cessie) terhadap bank-bank penerima BLBI dari Bank Indonesia
2. Pembuatan Akta Cessie dilakukan terhadap masing-masing bank penerima BLBI
3. Atas pengambilalihan hak tagih tersebut, dilakukan verifikasi oleh kedua belah pihak
4. Penyerahan jaminan BLBI oleh bank-bank penerima BLBI dialihkan Bank Indonesia kepada BPPN, yang diserahkan berupa asset-aset bank, asset pemilik bank dan harta yang terkait dengan BLBI.
5. Konversi BLBI menjadi utang kepada BPPN melalui penerbitan Surat Utang berdasarkan Surat BPPN nomor 57/BPPN/ 1999 tanggal 23 Februari 1999 yang antara lain menetapkan sebagai berikut:
  - a) Mengkonversi BLBI yang diperoleh bank umum menjadi utang kepada BPPN
  - b) Utang kepada BPPN dicatat dalam pembukuan bank umum
  - c) Menetapkan bunga atas utang kepada BPPN<sup>68</sup>

---

<sup>67</sup> Bank Indonesia, *Mengurai Benang-Benang Kusut BLBI*, ( Jakarta: Bank Indonesia, 2004 ), hal 96.

<sup>68</sup> Ibid., Hal. 97



## 2.4 Deskripsi kasus yang terjadi

PT. Bumijawa Sentosa adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB No. 899/Kel. Kuningan Timur dan Sertifikat HGB No. 1353/Kel. Kuningan Timur .

Kedua sertifikat tersebut telah secara sah diperoleh oleh PT. Bumijawa Sentosa berdasarkan Penawaran Umum yang dilakukan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) selaku Pemegang Hak Tanggungan Gedung ASPAC, dimana PT. Bumijawa Sentosa telah ditetapkan sebagai Pemenang berdasarkan Surat Penetapan Pemenang BPPN No.PROG-0093/PPAP3/ BPPN/ 0803 tertanggal 21 Agustus 2003.

Sebagai tindak lanjut dari proses pelelangan tersebut, maka pada tanggal 2 Desember 2003, antara PT. Bumijawa Sentosa 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. Bumijawa Sentosa 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. Mitra Bangun Griya. Pengelolaan oleh PT. Mitra Bangun Griya tersebut didasarkan atas Perjanjian Kerja Sama pengelolaan Gedung (Perjanjian Pengelolaan) tertanggal 16 Desember 1998, yang dibuat antara PT. Mitra Bangun Griya dan PT. Bank Aspac selaku Pemilik Gedung ASPAC waktu itu dan sebagai Pemberi Hak Tanggungan kepada Bank Indonesia/BPPN., dimana perjanjian tersebut berakhir pada tanggal 31 Desember 2003 , sehingga terhitung sejak tanggal 11 Januari 2004 secara hukum PT. Mitra Bangun Griya sudah tidak berhak lagi untuk mengelola dan menempati Gedung ASPAC, dan harus menyerahkannya kepada PT. Bumijawa Sentosa, pada tanggal 4 Desember 2003

BPPN telah mengirimkan surat Prog-9370/BPPN/1203, perihal Pemberitahuan Pengalihan Hak Kepemilikan Gedung ASPAC kepada PT. Mitra Bangun Griya. Pada tanggal 29 Desember 2003 PT. Bumijawa Sentosa juga telah

mengirimkan surat kepada PT. Mitra Bangun Griya perihal peringatan untuk menyerahkan fisik gedung dan mempertanggungjawabkan pengelolaan gedung ASPAC Kuningan (eks aset BPPN) kepada PT. Bumijawa Sentosa.

Namun demikian kedua surat tersebut tidak diindahkan oleh PT. Mitra Bangun Griya bahwa meskipun PT. Bumijawa Sentosa sebagai pemilik yang sah atas Gedung ASPAC dan telah membayar lunas kepada BPPN, namun PT. Mitra Bangun Griya tidak mau menyerahkan dan meninggalkan Gedung ASPAC kepada PT. Bumijawa Sentosa meskipun sejak tanggal 11 Januari 2004 PT. Mitra Bangun Griya berdasarkan Surat Perjanjian Pengelolaan Gedung, sudah tidak berhak lagi untuk mengelola dan menempati gedung ASPAC tersebut, dan PT. Mitra Bangun Griya masih menempati dan menguasai serta mengambil manfaat dari barang (gedung ASPAC) yang sebagian ataupun seluruhnya bukan milik PT. Mitra Bangun Griya.

Hal ini sudah tentu sangat merugikan pihak PT. Bumijawa Sentosa sebagai pemilik Gedung ASPAC.

PT. Mitra Bangun Griya juga telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan masih melakukan penagihan-penagihan sewa kepada para penyewa gedung ASPAC serta menerima pembayaran sewa dari para penyewa untuk jangka waktu sewa setelah tanggal 31 Desember 2003, sehingga hal ini telah menimbulkan kerugian besar bagi PT. Bumijawa Sentosa.

Selain masih melakukan penagihan-penagihan dan menerima pembayaran dari para penyewa, PT. Mitra Bangun Griya juga masih menyimpan uang deposit sewa ruangan dan uang deposit telepon/listrik dari para penyewa. Sehingga, timbulah permasalahan tersebut.

### 2.4.2 Pertimbangan dan Putusan PN Jak-Sel

Hal ini sudah tentu dianggap sangat merugikan pihak PT. Bumijawa Sentosa sebagai pemilik Gedung ASPAC. Untuk itu maka PT. BUMIJAWA SENTOSA mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan PT. MBG sebagai Tergugat.

Dalam amar Putusan Pengadilan Negeri No.63/Pdt.G/PN.Jak.Sel disampaikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menurut versi Penggugat, Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, tidak bersedia mengosongkan objek sengketa yaitu Gedung ASPAC, gedung mana sebelumnya telah dibeli lewat pelelangan umum yang dilakukan oleh BPPN berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional, obyek sengketa mana telah dibeli lelang telah dibayar lunas, dan surat- surat pemilikan atas tanah gedung tersebut telah dibalik nama atas nama penggugat, namun Tergugat yang menempati gedung itu secara melawan hukum tidak bersedia meninggalkan atau mengosongkan walaupun sebelumnya telah disomasi oleh Penggugat, atas dasar gugatan tersebut Penggugat tersebut menuntut agar gedung tersebut dikosongkan oleh Tergugat dan juga Penggugat mengganti rugi akibat perbuatan tersebut. Sedangkan menurut Tergugat, gedung ASPAC (obyek sengketa) adalah milik Tergugat, yang diinbrengkan oleh tergugat kedalam PT. Bank Asia Pacific (BBKU) pada tanggal 30 Desember 1997, karena menurut tergugat inbreng tersebut tidak sah dengan alasan bahwa inbreng tersebut dinilai Rp.200.250.690.000.- (dua ratus milyar dua ratus lima puluh juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah ) atau ekuivalen dengan 400.501.380 (empat ratus juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah ) lembar saham dalam PT. Bank Aspac (BBKU) (61,56%)

Majelis Hakim memberikan penilaian hukum terhadap kedua versi dan visi hukum yang saling bertentangan di atas, terlebih dahulu Hakim memberikan penjelasan tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Penggugat ( PT. BUMI JAWA SENTOSA) adalah pembeli lelang yang beritikad baik terhadap pelelangan umum yang dilakukan oleh BPPN, sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi, Penggugat sebagai pemenang lelang telah melakukan kewajibannya dengan baik yang telah membayar lunas harga lelang tersebut, telah melakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT ) dan telah melakukan proses balik nama obyek sengketa menjadi atas nama Penggugat
2. Penggugat belum memperoleh haknya untuk menguasai dan menempati gedung ASPAC Kuningan (obyek sengketa), karena gedung tersebut dikuasai oleh Tergugat ( PT. MITRA BUMI GRIYA).
3. Apakah terbukti Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu perbuatan konkrit dari Tergugat yaitu tidak bersedia menyerahkan gedung tersebut kepada Penggugat , sedangkan Tergugat telah disomasi sebelumnya
4. Perjanjian Inbreng yang dilakukan oleh Tergugat kedalam PT. Bank ASPAC tanggal 30 Desember 1997, berupa Gedung ASPAC Kuningan (obyek sengketa), oleh Tergugat dikatakan tidak sah, sehingga Tergugat merasa bahwa Gedung ASPAC tersebut tetap miliknya, atas dasar tersebut Tergugat tidak bersedia mengosongkan gedung tersebut untuk diserahkan kepada Penggugat sebagai pemenang lelang yang dilakukan oleh BPPN.
5. Sebagai akibat dari perjanjian Inbreng tersebut, Gedung ASPAC telah beralih pemilikannya yang semula milik Tergugat kemudian menjadi milik PT. Bank ASPAC dan selanjutnya Tergugat diberikan hak mengelola gedung tersebut oleh PT.Bank ASPAC dari tanggal 18 Desember 1998 berakhir pada tanggal 31 Desember 2003.
6. Karena PT.Bank ASPAC tidak bisa mengembalikan kreditnya , lalu Gedung ASPAC tersebut dijual lelang oleh BPPN, dan kemudian Penggugat sebagai pemenang lelang dan kini Penggugat sebagai pemilik dari Gedung ASPAC tersebut

7. Alasan dari Tergugat yang mengatakan bahwa inbreng tersebut tidak sah, semestinya dilakukan jauh sebelumnya Gedung ASPAC dibalik nama menjadi milik PT. Bank ASPAC , jauh sebelum Gedung ASPAC dijadikan Hak Tanggungan di Bank Indonesia dan tentu Tergugat menolak statusnya hanya sebagai pengelola gedung tersebut dari pemilik PT.Bank ASPAC (BBKU) jika demikian tentu Gedung ASPAC tidak akan dijual lelang oleh BPPN bila inbreng tersebut tidak sah.
8. Tergugat sah-sah saja memperkarakan tentang tidak sahnya inbreng tersebut, namun Majelis menilai bahwa Penggugat tidak dapat dilibatkan dalam sengketa tentang tidak sahnya inbreng tersebut , sebab Penggugat ada di luar sengketa tentang inbreng tersebut , Penggugat adalah pihak lain yang beritikad baik sebagai pembeli terhadap pelelangan Gedung ASPAC yang dilakukan oleh BPPN yang menurut hukum harus dilindungi.
9. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis berpendapat bahwa Tergugat tidak berhasil membuktikan bahwa Tergugat adalah pemilik sah dari Gedung ASPAC tersebut, sehingga tidak ada alasan hukum Tergugat mempertahankan atau tidak bersedia mengosongkan Gedung ASPAC tersebut.
10. Oleh karena Tergugat terbukti bukan lagi sebagai pemilik Gedung ASPAC tersebut dan ternyata Tergugat tidak bersedia mengosongkan Gedung ASPAC tersebut untuk diserahkan kepada pemilik gedung sesungguhnya yaitu Penggugat maka Majelis Hakim menilai Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum.
11. Mengenai tuntutan ganti rugi material dari penggugat sejumlah Rp. 41.200.000.000,- (empat puluh satu milyar dua ratus juta rupiah) tersebut yang di ajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat kerugian material yang digugat penggugat tersebut dapat dikabulkan sebagian saja yaitu sejumlah Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) karena :

- a) Penggugat telah kehilangan hak menggunakan gedung tersebut selama 5 bulan dari tanggal pembelian lelang
- b) Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dan telah merugikan Penggugat, dimana Penggugat kehilangan haknya untuk menguasai dan menikmati haknya sebagai pembeli lelang
- c) Rincian secara konkrit berupa rupiah kerugian dari Penggugat, ternyata tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis hakim memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas Gedung ASPAC yang terletak di Jalan HR. Rasuna Said Kav. X2 No.4 Jakarta Selatan
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum
4. Menghukum Tergugat dan pihak lain yang mendapatkan hak dari Tergugat untuk mengosongkan/meninggalkan dan menyerahkan Gedung ASPAC yang terletak di Jalan HR. Rasuna Said Kav. X2 No.4, Jakarta Selatan kepada Penggugat
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 7.500.000.000,- (Tujuh milyar lima ratus juta rupiah)
6. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan dan menyerahkan uang deposit sewa ruangan dan deposit telepon/listrik milik Para Tenant Gedung ASPAC kepada Penggugat
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut dalam Berita Acara Sita Jaminan tanggal 31 Maret 2004 No. 63/Pdt.G/2004/PN.Jak.Sel. dan tanggal 1 April 2004 No. 63/Pdt.G/2004/PN.Jak.Sel.
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan banding, kasasi dan upaya hukum lain (uitvoerbaar bij voorraad)

9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk setiap 1 (satu) hari lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 179.000,- (seratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah)
11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya
12. Menolak rekonsensi dari Tergugat konpensi/Penggugat rekonsensi seluruhnya.

#### **2.4.3. Pertimbangan dan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta**

Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, PT. MBG mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta. Dalam Pertimbangannya, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta dalam Putusan No. 325/PDT/2004/PT.DKI yang diputuskan pada tanggal 23 Agustus 2004, memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

1. Penggugat / Terbanding adalah pembeli objek sengketa dalam pelelangan umum dan telah melunasi kewajibannya
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas objek sengketa (HGB.No.889 dan No. 1365/Kuningan Timur) sudah tercatat atas nama Penggugat / Terbanding
3. Objek sengketa masih dikuasai oleh Tergugat / Pemanding
4. Berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR, sudah sewajarnya Tergugat/ Pemanding atau pihak yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan objek sengketa
5. Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, putusan Pengadilan Negeri Jakarta selatan tanggal 20 April 2004 No.63/Pdt.G/2004/PN.JAK.SEL. dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya harus dikuatkan

6. Karena pihak Tergugat / Pemanding tetap pada pihak yang kalah maka ia harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, majelis hakim memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding dari Tergugat/ Pemanding
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 20 April 2004 Nomor : 63/Pdt.G/2004/Pn.Jak.Sel. yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut
3. Menghukum Tergugat / Pemanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) .

#### **2.4.4 Pertimbangan dan Putusan Mahkamah Agung**

PT. MBG tidak puas terhadap keputusan yang diputus oleh Pengadilan Tinggi Jakarta, oleh karena itu ia kembali mengajukan permohonan Kasasi ke Mahkamah Agung. Mahkamah Agung dalam Putusan Kasasi No. 158 K/PDT/2005, yang diputuskan pada tanggal 31 Januari 2007 memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

1. Sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh judex facti, bahwa oleh karena dasar gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka hanya Tergugat saja yang harus digugat oleh Penggugat, sedangkan mengenai apakah Penggugat mempunyai kualitas dan karenanya dapat mengajukan gugatan sebagai Penggugat terhadap Tergugat telah pula dipertimbangkan oleh judex facti
2. Pengadilan Tinggi berwenang untuk mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri menjadi pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri apabila Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri tersebut telah tepat dan benar menurut hukum;



3. Sesuai dengan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional, BPPN berwenang untuk mengalihkan dan atau menjual Aset Dalam Restrukturisasi dan Kewajiban Dalam Restrukturisasi baik secara langsung maupun melalui penawaran umum;
4. Penggugat adalah pemenang lelang atas persil (tanah berikut bangunan di atasnya) sengketa, sesuai dengan Surat Penetapan Pemenang No. PROG-0093/PPA P3/BPPN/0803 tertanggal 21 Agustus 2003, dan jual beli obyek lelang dilakukan pada tanggal 2 Desember 2003 sebagai pembeli lelang atas Aset Dalam Restrukturisasi, Penggugat memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas Aset Dalam Restrukturisasi tersebut (Pasal 27 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 17 Tahun 1999), bahkan dalam Penjelasan Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah yang sama, Penerima Pengalihan atau Pembeli Aset Dalam Restrukturisasi dianggap sebagai pihak yang beritikad baik, dan karenanya harus dilindungi hukum ;
5. alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena alasan- alasan tersebut pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum bahwa *judex facti* di dalam putusannya telah mempertimbangkan bahwa Penggugat adalah pemilik sah persil sengketa
6. Putusan Mahkamah Agung adalah putusan yang berkekuatan hukum tetap dan dapat dilaksanakan, karena itu tuntutan Penggugat agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu dalam tingkat kasasi menjadi tidak beralasan hukum lagi;
7. Alasan-alasan tersebut pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, dan seperti yang telah dipertimbangkan di atas alasan serupa itu tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum

8. Putusan Mahkamah Agung adalah putusan yang berkekuatan hukum tetap dan dapat dilaksanakan, karena itu tuntutan Penggugat agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu dalam tingkat kasasi menjadi tidak beralasan hukum lagi;
9. berdasarkan pertimbangan di atas , lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : PT. MITRA BANGUN GRIYA tersebut harus ditolak;
10. karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini.

Atas dasar pertimbangan-pettimbangan tersebut, maka Majelis Hakim memutuskan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : (PT. MITRA BANGUN GRIYA )
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah )

## 2.5 Analisis

### 2.5.1 Analisis Tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang

Sebelum menelaah tentang bagaimana perlindungan hukum diberikan kepada Pemenang lelang yang membeli obyek lelang dari BPPN, ada baiknya terlebih dulu meneliti apakah terdapat alasan hukum PT. MBG tidak bersedia mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan gedung “Aspac” kepada Pemenang lelang yaitu PT. BUMIJAWA SENTOSA.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 63/Pdt.G/2004/PN.Jak.Sel. dapat diketahui<sup>69</sup> bahwa tanah dan bangunan gedung “Aspac” tersebut semula adalah milik PT. MBG. Kemudian pada tanggal 30 Desember 1997, PT. MBG mengadakan perjanjian Pemasukan (Inbreng) tanah dan Bangunan untuk penyertaan modal pada PT. Bank Aspac yang dituangkan dalam Akta Pemasukan sebagai Penyertaan modal ke dalam perusahaan (inbreng), yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>70</sup>

Perjanjian yang mereka buat merupakan kesepakatan yang telah terjadi diantara PT. MBG dengan PT. Bank Aspac untuk mengadakan perikatan tersebut. Perjanjian Inbreng yang mereka sepakati tidak melanggar peraturan perundang-undangan, kepatutan dan kesusilaan. Hal ini terbukti dari kenyataan bahwa PT. Bank Aspac mengadakan perjanjian pemasukan (inbreng) tanah dan bangunan dengan PT. MBG ini adalah sesuai dengan UU yang berlaku saat itu yaitu UU No 1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas yang menyatakan bahwa penyeteroran modal saham dapat dilakukan dalam bentuk non tunai (Pasal 27 ayat 1), dan sesuai dengan Pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, perjanjian inbreng tersebut dituangkan ke dalam Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (Inbreng) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Terhadap PT. MBG yang memasukan tanah dan bangunannya, mendapat imbalan berupa saham Milik Bank Aspac senilai harga barang yang dimasukan, dimana tentunya harga atau nilai tanah dan bangunan tersebut adalah yang sudah disepakati diantara keduanya.

Para pihak yang mengadakan perjanjian adalah mereka yang berhak mewakili perusahaan sebagai badan hukum, dalam hal ini mereka harus berposisi

---

<sup>69</sup> Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, *Putusan Nomor 63/Pdt.G/2004/PN.Jak.Sel.*, tanggal 16 April 2004, Hal. 28.

<sup>70</sup> *Ibid.*, Hal . 30.

sebagai Direksi sebagai organ dalam Perseroan yang berwenang, mengurus dan menjalankan serta mewakili Perseroan.

Dengan demikian, keabsahan perjanjian Inbreng yang dibuat antara PT. MBG dan PT. Bank Aspac tidak diragukan lagi, karena telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara : yang isinya adalah sebagai berikut:

Syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu pokok persoalan tertentu;
- 4) Suatu sebab yang tidak terlarang.<sup>71</sup>

Kemudian, berdasarkan akta Inbreng tersebut, PT. Bank Aspac mendaftarkan peralihan hak atas tanah dan bangunan gedung “Aspac” di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, sehingga tanah dan bangunan tersebut secara legal dapat dibuktikan dari sertipikat tanahnya bahwa pemegang yang baru hak atas tanah tersebut adalah PT. Bank Aspac., sedangkan PT. MBG menerima sejumlah 400.501.380 saham dalam Bank Aspac senilai tanah dan bangunan gedung Aspac tersebut yaitu Rp. 200.250.690.000 ,- (duaratus milyar duaratus limapuluh juta enamratus sembilanpuluh ribu. rupiah).<sup>72</sup>

Walaupun tanah dan bangunan tersebut sudah menjadi asset Bank Aspac, PT. MBG masih dapat mengelola gedung tersebut dari tanggal 18 Desember 1998 sampai dengan tanggal 31 Desember 2003 dimana kesepakatan tersebut di tuangkan dalam Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Gedung tertanggal 16 Desember 1998 yang berakhir pada akhir tahun 2003.<sup>73</sup>

---

<sup>71</sup> R.Subekti dan R. Tjitrosudibio., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetbook)*, cet. 20., (Jakarta:Pradnya Paramita,2004), Pasal 1320.

<sup>72</sup> Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, *Op. Cit.*, Hal. 28

<sup>73</sup> *Ibid.*, Hal. 23.

Dalam menjalankan roda usahanya, karena Bank Aspac mengalami kesulitan likuiditas, maka Bank Aspac menerima bantuan kucuran dana dari Bank Indonesia yang disebut BLBI dengan salah satu jaminannya adalah sertipikat tanah berikutan bangunan gedung Aspac tersebut yang diikat dengan Hak Tanggungan.<sup>74</sup> Namun dalam perjalanannya, Bank Aspac tidak bisa mengembalikan kredit BLBI tersebut, sehingga akhirnya bank tersebut oleh Menteri Keuangan atas pertimbangan dari Bank Indonesia dicabut izin Usahanya atau dilikuidasi (Berubah menjadi berstatus Bank Beku Kegiatan Usaha atau BKKU), dan BPPN sebagai Badan Pemerintah yang mendapat hak tagih berdasarkan *Cessie* dari Bank Indonesia untuk pengembalian uang Negara, melelang tanah dan gedung Aspac tersebut dimana pemenang lelangnya adalah PT. BUMIJAWA SENTOSA.

Sebagai tindak lanjut dari pelelangan tersebut, maka berdasarkan Penetapan Pemenang lelang yang dikeluarkan BPPN nomor PROG-0093/PPAP3BPPN/0803 tertanggal 21 Agustus 2003, selanjutnya pada tanggal 2 Desember 2003 antara BPPN dengan PT. BUMIJAWA SENTOSA ditandatangani Perjanjian Jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli atas obyek lelang, dan pada tanggal 4 Desember 2003 dilakukan proses balik nama keatas nama PT. BUMIJAWA SENTOSA.<sup>75</sup>

Jika dilihat dari obyek lelang tersebut diatas terlihat bahwa tidak ada alasan hukum PT. MBG mempertahankan dan tidak bersedia mengosongkan dan menyerahkan gedung Aspac tersebut kepada PT. BUMI JAWA SENTOSA, karena :

- a) Sejak ditandatanganinya perjanjian Inbreng dengan Bank Aspac pada tanggal 30 Desember 1997, hak kepemilikan atas tanah dan gedung Aspac telah beralih ke Bank Aspac sebagai pihak penerima Inbreng dan bukan mnjadi

---

<sup>74</sup>*Ibid.*, Hal. 30.

<sup>75</sup> Mahkamah Agung, *Putusan Nomor 158K/PDT/2005*, tanggal 31 Januari 2007, Hal. 2.

milik PT. MBG lagi. Hal ini dapat terlihat dalam isi Pasal 1 Akta Inbreng yaitu sebagai berikut :

Mulai hari ini obyek pemasukan ke dalam Perusahaan yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua (Pihak penerima Inbreng) dan segala keuntungan yang didapat dan segala kerugian/beban atas obyek pemasukan ke dalam perusahaan tersebut diatas menjadi hak/ beban pihak kedua<sup>76</sup>

- b) Sejak 31 Desember tahun 2003, perjanjian kerjasama pengelolaan gedung Aspac telah berakhir, dengan demikian PT. MBG sudah tidak berhak mengelola gedung tersebut, dan hak pengelolaan harus diserahkan kepada pemilik yang baru, yaitu PT. BUMIJAWA SENTOSA sebagai pemenang lelang gedung tersebut.
- c) Pelelangan yang dilakukan oleh BPPN atas obyek lelang, didasarkan atas alasan yang benar, dalam arti obyek lelang yaitu tanah dan bangunan gedung Aspac yang dilelang memang kepunyaan Bank Aspac, bukan milik pihak lain, dan Pihak BPPN berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 17 tahun 1999 tentang BPPN, mendapat tugas dan wewenang untuk melelang tanah dan bangunan tersebut, karena Bank Aspac tidak dapat mengembalikan uang Negara berupa BLBI yang diterimanya dari Pemerintah dalam hal ini Bank Indonesia, dimana tanah dan bangunan tersebut dijadikan jaminan pelunasan BLBI.

Dilihat dari Pihak Pemenang Lelang, menurut pendapat penulis, PT. BUMIJAWA SENTOSA telah menunjukkan sikap sebagai pembeli yang beritikad baik, antara lain :

1. PT. BUMIJAWA SENTOSA sebagai masyarakat telah memberikan kepercayaannya kepada Pemerintah (dalam hal ini BPPN) menjadi penyelenggara lelang atas jaminan-jaminan yang diserahkan Bank Indonesia untuk pengambalian dana BLBI;

---

<sup>76</sup> Darwani Sihdi Bakaroeeddin, SH., Hand Out pada Mata Kuliah Pembuatan Akta PPAT

2. PT.BUMIJAWA SENTOSA telah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan BPPN untuk dapat mengikuti sebagai peserta lelang ;
3. PT. BUMIJAWA SENTOSA telah memenuhi kewajibannya sebagai pembeli / pemenang lelang yaitu dengan membayar nilai penjualan lelang tersebut secara tunai kepada BPPN;
4. Dalam Penjualan secara lelang, tidak dimungkinkan terjadi KKN (Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme) karena penjualan tersebut diselenggarakan secara terbuka dan siapapun berhak mengikuti dan menjadi peserta lelang.

Dengan demikian sebagai pembeli lelang, PT. BUMIJAWA SENTOSA , sebagai pemenang lelang dan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum yaitu mendapatkan haknya sebagai pembeli tanah dan bangunan gedung ASPAC baik secara legalitas (sertifikat tanah dan bangunan gedung ASPAC dibalik nama ke atas nama PT, BUMIJAWA SENTOSA ) maupun secara fisiknya (tanah dan bangunan tersebut dikuasai secara fisik). Untuk melihat bagaimana peraturan perundang-undangan memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang yang dilakukan oleh BPPN sebagai penyelenggara lelang, dalam Pasal 27 ayat 2 PP Nomor 17 tahun 1999 menyatakan bahwa penerima dan atau pembeli atas pengalihan atau penjualan Aset Dalam Restrukturisasi dan atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas Aset Dalam Restrukturisasi dan atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi .

Dengan demikian dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa pembeli lelang BPPN haruslah mendapat perlindungan hukum berupa kepastian beralihnya hak atas kepemilikan obyek lelang. Dalam kasus diatas terlihat bahwa untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli lelang, BPPN telah mengeluarkan Surat Penetapan Pemenang Lelang No. PROG-0093/PPAP3/BPPN/0803 tertanggal 21 Agustus 2003, yang berdasarkan surat tersebut PT. BUMIJAWA SENTOSA dapatt melakukan proses jual beli dan menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT dimana penjualnya adalah BPPN dan pembelinya adalah PT. BUMIJAWA SENTOSA..

Dalam penjelasan Pasal 27 ayat ( 2) PP tersebut menyatakan bahwa :

- a. Penerima pengalihan atau pembeli Aset Dalam Restrukturisasi dan atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi dianggap sebagai pihak yang beritikad baik;
- b. Dalam hal terjadi keberatan atau gugatan terhadap penjualan atau pengalihan dari pihak manapun juga, BPPN bertanggung jawab sepenuhnya dan tidak mengakibatkan batalnya penjualan tersebut.
- c. Dengan dilakukannya pengalihan tersebut, Aset Dalam Restrukturisasi atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi tidak lagi berada dibawah penguasaan BPPN.

Dari penjelasan Pasal 27 PP tersebut jelas terlihat bahwa setiap pembeli lelang yang dilakukan oleh BPPN harus dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik dan wajib mendapatkan kepastian hukum atas pemilikan obyek lelang yang dibeli. Terhadap pembeli lelang yang beritikad baik, PP 17 Nomor 1999 juga menentukan bahwa untuk tanah dan bangunan yang masih dihuni baik oleh pemilik sebelumnya maupun oleh pihak ketiga, BPPN berwenang melakukan Pengosongan atas tanah dan bangunan yang menjadi hak Bank yang diserahkan ke BPPN untuk penyehatan (Pasal 21 PP Nomor 17 tahun 1999) dengan mengeluarkan Surat Perintah Pengosongan ( Pasal 22 PP Nomor 17 tahun 1999).

Surat Perintah Pengosongan disampaikan kepada pemegang hak, penghuni dan atau pengelola dengan surat tercatat (Pasal 23 ayat (1) PP Nomor 17 tahun 1999). Dalam hal alamat pemegang hak atau penghuni atau pengelola tidak ditemukan, maka surat Perintah Pengosongan disampaikan kepada Kepala Desa atau Lurah setempat (Pasal 23 ayat ( 2 ) PP Nomor 17 tahun 1999). Pelaksanaan pengosongan dapat dilakukan oleh pejabat yang ditunjuk oleh BPPN atau dapat pula meminta bantuan alat Negara sebagai penegak hukum yang berwenang (Pasal 24 jo Pasal 25 PP Nomor 17 tahun 1999).

Dari pasal-pasal tersebut di atas terlihat adanya perlindungan hukum yang diberikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, terhadap pembeli lelang dari BPPN, agar dapat memiliki baik secara yuridis atas obyek lelang yang dibelinya, dimana penjualan atas obyek lelang tersebut tidak dapat dibatalkan walaupun terjadi keberatan atau gugatan atas penjualan atau pengalihan tersebut. Dalam kasus di atas, pada tanggal 4 Desember 2003 BPPN telah mengeluarkan



surat pemberitahuan kepada PT. MBG mengenai telah beralihnya hak kepemilikan gedung Aspac kepada pemenang lelang yaitu kepada PT. BUMIJAWA SENTOSA, sebagaimana tercantum dalam surat nomor Prog-9370/BPPN/1203.<sup>77</sup>

Pada tanggal 29 Desember 2003 PT. BUMIJAWA SENTOSA juga telah mengirimkan surat kepada PT. MBG agar PT. MBG segera mengosongkan dan menyerahkan secara fisik tanah dan bangunan gedung Aspac serta mempertanggungjawabkan pengelolaan gedung Aspac tersebut kepada PT. BUMIJAWA SENTOSA.<sup>78</sup>, namun kedua surat tersebut tidak diindahkan PT. MBG untuk segera menyerahkan dan mengosongkan gedung tersebut. Hal ini sudah tentu merugikan PT. BUMIJAWA SENTOSA sebagai pembeli yang beritikad baik yang membeli gedung Aspac dan telah membayar lunas kepada BPPN selaku penjual.

Dilihat dari KUHPerdara, terbukti bahwa PT. MBG telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ditentukan dalam pasal Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang telah membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut., dimana sudah seharusnya PT. MBG mematuhi peraturan undang-undang yang berlaku untuk segera mengosongkan dan menyerahkan gedung tersebut, serta menyerahkan hak pengelolaan gedung kepada pemilik baru yaitu PT. BUMIJAWA SENTOSA karena tanah dan gedung tersebut sudah bukan menjadi miliknya lagi dan hak pengelolaan gedung sudah berakhir sejak tanggal 31 Desember 2003.

Terhadap kasus di atas, perlindungan hukum bagi pemenang lelang agar mendapatkan obyek lelang secara fisik, tidak dilakukan oleh BPPN sebagai Penjual Lelang. Menurut pendapat penulis, sebaiknya hal ini dilakukan oleh BPPN agar pemenang dapat menguasai dan memiliki obyek lelang seecara legal

---

<sup>77</sup> Putusan Mahkamah Agung, *Op.Cit.*

<sup>78</sup> *Ibid.*

maupun secara fisik, yaitu dengan melakukan pendekatan (*Approach*) secara persuasif terlebih dahulu kepada penghuni atau pengelola yang menempati obyek yang akan di lelang dan menginformasikan bahwa tanah dan gedung Aspac akan segera dilelang, yang berarti akan segera terjadi pergantian kepemilikan. Oleh sebab itu diharapkan agar penghuni atau pengelola segera melakukan pengosongan pada tanah dan gedung tersebut dan segera menyerahkan tanah dan gedung bila perjanjian pengelolaan telah berakhir..

### **2.5.2 Analisis Tentang Tanggung Jawab BPPN Terhadap Hasil Lelang Yang Tidak Dapat Dimiliki Oleh Pemenang Lelang**

Sebelum membahas tentang tanggung jawab BPPN terhadap hasil lelang yang tidak dapat dimiliki oleh Pemenang lelang, terlebih dahulu akan dibahas tentang pengertian dari Pemohon / Penjual lelang, Peserta/ Pembeli lelang dan Pejabat Lelang.

Penjual lelang atau Pemohon, dalam Bahasa Inggris dikenal dengan istilah *Owners, Sellers, atau vendors*. Pengertian dari Pemohon atau Penjual lelang adalah :

- a. orang atau badan yang mengajukan permohonan ke Kantor lelang untuk menjual barang secara lelang;
- b. orang/ badan yang oleh undang undang atau peraturan yang berlaku diberi wewenang untuk menjual barang.<sup>79</sup>

Adapun hak Pemohon / Penjual Lelang adalah sebagai berikut :

- a. Memilih cara penawaran lelang ;
- b. Menetapkan syarat-syarat lelang, bila dianggap perlu ;
- c. menerima uang hasil lelang;
- d. Meminta salinan risalah lelang.

Kewajiban Pemohon atau Penjual Lelang :

---

<sup>79</sup> Sutarjo, Hand Out, *Op.Cit*, Hal. 3

- a. Mengajukan permintaan lelang ke kantor lelang
- b. Melengkapi syarat-syarat / dokumen dokumen yang diperlukan
- c. Mengadakan Pengumuman lelang
- d. Menetapkan harga / nilai limit yang wajar atas barang yang dilelang
- e. Membayar Bea lelang, biaya administrasi dan pajak / pungutan lainnya (contoh PPH Pasal 25)
- f. Menyerahkan barang dan dokumen-dokumennya kepada Pembeli lelang
- g. Mentaati tata tertib lelang

Sedangkan Peserta atau Pembeli lelang dalam istilah dikenal dengan *Attendees, Bidders, The Highest Bidders, Buyers / Purchasers* disebut juga Peserta, Penawar, Penawar tertinggi / Pemenang Lelang , Pembeli Lelang. Pengertian dari Peserta atau Pembeli lelang adalah perorangan atau badan usaha dapat menjadi peserta atau pembeli lelang, kecuali yang nyata-nyata dilarang oleh peraturan yang berlaku, seperti Hakim, Jaksa, Panitera, Pengacara , Pejabat Lelang , Juru Sita, dan Notaris yang menangani pokok perkara yang barangnya dilelang.

Adapun hak- hak sebagai Peserta Lelang yaitu :

- a. Melihat dan meminta keterangan atas dokumen-dokumen barang yang dilelang
- b. Melihat dan memeriksa barang yang dilelang
- c. Meminta kembali uang jaminan bila tidak ditunjuk sebagai pembeli lelang
- d. Meminta petikan / salinan / grosse risalah lelang dan kwitansi lelang bila ditunjuk sebagai pembeli lelang
- e. Mendapatkan barang beserta dokumen-dokumennya bila ditunjuk sebagai pembeli lelang

Sedangkan kewajiban –kewajiban dari peserta lelang adalah :

- a. Menyetor uang jaminan ke pejabat lelang , bila disyaratkan demikian
- b. Peserta atau kuasanya hadir dalam pelaksanaan lelang
- c. Mengisi surat penawaran dengan baik dan benar dalam hal lelang tertutup atau tertulis

- d. Membayar pokok lelang, bea lelang, dan pajak atau / pungutan lainnya contoh BPHTB bila ditunjuk jadi pembeli lelang
- e. Mentaati tata tertib pelaksanaan lelang

Pejabat Lelang atau juru lelang dalam Bahasa Inggris dikenal dengan istilah *Auctioneer, Vendumeester*. Pengertian dari Pejabat Lelang atau juru lelang adalah pejabat umum yang diangkat oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan pelelangan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tugas Pejabat lelang Melaksanakan pelayanan lelang di wilayah kerjanya, termasuk di dalamnya pejabat lelang bertanggung jawab terhadap administrasi penyelenggaraan lelang yang dilaksanakannya (Pasal 12 jo Pasal 16 *Vendu Regleement*). Pejabat lelang mempunyai tugas melakukan persiapan lelang, pelaksanaan lelang, dan membuat laporan pelaksanaan lelang. (Keputusan Menteri keuangan)

Fungsi Pejabat Lelang yaitu sebagai berikut :

- a. Peneliti Dokumen lelang (kebenaran formal)
- b. Pemberi informasi lelang
- c. Pemimpin Lelang
- d. Pejabat Umum
- e. Juri / Hakim
- f. Saksi
- g. Bendahara

Lembaga BPPN dalam hal ini adalah lembaga pemerintah yang diberi kuasa khusus oleh peraturan perundang-undangan ( PP No. 17 Tahun 1999) untuk menjual secara lelang atas jaminan asset bank-bank baik berbentuk Aset Dalam Restrukturisasi maupun Kewajiban Dalam Restrukturisasi, dalam upaya pengembalian uang Negara yang dipinjam oleh Bank-bank yang mengalami kesulitan likuiditas.

Mengenai tanggung jawab BPPN terhadap hasil lelang, dalam penjelasan pasal 27 ayat 2 PP Nomor 17 Tahun 1999 menyatakan bahwa :

- a. Penerima pengalihan atau pembeli Aset Dalam Restrukturisasi dan atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi dianggap sebagai pihak yang beritikad baik;
- b. Dalam hal terjadi keberatan atau gugatan terhadap penjualan atau pengalihan dari pihak manapun juga, BPPN bertanggung jawab sepenuhnya dan tidak mengakibatkan batalnya penjualan tersebut.
- c. Dengan dilakukannya pengalihan tersebut, Aset Dalam Restrukturisasi atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi tidak lagi berada dibawah penguasaan BPPN.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Lembaga BPPN sebagai Penjual lelang, bertanggung jawab terhadap terlaksananya pelelangan sampai Pembeli lelang atau Pemenang lelang mendapatkan haknya secara formal atas obyek lelang. Hal ini terbukti dari pelelangan yang tetap dijalankan walaupun terdapat keberatan atau gugatan dari pihak ketiga atas pelaksanaan lelang tersebut. Terhadap hasil lelang, BPPN juga menerbitkan Akta yang memuat tentang pemenang lelang atas pelelangan yang dilakukan oleh BPPN terhadap obyek lelang (Pasal 30 dan Pasal 31 PP Nomor 17 Tahun 1999). Dalam kasus diatas, BPPN mengeluarkan Surat Penetapan Pemenang No. PROG-0093/PPAP3/BPPN/0803, tertanggal 21 Agustus 2003).

Terhadap tanah dan gedung yang telah dilelang, dalam pasal 22 PP No. 17 Tahun 1999, menyebutkan bahwa BPPN berwenang melakukan :

1. Pengosongan berdasarkan Surat Perintah Pengosongan yang dikeluarkan oleh BPPN.
2. Surat Perintah Pengosongan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), diterbitkan dan ditandatangani oleh pejabat BPPN yang berwenang. Surat Perintah Pengosongan mencantumkan antara lain:
  - a. Obyek pengosongan;
  - b. Pemegang hak;
  - c. Perintah dan batas waktu pengosongan; dan
  - d. Pertimbangan hukum.

Pasal 23 PP No. 17 tahun 1999, menyatakan bahwa :

- a. Surat Perintah Pengosongan disampaikan kepada pemegang hak, penghuni dan atau pengelola dengan surat tercatat atau disampaikan dengan cara lain dengan disertai tanda terima yang layak, pada alamat sesuai perjanjian kredit, dokumen pemberian hak jaminan, pernyataan yang telah dibuat sebelumnya, atau dokumen lainnya.
- b. Dalam hal alamat pemegang hak, penghuni dan atau pengelola sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) oleh karena sebab apapun tidak diketemukan, Surat Perintah Pengosongan disampaikan kepada Kepala Desa atau Kepala Kelurahan setempat.

Dengan demikian berdasarkan PP tersebut, BPPN berwenang mengeluarkan Surat Perintah pengosongan dan diberikan kepada pemegang hak, penghuni atau pengelola gedung tersebut tentang telah terjadi pengalihan kepemilikan tanah dan gedung yang telah dilelang via BPPN, untuk itu segera dilakukan penyerahan dan pengosongan terhadap tanah dan gedung tersebut.

Dalam kasus diatas, BPPN tidak melakukan pengosongan terlebih dahulu sebelum dilakukan pelelangan. BPPN hanya memberikan Surat Pemeritahuan bahwa telah terjadi peralihan pemilik . Menurut pendapat penulis sebenarnya hal ini sudah sesuai dengan prinsip lelang bahwa pembeli dianggap telah mengetahui dan menerima resiko atas obyek lelang yang dibeli. Namun menurut pendapat penulis, proses pengosongan sebelum pelelangan sebaiknya dilakukan terlebih dahulu sebelum lelang, agar pembeli lelang lebih aman membeli obyek lelang. Sebenarnya BPPN dapat melakukan pengosongan sebelum dilakukan lelang dengan memanfaatkan Sertifikat Hak Tanggungan yang telah di pasang pada Sertifikat tanah dan gedung ASPAC tersebut, karena berdasarkan pasal 11 ayat (2) huruf j UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan BPPN yang isinya bahwa pemberi Hak Tanggungan berjanji akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;

Terhadap hasil lelang yang tidak dapat dimiliki dan dikuasai secara fisik oleh Pemenang lelang, dalam penjelasan pasal 27 ayat 2 huruf c PP No. 17 tahun 1999 menerangkan bahwa setelah Aset Dalam Restrukturisasi di jual atau

dialihkan, asset tersebut sudah tidak berada dalam penguasaan BPPN Lagi. Berarti dapat disimpulkan bahwa setelah Aset Dalam Restrukturisasi dijual atau dialihkan kepada pihak lain, BPPN tidak bertanggung jawab lagi terhadap asset tersebut.

Dengan demikian dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa setelah dilakukan pelelangan segala resiko terhadap obyek lelang yang telah dijual beralih kepada pemenang lelang baik keuntungan yang diperoleh maupun kerugian yang diderita akibat memperoleh obyek lelang tersebut menjadi keuntungan maupun kerugian dari pemilik baru. dan BPPN tidak bertanggung jawab lagi dengan kondisi obyek lelang yang ternyata tidak dapat dikuasai secara fisik oleh pemenang lelang.

Namun BPPN tidak melepaskan tanggung jawab begitu saja kepada pemilik baru yang membeli obyek lelang, terbukti dari kewenangan BPPN membuat Surat Perintah Pengosongan yang ditujukan pada penghuni atau pengelola gedung, dan meminta bantuan dari pejabat yang berwenang untuk pelaksanaan pengosongan tersebut.

Dilihat dari asas-asas pelelangan, hal tersebut diatas sesuai dengan asas yang berlaku dalam hal penjualan yang dilakukan melalui Penawaran Umum atau Pelelangan dimana salah satu asas yang mendasari penjualan secara lelang adalah bahwa dalam lelang berlaku asas *Transparency* yang artinya bahwa penjualan secara lelang adalah penjualan dengan “*As-Is*”, yaitu penjualan dimana pembeli membeli barang yang di lelang dengan kondisi apa adanya .

Dengan demikian segala resiko yang timbul akibat membeli barang yang dijual melalui pelelangan ada di tangan Pembeli atau Pemenang lelang . Pembeli dianggap telah mengetahui dan menerima apabila dikemudian hari terdapat hambatan atau rintangan terhadap barang yang dibelinya melalui lelang.

Penjual lelang, yaitu BPPN juga telah menjalankan kewajibannya sebagai penjual dengan mempersiapkan pengalihan hak tanah dan gedung tersebut ke atas nama pembeli lelang yaitu dengan membuat Surat Penetapan Pemenang Lelang dan menandatangani Akta Jual Beli guna dapat dilakukan Proses Balik Nama berdasarkan Akta Jual beli tersebut,

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa BPPN sebagai Penjual Lelang tidak bertanggung jawab akan kondisi setelah dilakukan lelang, karena Pihak pembeli (PT. BUMIJAWA SENTOSA) dianggap mengetahui dan menerima kondisi obyek lelang yang masih dalam keadaan berpenghuni (tidak kosong) dan menerima segala resiko yang mungkin timbul dikemudian hari atas obyek lelang yang dibelinya tersebut.

Melihat bahwa BPPN tidak bertanggung jawab lagi pasca lelang, maka solusi penyelesaian agar tanah dan gedung Aspac dapat dikuasai secara fisik, adalah melalui jalur hukum yaitu Pengadilan dan berdasarkan putusan pengadilan tersebut, PT. BUMIJAWA SENTOSA dapat meminta eksekusi pelaksanaan putusan pengadilan.

### **2.5.3 Analisis Tentang Keabsahan Pelaksanaan Lelang Oleh BPPN**

Dari bab sebelumnya diketahui bahwa BPPN adalah lembaga Pemerintah yang mengadakan pelelangan guna pengembalian Uang Negara (BLBI) yang diterima oleh Bank Aspac dari Pemerintah, dengan salah satu jaminannya adalah tanah dan gedung Aspac. Permasalahannya sekarang apakah pelelangan yang diselenggarakan BPPN untuk penyelesaian Uang Negara adalah sah dan sesuai dengan Peraturan Lelang yang berlaku di Indonesia?

Diketahui dari bab sebelumnya bahwa Peraturan Lelang di Indonesia adalah *Vendu Reglement* atau disingkat VR (Peraturan Lelang, Stb 1908 nomor 189) dan *Vendu Instructie* atau VI (Stb 1908 No 190). Peraturan Lelang ini masih berlaku sampai saat ini dan menjadi dasar hukum penyelenggaraan lelang di Indonesia.

Sedangkan Peraturan pelaksanaan untuk lelang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan dan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara yang kemudian menjadi dasar bagi diterbitkannya Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 337/KMK.01/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan yang kemudian dirubah dan terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan



Indonesia Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan juga Keputusan Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor 42/PN/2000 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Lembaga BPPN sendiri dalam melaksanakan tugasnya adalah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 17 tahun 1999, jadi tidak berdasarkan Peraturan Lelang *Vendu Reglement* dan peraturan Pelaksanaannya. Hal ini menimbulkan masalah apakah pelelangan yang dilakukan BPPN sah?

Jika kita melihat ketentuan kewenangan melelang sebagaimana tercantum dalam Ketentuan Umum dalam Pasal 1a VR ditentukan bahwa :

1. Penjualan dimuka umum atau lelang tidak boleh diadakan kecuali di depan Pejabat Lelang atau Juru Lelang (*Vendumeester*) ;
2. Dengan Peraturan Pemerintah dapat dilakukan penjualan di muka umum, dibebaskan dari campur tangannya Juru Lelang; (L.N.40-503;41-456)
3. Seseorang yang berbuat bertentangan dengan ketentuan dalam pasal ini didenda paling banyak sepuluh ribu rupiah, perbuatannya yang dapat dipidana dipandang sebagai pelanggaran.<sup>80</sup>

Yang dimaksud dengan Pejabat Lelang atau Juru Lelang (*Vendumeester*) menurut Pasal 1 butir 5 kep. Menkeu No.304/KMK 01/2002 sebagaimana diubah dengan kep.Menkeu No. 450/KMK 01/2002 adalah :

- a. Orang yang khusus diberi wewenang oleh menteri Keuangan (Menkeu)
- b. Kewenangan yang diberikan kepadanya untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan<sup>81</sup>

Berdasarkan Pasal 3 VR jo Pasal 7 VI Pejabat Lelang dibedakan dalam 2 tingkat yaitu Pejabat Lelang kelas I dan Pejabat Lelang kelas II. Dalam Pasal 4 ayat (1) Kep Menkeu nomor 305 KMK 01/2002 menyebutkan bahwa Pejabat

---

<sup>80</sup> Rochmat Soemitro.*loc.cit.*,Hal 1

<sup>81</sup> M Yahya Harahap, S.H, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet. 2, (Jakarta : Sinar Grafika, 2005), hal. 117

Lelang kelas 1 adalah : Pegawai yang berada di lingkungan DJPLN, sedangkan untuk Pejabat Lelang kelas 2 adalah Pejabat Lelang yang berkedudukan di kantor Pejabat Lelang kelas 2 atau Balai Lelang yang di angkat dari kalangan Notaris, Penilai atau pensiunan Pegawai Negeri Sipil dari DJPLN.

Adapun Tugas Pejabat Lelang atau Juru Lelang adalah sebagai berikut:

1. Melaksanakan pelayanan lelang di wilayah kerjanya, termasuk didalamnya, pejabat lelang bertanggung jawab terhadap administrasi penyelenggaraan lelang yang dilaksanakannya (pasal 12 jo pasal 16 *Vendu Instructie*)
2. Melakukan persiapan lelang, pelaksanaan lelang, dan membuat laporan pelaksanaan lelang

Kenyataannya pejabat BPPN yang melaksanakan tugas sebagai penyelenggara lelang adalah bukan sebagai Pejabat Lelang yang diangkat oleh Menteri Keuangan sebagai Pejabat Lelang berdasarkan *Vendu Reglement (VR)* dan *Vendu Insctructie (VI)*, namun berdasarkan PP No, 17 tahun 1999. Dari Pasal 1a VR dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh lembaga dan pejabat BPPN sepanjang hal tersebut dilandasi oleh peraturan perundang-undangan minimal Peraturan Pemerintah adalah sah dan dapat dibenarkan. Sekarang, jika dilihat dari peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap upaya penyelesaian kredit bermasalah atau piutang melalui pelelangan, maka kita harus melihat status dari Pemohon lelangnya.

Jika pemohon lelang berasal dari bank swasta, maka penyelesaian kredit bermasalah atau piutangnya harus dilakukan penyitaan barang terlebih dahulu oleh Ketua Pengadilan Negeri dan penjualan barangnya adalah dengan meminta bantuan Kantor lelang. Hal ini bedasarkan Pasal 200 ayat (1) HIR, Pasal 216 ayat (1) RBG yang berbunyi sebagai berikut :

penjualan barang yang disita dilakukan dengan bantuan kantor lelang, atau menurut keadaan yang akan dipertimbangkan Ketua, oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat

melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk oleh Ketua untuk itu dan berdiam di tempat di mana penjualan itu harus dilakukan atau di dekat tempat itu<sup>82</sup>

Jadi, setelah sita eksekusi dilaksanakan, UU memerintahkan penjualan barang sitaan. Cara Pejualannya adalah dengan perantara Kantor Lelang, dan penjualannya disebut Penjualan Lelang (*executoriale verkoop* atau *foreclosure sale*). Kantor lelang yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 4 Kep Menkeu No.304/KMK01/2002 adalah Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) yang berkedudukan di bawah Departemen Keuangan dan dalam lingkungan Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) atau Kantor Pejabat lelang Kelas II. Dengan demikian, berdasarkan Pasal 200 ayat (1) HIR dan Pasal 216 RBG, dalam pelaksanaan lelang Ketua Pengadilan Negeri wajib meminta bantuan KP2LN dalam bentuk bantuan menjalankan penjualan barang sitaan dimaksud.

Sedangkan jika pemohon lelang berstatus Bank Milik Negara, maka penyelesaian kredit bermasalah dapat dilakukan secara hukum melalui dua cara, yaitu negosiasi dan litigasi. Negosiasi dilakukan sebagai upaya menyelamatkan kredit yang tadinya bermasalah atau macet diadakan kesepakatan baru, sehingga terhindar dari masalah. Sedangkan litigasi dilakukan apabila debitur tidak dapat bekerja sama dan tidak mau memenuhi kewajiban melunasi kredit, sehingga diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atau ke Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) / Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) khusus bagi kredit yang menyangkut kekayaan negara.

Kredit bermasalah terutama golongan kredit macet pada Bank Milik Negara merupakan salah satu bentuk yang dikategorikan sebagai Piutang Negara, karena Bank Milik Negara merupakan salah satu badan yang secara langsung atau tidak langsung dikuasai Negara. Piutang Negara adalah jumlah uang yang wajib dibayar kepada negara atau badan-badan, baik secara langsung

---

<sup>82</sup> M. Yahya Harahap, *Ibid.*, Hal. 113.

atau tidak langsung dikuasai oleh negara berdasarkan suatu peraturan, perjanjian, atau sebab apa pun<sup>83</sup>. Piutang Negara menurut asal penyerahannya pun salah satunya berasal dari bank milik pemerintah. Sehingga apabila pada bank pemerintah memiliki debitur yang dikategorikan debitur kredit macet, maka Negara melalui bank pemerintah mempunyai Piutang Negara yang harus diselesaikan. Penyelesaian kredit pada bank pemerintah yang mempunyai Piutang Negara dapat diusahakan melalui PUPN / BUPLN<sup>84</sup>.

Penyelesaian kredit macet Badan Usaha Milik Negara / Daerah (BUMN/D) perbankan dilakukan oleh PUPN yang dibentuk dengan Undang-Undang Nomor 49 Prp 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (selanjutnya disebut UU PUPN). Selain UU PUPN, landasan hukum dalam mengurus piutang negara adalah Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1991 tentang Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (selanjutnya disebut Keppres tentang BUPLN) dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 61/KMK.08/2002 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (selanjutnya disebut Kepmenkeu tentang PUPN).

Dalam penjelasan UU PUPN ditegaskan bahwa tugas PUPN adalah sebagai berikut :

Menyelesaikan piutang negara secara singkat dan efektif, dengan maksud agar piutang negara tersebut dapat dengan cepat tertagih dan terselesaikan. Kewenangan PUPN dengan menghasilkan produk putusan setingkat putusan hakim dilembaga peradilan perdata yang sifatnya final dan dapat dilakukan tanpa melalui lembaga peradilan

---

<sup>83</sup> H.R Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi. (The Bankers Hand Book)*, Cet. 1 (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2005), hal. 345.

<sup>84</sup> Muhammad Djumhana, *Op. Cit.*, hal. 434.

seperti menerbitkan surat pernyataan bersama, surat paksa, sita dan lelang<sup>85</sup>.

PUPN harus melakukan beberapa tahapan terlebih dahulu sebelum melakukan pengurusan piutang negara, sita dan lelang. Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UU PUPN mengenai tugas PUPN, bahwa proses pengurusan akan dimulai dengan adanya penyerahan terlebih dahulu dari penyerah piutang kepada PUPN.

Kemudian PUPN menentukan besarnya piutang negara dalam jumlah yang sudah pasti sesuai dengan peraturan yang berlaku, sebagaimana dalam Pasal 4 ayat (2) UU PUPN. Setelah semuanya memenuhi syarat, diterbitkan Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N) untuk melakukan kewenangan pengurusan piutang negara yang secara hukum beralih kepada PUPN yang pelaksanaannya diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

KP2LN pun akan memberikan surat panggilan kepada debitur untuk menyelesaikan hutangnya dan wawancara sampai tahap pembuatan surat pernyataan bersama antara PUPN dengan debitur, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 UU PUPN. Apabila dalam tahap tersebut tidak diindahkan, maka PUPN melakukan penyitaan dan eksekusi dengan cara penjualan di muka umum (lelang).

Dalam kasus diatas, diketahui bahwa untuk pemilik barang yang berupa tanah dan gedung Aspac semula adalah milik Bank Aspac. Bank Indonesia sebagai kreditur yang memberikan bantuan kredit BLBI kepada Bank Aspac, yang semula untuk membantu menangani kesulitan likuiditas bank tersebut. Namun dalam perjalanannya Bank Aspac tidak dapat mengembalikan kredit

---

<sup>85</sup> H.R. Daeng Naja, *op. cit.*, hal. 344.

BLBI tersebut hingga bank tersebut di likuidasi ( di cabut izin usahanya ) oleh Bank Indonesia.

Kemudian untuk pengembalian uang Negara tersebut, Bank Indonesia mengalihkan hak tagihnya dengan Akta Cessie No 35 tertanggal 22 Februari 1999 kepada BPPN, Sehingga berdasarkan Cessie tersebut Piutang Negara yang pada awalnya Bank Indonesia sebagai krediturnya telah beralih kepada kreditur baru yaitu BPPN.

Pada Bulan Juli 2003 BPPN yang didirikan Pemerintah berdasarkan PP No. 17 tahun 1999, melakukan Pelelangan atas tanah dan gedung Aspac tersebut. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam kasus ini Pemohon Lelang atau Penjual Lelang dan Kantor Lelang dilakukan oleh lembaga yang sama yaitu lembaga Pemerintah yang bernama BPPN.

Jika dilihat dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak dapat diterapkan ketentuan dalam HIR atau RBG maupun dengan UU PUPN dan peraturan pelaksanaannya, karena kondisinya yang tidak memungkinkan diterapkan peraturan tersebut. Dalam peraturan yang berlaku pemohon atau penjual lelang dengan kantor lelang adalah individu atau lembaga yang berbeda. Bahkan Kantor lelang harus merupakan lembaga yang independent. Dengan demikian memang harus diterapkan peraturan perundang-undangan tersendiri untuk pelaksanaan lelang yang dilaksanakan BPPN karena :

1. Bersifat khusus (pemohon dan pelaksana lelang jadi satu);
2. Didirikan dalam rangka pengembalian uang negara yang diterima oleh Bank-Bank baik yang berasal dari Bank swasta maupun Bank Milik Negara /Daerah .

Jika dilihat dari prinsip penjualan secara lelang, maka dalam hal ini telah terjadi penyimpangan terhadap sifat positif yang terkandung dalam pelaksanaan penjualan barang secara lelang itu sendiri. Pelelangan yang semula dijalankan agar tercipta sistem penjualan yang menjamin kepastian hukum,

dengan adanya penjualan lelang yang dilakukan oleh BPPN justru hal tersebut tidak tercapai.

Tidak menjamin adanya kepastian hukum, karena pelaksanaan lelang tersebut tidak dilaksanakan oleh Pejabat Umum yang berwenang melakukan pelelangan yang diangkat oleh Pemerintah berdasarkan ketentuan yang berlaku dan yang bersifat independent, melainkan hanya dijalankan oleh Pejabat BPPN.

Dalam kasus BPPN hanya mengeluarkan Surat Penetapan Pemenang Lelang yang menetapkan pemenang lelang, tetapi bukan merupakan akta yang bersifat otentik karena tidak dibuat dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, sehingga untuk proses Balik Nama sertifikat ke atas nama pemenang lelang sehingga harus dilakukan perbuatan hukum lainnya yaitu harus dilakukan penandatanganan pada Akta Jual Beli dihadapan PPAT terlebih dahulu untuk dapat melakukan proses balik nama ke atas nama pemenang lelang.

Dari pembahasan diatas, dapat disimpulkan bahwa dilihat dari sudut peraturan Lelang yang berlaku, pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Lembaga BPPN adalah sah dan dapat dibenarkan, walaupun lelang tersebut tidak berlandaskan Peraturan Lelang dan Ketentuan Pelaksanaan yang berlaku, karena Lelang yang dilakukan oleh BPPN adalah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 17 tahun 1999 dan hal ini dapat dibenarkan sepanjang berdasarkan minimal Peraturan Pemerintah ( pasal 1a ayat (2) *Vendu Reglement* ).

Peraturan Pemerintah NO. 17 Tahun 1999 tentang BPPN tersebut dibuat berdasarkan pasal 37 A UU No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan UU No. 7 tahun 1992 Tentang Perbankan, dengan demikian sebenarnya PP tersebut merupakan peraturan yang mengatur secara khusus tentang lembaga – lembaga perbankan yang mengalami kesulitan perekonomian, dengan demikian PP tersebut merupakan *lex specialis* dari UU Nomor 10 tahun 1998.

Peraturan perundang-undangannya dalam HIR, RBG maupun UU PUPN tidak dapat diterapkan dalam Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh BPPN, karena kondisinya yang tidak memungkinkan diterapkan peraturan tersebut. Dalam peraturan yang berlaku pemohon atau penjual lelang dengan kantor lelang adalah individu yang berbeda. Bahkan Kantor lelang harus merupakan individu yang independent. Dengan demikian memang harus diterapkan peraturan perundang-undangan tersendiri untuk pelaksanaan lelang yang dilaksanakan BPPN, karena kondisinya yang bersifat khusus.

