

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Pembangunan Indonesia saat ini sedang giat-giatnya digalakkan mencakup segala bidang kehidupan, baik materiil maupun non materiil. Pada bidang materiil kita langsung dapat melihat hasilnya dalam bentuk nyata, misalnya dalam bentuk bangunan perumahan, gedung perkantoran, bangunan bagi usaha industri, bangunan sekolah dan lain sebagainya. Sedangkan dalam bidang non materiil, pembangunan lebih difokuskan pada pembangunan rohani dan mental bangsa Indonesia.

Sebagaimana dalam Undang-undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) alinea empat, bahwa tujuan umum bangsa Indonesia adalah untuk meningkatkan kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Tujuan pembangunan nasional dapat diwujudkan melalui pertumbuhan ekonomi yang tinggi. Tercapai pertumbuhan ekonomi yang tinggi dengan berbagai indikator diantaranya regulasi industri perbankan yang sehat dan salah satunya adalah peranan perbankan dalam memacu pertumbuhan ekonomi di negara ini melalui bank.

Searah dengan perkembangan dunia perbankan dan lembaga-lembaga jaminan yang tidak bisa lepas dari resiko bermasalah, pelaksanaan dan pelayanan lelang barang jaminan dituntut untuk semakin ditingkatkan sesuai dengan perkembangan dan perubahan budaya masyarakat, baik dari sarana dan prasarananya, sumber daya manusia pelaksananya maupun perangkat hukum yang dapat menjamin kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dengan pelaksanaan lelang. Perkembangan dan perubahan pelaksanaan serta berbagai hal yang terkait dengan lelang dalam mengikuti perkembangan masyarakat tersebut dapat dilihat antara lain

dari perubahan rumusan tentang lelang dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

Peraturan tentang lelang di Indonesia diawali dengan *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) Stb. 1908 Nomor 189 dan *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) Stb.1908 Nomor 190. 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.

Dalam Pasal 1 Stb. 1908 Nomor 189 rumusan mengenai lelang dinyatakan sebagai berikut:

Untuk melaksanakan peraturan ini dan peraturan pelaksanaan yang ditetapkan lebih jauh berdasarkan peraturan ini yang dimaksud dengan “penjualan di muka umum” ialah pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang semakin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga atau mendaftarkan.¹

Dalam rumusan mengenai lelang pada *Reglement* di atas tidak ada petunjuk mengenai cara pelaksanaan lelang. Hal itu dapat dipahami karena pada saat itu hanya

¹ Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang: 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.

ada dua cara untuk melakukan penawaran yaitu lisan atau tertulis yang sudah diketahui oleh masyarakat Hindia Belanda saat itu.

Perkembangan teknologi dalam dua dasawarsa terakhir telah memungkinkan untuk menggunakan media elektronik sebagai salah satu cara penawaran. Karena itu, rumusan tentang lelang dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang jo. Keputusan Menteri Keuangan 507/KMK.01/2000 tentang perubahan Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 337/KMK.01/2000 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang merumuskannya sebagai berikut:

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.²

Rumusan tersebut menunjukkan bahwa sarana pelaksanaan lelang telah berkembang dengan menggunakan media elektronik dalam bentuk telepon (lisan), faksimili dan email (tertulis) dan kini sudah saatnya dikembangkan penggunaan *teleconference* yang dapat saja dikategorikan sebagai lelang langsung meskipun tanpa kehadiran peserta lelang secara fisik.

Sedangkan menurut M.T.G Meulenberg, seorang Ahli Lelang Negeri Belanda dari *Departement of Marketing and Agricultural Market Research* dalam paper "*Auctions in Netherlands : Experiences and Development*", mengatakan bahwa Lelang adalah suatu media antara pembeli dan penjual yang bertujuan utamanya untuk menemukan harga".³

² Departemen Keuangan, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang *Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Tanggal 13 Juni 2002, Ps.1 angka 1.

³ F.x Sutardjo."Azas-azas yang Mendasari Lelang," (Makalah disampaikan pada kuliah Hukum Lelang, Depok, Agustus –Desember 2006),hal.5.

Lelang sebagai sarana penjualan barang yang bersifat khusus dan transparan memiliki dua fungsi yaitu fungsi privat dan fungsi publik, fungsi privat lelang terletak pada hakekat lelang ditinjau dari sisi perdagangan. Lelang dalam dunia perdagangan pada dasarnya merupakan alat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang menguntungkan para pihak yang terkait.⁴

Adapun fungsi publik dari lelang tercermin dalam tiga hal yaitu :

- a. Mengamankan asset yang dimiliki atau dikuasai oleh Negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi dari pengelolaan asset tersebut
- b. Pelayanan penjualan barang dalam rangka mewujudkan *law enforcement* yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum.
- c. mengumpulkan penerimaan Negara dalam bentuk bea lelang dan uang miskin⁵

Sisi positif yang terkandung dalam pelaksanaan penjualan barang secara lelang antara lain adalah adil, aman, cepat dan efisien, harga wajar serta menjamin adanya kepastian hukum. Adil karena bersifat terbuka/ transparan dan objektif. Aman karena disaksikan oleh pimpinan dan dilaksanakan oleh Pejabat Umum yang diangkat oleh Pemerintah dan yang bersifat independent. Cepat dan efisien, karena lelang didahului dengan pengumuman lelang sehingga peserta dapat berkumpul pada saat hari lelang dan pembayaran tunai. Harga wajar, karena menggunakan sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan serta menjamin adanya kepastian hukum, karena dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dan dibuat Risalah Lelang sebagai akta otentik untuk proses balik nama ke atas nama kepada pemenang lelang.⁶

⁴ Sutardjo, *Peranan Balai Lelang Dalam Penjualan Lelang Oleh Para Pihak*, Seminar Sehari Peluang Bank Swasta Nasional Sehubungan Dengan Undang-undang Hak Tanggungan Dan Pendaftaran Tanah Yang Baru, Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Balai Lelang . Surabaya, 23 oktober 1997, hal.40.

⁵ Karsona suryo wibowo, *peraturan dan proses lelang oleh ditjen piutang dan lelang Negara dalajm rangka kepailitan.lokakarya 2 hari, program kerjasama curator atau pengurus dan hakim pengawas, tinjauan secara kritis.jakarta, 30-31 juli 2002.*

⁶ *Kebaikan Lelang* ([http: www.djpln.depkeu.go.id.](http://www.djpln.depkeu.go.id)) tanggal 18 Januari 2007.

Salah satu fungsi lelang atau penjualan dimuka umum yang tercermin dalam fungsi publik adalah adanya kepastian hukum, dimana seseorang atau pihak yang dinyatakan sebagai pemenang lelang akan memperoleh suatu kepastian dari pejabat lelang bahwa yang bersangkutan dijamin hak-haknya dalam kepemilikan benda yang dijadikan objek pada pelelangan setelah yang bersangkutan dinyatakan sebagai pemenang .

Namun dalam praktek di lapangan tidak selalu pelaksanaan lelang berjalan secara adil, aman, cepat, efisien dan adanya kepastian hukum sesuai dengan harapan yang diinginkan. Terbukti dari kasus yang terjadi di lapangan dimana si pemenang lelang tidak dapat memperoleh apa yang diharapkan dari pembelian tanah dan bangunan secara lelang yang adil, aman, cepat efisien dan mendapatkan kepastian hukum.⁷

Kasus yang terjadi adalah antara PT. BUMIJAWA SENTOSA sebagai pemenang lelang yang membeli tanah dan bangunan gedung “Aspac“ yang dibeli berdasarkan lelang yang diselenggarakan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) melawan PT. MITRA BANGUN GRIYA (PT. MBG).⁸

Dalam kasus ini PT. BUMIJAWA SENTOSA sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan gedung “ Aspac” yang terletak di Jalan HR Rasuna Said Kav.X-2 No. 4, Kuningan, Jakarta Selatan, tidak dapat memiliki dan menguasai secara fisik tanah dan bangunan tersebut walaupun sertipikat tanah telah dibalik nama ke atas nama PT. BUMIJAWA SENTOSA, berdasarkan Surat Penetapan Pemenang yang ditetapkan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) Nomor : PROG-0093/PPAP3/BPPN/0803 tertanggal 21 Agustus 2003,⁹ karena PT MITRA BANGUN GRIYA (PT. MBG) sebagai pemilik awal tanah dan bangunan tersebut

⁷“ Kasus Gedung Aspac, Membeli Tapi Tak Memiliki,” *Pleidoi* (No. 10, Volume 1, 2007) : 26.

⁸ Makamah Agung, Putusan Mahkamah Agung No. 158 K/Pdt/ 2005 , tanggal 31 Januari 2007 .

⁹ *Ibid.* , Hal. 2

tidak mau melakukan pengosongan dan menyerahkan objek lelang kepada pemenang lelang, PT. BUMIJAWA SENTOSA.¹⁰

BPPN sebagai lembaga Pemerintah yang mengadakan lelang tersebut, pada awalnya didirikan untuk :

1. melakukan pengadministrasian jaminan yang diberikan Pemerintah pada Bank umum sebagaimana yang dimaksud dalam Keppres No. 26 tahun 1998;
2. pengawasan pembinaan, dan upaya penyehatan termasuk restrukturisasi bank yang oleh Bank Indonesia dinyatakan tidak sehat;
3. melakukan tindakan hukum lain yang diperlukan dalam rangka penyehatan bank yang tidak sehat sebagaimana dimaksud ayat 1.¹¹

Secara struktural kedudukan BPPN berada langsung di bawah Departemen Keuangan.

Dalam Keppres tersebut menentukan bahwa apabila telah selesai melaksanakan tugas sesuai Keppres No. 27 Tahun 1998, maka BPPN di bubarkan dan segala harta kekayaannya menjadi milik Negara¹²

Dengan demikian pada awalnya BPPN mempunyai tugas untuk bertindak selaku lembaga Pemerintah yang bersifat khusus dan sementara untuk menjalankan fungsi penjaminan Pemerintah di sektor perbankan berdasarkan Keppres Nomor 26 Tahun 1998. Disebut khusus, karena mempunyai tugas tertentu sebagaimana ditentukan dalam Keppres Nomor 27 Tahun 1998, dan disebut sementara, karena apabila BPPN telah selesai menjalankan tugasnya sesuai Keppres tersebut, maka lembaga tersebut dibubarkan.

Kemudian berdasarkan Keppres Nomor 34 Tahun 1998 yang diundangkan serta mulai berlaku pada tanggal 5 Maret 1998, ruang lingkup kerja BPPN

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Republik Indonesia, *Keputusan Presiden Tentang Pembentukan Badan Penyehatan Perbankan Nasional*, Keppres Nomor 27 Tahun 1998, Pasal 2.

¹² *Ibid.*, Pasal 6.

dipertegas dan diperluas lagi dengan menyebutkan bahwa BPPN adalah badan Pemerintah yang melaksanakan tugas upaya penyehatan bank – bank yang diserahkan dan ditetapkan Bank Indonesia sebagai Bank Dalam Penyehatan (BDP), yaitu bank yang berdasarkan penilaian Bank Indonesia perlu disehatkan.¹³

Adapun dalam melaksanakan tugasnya, menurut Keppres Nomor 34 Tahun 1998 BPPN diberi kewenangan sebagai berikut :

1. Mengambil alih pengoperasian bank;
2. Menentukan tingkat kompensasi yang dapat diberikan kepada Direksi, Komisaris dan Karyawan Bank;
3. Mengambil alih pengelolaan termasuk penilaian kembali (revaluasi) atas kekayaan yang dimiliki Bank;
4. Melakukan penggabungan, peleburan dan atau akuisisi bank;
5. Menguasai, menjual, mengalihkan, dan atau melakukan tindakan lain yang seluas-luasnya atas suatu hak kekayaan milik Bank yang berada pada pihak ketiga, baik didalam maupun di luar negeri;
6. Meminta kepada pemegang saham yang terbukti ikut serta baik secara langsung maupun tidak langsung menyebabkan timbulnya kerugian Bank untuk sepenuhnya bertanggung jawab atas kerugian tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁴

Kemudian pada tanggal 27 Februari 1999 ditetapkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 17 tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN).¹⁵

Berdasarkan PP Nomor 17 Tahun 1999 tugas BPPN secara garis besar adalah sebagai berikut :

¹³ Republik Indonesia, *Keputusan Presiden Tentang dan Kewenangan Badan Penyehatan Perbankan Nasional*, Keppres Nomor 34 Tahun 1998, pasal 3 ayat 1.

¹⁴ *Ibid.* Pasal 8.

¹⁵ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional*, PP Nomor 17 Tahun 1999.

- a. Penyehatan bank yang ditetapkan dan diserahkan oleh Bank Indonesia;
- b. Penyelesaian aset bank baik aset fisik maupun kewajiban debitur melalui Unit Pengelolaan Aset (*Asset Management Unit*);
- c. Pengupayaan pengembalian uang Negara yang telah tersalur kepada bank-bank melalui penyelesaian Aset Dalam Restrukturisasi.¹⁶

BPPN didirikan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal diberlakukannya PP Nomor 17 Tahun 1999 yaitu tanggal 27 Februari 1999, dan dapat diperpanjang sepanjang masih diperlukan untuk menjalankan tugasnya.¹⁷

PP tersebut juga menentukan bahwa BPPN berwenang untuk mengalihkan dan atau menjual Aset Dalam Restrukturisasi dan Kewajiban Dalam Restrukturisasi baik secara langsung maupun secara penawaran umum.¹⁸

Dalam hal pengalihan dan atau penjualan dilakukan melalui penawaran umum yang dilakukan oleh BPPN adalah dengan cara Pelelangan.¹⁹

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa BPPN sebagai Badan khusus Pemerintah yang bersifat sementara yang didirikan dalam upaya pengembalian uang Negara yang diserahkan Bank Indonesia kepada bank – bank yang mengalami kesulitan keuangan dan masuk dalam katagori Bank tidak sehat, melalui penyelesaian Aset Dalam Restrukturisasi dan Kewajiban Dalam Restrukturisasi , yang untuk pengalihan dan atau penjualannya adalah melalui secara langsung atau melalui pelelangan.

Mengenai jenis Aset Dalam Restrukturisasi secara umum yang ada di BPPN, berdasarkan sumber perolehannya terbagi atas tiga kelompok, yaitu sebagai berikut :

1. Aset – asset bank yang berada dibawah control BPPN;

¹⁶ *Ibid.*, Pasal 3.

¹⁷ *Ibid.* Pasal 2.

¹⁸ *Ibid.*, Pasal 26.

¹⁹ *Ibid.*, Pasal 30.

2. Portofolio kredit dan aset perusahaan yang direstrukturisasi dan sebagian atau seluruh sahamnya dikontrol BPPN;
3. Aset perusahaan dan hutang milik bekas pemegang saham pengendali Bank Take Over (BTO), Bank Beku Operasi (BBO), Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU) yang berada dibawah pengawasan BPPN.

Aset-aset tersebut berasal dari Program Penjaminan yang dilakukan bank maupun debitur dan Program Penyelesaian Kewajiban Pemegang Saham (PKPS) bank maupun debitur.

Instrumen yang digunakan untuk kepemilikan asset-aset tersebut oleh BPPN yaitu Perjanjian Pengalihan atas Piutang atau Cessie.

Dalam kasus ini BPPN menjadi Lembaga yang menerima pengalihan penagihan piutang Negara (BLBI) dari Bank Indonesia berdasarkan Akte penyerahan dan Pengalihan atas Piutang (Cessie) No. 35 tanggal 22-2-1999 (duapuluh dua Februari seribu sembilanratus sembilan puluh sembilan).²⁰

Dengan demikian, sejak dialihkannya tagihan BLBI oleh Bank Indonesia melalui Akta Cessie Nomor 35 tahun 1999 dalam upaya pengembalian uang Negara kepada BPPN, maka hak tagih atas dana BLBI tersebut beralih kepada kreditur baru yaitu BPPN dan tanah dan bangunan tersebut menjadi asset/ milik Negara.²¹

Sesuai dengan tugas dan wewenang yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 17 Tahun 1999 tentang BPPN, maka dalam rangka pengupayaan pengembalian uang Negara tersebut, BPPN melakukan lelang terhadap tanah dan bangunan Gedung “Aspac” sesuai dengan Tata Cara Penawaran Program Penjualan Aset Properti – BPPN Tahap 3 melalui Penawaran Umum pada bulan Juli 2003, dan pemenang lelangnya adalah PT. BUMIJAWA SENTOSA.²²

²⁰ “Menggugat diri sendiri *Tempo Edisi 03/XXXIII/12-18 maret 2007*.”

²¹ *Ibid.*

²² *Ibid.*

Sebagai tindak lanjut dari proses pelelangan tersebut maka pada tanggal 2 Desember 2003, PT BUMIJAWA SENTOSA menandatangani akta jual beli atas objek lelang dan, kemudian pada tanggal 4 Desember 2003 dilakukan proses balik nama sertifikat menjadi atas nama PT BUMIJAWA SENTOSA.²³ Namun PT. MBG sebagai pemilik awal tanah dan bangunan gedung “Aspac” menganggap bahwa tanah dan bangunan gedung ‘Aspac’ tetap menjadi miliknya dan tidak mau menyerahkan gedung “Aspac” ke PT. BUMIJAWA SENTOSA .

Sudah barang tentu hal ini sangat merugikan PT. BUMIJAWA SENTOSA sebagai Pemenang Lelang yang telah mengeluarkan dana untuk membeli gedung Aspac dengan jumlah yang tidak sedikit (lebih kurang Rp. 80.000.000.000,- atau delapan puluh milyar rupiah)²⁴

Melihat kasus diatas penulis merasa tertarik untuk membahas kasus di atas dalam tesis ini dengan judul, **”Tinjauan hukum terhadap lelang atas tanah dan bangunan yang tidak dapat dimiliki oleh pemenang lelang (analisis kasus putusan Mahkamah agung nomor 158 k/Pdt/2005)”**.

1.2 Pokok Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang tidak dapat memiliki objek lelang, ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Bagaimana tanggung jawab BPPN terhadap objek lelang yang tidak dapat dimiliki oleh pemenang lelang?
3. Bagaimana keabsahaan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh BPPN ditinjau dari peraturan lelang yang berlaku?

²³ Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, *Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 63/Pdt.G/2004/PN.Jak.Sel.*

²⁴ *Ibid.*

1.3 Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian yang menggunakan pendekatan yuridis normatif yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas, dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.²⁵ Data sekunder adalah data yang diperoleh dari studi kepustakaan yang terdiri dari bahan pustaka yang menggunakan bahan-bahan hukum, yang dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, terdiri antara lain peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi yang mengatur atau terkait dengan lelang. yang meliputi antara lain sebagai berikut:
 - A. Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
 - B. Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata.
 - C. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah
 - D. beserta benda-benda yang terkait dengan tanah.
 - E. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan Dasar pokok-Pokok Agraria
 - F. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-
 - G. Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
 - H. Peraturan Pemerintah Nomor 17 tahun 1999 tentang Badan Penyehatan
 - I. Perbankan Nasional (BPPN).
 - J. Keputusan Presiden nomor 27 tahun 1998 tentang Pembentukan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN).
 - K. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1998 tentang Tugas dan Wewenang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN).

²⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan singkat*, Cet.4. (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada,1990), hal.13

2. Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian , buku-buku ilmiah, jurnal, makalah-makalah dan seterusnya.
3. Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder contohnya kamus, ensiklopedi, bibliographi, dan sebagainya.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian deskriptif analitis adalah untuk memberi gambaran yang menyeluruh mengenai fakta dan permasalahan yang berhubungan dengan obyek penelitian.²⁶ Kemudian dilakukan analisis terhadap permasalahan tersebut berdasarkan norma-norma hukum yang berlaku dan teori-teori yang digunakan sebagai pisau analisis.

1.4 Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan tesis ini adalah terdiri atas 3 (tiga) bagian atau disebut bab yang berkaitan, untuk melihat hubungan yang jelas antara satu bab dengan bab lainnya dibuat sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Merupakan bab pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, pokok permasalahan, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN HUKUM LELANG ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG TIDAK DAPAT DIMILIKI OLEH PEMENANG LELANG.

Dalam Bab II disajikan mengenai teori-teori hukum yang memiliki hubungan dengan penelitian seperti menguraikan secara teoritis tentang peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hukum yang terkait, dengan persyaratan dan pelaksanaan lelang, sistem lelang, asas, fungsi, manfaat, prosedur dan lelang eksekusi,

²⁶ *Ibid.*

lelang hak tanggungan. Dalam bab ini juga dibahas tentang apa dan bagaimana lembaga BPPN itu, kemudian dihubungkan dengan kasus yang terjadi yang menjadi perhatian dalam tesis ini, yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 158/K/Pdt/2005 menurut peraturan perundang-undangan tentang lelang, pelaksanaan lelang dan lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

BAB III : PENUTUP

Bab ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan yang merupakan jawaban dari pokok permasalahan yang diajukan dalam tesis ini, dan apabila terdapat fakta baru tetapi tidak termasuk dalam jawaban permasalahan maka akan dimasukkan kedalam saran-saran yang mungkin dapat bermanfaat bagi perkembangan hukum mengenai lelang di Indonesia .

Selain hal-hal yang terdapat dalam bab-bab tersebut di atas, dimuat pula daftar pustaka yang digunakan sebagai bahan rujukan penulis, dan terakhir adalah lampiran yang berkaitan dengan penulisan tesis ini