

346.0936  
HOE  
P ei

**PENJUALAN TANAH DAN BANGUNAN  
OLEH BADAN PENYEHATAN PERBANKAN NASIONAL  
DI JAWA TENGAH**



Tesis  
Untuk memenuhi sebagian persyaratan  
Mencapai derajat Sarjana S-2

Magister Kenotariatan

Oleh :  
**Lokyanto Hoetomo**  
B4B001155

**PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2004**

**TESIS**

**PENJUALAN TANAH DAN BANGUNAN  
OLEH BADAN PENYEHATAN PERBANKAN NASIONAL  
DI JAWA TENGAH**

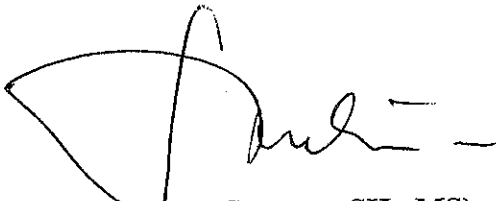
**Disusun oleh**

**Lokyanto Hoetomo  
B4B001155**

**telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
pada tanggal 20 Februari 2004  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima**

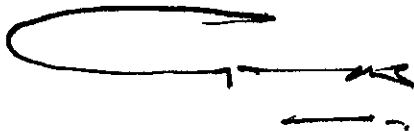
**Menyetujui,**

**Pembimbing Utama**



**( HA. Tulus Sartono, SH., MS)**

**Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan**

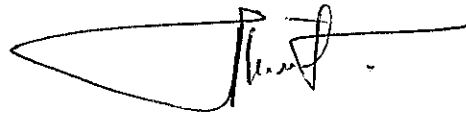


**(Prof. IGN. Sugangga, SH.)**

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan disuatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka

Semarang, 10 Januari 2004



**Lokyanto Hoetomo**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan yang Maha Esa atas rahmatnya sehingga tesis ini dapat terselesaikan, karena tesis ini merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi magister kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

Dalam menyusun tesis ini penulis banyak memperoleh bimbingan, petunjuk, saran, data dan dorongan moril dari berbagai pihak sehingga tersusunnya tesis ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini tidak lupa penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

- Bapak H.A. Tulus Sartono, S.H., M.S. selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan.
- Bapak Prof. IGN. Sugangga, S.H. selaku ketua program studi magister kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro.
- Bapak H. Mulyadi, S.H., M.S., Bapak Yunanto, S.H., M.Hum., Ibu Hj. Srie Wiletno, S.H., M.S., yang telah melakukan review atas proposal tesis ini.
- Bapak-bapak dan Ibu-ibu dosen pengajar program studi magister kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, atas segala bantuannya selama penulis mengikuti program ini.
- Pimpinan dan seluruh staf Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Semarang yang banyak membantu penulis dalam menghimpun data yang diperlukan.
- Pimpinan dan seluruh staf Kantor Pertanahan Kota Semarang, yang banyak membantu penulis dalam menghimpun data yang diperlukan.
- Bapak-bapak dan Ibu-ibu Notaris dan PPAT yang telah diwawancarai, yang ikut memberikan sumbangan data yang diperlukan.
- Pimpinan dan rekan-rekan BPPN Center Semarang dan BPPN Pusat yang banyak membantu penulis dalam menghimpun data yang diperlukan.

- Ayah bunda, saudara-saudara, istriku Tuti, anakku Cella dan Ian, yang banyak memberikan dorongan moril kepada penulis.

Penulis berharap hasil penulisan tesis ini dapat bermanfaat dan dapat digunakan sebagai rujukan dan perbandingan dalam lingkungan akademis maupun lingkungan praktisi.

Semarang, 10 Januari 2004,

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
INTISARI.....	xiv
ABSTRACT .....	xv
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Pembatasan Masalah .....	6
C. Perumusan Masalah .....	7
D. Originalitas Penelitian .....	7
E. Tujuan Penelitian .....	8
F. Manfaat Penelitian .....	8
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Hukum Perbankan di Indonesia.....	10
B. Tinjauan Umum Tentang Penyerahan (" <i>Levering</i> ").....	23
C. Penyerahan dan Pendaftaran Hak – Hak Atas Tanah.....	27
D. Pengertian Jual Beli.....	35
E. Tugas Pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	39
F. Hak dan Kewajiban Penjual.....	42
G. Hak dan Kewajiban Pembeli.....	44
H. Pelaksanaan Lelang.....	47

I. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) .....	51
<b>Bab III. Metode Penelitian</b>	
A. Metode Pendekatan .....	61
B. Spesifikasi Penelitian .....	61
C. Metode Penentuan Sampel .....	62
D. Metode Pengumpulan Data .....	63
E. Metode Analisa Data .....	66
F. Jadwal Penelitian .....	66
<b>BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
I. Hasil Penelitian.....	67
A. Gambaran Umum BPPN .....	67
B. Dasar Hukum Penguasaan Tanah dan Bangunan oleh BPPN .....	80
C. Program Penjualan Tanah dan Bangunan BPPN .....	91
D. Alas Hak Yang Menjadi Dasar Perolehan Hak Untuk Pembeli...	115
E. Hambatan-Hambatan Yang Dihadapi Badan Penyehatan Perbankan Nasional .....	129
F. Upaya-Upaya Hukum Yang Dilakukan BPPN Untuk Mengatasi Hambatan.....	134
II. Pembahasan.....	141
A. Gambaran Umum BPPN .....	141
B. Dasar Hukum Penguasaan Tanah dan Bangunan oleh BPPN .....	142
C. Program-Program Penjualan Tanah dan Bangunan BPPN .....	146
D. Alas Hak Yang Menjadi Dasar Perolehan Hak Bagi Pembeli.....	154
E. Hambatan-Hambatan Yang Dihadapi dan Upaya-Upaya Hukum Yang Dilakukan Badan Penyehatan Perbankan Nasional .....	160
<b>BAB V. SIMPULAN DAN SARAN</b>	
A. Simpulan.....	164
1. Dasar hukum penguasaan tanah dan bangunan oleh Badan	

Penyehatan Perbankan Nasional.....	164
2. Program-program penjualan tanah dan bangunan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional .....	166
3. Alas hak yang menjadi dasar perolehan hak untuk pembeli.....	166
4. Hambatan-hambatan yang dihadapi Badan Penyehatan Perbankan Nasional.....	166
5. Upaya-upaya hukum yang dilakukan BPPN untuk mengatasi hambatan .....	168
B. Saran-Saran.....	169
DAFTAR PUSTAKA.....	170

## DAFTAR TABEL

	Halaman
1. Daftar Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU).....	71
2. Daftar Bank Beku Operasional (BBO).....	72
3. Daftar Bank Take Over (BTO).....	72
4. Daftar Bank Rekap.....	72
5. Aset Inti Bank yang Dialihkan ke BPPN.....	73
6. Aset Non Inti (Tanah, Bangunan dan Inventaris).....	73
7. Nilai Aset Pemegang Saham yang Dijamin ke BPPN.....	73
8. Aset Inti yang Dialihkan ke BPPN Dalam Bentuk Rupiah.....	78
9. Aset Inti yang Dialihkan ke BPPN Dalam Bentuk USD.....	78
10. Aset Non Inti yang Dialihkan ke BPPN.....	78
11. Daftar Bank Beku Operasi (BBO) di Jawa Tengah .....	79
12. Daftar Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU) di Jawa Tengah.....	79
13. Daftar Bank Take Over di Jawa Tengah.....	79
14. Daftar Bank Rekap di Jawa Tengah.....	79
15. Jadwal Pelaksanaan.....	102

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
1. Posisi BPPN Sebagai Lembaga Negara.....	69
2. Struktur Organisasi Badan Penyehatan Perbankan Nasional.....	73
3. Struktur Organisasi BPPN Center Semarang.....	75

## DAFTAR LAMPIRAN

- A
1. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.30/219/KEP/DIR Tanggal 14 Februari 1998 Tentang : Penempatan PT.Bank Dagang Nasional Indonesia Dalam Program Penyehatan.
  2. Surat Keputusan Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional No.43/BPPN/1998 Tanggal 21 Agustus 1998 Tentang : Pembekuan Kegiatan Usaha PT.Bank Dagang Nasional Indonesia, Tbk Dalam Rangka Program Penyehatan Perbankan Nasional.
  3. Surat Keputusan Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional No.SK-37/BPPN/1999 Tentang : Pengambil alihan Seluruh Kewenangan Direksi dan Komisaris PT. Bank Dagang Nasional Indonesia, Tbk Berdasarkan Wewenang yang Diberikan oleh Undang-Undang Perbankan Kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional.
  4. Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor : 3/9/Kep.GBI/2001 Tanggal 29 Oktober 2001 Tentang : Penyerahan PT. Bank Unibank Tbk kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional.
  5. Surat Bank Indonesia yang ditujukan kepada BPPN Nomor : 3/12/DGS/DPWBI/Rahasia Tanggal 29 Oktober 2001 Tentang : Penyerahan PT. Bank Unibank Tbk kepada BPPN.
  6. Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Gubernur Bank Indonesia, Nomor : 117/KMK.017/1999  
31/15/KEP/GBI Tanggal 26 Maret 1999 Tentang : pelaksanaan Program Rehabilitasi Bank Dalam Penyehatan yang Berstatus Bank Take Over.
  7. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/266/Kep/Dir Tanggal 13 Maret 1999 Tentang : Penyerahan PT. Bank Duta Tbk.
  8. Surat Keputusan Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional No.SK-262/BPPN/0699 Tanggal 21 Juni 1999 Tentang Pengalihan Aktiva Non Produktif

PT. Bank Nusa Nasional Tbk, PT. Bank Duta Tbk, PT. Bank Jaya Internasional, PT. Bank Pos Nusantara, PT. Bank Rama Tbk, PT. Bank Risjad Salim Internasional dan PT. Bank Tamara Tbk kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional.

9. Surat Keputusan Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional No : SK-823/BPPN/0600 Tanggal 12 Juni 2000 Tentang : Persetujuan Penjualan Aset Dalam Restrukturisasi milik atau yang menjadi hak Bank Take Over (BTO) yang telah dan akan dialihkan kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional.
10. Surat Keputusan Deputi Gubernur Bank Indonesia Nomor : 1/3/Kep.DPG/1999 Tanggal 28 Mei 1999 Tentang Penyerahan PT. Bank Bukopin kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional.
11. Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Gubernur Bank Indonesia, Nomor 53/KMK.017/1999 31/12/KEP/GBI Tanggal 8 Februari 1999 Tentang : Pelaksanaan Program Rekapitalisasi Bank Umum.
12. Surat Keputusan Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional Nomor SK-205/BPPN/0599 Tanggal 29 Mei 1999 Tentang : Penyerahan Kembali PT. Bank Bukopin kepada Bank Indonesia.
13. Surat Keputusan Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional Nomor : SK-1008a/BPPN/0301 Tanggal 27 Maret 2001 Tentang Persetujuan Penjualan Aset Dalam restrukturisasi Milik atau yang menjadi hak Bank Umum peserta program rekapitalisasi yang telah dan akan dialihkan kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional.
14. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 17 Tahun 1999 Tanggal 27 Februari 1999 Tentang : Badan Penyehatan Perbankan Nasional.
15. Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 6 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pendaftaran Perubahan data Pendaftaran Tanah yang menyangkut Aset Dalam Restrukturisasi dan atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi yang berupa Hak Atas Tanah yang sudah Bersertifikat dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

16. Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional Nomor : 630.1-3727 Tanggal 11 Desember 2000, perihal : petunjuk penyelesaian masalah mengenai aset tanah, hak milik satuan rumah susun milik debitor/obligor yang terkait dengan kewajiban BPPN.
17. Surat Edaran kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 630.1-1187 Tanggal 14 Mei 2003, perihal : petunjuk lanjutan mengenai penyelesaian masalah Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dikuasai oleh BPPN.

- B
1. Surat Keterangan Nomor : KET.07/WPL.05/KP.01/2003 tanggal 31 Desember 2003 dari Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Semarang.
  2. Surat Keterangan Nomor : 050.7-1424-I-2004 tanggal 02 Januari 2004 dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.
  3. Surat Keterangan tanggal 29 Desember 2003 dari Kantor BPPN Center Semarang.
  4. Surat Keterangan Nomor : 271/N/2003 tanggal 23 Desember 2003 dari Subianto Putro, SH., Notaris di Semarang.
  5. Surat Keterangan dari Dini Handanayatie, SH., Notaris di Semarang.
  6. Surat Keterangan dari Dina Yuniati, SH., Notaris di Semarang.
  7. Surat Keterangan dari Hadi Wibisono, SH., Notaris di Semarang.

## INTISARI

Bahan untuk penulisan tesis yang berjudul Penjualan Tanah dan Bangunan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional di Jawa Tengah, diperoleh melalui penelitian yuridis empiris. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui hal-hal yang bersangkutan paut dengan penjualan tanah dan bangunan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional.

Badan Penyehatan Perbankan Nasional merupakan badan yang sifatnya sementara, tetapi badan ini dapat menguasai tanah dan bangunan dan kemudian menjualnya dengan caranya sendiri yang bisa berbeda dengan aturan pendaftaran tanah yang sudah ada.

Data sekunder dan primer dalam penelitian ini dikumpulkan melalui penelitian kepustakaan dan lapangan, dengan mengumpulkan surat keputusan-surat keputusan, akta jual beli tanah dan bangunan, laporan tahunan BPPN, wawancara dengan pihak terkait dan terlibat langsung didalamnya.

Berdasar hasil penelitian melalui metode analisis kualitatif diketahui bahwa dasar hukum BPPN dalam menguasai dan menjual tanah dan bangunan, adalah kuat karena telah mendapat dukungan dari pihak terkait seperti Mahkamah Agung dan Badan Pertanahan Nasional, demikian juga dalam pelaksanaan penjualannya dilakukan melalui program-program penjualan, diikuti dengan alas hak yang dapat dipertanggung jawabkan, sehingga tidak ada keraguan dari pihak pembeli mengenai kekuatan hukum terhadap tanah dan bangunan yang dibelinya.

Terdapat banyak hambatan yang dihadapi oleh BPPN dalam melakukan penjualan tanah dan bangunan yang dikuasai, sebagian besar hambatan telah dapat diatasi, namun masih juga terdapat permasalahan tanah dan bangunan yang belum dapat diatasi sehingga menjadi sisa tanah dan bangunan yang belum dapat dijual.

**Kata-kata kunci : jual beli tanah, BPPN**

**LAND AND BUILDING SOLD BY  
THE INDONESIAN BANK RESTRUCTURING AGENCY  
IN CENTRAL JAVA**

Program Pasca Sarjana  
Magister Kenotariatan  
Universitas Diponegoro

**ABSTRACT**

Research on "LAND AND BUILDING SOLD BY THE INDONESIAN BANK RESTRUCTURING AGENCY (IBRA) IN CENTRAL JAVA", is a juridical empirical research. The purpose of this research is to understand the matters related to the land and building that sold by the Indonesian Bank Restructuring Agency (IBRA).

The Indonesian Bank Restructuring Agency is temporary institution, but this institution can acquire the land and building, and then it can sell them by its own system that might be different from the regulation of the land registration.

Primary and secondary data in this research are gathered through library and field research, by collecting the kinds of document such as decision letter, land and building hand over certificates, IBRA annual report, guided interview with the people who have relation and involve in it.

Based on the research of qualitative analysis, it appears that IBRA has the strong law that has been used to acquire and sell the land and building, because it has some support from the relating institution such as Mahkamah Agung and Badan Pertanahan Nasional, and in the selling process the IBRA use the any selling programs and then followed base of right and it can be responsible, so that there will not be any doubtfulness about the power of law of the land and the building has been bought by the buyer.

In selling the land and building it acquisition, the IBRA has met many problems, most of the problems can be solved, however there are still any land and building problems that can not be solved, so those land and building become the rest of things that can not be sold yet.

**Key Words :** Land hand over, IBRA

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Dalam kerangka pembangunan perekonomian nasional, sektor keuangan khususnya industri perbankan merupakan salah satu komponen terpenting sebagai pendukung dan penggerak laju pertumbuhan ekonomi. Kebijakan-kebijakan sektor keuangan khususnya dunia perbankan akan berpengaruh secara langsung terhadap iklim dan arah pembangunan ekonomi, oleh karena itu, kemajuan ataupun hambatan yang dihadapi sektor perbankan, akan berdampak secara luas terhadap upaya pembangunan perekonomian nasional.

Pada pertengahan tahun 1997 telah terjadi gejolak moneter yang melanda dunia khususnya negara-negara kawasan asia telah memberikan dampak yang luar biasa terhadap kondisi moneter nasional. Gejolak nilai tukar rupiah yang disertai dengan kepercayaan masyarakat terhadap bank-bank semakin menurun yang mendorong masyarakat menarik dananya secara besar-besaran, menambah terpuruknya kehidupan perbankan. Apalagi dengan adanya pencabutan izin usaha 16 bank pada tanggal 1 Nopember 1997 (Bank Dalam Likuidasi-BDL) dengan segenap implikasi dan *domino effect* nya makin menambah keadaan situasi moneter menjadi bertambah kritis.

Pada kondisi demikian memaksa Bank Indonesia sesuai dengan kewenangannya yang diatur dalam Pasal 7 juncto Pasal 32 ayat (3) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1968 tentang Bank Sentral telah menjalankan fungsinya yaitu membantu pemerintah dalam mengatur, menjaga dan memelihara kestabilan nilai rupiah, serta memberikan kredit likuiditas kepada bank-bank untuk mengatasi kesulitan likuiditas dalam keadaan darurat.

Namun demikian kebijaksanaan yang telah digulirkan ternyata belum dapat mengatasi masalah krisis moneter yang sedang berjalan. Guna mencegah kondisi yang lebih buruk pada sektor ekonomi yang dapat menimbulkan implikasi sosial yang

lebih luas, pemerintah mengeluarkan kebijakan jaminan pemerintah terhadap kewajiban pembayaran bank umum yang diharapkan dapat mengembalikan secepatnya kepercayaan masyarakat terhadap mata uang dan perbankan nasional. Hal ini tertuang dalam Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1998 tentang Jaminan Terhadap Kewajiban Pembayaran Bank Umum.<sup>1</sup>

Kebijakan jaminan pemerintah terhadap kewajiban pembayaran bank umum ini seperti halnya suatu pilihan solusi yang kurang menguntungkan tetapi merupakan solusi yang terbaik dari pilihan-pilihan solusi yang kurang menguntungkan.<sup>2</sup>

Pada saat itu bank-bank sudah tidak mampu membayar kewajibannya karena adanya penarikan besar-besaran yang dilakukan oleh para deposan dan penabung, di sisi lain pinjaman yang diberikan jadi bermasalah dan hal ini disebabkan karena :

1. Likuiditas yang ketat menyebabkan suku bunga pinjaman yang tinggi mengakibatkan ketidakmampuan membayar dari para debitur;
2. Jumlah hutang dalam bentuk mata uang asing menjadi berlipat ganda, karena kurs rupiah terhadap dollar Amerika yang semula lebih kurang Rp. 2.500,- (dua ribu lima ratus rupiah) sempat melonjak sampai lebih kurang Rp. 15.000,- (lima belas ribu rupiah) dengan demikian menyebabkan debitur menjadi tidak mampu membayar hutangnya;
3. Situasi dan kondisi yang kurang kondusif saat itu menyebabkan sektor usaha banyak yang terpuruk.

Dalam kondisi demikian, maka dalam rangka penjaminan tersebut bantuan likuiditas yang disalurkan melalui Bank Indonesia menjadi sangat besar. Hal ini bertujuan untuk mencegah kerusakan yang lebih buruk pada sektor perekonomian yang dapat menimbulkan implikasi sosial secara luas dan guna melaksanakan pengelolaan aset bank bermasalah. Dalam kondisi mendesak ini pemerintah mengambil langkah-langkah strategis dengan mendirikan badan khusus yang bersifat

---

<sup>1</sup> Muhamad Djumhana, S.H., Drs, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan ke II., hal 117.

<sup>2</sup> Soehandjono, *Diperlukan "Dirigen" Dengan Payung Politik untuk Menyelesaikan Kasus BLBI (Bagian I)*, (Kompas, 4 Januari, 2002)

sementara dan mempunyai misi untuk memulihkan kondisi perbankan serta mengembalikan uang negara yang telah tersalur di sektor perbankan. Badan khusus tersebut yaitu Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN).

Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dibentuk dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 1998 pada tanggal 26 Januari 1998. Fungsi utama BPPN adalah penyehatan bank yang ditetapkan dan diserahkan oleh Bank Indonesia, sebagaimana halnya yang diatur dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 1998 tentang tugas dan kewenangan Badan Penyehatan Perbankan Nasional.

Keputusan Presiden tersebut diperkuat dengan Pasal 37A ayat (1) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan, yang menyebutkan bahwa "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".

Mengenai kewenangannya, Pasal 37A ayat (3) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998, menyebutkan bahwa: Dalam melaksanakan program penyehatan terhadap bank-bank, badan khusus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mempunyai wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) serta wewenang lain yaitu:

- a. mengambil alih dan menjalankan segala hak dan wewenang pemegang saham termasuk hak dan wewenang Rapat Umum Pemegang Saham;
- b. mengambil alih dan melaksanakan segala hak dan wewenang Direksi dan Komisaris bank;
- c. menguasai, mengelola dan melakukan tindakan kepemilikan atas kekayaan milik atau yang menjadi hak bank, termasuk kekayaan bank yang berada pada pihak manapun, baik didalam 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 di dalam negeri ataupun di luar negeri, baik secara 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 pengonversian 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. menetapkan jumlah tambahan modal yang wajib disetor oleh pemegang saham bank dalam program penyehatan;
- n. melakukan tindakan lain yang diperlukan untuk menunjang pelaksanaan wewenang sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf m.

Kewenangan badan khusus sebagaimana tersebut diatas telah ditegaskan sebagai kewenangan BPPN, yaitu sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional yang berbunyi: "Dalam melaksanakan tugasnya, BPPN mempunyai wewenang sebagaimana dimaksud dalam pasal 37A Undang-undang Perbankan"

Dengan adanya kewenangan seperti tersebut diatas, Badan Penyehatan Perbankan Nasional telah melakukan langkah-langkah strategis untuk menyelamatkan perekonomian negara. Langkah-langkah strategis yang telah dilakukan Badan Penyehatan Perbankan Nasional adalah:

1. Pada tanggal 21 Agustus 1998 melakukan pembekuan operasional sepuluh bank swasta yang disebut dengan Bank Beku Operasional (BBO);
2. Pada tanggal 16 Maret 1999 melakukan penghentian kegiatan usaha atas 38 (tiga puluh delapan) bank swasta yang disebut dengan Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU);
3. Melakukan akuisisi atas 9 (sembilan) bank swasta pada Bank Danamon Indonesia;
4. Melakukan rekap atas bank-bank swasta maupun pemerintah;
5. Pada tanggal 20 Oktober 2000 melakukan penghentian kegiatan usaha atas tiga bank swasta;
6. Pada tanggal 29 Oktober 2001 melakukan penghentian kegiatan usaha atas satu bank swasta.

Dengan adanya langkah-langkah strategis yang telah dilakukan oleh pemerintah melalui Badan Penyehatan Perbankan Nasional seperti tersebut diatas, maka Badan Penyehatan Perbankan Nasional mempunyai kewenangan untuk

menguasai, menjual, mengalihkan dan atau melakukan tindakan lain yang seluas-luasnya atas suatu hak kekayaan milik bank, aktiva atau kekayaan perbankan pada umumnya, selain berupa tagihan kredit pada pihak debitur, juga berupa tanah dan bangunan. Dengan demikian salah satu cara untuk mengembalikan uang negara yang telah tersalur ke masyarakat ataupun sektor usaha adalah dengan melakukan penagihan pada pihak debitur melalui program-program yang ditetapkan dan apabila tidak dapat mengembalikan maka BPPN akan mengalihkan (*cessie*) pinjaman debitur kepada kreditur baru serta melakukan penjualan aktiva/kekayaan bank berupa tanah dan bangunan.

Pada kondisi yang demikian tentunya membutuhkan penanganan baik dari aspek operasional maupun aspek hukumnya sehubungan dengan adanya hubungan-hubungan hukum dalam penjualan aktiva bank, khususnya penjualan tanah dan bangunan milik bank yang diserahkan kepada pemerintah dalam hal ini Badan Penyehatan Perbankan Nasional.

Hubungan hukum dalam penjualan tanah dan bangunan milik Bank Beku Operasi, Bank Beku Kegiatan Usaha, Bank Take Over dan Bank Rekap yang diserahkan kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional tentunya membutuhkan pengaturan-pengaturan yang diharapkan mampu memberikan perlindungan hukum bagi Badan Penyehatan Perbankan Nasional, sehingga tugas dari Badan Penyehatan Perbankan Nasional dapat berjalan sebagaimana mestinya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sangat beralasan apabila peneliti akan meneliti pelaksanaan penjualan tanah dan bangunan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional di Jawa Tengah.

## **B. Pembatasan Masalah.**

Mengingat luasnya permasalahan dan kompleksitas permasalahan yang dihadapi Badan Penyehatan Perbankan Nasional yang menguasai aset bank-bank yang dibekukan seperti penjaminan kewajiban bank-bank, penyelesaian kewajiban pemegang saham, pengalihan kekayaan/aktiva bank kepada Badan Penyehatan

Perbankan Nasional, penyelesaian kewajiban debitur bank kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional, pengalihan kewajiban debitur bank oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional kepada pihak ketiga, demikian juga aktifitas dan aset yang dikuasai oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional yang tersebar diseluruh pelosok tanah air, dalam penelitian ini peneliti membatasi permasalahan hanya pada aspek hukum pelaksanaan penjualan atas tanah dan bangunan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional di Jawa Tengah.

### **C. Perumusan Masalah.**

Permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah dasar hukum yang digunakan Badan Penyehatan Perbankan Nasional dalam menguasai tanah dan bangunan milik Bank dan selanjutnya melakukan pelaksanaan penjualan tanah dan bangunan yang dikuasai Badan Penyehatan Perbankan Nasional ?
2. Program apa saja yang digunakan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional dalam melakukan penjualan tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional ?
3. Apa yang menjadi alas hak bagi pembeli tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional ?
4. Hambatan-hambatan apa saja yang dihadapi Badan Penyehatan Perbankan Nasional dalam pelaksanaan penjualan tanah dan bangunan yang dikuasai Badan Penyehatan Perbankan Nasional ?
5. Upaya-upaya hukum apa yang dilakukan untuk mengatasi hambatan yang dihadapi Badan Penyehatan Perbankan Nasional ?

### **D. Originalitas Penelitian**

Bahan dan permasalahan di dalam penelitian pembuatan tesis ini merupakan wacana yang hangat pada masyarakat yang sampai saat ini belum pernah ada

penelitian yang dilakukan oleh seorang peneliti. Dengan demikian originalitas penelitian ini tidak diragukan.

#### **E. Tujuan Penelitian.**

Secara umum tujuan penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran dan mengungkapkan mengenai aspek hukum yang timbul sehubungan tanah dan bangunan yang sebelumnya dikuasai oleh Bank-Bank, kemudian dikuasai oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional dan selanjutnya dilakukan penjualan. Sedangkan secara khusus dimaksudkan untuk mengetahui :

1. Dasar hukum yang digunakan Badan Penyehatan Perbankan Nasional dalam menguasai tanah dan bangunan milik Bank dan selanjutnya melakukan pelaksanaan penjualan tanah dan bangunan yang dikuasai Badan Penyehatan Perbankan Nasional.
2. Program-program yang digunakan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional dalam melakukan penjualan tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional .
3. Alas hak bagi pembeli tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional.
4. Hambatan-hambatan yang dihadapi Badan Penyehatan Perbankan Nasional dalam pelaksanaan penjualan tanah dan bangunan yang dikuasai Badan Penyehatan Perbankan Nasional.
5. Upaya-upaya hukum yang dilakukan untuk mengatasi hambatan yang dihadapi Badan Penyehatan Perbankan Nasional.

#### **F. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat, baik dari lingkungan praktisi hukum maupun ahli hukum pada lingkungan universitas dan memberikan kelengkapan bahan pustaka mengenai :

1. Dasar hukum yang digunakan Badan Penyehatan Perbankan Nasional dalam menguasai tanah dan bangunan milik Bank dan selanjutnya melakukan pelaksanaan penjualan tanah dan bangunan yang dikuasai Badan Penyehatan Perbankan Nasional.
2. Program-program yang digunakan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional dalam melakukan penjualan tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional.
3. Alas hak bagi pembeli tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional.
4. Hambatan-hambatan yang dihadapi Badan Penyehatan Perbankan Nasional dalam pelaksanaan penjualan tanah dan bangunan yang dikuasai Badan Penyehatan Perbankan Nasional.
5. Upaya-upaya hukum yang dilakukan untuk mengatasi hambatan yang dihadapi Badan Penyehatan Perbankan Nasional.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### A. Tinjauan Umum Hukum Perbankan di Indonesia.

Pada Tahun 1998 telah diundangkan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Undang-undang No.10 Tahun 1998 mengubah/mengganti/menambah beberapa pasal dari Undang-Undang Perbankan yang lama No.7 Tahun 1992. Sehingga yang sekarang berlaku adalah Undang-undang No.7 Tahun 1992 yaitu terhadap pasal-pasal yang belum dirubah, maupun undang-undang baru yaitu Undang-Undang No.10 Tahun 1998.

Bila melihat sejarah pembentukan kedua undang-undang tersebut tentunya keduanya mempunyai latar belakang keadaan yang sangat berbeda dimana Undang-Undang No.7 Tahun 1992 dibentuk setelah adanya Pakto (Paket Oktober) 1988 yang bertujuan memacu pertumbuhan bank sedangkan Undang-Undang No.10 Tahun 1998 dibuat pada saat keadaan perbankan dalam keadaan yang tidak menguntungkan karena terjadinya krisis ekonomi/moneter di Indonesia maupun karena persaingan usaha yang tidak sehat di dunia perbankan itu sendiri yang jumlahnya cukup meningkat setelah adanya Pakto 1988. Untuk memperjelas pemahaman kita mengenai perkembangan lembaga perbankan di Indonesia maka kita harus melihat Sejarah Hukum Perbankan di Indonesia.<sup>3</sup>

#### 1. Masa Penjajahan Belanda

Awal mulanya sejarah perbankan dan hukum perbankan di Indonesia sudah dimulai sejak zaman Vereenigde Oost-Indische Compagnie (VOC). Kala itu, oleh VOC sudah diperkenalkan berbagai kegiatan yang termasuk ke dalam kegiatan lembaga pembiayaan dan perbankan. Akan tetapi, suatu perusahaan dagang beroperasi sebagai bank yang baru didirikan semasa pemerintah Hindia

---

<sup>3</sup> Widjanarto, S.H, M.B.A, *Hukum dan ketentuan Perbankan di Indonesia*, Penerbit Pustaka Utama Grafiti, Edisi IV, Cetakan I, hal 3.

Belanda yakni dengan berdirinya De Nederlandsche Handel Maatschappij (NHM). NHM ini didirikan oleh Pemerintah Hindia Belanda dalam tahun 1824.

Kemudian pada tahun 1827, baru pemerintah Belanda secara resmi mendirikan sebuah bank yang disebut De Javasche Bank. De Javasche Bank ini sekarang menjadi Bank Indonesia, sementara NHM kemudian menjadi Bank Ekspor Impor Indonesia. Pada tahun 1857 didirikanlah sebuah bank swasta yang diberi nama NV Escompto Bank, yang kemudian dinasionalisasi menjadi Bank Dagang Negara. Tahun 1895 didirikan beberapa koperasi simpan pinjam yang kemudian digabung menjadi satu pada tahun 1934 dengan nama Algemeene Volkscrediet Bank (AVB). Pada zaman pendudukan Jepang dengan ketentuan dalam Osamu serei No.8 Tahun 2602 (tahun Jepang), maka AVB diganti nama menjadi Syomin Ginko. Selain itu, pada tahun 1898 dengan bekerja sama dengan Jawatan Pos, pemerintah Hindia Belanda mendirikan pula Post Spaartbank, yakni semacam bank tabungan.

Selain dari bank yang didirikan oleh pemerintah Hindia Belanda dan bank-bank yang didirikan oleh Swasta, maka pemerintah Belanda juga membuka pintu terhadap berdirinya bank-bank asing di Indonesia. Bank-bank asing yang sempat berdiri di Indonesia misalnya Charter Bank of India, The Overseas Chinese Banking Corporation, The Bank of Taiwan, The Yokohama Specie Bank, The Mitsui Bank, The Hongkong & Shanghai Bank. Selain dari bank-bank tersebut diatas, di zaman pemerintah Hindia Belanda sudah diakui Lembaga Perkreditan Desa, terutama setelah dikeluarkannya S.1929 No.357, tanggal 14 September 1929 yang berisikan ketentuan-ketentuan tentang Badan-badan Perkreditan Desa dalam Propinsi-propinsi di Jawa dan Madura di luar wilayah Kotapraja (sekarang Kabupaten).

## **2. Masa Pemerintahan Jepang**

Pada masa pendudukan Jepang, kebanyakan bank-bank yang sudah ada ditutup atau dikuasai oleh pemerintah bala tentara Jepang. Satu-satunya bank yang dikuasai oleh putra-putra Indonesia yaitu Bank Rakyat Indonesia (*Algemene*

*Volkscsrediet Bank*) dengan nama Jepangnya yaitu Syomin Ginko. Akan tetapi setelah pendudukan Bala Tentara Jepang, beberapa bank yang sempat ditutup oleh pemerintah Hindia Belanda kemudian dibuka kembali. Maka dibukalah kembali Bank of Taiwan, Yokohama Bank, dan Mitsui Bank. Demikian pula halnya dengan Nanpo Kaihatsu Kinko yang pada tanggal 1 April 1943 membuka empat kantor di Pulau Jawa dan empat di Sumatera. Sementara Bank Tabungan milik pemerintah Hindia Belanda yang sempat dibekukan oleh pemerintah Jepang kemudian dibuka kembali pada tanggal 1 April 1942 dengan nama Tyokin Kyoku.

### 3. Masa Orde Lama

Setelah kemerdekaan, dalam sidang Dewan Menteri tanggal 19 September 1945, pemerintah Republik Indonesia mengambil keputusan untuk mendirikan sebuah bank sirkulasi berbentuk bank milik negara. Pelaksanaan pembentukannya dipercayakan kepada Tuan RM Margono Djojohadikusumo. Sebagai realisasinya, pada tanggal 14 Oktober 1945 dengan akta notaris RM Soerojo, notaris di Jakarta terbentuklah Yayasan Pusat Bank Indonesia. Setelah itu pada tanggal 17 Agustus 1946 diresmikanlah Bank Negara Indonesia 1946, bank mana telah didirikan dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No.2 tahun 1946 pada tanggal 5 Juli 1946. Dimana selain bank komersial, BNI 1946 juga berfungsi sebagai Bank Sentral. Selain dari BNI 1946, bank pemerintah lainnya adalah Bank Rakyat Indonesia yang beroperasi berdasarkan dasar hukumnya berupa Peraturan Pemerintah No.1 tahun 1946, tanggal 22 Februari 1946. Bank ini merupakan terusan dari bank yang sudah lama yaitu *De Algemene Volkscrediet*. Selain dari berdirinya bank-bank pemerintah, di masa awal-awal kemerdekaan berdiri pula bank-bank nasional swasta sampai ke daerah-daerah misalnya :

- a. Bank Surakarta MAI di Solo berdiri tahun 1945.
- b. Bank Indonesia di Palembang berdiri tahun 1946.
- c. Bank Dagang Nasional di Medan berdiri tahun 1946.

- d. Indonesian Banking Corporation (IBC) berdiri tahun 1947.
- e. NV Bank Sulawesi di Menado berdiri tanggal 8 Februari 1946.
- f. NV Bank Perniagaan Indonesia di Jakarta berdiri tanggal 11 Maret 1948.
- g. Bank Timur NV di Semarang berdiri tanggal 20 September 1949.
- h. Bank Dagang Indonesia NV di Banjarmasin berdiri tanggal 12 Oktober 1949.
- i. *Kalimantan Banking and Trading Corporation* NV di Samarinda berdiri tanggal 18 Februari 1950.

Pengaturan dalam Undang-Undang mengenai Perbankan di zaman kemerdekaan ini untuk pertama kali diatur dalam Undang-Undang No.11 Tahun 1953 tentang Undang-Undang Pokok Bank Indonesia, yang kemudian dicabut dengan Undang-Undang No.14 Tahun 1967. Undang-Undang No.14 Tahun 1967 ini kemudian dicabut kembali dengan Undang-Undang No.7 Tahun 1992 dan diubah lagi dengan Undang-Undang No.10 Tahun 1998.

Pada Zaman Orde Lama, khususnya di penghujung dekade 1950 an seperti juga dalam bidang perusahaan lain-lainnya, dibidang perbankan juga mengalami nasionalisasi, bank Belanda yang pertama kali dinasionalisasi adalah *Nationale Handels Bank* (NHB) yang merupakan sebuah perseroan terbatas yang bergerak di bidang pembiayaan perusahaan perkebunan.

NHB dinasionalisasi dengan Peraturan Pemerintah No.39 Tahun 1959. Untuk keperluan tersebut dengan Undang-Undang No.1 Tahun 1959 didirikanlah Bank Umum Negara, yang kemudian dikenal dengan Bank Bumi Daya. Berikutnya dinasionalisasi lagi *Nederlandsche Handels Maatschappij* (NHM) dengan Undang-Undang No. 41/prp/1960. NHM yang sebenarnya sudah berdiri sejak 1824 tersebut dinasionalisasi dengan membentuk bank baru yang diberi nama dengan Bank Koperasi Tani dan Nelayan (BKTN). Di samping itu, pemerintah menasionalisasi juga PT. Escompto Bank, yang ketika berdirinya dalam tahun 1863 bernama *Nederlandsche Indische Handelsbank* dan untuk keperluan tersebut, pemerintah mendirikan Bank Dagang Negara (BDN) dengan Undang-Undang No. 13/prp/1960. Akan tetapi, disamping bank-bank hasil

nasionalisasi bank-bank pemerintah Belanda, pada masa tersebut berdirilah Bank Pembangunan Daerah (BPD) yang dimiliki dan dikelola oleh pemerintah daerah setempat.

Bank-bank Pemerintah Daerah ini didirikan berdasarkan pada Undang-Undang No. 13 Tahun 1962, tentang Ketentuan Pokok-pokok Pemerintahan Daerah. Tentang sejarah hukum di bidang perbankan yang juga patut dicatat pada masa pemerintahan orde lama adalah adanya tindakan pengintegrasian bank-bank pemerintah menjadi bank tunggal dengan nama Bank Negara Indonesia yang diprakarsai oleh Menteri Bank Sentral/Gubernur Bank Indonesia yang dijabat oleh Jusuf Muda Dalam. Tindakan pengintegrasian bank-bank pemerintah ini dilakukan dengan Penetapan Presiden RI No. 17 Tahun 1965. Maka sebagai konsekuensinya diintegrasilah bank-bank negara kala itu. Bank pemerintah yang tidak termasuk dalam paket integrasi adalah Bank Dagang Negara dan Bank Pembangunan Indonesia (Bapindo).

#### **4. Masa Orde Baru sebelum Pakto 1988**

Memasuki era orde baru setelah tumbangnya rezim pemerintahan orde lama, pembangunan ekonomi dan pembenahan moneter dikembangkan secara serius, antara lain dengan membenahi peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah perbankan. Pada tahun 1967 dengan Undang-Undang No.14 Tahun 1967 diundangkanlah Undang-Undang Perbankan yang baru, selanjutnya diikuti dengan pembuatan Undang-Undang tentang Bank Sentral, yaitu dengan disahkannya Undang-Undang tentang Bank Sentral No.13 Tahun 1968 yang menggantikan Undang-Undang Pokok Bank Indonesia Tahun 1953. Selanjutnya dilakukan deregulasi bulan Juni 1983, beberapa hal yang penting dalam deregulasi Juni 1983 ini adalah penghapusan pagu kredit, bank-bank negara dibebaskan untuk menetapkan tingkat suku bunga dan pengurangan jumlah kredit likuiditas. Hal tersebut dilakukan untuk lebih menggairahkan masyarakat untuk menggunakan jasa-jasa perbankan dan mengurangi kebergantungan bank-bank kepada Bank Indonesia.

## 5. Masa Orde Baru setelah Pakto 1988

Pada tahun 1983 telah dilakukan deregulasi perbankan, akan tetapi deregulasi yang lebih fundamental dilakukan pada tahun 1988 dengan dikeluarkannya Paket Deregulasi Oktober 1988 (Pakto 1988). Paket Deregulasi 1988 ini sangat memberi kemudahan bagi pertumbuhan bank-bank swasta, sehingga tidak mengherankan bahwa setelah paket deregulasi ini, bank-bank swasta tumbuh bagai jamur dimusim hujan. Paket Deregulasi 1988 mengatur hal-hal sebagai berikut :

- a. Pendirian bank umum dan Bank Pembangunan Swasta dibebaskan dengan syarat mempunyai modal setor hanya sebesar 50 (lima puluh) miliar rupiah.
- b. Seluruh bank-bank nasional dapat membuka kantor cabangnya di seluruh wilayah Indonesia asalkan memenuhi persyaratan 24 (dua puluh empat) bulan terakhir tergolong sehat.
- c. Perluasan kesempatan mendirikan Bank Perkreditan Rakyat dan memperluas kewenangannya.
- d. Mempermudah pengakuan atau pemberian status kepada bank sebagai bank devisa.
- e. Mempermudah Bank Asing untuk membuka cabang-cabangnya di lima kota besar yaitu Jakarta, Bandung, Semarang, Surabaya, Medan dan Ujungpandang.
- f. Mempermudah pendirian bank-bank campuran (patungan) di lima kota besar tersebut.

Kemudian ketentuan dalam Pakto tersebut disempurnakan dengan beberapa paket kumpulan peraturan seperti :

- a) Paket Desember 1989 mengenai tabungan, deposito, sertifikat deposito, kantor BPR dan Bank Asing.
- b) Paket Januari 1990 (Pakjan 1990) mengenai penyempurnaan sistem perkreditan.
- c) Paket Februari 1991 mengenai pengawasan dan pembinaan Bank.

- d) Dan kemudian puncaknya adalah dengan keluarnya Undang-Undang Perbankan yang baru, Undang-Undang No.7 Tahun 1992 dan beberapa peraturan pemerintah sebagai peraturan pelaksanaannya.

#### 6. Masa setelah Krisis Moneter 1997

Perkembangan perbankan yang demikian pesatnya pada masa setelah Pakto 1988 mengalami gejala yang cukup besar setelah terjadinya krisis moneter yang melanda Indonesia pada tahun 1997. Keadaan krisis moneter pada tahun 1997 berimbas pada lembaga perbankan yang kurang menerapkan prinsip kehati-hatian sehingga pada masa krisis moneter tersebut banyak bank yang terpaksa harus dilikuidasi, langkah likuidasi bank tersebut merupakan persyaratan dari *International Monetary Funds* (IMF) sebagai syarat pemberian bantuan dengan melakukan pembenahan di sektor perbankan Indonesia. Akhirnya pemerintah memberanikan diri untuk memerintahkan likuidasi 16 (enam belas) bank bermasalah.<sup>4</sup>

Perintah penutupan (likuidasi) keenam belas bank tersebut dilakukan sekaligus oleh Menteri Keuangan dalam keputusannya masing-masing tertanggal 1 November 1997, yaitu sebagai berikut :

- a. No. 524/KMK.017/1997 untuk Bank Pinaesaan.
- b. No. 525/KMK.017/1997 untuk Bank Industri.
- c. No. 526/KMK.017/1997 untuk Anrico Bank Ltd.
- d. No. 527/KMK.017/1997 untuk Astria Raya Bank.
- e. No. 528/KMK.017/1997 untuk Bank Andromeda.
- f. No.529/KMK.017/1997 untuk Bank Harapan Sentosa.
- g. No.530/KMK.017/1997 untuk Bank Guna Internasional.
- h. No.531/KMK.017/1997 untuk Sejahtera Bank Umum.
- i. No.532/KMK.017/1997 untuk Bank Umum Majapahit Jaya.
- j. No.533/KMK.017/1997 untuk Bank Jakarta.

---

<sup>4</sup> Sukowaluyo Mintorahardjo, DR, *BLBI Simalakama*, Penerbit Resi, Cetakan Pertama, 2001 hal 123.

- k. No.534/KMK.017/1997 untuk Bank Kosagraha Semesta.
- l. No.535/KMK.017/1997 untuk Bank Mataram Dhanaarta.
- m. No.536/KMK.017/1997 untuk South East Asia Bank.
- n. No.537/KMK.017/1997 untuk Bank Pacific.
- o. No.538/KMK.017/1997 untuk Bank Dwipa Semesta.
- p. No.539/KMK.017/1997 untuk Bank Citrahasta.

Dasar hukum yang digunakan untuk melikuidasi bank-bank tersebut di atas adalah Undang-Undang Perbankan No.7 Tahun 1992 Pasal 52 yang menyatakan sebagai berikut :

Ayat (1) Dengan tidak mengurangi ketentuan pidana sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 57, Pasal 48 ayat (1) dan Pasal 49 Bank Indonesia dapat menetapkan sanksi administratif kepada bank yang tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam undang-undang ini atau pimpinan Bank Indonesia dapat mencabut izin usaha bank yang bersangkutan.

Ayat (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) antara lain adalah :

- a. Denda uang.
- b. Teguran tertulis.
- c. Penurunan tingkat kesehatan bank.
- d. Larangan untuk turut serta dalam kegiatan kliring.
- e. Pembekuan kegiatan usaha tertentu, baik untuk kantor cabang tertentu maupun untuk Bank secara keseluruhan.
- f. Pemberhentian pengurus bank dan selanjutnya menunjuk dan mengangkat pengganti sementara sampai RUPS atau rapat anggota koperasi mengangkat pengganti yang tetap dengan persetujuan Bank Indonesia;
- g. Pencantuman anggota pengurus, pegawai bank, pemegang saham dalam daftar orang tercela dibidang perbankan.

Ayat (3) Pelaksanaan lebih lanjut mengenai sanksi administratif ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Disamping undang-undang tersebut diatas ada pula Peraturan Pemerintah No.68 Tahun 1996 tanggal 3 Desember 1996 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 2 ayat (5) Bank Indonesia mengusulkan pencabutan izin usaha bank kepada Menteri Keuangan apabila menurut penilaian Bank Indonesia tindakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) tidak dapat mengatasi kesulitan bank yang bersangkutan atau keadaan bank yang bersangkutan membahayakan sistem perbankan.

Pasal 3 ayat (1) Pencabutan izin usaha bank dilakukan oleh Menteri Keuangan setelah mendengar pertimbangan Bank Indonesia.

Pasal 3 ayat (2) Pencabutan izin usaha bank sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) (1) diberitahukan kepada bank yang bersangkutan dan diumumkan dalam surat kabar harian yang mempunyai peredaran luas.

Pasal 3 ayat (3) Dalam hal bank yang dicabut izin usahanya memiliki kantor diluar negeri, maka Bank Indonesia memberitahukan kepada otoritas yang berwenang di negara di tempat kantor tersebut berada.

Likuidasi perbankan yang dilakukan oleh Bank Indonesia dengan maksud memperbaiki sektor perbankan untuk mengatasi krisis moneter. Dengan melakukan likuidasi ke enam belas bank tersebut ternyata juga belum mampu untuk memperbaiki perekonomian negara sebagai akibatnya banyak masyarakat melakukan penarikan dana secara besar-besaran (*rush*) di bank swasta nasional.

Bank Indonesia uang tanpa batas dengan mencetak uang. Terjadilah inflasi hebat. Karena ketakutan bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) dinaikkan menjadi 58 persen. Bunga kredit melonjak menjadi 70 persen.<sup>5</sup>

Untuk menahan penarikan dana secara besar-besaran di bank-bank swasta tersebut maka pemerintah mengeluarkan penjaminan terhadap pembayaran bank sebagaimana diatur dalam Keputusan Presiden No.26 Tahun 1998 maka secara hukum pemerintah akan bertanggung jawab atas kewajiban bank pada para deposan ataupun penabungnya. Langkah pemerintah tersebut kurang efektif karena adanya gejolak politik dan melemahnya mata uang rupiah terhadap dollar Amerika, akibatnya banyak bank-bank yang mengalami kesulitan likuiditas sedangkan dunia usaha yang dibiayai oleh sektor perbankan dan mempunyai hutang valuta asing menjadi macet.

---

<sup>5</sup> Kwik Kian Gie. 1999, *Ekonomi Indonesia dalam Krisis dan Transisi Politik*. Jakarta : PT.Gramedia Pustaka Utama. hal 131.

Dilain pihak pemerintah melalui Bank Indonesia memberikan bantuan likuiditas pada dunia perbankan yang sedang mengalami kesulitan likuiditas akibat krisis moneter dengan demikian sangat besar sekali jumlah uang negara yang telah diserap oleh sektor perbankan pada khususnya dan dunia usaha pada umumnya. Untuk mencegah kerusakan yang lebih buruk di sektor ekonomi maka pemerintah mendirikan badan khusus yang bersifat sementara dan mempunyai misi untuk memulihkan kondisi perbankan serta mengembalikan uang negara yang telah tersalur disektor perbankan, dimana badan khusus dimaksud disebut dengan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (*The Indonesian Bank Restructuring Agency*) yang dibentuk dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 1998 pada tanggal 26 Januari 1998 dan Keputusan Presiden Republik Indonesia No.34 Tahun 1998 Tentang Tugas Dan Kewenangan Badan Penyehatan Perbankan Nasional pada tanggal 5 Maret 1998. Kewenangan khusus yang diberikan pada BPPN diberikan oleh pemerintah dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 1999 dan perubahannya.

Perlu digarisbawahi bahwa lingkup tugas BPPN dari restrukturisasi perbankan, restrukturisasi hutang dan aset, penyelesaian kewajiban pemegang saham, hingga pengelolaan dan divestasi aset adalah lebih luas dan jauh lebih rumit jika dibandingkan aktivitas badan sejenis lainnya di Asia. Selain itu, tidak ada negara lain yang mengalami dampak krisis keuangan Asia seberat Indonesia.

Sektor perbankan, khususnya menanggung dampak terberat. Saat krisis pecah, banyak bank dibebani oleh kredit bermasalah, ketidaksepadanan aktiva dan kewajiban, kelangkaan likuiditas, yang semakin parah akibat merosotnya kepercayaan masyarakat terhadap sistem perbankan secara umum. Beberapa bank terkemuka, dengan reputasi operasional yang solid selama bertahun-tahun, dihadapkan pada penarikan dana besar-besaran, sehingga terpaksa berpaling pada pihak Bank Sentral untuk mendapatkan bantuan pinjaman likuiditas. Selain itu, sejumlah bank terpaksa berhenti beroperasi akibat krisis tersebut.

BPPN didirikan untuk menata ulang sektor perbankan, serta mengupayakan pengembalian dana negara yang telah digunakan untuk membantu mempertahankan likuiditas bank-bank selama krisis keuangan Asia.

Pada awalnya, BPPN harus berjalan dengan sumber daya yang sangat terbatas. Biaya operasi ditanggung sendiri dan organisasi dimulai dari nol dengan hanya lima orang personil. Terlebih lagi, BPPN harus beroperasi dalam suatu lingkup kerja yang belum jelas, dimana peraturan, kebijakan ataupun prosedur operasi dibuat mengikuti perkembangan setiap hari.

Sementara itu, dampak krisis Asia membuat sektor perbankan Indonesia semakin terpuruk. Masyarakat kehilangan kepercayaan terhadap sistem perbankan. Likuiditas menjadi langka. Sementara tingginya tingkat suku bunga menyulitkan upaya-upaya restrukturisasi hutang. Akibatnya, jumlah kredit bank yang macet pengembaliannya melonjak mencapai proporsi yang belum pernah terjadi sebelumnya.

Dengan segala kekurangannya tersebut, BPPN bertugas untuk menangani beberapa aspek paling sulit dan rumit dari program restrukturisasi perbankan dan pengembalian dana negara :

- Sebagai bagian dari proses pembekuan operasional bank oleh Bank Indonesia, BPPN mengambil alih pengelolaan aset dari 48 bank, yang merupakan proses likuidasi bank yang terbesar di dunia sampai saat ini ;
- BPPN melacak dan menerima aset jaminan dari pemegang saham bank sebagai bagian dari pengembalian dana BLBI yang diterima bank-bank tersebut selama krisis berlangsung ;
- BPPN mengambil alih pengelolaan atas 13 bank BTO (*Bank taken Over*), termasuk Bank Central Asia dan Bank Danamon, dua bank swasta terbesar di Indonesia ;
- BPPN menerima seluruh aset dari bank BBO/BBKU, serta melakukan upaya restrukturisasi, penagihan dan pengembalian kredit langsung terhadap debitur.

Selain aset bank BBO dan BBKU, portofolio ini mencakup kredit kategori 5 (macet) dari 12 bank BTO, tujuh bank rekap dan tujuh bank pemerintah ;

- BPPN merencanakan menggabungkan sepuluh BTO menjadi Bank Danamon yang baru ;
- BPPN berperan penting dalam rekapitalisasi 13 bank swasta (BTO), dan sampai akhir tahun 1999 berhasil merekapitalisasi 11 bank ;
- Dalam kerangka program rekapitulasi untuk menyetatkan neraca bank BTO, bank rekap dan bank pemerintah, BPPN mengambil alih portofolio kredit macet senilai Rp. 148,818 triliun dari bank-bank tersebut ;
- BPPN menangani penyelesaian kredit macet, serta pengelolaan dan penjualan aset yang dijaminan.<sup>6</sup>

Kita sepenuhnya menyadari tantangan tugas BPPN pada tahun 2002 semakin berat sebagai institusi yang dibentuk Pemerintah dalam upaya mengatasi krisis ekonomi. Kita semua bertekad untuk menjadikan BPPN sebagai *agent of economic recovery* dengan tugas utama memulihkan kepercayaan masyarakat serta dunia usaha terhadap perbankan nasional dalam menjalankan tugas intermediasinya dan sekaligus mendorong kegiatan usaha menjadi lebih *bankable*. Untuk itu BPPN perlu melakukan upaya percepatan restrukturisasi dan penjualan aset maupun kredit perusahaan secara cepat dan akurat, dan tingkat pengembalian yang memadai agar kegiatan usaha dapat segera bergerak dan perbankan nasional segera menyalurkan pinjaman kepada dunia usaha.

Sebagai agen pemulihan perekonomian, BPPN dituntut untuk menjadikan *Good Corporate Governance* sebagai landasan kerja utama (*way of life*) yang bukan semata-mata menyediakan peraturan maupun prosedur operasi dan standar kerja yang baik namun juga menjamin proses yang transparan dan dapat dipertanggungjawabkan dalam setiap langkah, tindakan maupun pengambilan keputusan di BPPN. Selain itu, BPPN juga terkait dengan adanya

kontrak sosial yang telah dibuat oleh legislatif dan pemerintah dalam kaitan menjadikan pendapatan yang diterima BPPN untuk mendukung anggaran pembangunan dan belanja negara. Disini kita melihat kontribusi strategis BPPN dalam mengamankan fiskal nasional sehingga proses pembangunan nasional dapat terus berlangsung sebagai prasyarat dari bangkitnya kembali perekonomian Indonesia.<sup>7</sup>

Dalam pelaksanaan tugasnya, Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) berlandaskan pada Pasal 37 A Undang-Undang (UU) No.10 Tahun 1998 tentang perubahan atas UU No.7/1992 tentang perbankan dan Peraturan Pemerintah No.17 tahun 1999 (PP 17). Didalam PP 17, BPPN ditugaskan untuk (a) melakukan penyehatan perbankan dan (b) menyelesaikan aset bank baik fisik maupun kewajiban debitur, dan (c) pengupayaan pengembalian uang negara yang tersalur kepada bank-bank melalui penyelesaian aset dalam restrukturisasi. Tugas BPPN juga dipertajam melalui Undang-Undang No.25 tahun 2000 mengenai Program Pembangunan Nasional (Propenas) Pasal 3.4 yang pada intinya menugaskan BPPN untuk melakukan percepatan restrukturisasi perbankan dan dunia usaha. Hal ini diminta untuk dilaksanakan melalui (a) Program restrukturisasi perbankan dan (b) Program penyelesaian dan pemantauan utang perusahaan. Selanjutnya TAP MPR No. X/MPR/2001 menugaskan Presiden agar:

- (a) Pengelolaan dan pemeliharaan aset BPPN diarahkan untuk meningkatkan produktivitas nilai aset.
- (b) Mempercepat penjualan aset yang ada di BPPN dengan tingkat pengembalian harga (*recovery rate*) yang wajar dengan prosedur yang transparan dan akuntabel serta mengupayakan penukaran aset dengan obligasi.

---

<sup>7</sup> Cacuk Sudarjanto, *Sambutan Ketua BPPN*, Laporan Tahunan, 1999, Badan Penyehatan Perbankan Nasional, no. 9-11  
Syafuruddin A. Temenggung, *Sambutan Ketua BPPN*, Laporan Tahunan 2001, Badan Penyehatan Perbankan Nasional.

(c) Pemerintah perlu konsisten melaksanakan perjanjian dengan debitur dan bagi mereka yang belum memenuhi kewajibannya perlu diambil tindakan tegas.<sup>8</sup>

Di antara semua tugas dan kegiatan BPPN, mungkin yang paling utama dan kerap menimbulkan banyak perhatian, polemik dan kontroversi di masyarakat adalah kegiatan penjualan aset dan bank. Tidak dapat dihindari bahwa kegiatan penjualan aset adalah kegiatan yang sangat penting bagi keberhasilan BPPN mencapai apa yang ditugaskan, agar selanjutnya pemerintah dapat menjalankan berbagai program-program nasional. Penjualan aset bukanlah semata-mata bertujuan untuk menghasilkan dana yang sangat dibutuhkan tetapi juga bermaksud untuk memulangkan kembali kegiatan ekonomi kepada sektor swasta sehingga sektor riil dapat bergerak kembali dan bank yang sehat melanjutkan perannya sebagai institusi.<sup>9</sup>

#### **B. Tinjauan Umum Tentang Penyerahan (“*Levering*”)**

Dengan adanya tugas-tugas yang diberikan kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional khususnya tugas penjualan aset yang dikuasai oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional, perlu kita meninjau lebih jauh mengenai ketentuan hukum mengenai pengoperan/*levering* khususnya mengenai *levering* benda tak bergerak (tanah dan bangunan).

Dasar hukum dari penyerahan adalah terdapat pada pasal 584 KUH Perdata yang pada bagian akhirnya menyatakan “.....karena penyerahan yang berdasar atas suatu alas hak yang mewajibkan untuk menyerahkan hak milik itu, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan tersebut”.

Menurut Prof. Ko Tjay Sing, hak milik atas suatu kebendaan pada umumnya mengandung hak untuk memindahkan tangan kebendaan itu kepada orang lain.<sup>10</sup> Untuk pemindahan ini harus ada ;

---

<sup>8</sup> Laporan Tahunan 2002 dan Rencana Kerja 2003 Badan Penyehatan Perbankan Nasional, hal 1

<sup>9</sup> Laporan tahunan 2002 dan Rencana Kerja 2003 Badan Penyehatan Perbankan Nasional, hal 2

<sup>10</sup> Ko Tjay Sing, S.H., *Hukum Perdata*, Jilid II Hukum Benda, Diktat lengkap, hal 177

- a. penyerahan,
- b. penyerahan tersebut harus berdasar atas suatu alas hak yaitu perbuatan atau peristiwa hukum yang mewajibkan untuk memindah tangankan hak milik atas kebendaan yang bersangkutan;
- c. penyerahan tersebut harus dilakukan oleh seorang yang berhak bebas terhadap kebendaan yang diserahkan.

#### Ad.a. Penyerahan;

Pada penyerahan ada 2 pihak yang bertindak, pihak yang menyerahkan dan yang menerima. Antara kedua pihak harus ada persetujuan, yaitu perjanjian untuk memindah tangankan hak kebendaan atas hak lain dari pihak yang satu kepada pihak yang lain.

Ada 2 jenis penyerahan yaitu penyerahan nyata dan penyerahan yuridis. Tujuan dari penyerahan yang nyata adalah untuk memberi kenikmatan dan kekuasaan atas suatu kebendaan, Sedangkan penyerahan yuridis adalah untuk memberikan hak kebendaan.

Cara penyerahan nyata tidak diatur dalam Undang-undang. Penyerahan yuridis diatur dalam Undang-undang yaitu :

1. Benda bergerak, dengan “mengulungkan” bendanya, kecuali apabila kebendaan itu sudah dikuasai yang harus menerima (Pasal 612 KUH Perdata).
2. Kebendaan tak bergerak (tanah dan bangunan) dengan pembukuan (pembalikan nama) dalam daftar umum. (Pasal 616 KUH Perdata jo *overschrijving ordonantie* Pasal 696, 713, 720 ayat (2), 737 ayat (2), 760 ayat (1), sekarang diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah).
3. Piutang atas nama : dengan akta otentik atau dibawah tangan (Pasal 613).
4. Piutang *aan toonder* (piutang atas bawa) : dengan “mengulungkan” surat utangnya (Pasal 613 ayat (3) ).
5. Piutang *aan order* (piutang tunjuk) dengan “mengulungkan” surat utangnya dan *endossemen* (Pasal 613 ayat (3) ).

Pada penyerahan tanah dan bangunan selalu ada dua jenis penyerahan yang terlepas satu sama lain, penyerahan yuridis dengan membalik benda itu ke atas nama yang menerima, dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan kepada Kantor Pendaftaran Tanah. Penyerahan yang nyata dilakukan dengan mengosongkan tanah atau bangunan dan membuka pagar, memberi kunci-kunci dan sebagainya.

Penyerahan hanya sah apabila syarat-syarat dari perjanjian biasa menurut Pasal 1320 KUH Perdata dipenuhi, yaitu : untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat :

1. sepakat mereka yang mengikat dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Penyerahan tidak sah apabila telah dilakukan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan (Pasal 1321 KUH Perdata) atau apabila dilakukan oleh orang-orang yang tidak berwenang untuk membuat perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu tak cakap untuk membuat persetujuan adalah :

1. orang yang belum dewasa;
2. mereka yang dibawah pengampuan;
3. persetujuan dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tersebut.

Ad. b. Perbuatan atau peristiwa hukum yang mewajibkan memindahkan hak atas benda yang bersangkutan.

Penyerahan harus berdasarkan atas alas hak yaitu suatu perbuatan atau peristiwa hukum "yang mewajibkan untuk menyerahkan hak milik atau hak lain".

Tidak ada seorang yang menyerahkan suatu benda hanya untuk menyerahkan. Hampir selalu penyerahan ini dilakukan karena ada hubungan atau peristiwa hukum yang mewajibkan ia untuk melakukan penyerahan itu, seperti perjanjian jual beli,

tukar menukar, penghibahan dan lain sebagainya. Hubungan atau peristiwa hukum itu dinamakan *causa* (sebab). *Causa* ini dalam Pasal 584 dinamakan "*rechtstitef*" yang dinamakan "alas hak" yang merupakan perbuatan atau peristiwa hukum dan biasanya merupakan suatu perjanjian.

Dalam sistem hukum yang satu, sahnya penyerahan dapat tergantung dari adanya dan sahnya *causa*, dalam system hukum yang lain sahnya penyerahan dapat terlepas dari *causa* atau sahnya *causa*, akibat hukumnya dapat berlainan.

Apabila sahnya penyerahan tergantung dari sahnya *causa* maka penyerahan harus dibatalkan, jika *causa* itu ternyata tidak ada atau tidak sah. Dalam hal demikian pihak yang menyerahkan suatu benda, dapat menuntut benda itu, karena ia tetap pemilik dari benda itu, hak menuntut itu adalah hak kebendaan, jadi ia dapat menuntut kembali benda itu, juga apabila kebendaan itu sudah pindah dalam tangan ke tiga.

Sebaliknya apabila penyerahan dilepaskan dari *causa*, maka penyerahan itu (kecuali jika penyerahan sendiri tidak sah) tetap sah, jika kemudian ternyata tidak ada perjanjian *obligatoir* atau perjanjian *obligatoir* itu karena tidak sah kemudian dibatalkan, pembatalan perjanjian *obligatoir* ini memberi hak kepada pihak yang menyerahkan untuk menuntut kembali bendanya dari pihak yang telah menerima barang itu, tetapi hal ini adalah hak perorangan, hingga ia tak dapat menuntut kembali benda tersebut dari tangan ke tiga. Pada tangan ke dua ia hanya dapat menuntut pembayaran ganti rugi, apabila tangan ke dua sudah memindah tangankan benda tersebut kepada orang lain.

Mengenai hal ini pokoknya ada tiga pendapat, yang masing-masing berdasar atas:

1. sistem *causal* ; yaitu penyerahan hanya sah apabila berdasar atas perjanjian *obligatoir* yang benar ada dan sah, serta benar mewajibkan untuk menyerahkan.
2. sistem *putatief*, yaitu penyerahan adalah sah, apabila disangkakan ada perjanjian *obligatoir*, atau ada perjanjian *obligatoir* yang tidak sah.

3. sistem *abstrak*, yaitu penyerahan adalah sah, sama sekali tidak mensyaratkan *causa*.

Sistem *causal* melindungi pemilik asal (*eigenaar*), sistem *putatief* dan abstrak melindungi tangan ke 3 yang beritikad baik. Pasal 584 KUH Perdata berpihak kepada sistem *causal*.

Ad. c. Penyerahan harus dilakukan oleh orang yang berhak bebas terhadap hak milik yang diserahkan.

Penyerahan dan perbuatan hukum harus dilakukan oleh orang yang berhak untuk menyerahkan, biasanya adalah pemilik. Tetapi juga ada orang lain dari pemilik yang dapat menyerahkan suatu kebendaan. Pihak ke tiga yang melakukan sita dan melakukan pelelangan benda milik orang lain berdasarkan putusan hakim atau akta notaris dapat menyerahkan dengan sah benda-benda milik orang lain.

### C. Penyerahan dan Pendaftaran Hak – Hak atas Tanah

Dengan dicabutnya ketentuan-ketentuan Buku ke II yang mengenai tanah, sehingga kini tak ada “tanah-tanah Eropa” lagi, kini hanya ada “tanah-tanah Indonesia” (hak-hak atas tanah menurut UUPA), maka ketentuan-ketentuan mengenai pendaftaran dan penyerahan benda tetap menurut hukum barat sudah tidak berlaku lagi.<sup>11</sup>

Sebelum membahas pendaftaran dan pemindahan hak-hak atas tanah, lebih jauh dilakukan pembahasan tentang pengertian “tanah”.

Menurut Prof. DR. AP. Parlindungan, S.H, tanah itu hanya merupakan salah satu bagian dari bumi, disamping ditanam di bumi ataupun di tubuh bumi. Jika kita telaah Pasal 1 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997, maka dinyatakan bahwa “bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas, dan itu saja yang merupakan objek dari pendaftaran tanah di Indonesia.”<sup>12</sup>

<sup>11</sup> So Tjay Sing, S.H., Ibid, hal 201

<sup>12</sup> Parlindungan, S.H., Prof., Dr., AP., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit CV Mandar Maju, Cetakan 1, 199, hal 20.

Menurut Prof. Boedi Harsono, dalam hukum tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Dalam Pasal 4 dinyatakan, bahwa atas dasar hak menguasai dari negara.....ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang.....

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat (2) ), sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan, diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu dalam ayat (2) dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya.

Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang dibawah tanah dan air serta ruang yang ada diatasnya.

Tanah bumi dan air serta ruang yang dimaksudkan itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Ia hanya diperbolehkan menggunakannya. Dan itupun ada batasnya seperti yang dinyatakan dalam pasal 4 ayat (2) dengan kata-kata : sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung

berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini (yaitu : UUPA) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Sedalam berapa tubuh bumi itu boleh digunakan dan setinggi berapa ruang yang ada di atasnya boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Dalam hukum tanah negara-negara yang menggunakan "*azas Accessie*" atau "asas perlekatan", bangunan dan tanaman yang ada di atas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah merupakan "bagian" dari tanah yang bersangkutan. Maka hak atas tanah dengan sendirinya karena hukum, meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya. Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga tanaman dan bangunan yang ada di atasnya.

Umumnya bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah adalah milik yang empunya tanah. Tetapi hukum tanah kita menggunakan asas hukum adat, yang disebut asas pemisahan horizontal. Bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah, maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang empunya tanah yang ada di atasnya. Jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal itu secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Perbuatan hukum yang dilakukan bisa meliputi tanahnya saja, atau hanya meliputi bangunan dan/atau tanamannya saja, yang kemudian dibongkar ("adol bedol") atau tetap berada di atas tanah yang bersangkutan ("adol ngebregi"). Perbuatan hukumnya pun bisa juga meliputi tanah berikut bangunan dan/atau

tanaman keras yang ada di atasnya, dalam hal mana apa yang dimaksudkan itu wajib secara tegas dinyatakan.<sup>13</sup>

Menurut Ko Tjay sing, S.H., terdapat beberapa sistem-sistem tentang pendaftaran tanah yang digunakan oleh negara-negara di dunia<sup>14</sup>, yaitu :

### 1. Sistem Negatif

Menurut sistem ini persyaratan seorang sebagai pemilik dalam suatu akta hak atas tanah, belum merupakan suatu bukti, bahwa orang itu adalah pemilik sejati. Suatu transaksi pengalihan hak atas tanah dari seseorang kepada orang lain, maka orang ini tidak menjadi pemilik, apabila pihak yang memindahkan tanah itu tidak berwenang untuk memindahkannya atau apabila transaksi pengalihan hak itu berdasar atas suatu "*rechtstitef*" (*causa*) yang tidak sah.

Dengan demikian dalam sistem negatif seseorang yang hendak membeli tanah atau meminjamkan uang dengan Hak Tanggungan atas tanah, harus memeriksa lebih dahulu dengan seksama, apabila orang yang dalam akta hak atas tanah tercatat sebagai pemilik adalah pemilik sejati.

Kelemahan sistem ini adalah tidak adanya kepastian hukum, selain itu juga pada sistem ini pejabat pendaftaran tanah tidak wajib melakukan pemeriksaan secara aktif. Peran mereka biasanya pasif, dengan demikian akan mudah terjadi bahwa tanah didaftarkan atas nama seseorang yang bukan pemilik.

### 2. Sistem Positif

Pada sistem ini pendaftaran tanah dapat dipercaya penuh oleh pihak ketiga. Pihak ketiga yang dengan itikad baik memperoleh tanah secara sah dari seseorang yang tercatat sebagai pemilik adalah aman.

Sistem ini akan berjalan baik, apabila petugas-petugas pendaftaran tanah memeriksa dengan seksama sekali, bahwa seorang yang hendak menyerahkan

---

<sup>13</sup> Boedi Harsono, Prof., *Hukum Agraria Indonesia*, jilid 1, Penerbit Djambatan edisi revisi 1999, cetakan ke 8, no: 18-20

tanah adalah benar-benar berhak atas tanah itu. Pemeriksaan itu tidak mudah dan akan mengganggu tidak sedikit orang-orang yang berkepentingan, yang harus menjawab pertanyaan-pertanyaan yang sulit. Selain itu pemeriksaan akan memakan banyak waktu, juga dengan pemeriksaan yang seksama/teliti sekali, masih juga dapat terjadi kesalahan, kesalahan ini akan mengakibatkan pemilik sejati kehilangan haknya tanpa salah atau mengetahuinya.

Hak pembeli atas tanah tidak dapat diganggu gugat oleh pemilik sejati, apabila kemudian ternyata bahwa penjualnya bukan pemilik sejati.

Sistem positip lain yang terkenal adalah sistem *Torrens*, yang mulai digunakan di Australia dan kemudian di negeri-negeri lain, terutama di negara-negara *commonwelth* Inggris. Menurut sistem ini di Ibu Kota dari tiap-tiap negeri, diadakan kantor pendaftaran tanah. Dalam buku pendaftaran diadakan surat tanah ("artikel") untuk tiap-tiap tanah, kepada pemilik diberikan duplikat surat tanah itu, yang dinamakan sertifikat. Sertifikat itu dianggap sebagai bukti sempurna dan sah, yang hampir tidak dapat diganggu gugat. Pada pokoknya sistem *Torrens* tidak berbeda dari sistem Jerman.

### 3. Pendaftaran Hak Atas Tanah Menurut Hukum Agraria Indonesia.

Menurut Prof. Dr. AP. Parlindungan, S.H., pendaftaran tanah di Indonesia dikatakan mempergunakan sistem *Torrens*, hanya tidak jelas dari negara mana kita meniru sistem tersebut, dan saya maksud apakah dari Australia ataupun dari Amerika bagian barat ataupun dari Filipina yang semuanya mempergunakan sistem *Torrens* dalam pendaftaran tanah tersebut.<sup>15</sup>

Menurut Ko Tjay Sing, S.H., sesuai pasal 23, 32 dan 38 pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya, peralihan dan pembebanan hak milik dan mengenai peralihan dan hapusnya hak guna usaha dan hak guna bangunan, kecuali dalam hal hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir. Karena "pembuktian yang kuat" belum merupakan "pembuktian lengkap", dapat

<sup>14</sup> Ko Tjay Sing, S.H., *Ibid*, hal 201-202

<sup>15</sup> Parlindungan, S.H., Prof., Dr., A.P. *Ibid* hal 24.

disimpulkan bahwa bukan maksud pembuat undang-undang untuk mengadakan sistem positip. Dalam penjelasan atas PP No.10 tahun 1961 dalam TLN No.2171 (bagian umum ad.c sub 7b) dinyatakan dengan tegas bahwa "cara pendaftaran hak yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ini tidaklah positip, tetapi negatip. Pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya; orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak (Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria).<sup>16</sup>

Menurut Prof. Boedi Harsono, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak ("*regristration of titles*"), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP 10 Tahun 1961 bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

Sistem publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut PP 10/1961, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positip, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal

---

<sup>16</sup> Ko Tjay Sing, S.H., Ibid, hal 220.

23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Bukan sistem publikasi negatif yang murni, sistem publikasi yang negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak.

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dalam pasal 32 ayat (1) diberikan penjelasan resmi mengenai arti dan persyaratan pengertian 'berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat' itu. Dijelaskan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Ini berarti, demikian dijelaskan dalam penjelasan pasal tersebut, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

Ketentuan Pasal 32 ayat (1) tersebut bukan hanya berlaku bagi sertifikat yang diterbitkan berdasarkan PP 24/1997 mulai tanggal 8 Oktober 1997. Menurut Pasal 64 ketentuan-ketentuan PP 24/1997 juga berlaku terhadap hal-hal yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan PP 10/1961. Maka ketentuan Pasal 32 ayat (1) berlaku juga bagi sertifikat-sertifikat yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran menurut PP 10/1961. Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak tersebut, dinyatakan dalam pasal 32 ayat (2), bahwa : dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak

mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Dengan pernyataan tersebut maka makna dari pernyataan bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif. Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang, baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Ketentuan Pasal 32 ayat (2) tersebut disertai penjelasan sebagai berikut :

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Didalam sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif yang murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa suatu tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dalam pasal 23, 32 dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini.

Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberi

kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>17</sup>

Selanjutnya mengenai pemindahan atau penyerahan hak atas tanah yang dilakukan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional melalui jual beli dan pelelangan, maka kerangka teori atau kepustakaan hanya membahas penyerahan atau pemindahan hak atas dasar jual beli dan pelelangan saja.

#### **D. Pengertian Jual Beli**

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Menurut Prof. R. Subekti, SH, sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian jual beli sudah dilakukan pada saat terjadinya “Sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.<sup>18</sup>

Demikian juga Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”

Menurut Prof. Boedi Harsono, SH. yang dijual belikan menurut ketentuan hukum barat ini adalah apa yang disebut “tanah-tanah hak barat”, yaitu tanah-tanah hak Eigendom, Erfpacht, Opstal dan lain-lainnya. Dengan dilakukannya jual beli tersebut belum terjadi perubahan apapun pada hak atas tanah yang bersangkutan, biarpun misalnya pembeli sudah membayar penuh harganya dan tanahnya pun secara fisik sudah diserahkan kepadanya. Oleh karena itu, biarpun mengenai tanah,

---

<sup>17</sup> Boedi Harsono, Prof., Ibid, hal 460-466

<sup>18</sup> Subekti, R, SH, Prof. *Aneka Perjanjian*, Cetakan ketujuh, Penerbit Alumni, 1984. Bandung, hal 2.

ketentuan hukum mengenai jual beli tersebut bukan merupakan ketentuan hukum tanah, melainkan ketentuan hukum perdata, tegasnya hukum perjanjian barat. Tidak ada bedanya dengan jual beli benda-benda bukan tanah. Biasanya jual belinya dilakukan dihadapan notaris, yang membuat aktanya.

Hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli, jika penjual sudah menyerahkannya secara yuridis kepadanya, dalam rangka memenuhi kewajiban hukumnya (Pasal 1459 KUH Perdata). Untuk itu wajib dilakukan perbuatan hukum lain yang disebut “penyerahan yuridis” yang diatur Pasal 616 dan Pasal 620 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Menurut pasal-pasal tersebut penyerahan yuridis itu dilakukan juga dihadapan notaris, yang membuat aktanya yang disebut dalam bahasa belanda “*Transport Acte*”. Akte transport ini wajib didaftarkan pada pejabat yang disebut “penyimpan *hypotheek*”.

Dengan selesainya dilakukan pendaftaran tersebut, tata cara penyerahan yuridis selesai dan dengan pendaftaran itu hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pembeli. Pasal-pasal KUH Perdata yang mengatur tata cara penyerahan yuridis sebagai kelanjutan dari jual beli tanah tersebut, belum pernah berlaku sampai dicabut oleh UUPA. Berdasarkan ketentuan Pasal 24 dari *Bepalingen Omtrent de Invoering Van en den Overgang tot de nieuwe wetgeving* (Publikasi 3 Maret 1848:10). Penyerahan yuridis hak atas tanah diatur dan tata caranya ditetapkan dalam *Overschrijvings ordonnantie* (S.1834-27). Menurut Pasal 1 ordonansi tersebut penyerahan yuridis wajib dilakukan dihadapan *Overschrijvings ambtenaar* (pejabat balik nama), yang bertugas membuat akte transportnya sekaligus melakukan pendaftarannya.<sup>19</sup> Pendapat Prof. Boedi Harsono, S.H., sama dengan pendapat Prof. Ko Tjay Sing, S.H., yang menyatakan penyerahan kebendaan tetap dalam KUH Perdata diatur dalam Pasal 616-620. Menurut Pasal 24 dari St.1848:10 (“*Bepalingen Omtrent de Invoering Van en den Overgang tot de nieuwe wetgeving*” = ketentuan-ketentuan peralihan), selanjutnya disingkat OV (*overgangs bepalingen*),

<sup>19</sup> Boedi Harsono, Prof, Ibid, halaman 27-28.

maka Pasal-Pasal 616-620 untuk sementara dinyatakan tidak berlaku (“*blijven buiten werking*”). Sesungguhnya pasal-pasal tersebut belum pernah berlaku. Bagi soal-soal yang diatur dalam pasal-pasal tersebut (sampai dibentuk peraturan-peraturan baru sebagai pelaksanaan UUPA) tetap berlaku hukum lama, yaitu hukum yang berlaku sebelum KUH Perdata mulai berlaku (dalam tahun 1848). Hukum lama itu terdapat dalam “*overschrijvingsordonantie*” (*ordonantie op de over schrijving van den eigendom van vaste goederen en het inschrijven van hypotheek op dezelve in Ned – Indie*” S.1834:27, selanjutnya disingkat “*overs*”).<sup>20</sup>

Menurut Prof. Dr. Mariam Darus Badrul Zaman, S.H., banyak ketentuan-ketentuan di dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 menunjukkan bahwa UUPA mengambil alih sistem penyerahan ini, yaitu :

- perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah (misalnya jual beli), harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapannya pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961), selanjutnya dikatakan perjanjian ini adalah *konsensual obligatoir* yang merupakan alas hak (*rechtstitel*) dan perjanjian penyerahan (*levering*).
- Perjanjian penyerahan benda, diperbuat dihadapan pejabat (PPAT) yang dasar hukumnya juga terdapat dalam Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 adalah wujud dari perjanjian kebendaan, yang kemudian diikuti dengan perbuatan penyerahannya (*leverings daad*) berupa pendaftaran dan pengikatan sertifikat, syarat wewenang menguasai (*beschikings bevoegdheid*) juga dianut UUPA, sebagaimana dituangkan dalam Pasal 28 ayat 1e PPNo.10 Tahun 1961 yang menyatakan : “Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menolak untuk melakukan pendaftaran dan seterusnya..... jika orang yang memindahkan dan seterusnya ..... tidak berwenang berbuat demikian”.<sup>21</sup>

<sup>20</sup> Ko Tjay Sing, S.H., Ibid, hal 204.

<sup>21</sup> Mariam darus Badrul Zaman, S.H., Prof. Dr., Mencari Sistem Hukum Benda Nasional, Penerbit Alumi, Cetakan ke 2 Tahun 1997, hal 40-41

Telah diketahui bahwa dalam konsideran dan penjelasan umum Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, disebutkan bahwa hukum agraria nasional berdasarkan hukum adat, demikian pula dalam Pasal 5 disebutkan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat.

Dalam hukum adat "jual beli tanah" bukan perbuatan hukum yang merupakan apa yang disebut "perjanjian obligatoir". Jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Dalam hukum adat tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual karena justru apa yang disebut "jual beli tanah" itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama.<sup>22</sup> Jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang bertugas membuat aktanya.

Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang "gelap", yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta yang ditanda tangani para pihak menunjukkan secara nyata atau "riil" perbuatan hukum jual beli yang dilakukan.

Dengan demikian ketiga sifat jual beli yaitu tunai, terang dan riil dipenuhi. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut secara implicit juga membuktikan bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang hak nya yang baru. Tetapi hal itu baru diketahui oleh dan karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.

---

<sup>22</sup> Boedi Harsono, Prof., Ibid, hal 28-29

Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya, pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan. Dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada sertifikat hak nya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat.

Para pihak dalam jual beli tanah adalah pihak pembeli dan pihak penjual yang transaksinya dilakukan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT.

#### **E. Tugas Pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akte-akte otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998).

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum tersebut adalah:

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan kedalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan. (Pasal 2 PP 37 Tahun 1998).

Hal ini sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia yang menentukan :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 101 Peraturan Menteri Agraria/KBPB Nomor 3 Tahun 1997 juncto Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT menentukan sebagai berikut:

- a. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Pembuatan akte PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memuat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberikan kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
- c. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Untuk melaksanakan tugas, PPAT mempunyai kewenangan membuat akte otentik mengenai perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di daerah kerjanya (Pasal 3 dan Pasal 4 PP 37 Tahun 1998).

Dalam Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menentukan bahwa PPAT menolak untuk membuat akta, jika :

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik Atas satuan Rumah Susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
  - 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
  - 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan; atau
- c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisi perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh ijin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila ijin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pada Pasal 40 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditanda tangannya akte yang

bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

#### **F. Hak dan Kewajiban Penjual.**

Pihak penjual haruslah pemilik tanah, jika tidak melanggar asas Nemo Plus Juris yaitu "seseorang dapat melakukan perbuatan hukum jika ia berwenang terhadap hal atau benda tersebut".

Menurut Prof. Boedi Harsono, SH: Asas-asas yang berlaku mengenai penguasaan tanah dan perlindungan hukum yang diberikan kepada Hukum Tanah Nasional kita kepada pemegang hak atas tanah adalah:

- a. bahwa penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional;
- b. bahwa penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya ("illegal") tidak dibenarkan, bahkan diancam dengan sanksi pidana (UU 51 Prp 1960);
- c. bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak penguasa sekalipun, jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya;
- d. bahwa oleh hukum disediakan berbagai sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang ada:
  - gangguan oleh sesama anggota masyarakat: gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri atau meminta perlindungan kepada bupati/walikota/madya menurut UU 51 Prp 1960 diatas;
  - gangguan oleh penguasa: gugatan melalui Pengadilan Umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara.

- e. bahwa dalam keadaan biasa, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun (juga untuk proyek-proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang di haki seseorang harus melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalannya yang merupakan hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya;
- f. bahwa sehubungan dengan apa yang tersebut diatas, dalam keadaan biasa, untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh pihak siapapun kepada pemegang haknya, untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan atau menerima imbalan yang tidak disetujuinya, termasuk juga penggunaan lembaga penawaran pembayaran yang diikuti dengan konsinyasi pada pengadilan negeri seperti yang diatur pada Pasal 1404 KUH Perdata;
- g. bahwa dalam keadaan yang memaksa, jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk menyelenggarakan kepentingan umum, tidak mungkin menggunakan tanah yang lain, sedang musyawarah yang diadakan tidak berhasil memperoleh kesepakatan, dapat dilakukan pengambilan secara paksa dalam arti tidak memerlukan persetujuan pemegang haknya dengan menggunakan acara pencabutan hak, yang diatur dalam UU 20/1961;
- h. bahwa dalam perolehan atau pengambilan tanah, baik atas dasar kesepakatan bersama maupun melalui pencabutan hak, pemegang haknya berhak memperoleh imbalan atau ganti kerugian, yang bukan hanya meliputi tanahnya, bangunan dan tanaman milik pemegang hak, melainkan juga kerugian-kerugian lain yang dideritanya sebagai akibat penyerahan tanah yang bersangkutan;
- i. bahwa bentuk dan jumlah imbalan atau ganti kerugian tersebut, juga jika tanahnya diperlukan untuk kepentingan umum dan dilakukan pencabutan hak,

haruslah sedemikian rupa hingga bekas pemegang haknya tidak mengalami kemunduran, baik dalam bidang sosial maupun tingkat ekonominya.<sup>23</sup>

Menurut Prof. R. Subekti, S.H bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu:

a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan.

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas benda yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada si pembeli.

b. Kewajiban menanggung kenikmatan tentram dan menanggung terhadap cacad-cacad tersembunyi.

Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tentram merupakan konsekuensi daripada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan dilever itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari suatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak. Mengenai kewajiban untuk menanggung cacad-cacad tersembunyi dapat diterangkan bahwa si penjual diwajibkan menanggung terhadap cacad-cacad tersembunyi pada barang yang dijualnya yang membuat barang tersebut tidak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau yang mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya si pembeli mengetahui cacad-cacad tersebut ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang.<sup>24</sup>

#### **G. Hak dan Kewajiban Pembeli.**

Pembeli harus memenuhi syarat-syarat sebagai subyek atas tanah, pada Pasal 9 UUPA dinyatakan bahwa: Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2. Tiap-tiap warga negara baik laki-laki maupun wanita

---

<sup>23</sup> Boedi Harsono, Prof, Ibid , hal 329.

<sup>24</sup> Subekti, SH. Prof. R, Ibid , hal 8.

mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Menurut Prof. Boedi Harsono sesuai dengan ketentuan-ketentuan UUPA serta peraturan-peraturan pelaksanaannya terdapat asas-asas umum mengenai subyek-subyek hak atas tanah yaitu :

- 1) Dalam Hukum Tanah Nasional kita tidak ada kebebasan dalam pemindahan hak atas tanah, karena bagi tiap hak atas tanah ditentukan syarat yang harus dipenuhi oleh subyeknya.  
Misalnya bagi hak milik, subyeknya harus berstatus warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah (Pasal 21 ayat (1), (2) dan (4)). Diadakan pengawasan terhadap pemindahan hak milik atas tanah dan larangan terhadap pemindahannya kepada orang yang bukan warga negara Indonesia tunggal atau bukan badan hukum yang disebut diatas, (Pasal 26).
- 2) Tiap warganegara Indonesia diperbolehkan menguasai tanah dengan hak apapun, kecuali jika secara tegas ada larangan yang tidak memungkinkannya.
- 3) Tidak diadakan perbedaan antara sesama warganegara Indonesia, yang didasarkan atas perbedaan ras atau kelamin, melainkan atas perbedaan kedudukan ekonomi yang kuat dan lemah. Dalam arti akan diberikan jaminan perlindungan bagi kepentingan golongan yang ekonomis lemah serta persamaan perlakuan terhadap laki-laki dan wanita ( Pasal 11 dan 9).
- 4) Bagi badan-badan hukum dan orang-orang asing hanya terbuka kemungkinan menguasai tanah dengan sesuatu hak, jika hal itu secara tegas disebut dalam peraturan yang bersangkutan.

Misalnya dalam Pasal 30 dan 36 bagi badan-badan hukum Indonesia untuk Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Pasal 42 bagi orang-orang asing dan badan-badan hukum asing untuk Hak Pakai. Juga ketentuan Pasal 21 ayat (2) yang memungkinkan orang asing menguasai tanah Hak Milik selama

jangka waktu tertentu, yang diperolehnya karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan.

- 5) Dalam Hukum Tanah Nasional kita status hukum tanah tidak mengikuti status hukum pemegang haknya. Perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah yang termasuk Hukum Tanah, diselesaikan menurut hukum yang berlaku terhadap tanahnya, bukan menurut hukum pemegang haknya, yang bisa nasional, bisa juga asing. Dan pemegang hak yang nasional hukumnya bisa hukum Barat, bisa juga Hukum Adat. Kalau sudah didaftar, tanah yang bersangkutan diberi identitas untuk membedakannya dengan tanah-tanah yang lain.
- 6) Walaupun mempunyai eksistensi tersendiri, bagi terciptanya dan kelangsungan keberadaannya, sesuatu hak atas tanah dipengaruhi oleh status calon pemegang hak atau pemegang haknya. Hak Milik misalnya tidak akan diberikan kepada orang asing atau badan hukum yang tidak memenuhi syarat. Kalau tanah Hak Milik yang karena pewarisan tanpa wasiat beralih kepada dan menjadi milik orang asing, dalam waktu yang ditentukan tidak dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat atau dimohon untuk diubah menjadi Hak Pakai, menurut Pasal 21 akan hapus karena hukum.<sup>25</sup>

Demikian juga terdapat ketentuan-ketentuan khusus yang perlu diperhatikan, yaitu :

1. UUPA menentukan sikap khusus terhadap para warganegara Indonesia yang berkewarganegaraan ganda. Dalam penjelasan Pasal 21 dinyatakan, bahwa : Sudah selanyaknya kiranya, bahwa selama orang-orang warganegara membiarkan diri, disamping kewarganegaraan Indonesianya, mempunyai kewarganegaraan negara lain, dalam hal pemilikan tanah, ia dibedakan dari warganegara Indonesia lainnya. Maka ditentukan dalam Pasal 21 ayat (4) ,bahwa mereka tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik. Dalam peraturan penutup Pasal I Undang-Undang Nomor 62 Tahun 1958

---

<sup>25</sup> Boedi Harsono, Prof, *Hukum Agraria Indonesia, Jilid 1*, Penerbit Djambatan, Edisi Revisi, 1999, halaman 305.

dinyatakan bahwa : seorang warganegara Republik Indonesia yang berada di dalam wilayah Republik Indonesia dianggap tidak mempunyai kewarganegaraan lain.<sup>26</sup>

2. Pekerjaan seseorang adakalanya merupakan factor penentu untuk bisa mempunyai sesuatu hak atas tanah. Misalnya, menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Bagi Hasil, yang diperbolehkan menjadi penggarap dalam perjanjian bagi hasil tanah pertanian, hanyalah orang-orang tani, yaitu mereka yang mata pencaharian pokoknya adalah mengusahakan tanah untuk pertanian.
3. Tempat tinggal seseorang juga bisa merupakan factor penentu untuk dimungkinkan mempunyai sesuatu hak atas tanah. Dilarang memilik tanah pertanian yang berada di luar kecamatan tempat tinggalnya. Dikecualikan dari larangan tersebut mereka yang sedang menjalankan tugas negara, sebagai pegawai negeri, pejabat militer dan yang dipersamakan dengan mereka. Juga para pensiunan pegawai negeri dan pejabat militer, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1977. Dalam hal ini pekerjaan juga merupakan factor penentu. Bagi orang asing terbuka kemungkinan menguasai tanah Hak Pakai, jika berkedudukan di Indonesia, demikian Pasal 42 UUPA. Untuk bisa memiliki sebuah rumah tempat tinggal atau hunian, yang dengan sendirinya pemilikan rumah tersebut wajib meliputi juga penguasaan tanahnya yang berstatus Hak Pakai, bagi orang asing selain disyaratkan berkedudukan di Indonesia, juga bahwa kehadirannya harus memberi manfaat bagi pembangunan nasional. Demikian ditentukan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 41/1996.

#### **H. Pelaksanaan Lelang.**

Lelang adalah penjualan barang dimuka umum yang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu yang harus didahului dengan pengumuman lelang melalui

---

<sup>26</sup> Wantjik saleh, K, S.H., *Kitab Himpunan Peraturan Perundangan Republik Indonesia*, Buku ke satu,

cara penawaran terbuka atau secara lisan dengan harga makin naik atau makin menurun atau dengan cara penawaran tertulis dalam amplop tertutup.

Menurut Pasal 1 Peraturan Lelang/*verdu reglement*, penjualan di muka umum ialah pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.<sup>27</sup>

Asas-asas Lelang :

1. Asas Publisitas, yaitu diumumkan agar orang mengetahui. Pengumuman barang untuk dilelang dapat dilelang melalui media elektronik, media cetak, dan papan pengumuman di kantor lelang, jadi pihak yang meminta lelang bisa mengiklankan melalui marketing.
2. Asas Transparansi, artinya terbuka dalam pelaksanaan maupun dalam penawaran barang.
3. Asas Kepastian, artinya adanya pejabat lelang sebagai pejabat umum yang memimpin lelang tersebut.

Lelang sukarela (Non-eksekusi) adalah lelang atas prakarsa sendiri pihak yang berhak atas obyek yang akan dilelang. Lelang sukarela dapat dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara (Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara) atau Balai Lelang Swasta. Menurut Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 306/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang; Balai Lelang, menyatakan biarpun lelang dilaksanakan oleh suatu balai lelang swasta penyelenggaraannya wajib dilakukan dihadapan pejabat Kantor Lelang Negara. Risalah Lelang dibuat oleh pejabat Kantor Lelang Negara yang menghadiri lelang yang bersangkutan. Hal ini

---

PT.Gramedia, 1978, hal 579

Rochmat Soemitro, S.H., prof., Dr.H, Peraturan dan Instruksi Lelang, Penerbit PT.Eresco bandung, 1987, Edisi kedua cetakan 2-1987. Hal 1.

sesuai dengan Pasal 1a. Peraturan Lelang yang menyatakan : Menurut ketentuan dalam ayat berikut dari pasal ini, penjualan dimuka umum tidak boleh diadakan kecuali di depan juru lelang.

Dengan Peraturan Pemerintah dapat dilakukan penjualan di muka umum dibebaskan dari campur tangan juru lelang (L.N.40-503; 41-456), seorang yang berbuat bertentangan dengan ketentuan dalam pasal ini, didenda paling banyak sepuluh ribu rupiah; perbuatannya yang dapat dipidana dipandang sebagai pelanggaran. Ketentuan dalam ayat terdahulu berlaku sama terhadap badan-badan hukum yang bertindak sebagai pengurus atau sebagai wakil dari badan hukum lain.<sup>28</sup>

Pasal 41 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menentukan :

1. Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat lelang.
2. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi. Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.
3. Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala kantor Lelang.
4. Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila :
  - a. Mengenai tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun :
    - 1) Kepadanya tidak diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan

---

<sup>28</sup> Rochmat Soemitro, S.H., Prof. Dr. H., Ibid, hal 1

- walaupun sertifikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau
- 2) Sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
- 1) Surat Bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
  - 2) Surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan; atau
- c. Ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.
5. Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada kepala Kantor Pertanahan :
- a. Kutipan Risalah Lelang yang bersangkutan;
    - 1) Sertifikat hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau
    - 2) Dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertifikat tersebut; atau
    - 3) Jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b pasal ini;
  - b. Bukti identitas pembeli lelang;

c. Bukti pelunasan harga pembelian.

Hal lain yang perlu ada untuk keperluan pendaftaran peralihan hak melalui lelang maupun yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah adalah :

- a. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 , dalam hal bea tersebut terhutang;
- b. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 jo Nomor 27 tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terhutang.

#### **I. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 1999 Tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN).**

Pasal 26 ayat (1) menyatakan bahwa BPPN berwenang untuk mengalihkan dan atau menjual Aset Dalam Restrukturisasi dan Kewajiban Dalam Restrukturisasi baik secara langsung maupun melalui penawaran umum. Kemudian ditegaskan dalam Pasal 31 yang menyatakan pengalihan dan atau penjualan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 yang dilakukan melalui penawaran umum oleh BPPN dilaksanakan dengan cara pelelangan.

Mengenai bunyi pasal tersebut diatas telah dijelaskan pada penjelasan Pasal 26 PP 17 Tahun 1999 yang menyatakan : untuk Aset Dalam Restrukturisasi berupa benda tidak berujud yang berbentuk hak atas kekayaan intelektual, pengalihan dan atau penjualan yang dimaksud dalam Pasal ini terbatas pada pengalihan dan atau penjualan hak kepemilikannya saja. Penawaran umum sebagaimana dimaksud didalam pasal ini adalah penjualan dengan cara pelelangan. Karena dalam menjalankan fungsinya BPPN akan menguasai dan memiliki Aset Dalam Restrukturisasi dan atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi, maka BPPN dapat melakukan penjualan sendiri atas asset Dalam Restrukturisasi dan atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi tersebut dengan melalui tata cara tersendiri yang dapat berbeda dengan tata cara sebagaimana yang berlaku bagi penjualan kekayaan negara pada

umumnya, guna mencapai percepatan pengembalian uang negara yang telah tersalur pada bank.

Adapun yang dimaksud Aset Dalam Restrukturisasi sesuai dengan pasal 1 butir 2 PP 17 Tahun 1999 adalah:

- a. segala benda berwujud dan benda tidak berwujud milik atau yang menjadi hak Bank Dalam Penyehatan dan atau perusahaan terafiliasi Bank Dalam Penyehatan;
- b. segala benda berwujud dan benda tidak berwujud milik atau yang menjadi hak atau yang akan dialihkan kepada BPPN;
- c. segala benda berwujud dan benda tidak berwujud milik atau yang menjadi hak Debitur, dan atau
- d. segala benda berwujud dan benda tidak berwujud yang dimiliki oleh atau menjadi hak pemegang saham, direktur atau komisaris, sejauh diperlukan untuk menutup kerugian yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian pemegang saham, direktur atau komisaris dari suatu Bank Dalam Penyehatan.

Sedangkan untuk menentukan Aset Dalam Restrukturisasi dilakukan oleh BPPN dengan menerbitkan surat keputusan dan diumumkan dalam sekurang-kurangnya 1 (satu) surat kabar harian yang berperedaran luas (Pasal 47 ayat (3) dan ayat (4) PP 17 Tahun 1999) dan selanjutnya dilakukan pemblokiran kepada kantor pendaftaran tanah terkait (Pasal 49 ayat (2) PP 17 Tahun 1999).

Selain kewenangan menjual aset Dalam Restrukturisasi, BPPN mempunyai kewenangan untuk mengambil alih dan atau membeli Aset Dalam Restrukturisasi untuk kemudian dialihkan kepada pembeli yang sebenarnya. Pasal 33 menyatakan : BPPN dapat mengambil alih dan atau membeli, baik seluruhnya maupun sebagian, secara langsung maupun melalui pelelangan, atas Aset Dalam Restrukturisasi dan atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi. Selanjutnya Pasal 34 menyatakan:

- (1) pengambil alihan dan atau pembelian sebagaimana dimaksud dalam pasal 33 bersifat sementara sampai BPPN dapat menunjuk pihak lain yang akan menjadi pembeli sebenarnya.
- (2) Dalam hal pengambil alihan dan atau pembelian atas pembelian atas benda-benda tidak bergerak, BPPN membuat Surat Pernyataan Pembelian Sementara dan dicatatkan dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanah.
- (3) Penunjukkan pihak lain yang akan menjadi pembeli sebenarnya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan paling lama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal Surat Pernyataan Pembelian Sementara.
- (4) Penunjukkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dilakukan dengan penunjukkan surat pembeli.
- (5) Asli Surat Penunjukkan Pembeli sebagaimana dimaksud ayat (4) disampaikan kepada Kantor Pendaftaran yang berwenang untuk melengkapi syarat pendaftaran peralihan haknya, sedangkan dalam hal pembelian kekayaan atau barang-barang tersebut dilakukan melalui Pelelangan, salinan dari Surat Penunjukkan Pembeli tersebut disampaikan juga kepada Kantor Lelang yang bersangkutan.
- (6) Pembelian sementara sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), dapat ditingkatkan menjadi pembelian tetap atas nama BPPN dalam hal:
  - a. hak atas tanah berakhir jangka waktunya sebelum BPPN dapat menunjuk pihak lain sebagai pembeli sebenarnya; atau
  - b. berakhirnya jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) BPPN belum dapat menunjuk pihak lain sebagai pembeli yang sebenarnya.

Kewenangan pada pasal-pasal tersebut diatas selanjutnya dijabarkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 6 Tahun 1999 yang pada Pasal 7 menyatakan:

- (1) Pendaftaran peralihan hak atas Aset yang berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan Rumah Susun karena pengalihan atau penjualan sebagaimana dimaksud dalam Bagian ke enam Bab III Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun

1999, dilakukan sesuai dengan ketentuan mengenai pendaftaran peralihan hak dengan jual beli atau dengan lelang sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- (2) Dengan dilakukannya pengalihan atau penjualan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka pemblokiran atau sita yang ada atas hak yang bersangkutan hapus.
- (3) Hapusnya pemblokiran atau sita sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didaftar oleh Kepala Kantor Pertanahan karena jabatan bersamaan dengan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Selanjutnya pada Pasal 8 menyatakan:

- (1) Pembelian sementara oleh BPPN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 dibuktikan dengan :
  - a. Kutipan Risalah Lelang, dalam hal pembelian tersebut dilakukan melalui lelang, atau
  - b. Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT, dalam hal pembelian tersebut dilakukan secara langsung, dengan ketentuan bahwa apabila hak atas tanah yang bersangkutan akan berakhir pada waktu pembelian, maka akta PPAT tersebut dapat dibuat oleh PPAT Khusus, yang dilengkapi dengan Surat Pernyataan Pembelian Sementara (SPPS) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 yang dikeluarkan oleh BPPN.
- (2) Dalam Risalah Lelang atau Akta Jual Beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicantumkan bahwa yang bertindak sebagai pembeli/pemenang lelang adalah BPPN yang bertindak untuk pembeli yang belum disebut namanya berdasarkan Surat Pernyataan Pembelian Sementara (SPPS) sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Sedangkan pada Pasal 9 menyatakan :

- (1) Untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang bersangkutan, BPPN atau PPAT wajib menyampaikan Kutipan Risalah Lelang atau Akta PPAT dan SPPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 kepada Kepala Kantor Pertanahan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah dibuatnya Akta atau diterimanya Kutipan Risalah Lelang oleh BPPN, dengan disertai:
  - a. surat permohonan pendaftaran pembelian sementara yang dibuat oleh BPPN;
  - b. - asli sertipikat hak yang bersangkutan, atau  
- dalam hal pengalihan dengan lelang eksekusi dan setipikat asli tidak dapat diserahkan : surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak dapat diserahkannya sertipikat tersebut.
- (2) Setelah menerima Kutipan Risalah Lelang/Akta PPAT dan SPPS serta dokumen lain sebagaimana dimaksud ayat (1), Kepala Kantor Pertanahan mencatat dalam buku tanah hak dan sertipikatnya pada halaman perubahan:
  - a. dalam kolom sebab perubahan:  
keterangan mengenai Akta PPAT/Risalah Lelang dan SPPS, dan
  - b. dalam kolom pemegang hak :  
kalimat "Dalam Penguasaan Sementara BPPN".
- (3) Setelah dilakukan pencatatan dimaksud ayat (2) sertipikat diserahkan kepada BPPN, sedang dokumen lain disimpan sebagai warkah.

Pada Pasal 11 dinyatakan :

- (1) Pendaftaran peralihan hak atas Aset yang berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepada pembeli sebenarnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3), ayat (4), ayat (5) dan ayat (6) jo. Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 dilakukan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang/Akta PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dan Surat Penunjukan Pembeli (SPP) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999, atau dalam hal pembeli sebenarnya adalah BPPN, Surat Permohonan Pembelian Tetap (SPPT) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999.

- (2) Untuk keperluan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penerima hak/pembeli sebenarnya menyampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan:
- a. permohonan pendaftaran peralihan hak;
  - b. Surat Penunjukan Pembeli (SPP) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999, atau dalam hal pembeli sebenarnya adalah BPPN, Surat Permohonan Pembelian Tetap (SPPT) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999;
  - c. Bukti indentitas pembeli, bagi pembeli sebenarnya yang bukan BPPN;
  - d. Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;
  - e. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 dalam hal pajak tersebut terutang;
  - f. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1996 dalam hal pajak tersebut terutang.
- (3) Salinan SPP atau SPPT sebagaimana dimaksud ayat (1) disampaikan juga oleh penerima hak/pembeli sebenarnya kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.
- (4) SPP atau SPPT dimaksud ayat (3) oleh PPAT/Pejabat Lelang dilekatkan pada asli Risalah Lelang/Akta yang disimpan Pejabat lelang/PPAT dan nama pembeli sebenarnya dicatat sebagai tambahan catatan pada buku daftar register yang dipakai dalam pelelangan yang bersangkutan atau daftar Akta.
- (5) Setelah menerima dokumen dimaksud ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan pendaftaran peralihan hak kepada penerima hak/pembeli sebenarnya.

(6) Pendaftaran peralihan hak dimaksud ayat (5) dilaksanakan dalam buku tanah dan sertifikatnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan mencantumkan sebagai dasarnya : Kutipan Risalah Lelang/Akta PPAT jo SPP/SPPT sebagaimana dimaksud ayat (1).

(7) Dengan pendaftaran sebagaimana dimaksud ayat (6) catatan mengenai pengambil-alihan atau pembelian sementara dihapus dengan mencoretnya.

Kewenangan BPPN yang dijabarkan dalam PMA Nomor 6 Tahun 1999 selanjutnya diperkuat dengan Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional tanggal 11 Desember 2000 Nomor: 630.1-3727 dan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 14 Mei 2003 Nomor ; 630.1-1187.

Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional tanggal 11 Desember 2000 Nomor : 630.1-3727 pada butir 5 menyatakan : Pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepada pihak ketiga yang telah membeli dari BPPN baik melalui penjualan secara langsung atau melalui pelelangan tanpa adanya kuasa menjual dari pemegang hak (nominee), dapat dilakukan sepanjang penjualan tersebut telah dilakukan oleh dan sesuai kewenangan BPPN atas aset yang dikuasainya berdasar ketentuan Pasal 37 A UU No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No.10 tahun 1998 Jo.Pasal 26 PP No.17 tahun 1999. Untuk keperluan pendaftaran, Kantor Pertanahan cukup memeriksa dalam akta atau risalah lelang adanya pencantuman ketentuan tersebut di atas dan berdasarkan kelengkapan sebagai berikut :

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- b. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang berwenang yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan atau kutipan risalah lelang yang didalamnya mencantumkan kewenangan BPPN dalam melaksanakan perbuatan hukum pemindahan hak berdasarkan ketentuan Pasal 37 A Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang

Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 juncto Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999;

- c. Bukti identitas penerima hak;
- d. Sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dialihkan;
- e. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 jjs Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999, dalam hal pajak tersebut terutang apabila secara tegas diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan;
- f. Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 juncto Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, dalam hal bea tersebut terutang;
- g. Surat yang dibuat oleh BPPN yang menyatakan bahwa aset yang dialihkan telah dikuasai oleh BPPN secara sah berdasarkan penyerahan dari Bank Dalam Restrukturisasi atau Pemilik dan pengalihannya menjadi tanggung jawab pemerintah dalam hal ini BPPN;
- h. Bukti pengumuman mengenai penguasaan aset yang dimuat dalam surat kabar harian setempat sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari sebelum dilakukannya pengumuman lelang atau penjualan langsung.

Selanjutnya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 14 mei 2003

Nomor 630.1-1187 butir 2 menyatakan :

- a. Pendaftaran peralihan hak kepada Debitor/pihak terkait.
  - Dalam hal tanah belum tertulis atas nama Debitor/pihak terkait dan baru dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat secara otentik dan didalamnya terdapat kuasanya untuk mewakili pemegang hak asal, pendaftaran peralihan hak dilakukan berdasarkan akta jual beli sebagai relisasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
  - Dalam hal PPJB dibuat secara di bawah tangan dengan disertai kuasa untuk mewakili pemegang hak asal, pendaftaran peralihan hak berdasarkan akta jual

beli sebagai realisasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Untuk pendaftaran peralihan tersebut perlu dilengkapi dengan pernyataan bahwa tanah tersebut dikuasai BPPN dan akan bertanggung jawab atas peralihannya. Pernyataaan tersebut dibuat menjadi satu dengan pernyataan dimaksud pada huruf A.1c.

b. Pendaftaran pembelian sementara oleh BPPN

- Dalam hal debitor/pihak terkait memperoleh dengan akta pemindahan hak (yang dibuat secara notariel atau dibawah tangan) atau membuat PPJB yang tidak berisi kuasa untuk mewakili pemegang hak asal, pendaftaran peralihannya dapat langsung kepada BPPN (Dalam Penguasaan BPPN) berdasarkan jual beli sementara.
- Pendaftaran pembelian sementara tersebut dilengkapi pula dengan surat pernyataan bahwa tanah tersebut dikuasai BPPN dan akan bertanggung jawab atas penjualan yang dilakukan dengan itikad baik sebagaimana dimaksud Pasal 64 A PP No.17 Tahun 1999.

c. Pendaftaran peralihan hak kepada pihak ketiga

- Dalam hal tanah sebagaimana dimaksud huruf a dan b telah dialihkan oleh BPPN kepada pihak ketiga, pendaftaranya dapat dilakukan sekaligus berdasarkan:
  - Akta jual beli sebagai realisasi PPJB antara pemegang hak asal dengan Debitor/pihak terkait dan akta jual beli kepada pihak ketiga; atau
  - Akta jual beli sementara dan Surat Penunjukan Pembeli (SPP).
- Pihak ketiga yang telah membeli kaveling tanah matang tanpa bangunan dari BPPN membuat pernyataan bahwa dalam jangka waktu 2 (dua) tahun setelah pembelian, yang bersangkutan akan membangun rumah dan tidak akan merubah status kepemilikan dan haknya, sebelum terdapat bangunan rumah diatasnya.
- Kesanggupan untuk membangun tersebut dicatat pada halaman perubahan setelah pencatatan peralihan hak dengan kata-kata "Penerima hak akan

membangun rumah dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak tanggal pendaftaran peralihan hak” dengan dibubuhi tanda tangan pejabat yang berwenang dan cap jabatan.

Pada Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 14 Mei 2003 Nomor 630.1-1187 butir B menyatakan : Pembelian sementara oleh BPPN dan jual beli sebagai pelaksanaan PPJB atas tanah yang dikuasai BPPN atau penjualan oleh BPPN kepada pihak ketiga mengenai hak atas tanah yang berada dibawah penguasaannya yang dilakukan dihadapan PPAT atau melalui lelang, tidak diperlukan ijin atau persetujuan dari instansi yang berwenang termasuk apabila didalam sertipikat tanahnya dipersyaratkan adanya ijin, kecuali penjualan tanah Hak Guna Usaha (HGU) dari BPPN kepada pihak ketiga.

### BAB III

#### METODE PENELITIAN

##### A. Metode Pendekatan.

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penulisan, maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan *yuridis empiris* yang bertumpu pada data primer. Pendekatan *yuridis empiris* digunakan karena dalam penelitian ini akan berusaha menemukan sejauh mana hukum positif berlaku, untuk itu diperlukan suatu penelitian yang berupa inventarisasi hukum positif dan akan berusaha menemukan hal-hal yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan hukum positif dan upaya-upaya hukum guna mengatasi hambatan dalam pelaksanaan penjualan benda tetap pada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN).

Selain data primer akan diteliti juga data sekunder yang berupa : data resmi instansi pemerintah, data arsip dan data yang dipublikasikan yang berkaitan dengan pelaksanaan penjualan benda tetap pada Badan Penyehatan Perbankan Nasional maupun peraturan-peraturan yang mengatur mengenai kewenangan dari Badan Penyehatan Perbankan Nasional.

##### B. Spesifikasi Penelitian.

Penelitian ini adalah *deskriptif analisis* yaitu pada tahap permulaan tertuju pada usaha mengemukakan gejala-gejala secara lengkap didalam aspek yang diselidiki agar jelas keadaan dan kondisinya, kemudian dikembangkan dengan memberikan penafsiran yang akurat terhadap fakta-fakta yang ditemukan.<sup>29</sup> Dikatakan deskriptif karena penelitian ini bersifat penemuan fakta-fakta seadanya (*fact finding*) dan menyeluruh serta sistematis mengenai pelaksanaan penjualan tanah dan bangunan oleh BPPN. Analisis, karena kemudian akan dilakukan analisa

---

<sup>29</sup> Soejono, S.H., M.H., H. Abdurrahman, S.H., M.H., *Metode Penelitian Hukum*, Penerbit Rineka Cipta, Cetakan kedua, Februari 2003, Hal 24.

hubungannya satu dengan yang lain serta aspek positif, aspek negatif, kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman pelaksanaan penjualan tanah dan bangunan tersebut.

### C. Metode Penentuan Sampel.

1. Populasi : populasi dalam penelitian ini adalah semua transaksi penjualan terhadap tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional yang obyek nya berlokasi di Jawa Tengah.
2. Sampel : sample dalam penelitian ini ditentukan secara purposive yaitu penarikan sample yang dilakukan dengan cara mengambil subyek didasarkan pada tujuan tertentu yang mana tidak semua populasi akan diteliti karena permasalahan dan perbuatan hukum yang dilakukan terhadap semua populasi tersebut adalah sama (homogen) sehingga dapat dipilih yang paling mewakili populasi secara keseluruhan. Adapun sampel yang diambil pada populasi ini adalah transaksi penjualan tanah dan bangunan yang dikuasai Badan Penyehatan Perbankan Nasional yang obyeknya berlokasi di Kotamadya Semarang, namun dengan tidak menutup kemungkinan mengambil sampel dengan obyek diluar Semarang jika terdapat hal-hal khusus yang pantas untuk dijadikan sampel.
3. Responden yang dijadikan responden dalam penelitian ini adalah :
  - a. Badan Penyehatan Perbankan Nasional Kantor Semarang.
  - b. Kantor Badan Pertanahan Nasional di Semarang.
  - c. Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah di Semarang yang ditunjuk oleh BPPN.
  - d. Kantor Lelang Negara.

#### **D. Metode Pengumpulan Data**

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini meliputi data primair dan sekunder, yang diperoleh melalui studi kepustakaan maupun studi lapangan. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka metode pengumpulan data meliputi :

##### **1. Studi Kepustakaan**

Dalam studi kepustakaan ini alat pengumpul data yang digunakan adalah studi dokumenter, studi dokumenter ini dilakukan untuk data sekunder, meliputi:

a. Bahan hukum primair, merupakan bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah baru atau mutakhir, ataupun pengertian baru tentang fakta yang diketahui mengenai suatu gagasan (ide), terdiri dari :

- 1) Undang-undang Dasar (UUD) 1945;
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- 4) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- 5) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
- 6) Undang-undang Nomor 13 Tahun 1968 tentang Bank Sentral;
- 7) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 8) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 9) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional;
- 10) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 95 tahun 1999 tentang Perubahan Pertama atas PP No.17 Tahun 1999;
- 11) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 1999 tentang Perubahan Kedua atas PP No.17 tahun 1999;

- 12) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2000 tentang Perubahan Ketiga atas PP No.17 tahun 1999;
  - 13) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2001 tentang Perubahan Keempat atas PP No.17 tahun 1999;
  - 14) Keputusan Presiden Nomor 27 Tahun 1998 tentang Pembentukan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN);
  - 15) Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1998 tentang Tugas Dan Wewenang Badan Penyehatan Perbankan Nasional.
  - 16) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 6 Tahun 1999, Perihal : Tata Cara Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah Yang Menyangkut Aset Dalam Restrukturisasi dan atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi Yang Berupa Hak Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
  - 17) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 306/KMK.01/2002, Balai Lelang;
  - 18) Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional Nomor 630.1-3727 tanggal 11 Desember 2000 perihal: Petunjuk penyelesaian masalah mengenai aset tanah, hak milik satuan rumah susun milik debitor/obligor yang terkait dengan kewajiban terhadap BPPN;
  - 19) Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 630.1-1187 tanggal 14 Mei 2003 perihal : Petunjuk lanjutan mengenai penyelesaian masalah Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang dikuasai oleh BPPN;
  - 20) Peraturan Perundang-undangan lainnya yang mempunyai kaitan dengan permasalahan penelitian.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis serta memahami bahan hukum primer. Terdiri dari :
- 1) Buku-buku hasil karya para sarjana;

- 2) Tulisan pengamat di harian surat kabar nasional;
- 3) Berbagai hasil seminar atau kegiatan ilmiah lainnya yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas;
- 4) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

## 2. Studi Lapangan

Di dalam studi lapangan, cara yang digunakan adalah dengan mengumpulkan dokumen-dokumen yang ada, dari dokumen yang tersedia penelitian ini dilakukan untuk mengungkapkan informasi-informasi yang berguna dibidang masing-masing. Dokumen ini sangat berharga untuk memahami aktivitas yang dilakukan oleh sekelompok populasi tertentu yang faktanya tersimpan di dalam berbagai dokumen.<sup>30</sup>

Dokumen-dokumen yang dikumpulkan berupa:

- (1) dokumen-dokumen dari Bank-bank dalam penyehatan dibawah BPPN maupun surat keputusan-surat keputusan dan program-program yang diterbitkan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional.
- (2) risalah lelang yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara.
- (3) akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (4) dokumen atau akta peralihan hak lainnya baik yang diterbitkan oleh BPPN atau yang dibuat dihadapan Notaris.

Selain mengumpulkan dokumen, juga dipakai wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara. Wawancara dilakukan terhadap sumber informasi yang telah ditentukan sebelumnya dengan berdasarkan kepada pedoman wawancara, sehingga wawancara yang dilakukan merupakan wawancara yang difokuskan (focused interview).

---

<sup>30</sup> Hadari Nawawi, Prof. Dr.H, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Cetakan ke Lima, 1991, hal 68.

Dalam wawancara secara terbuka ini, responden yang diwawancarai mempunyai pengalaman tertentu atau yang diwawancarai terjun langsung pada obyek tertentu yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini. Mula-mula kepada subyek penelitian diajukan pertanyaan yang sudah terstruktur, kemudian beberapa butir pertanyaan tersebut diperdalam untuk mendapatkan lebih lanjut. Dengan demikian diperoleh jawaban yang lengkap dan mendalam (depth interview).<sup>31</sup>

Dari dokumen-dokumen yang ditemukan dan hasil wawancara ini diharapkan dapat memberikan gambaran dalam praktek tentang pelaksanaan penjualan tanah dan bangunan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional.

#### E. Metode Analisis Data

Setelah semua data yang berkaitan dengan penelitian ini dikumpulkan kemudian dilakukan abstraksi dan rekonstruksi terhadap data tersebut, selanjutnya disusun secara sistematis sehingga akan diperoleh gambaran yang komprehensif mengenai permasalahan yang akan dibahas. Dalam menganalisis data penelitian ini dipergunakan metode analitis kualitatif.

#### F. Jadwal Penelitian

Kegiatan penelitian untuk penyusunan tesis ini dilakukan selama empat bulan, yang meliputi kegiatan : penyusunan proposal penelitian, pelaksanaan penelitian (pengumpulan data, pengolahan, dan analisis data, serta penyusunan laporan dalam kerangka tesis).

Kegiatan/Bulan	Oktober	Nopember	Desember	Januari
Proposal				
Pengumpulan Data				
Pengolahan dan Analisis Data				
Evaluasi				

<sup>31</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, SH., *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, (Penerbit Ghalia Indonesia, Cetakan ke empat), hal 60-61.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### I. Hasil Penelitian

##### A. Gambaran Umum BPPN

###### 1. Posisi BPPN Sebagai Lembaga Negara

Sejak tahun 1999, fungsi pengawasan atas operasional BPPN semata-mata dilakukan oleh Komite Kebijakan Sektor Keuangan (KKSK). KKSK diketuai oleh Menteri Koordinator bidang Ekuin, dengan beranggotakan Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Perdagangan, Menteri Negara BUMN, serta Ketua BPPN, dan bertanggung jawab langsung kepada presiden Republik Indonesia.

Pada tahun 2000, pemerintah Republik Indonesia membentuk sebuah Komite Pemantau pelaksanaan Tugas (KPPT) guna melakukan fungsi pengawasan atas operasional BPPN. Bertanggung jawab kepada KKSK, komite ini merupakan jalur pengawasan tambahan, sekaligus lebih dekat untuk meningkatkan pengelolaan BPPN. Komite ini beranggotakan sembilan orang yang terdiri dari kalangan profesional independen yang dinominasikan oleh KKSK untuk kemudian ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

Dalam melakukan tugasnya, Komite Pemantau Pelaksanaan Tugas (KPPT) BPPN membentuk Komite Audit, yang merupakan sub-komite independen yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada KPPT-BPPN. Tugas utama dari Komite Audit ini adalah melakukan supervisi dalam bidang pelaporan keuangan, *corporate governance* serta pengendalian risiko. Disamping itu KPPT-BPPN membentuk pula Komite Ombudsman BPPN yang mewakili kepentingan masyarakat dalam hubungannya dengan BPPN.

Pada tahun 2001, Pemerintah Indonesia terus mengupayakan peningkatan pengawasan maupun pengelolaan BPPN secara lebih efektif. Salah satu langkah

penting yang diambil dalam rangka itu adalah perubahan struktur pelaporan BPPN kepada Pemerintah Indonesia. Pada tanggal 21 September 2001, Pemerintah Indonesia melalui Peraturan Pemerintah no.63 tahun 2001 tentang Pengalihan Kedudukan, Tugas dan Kewenangan Menteri Keuangan Pada Badan Penyehatan Perbankan Nasional, Kepada Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara. Pengalihan ini mencakup berbagai tugas dan kewenangan secara luas, antara lain:

- a. Pengangkatan dan pemberhentian Ketua, wakil Ketua dan Deputi Ketua BPPN.
- b. Persetujuan atas penggunaan anggaran BPPN.
- c. Penetapan dan persetujuan atas tata cara pengadaan barang dan jasa senilai lebih dari Rp. 50 miliar.
- d. Penetapan dan persetujuan atas tata cara dan pelaporan atas penjualan asset sampai dengan nilai Rp. 1 triliun dan penjualan asset dengan nilai diatas Rp. 1 triliun.
- e. Penetapan atas ketentuan, persyaratan, tata cara penyertaan modal sementara, pengalihan modal sementara, serta pengalihan atau penjualan asset dalam restrukturisasi.
- f. Persetujuan atas tata cara, syarat dan ketentuan untuk melakukan tindakan dalam rangka penanganan kredit Bank Dalam Penyehatan atau Aset Dalam Restrukturisasi.

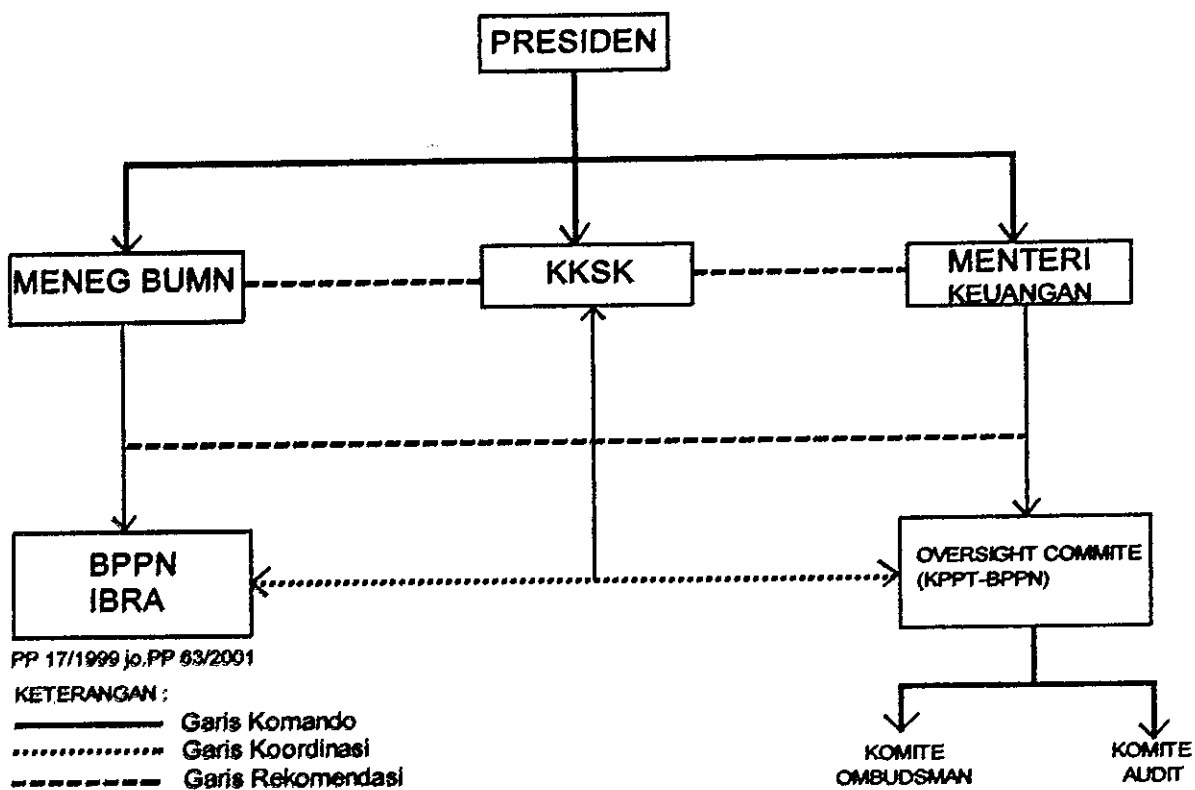
Dengan pengalihan ini, maka dalam melaksanakan tugas dan fungsinya, BPPN menyampaikan pertanggungjawaban dan laporan pelaksanaan tugas serta laporan keuangan kepada Menteri Keuangan melalui Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara. Namun demikian, pengalihan ini tidak termasuk langkah penerbitan surat utang guna pembiayaan Penyertaan Modal Sementara oleh BPPN. Menteri Negara BUMN pun wajib memperoleh persetujuan Menteri Keuangan dalam hal :

- a. pengesahan laporan keuangan akhir tahun anggaran, dan

- b. penggunaan atas kelebihan penerimaan BPPN berdasarkan laporan keuangan akhir tahun anggaran.

Selain itu, sehubungan dengan penyusunan Rencana Kerja dan Anggaran Tahunan (RKAT) BPPN, Menteri Negara BUMN perlu mendapat persetujuan Menteri Keuangan dalam hal penyusunan dan penetapan setoran BPPN kepada Pemerintah, yang mana setoran tersebut tidak termasuk premi pinjaman dan pendapatan bunga.<sup>32</sup>

Dengan penjelasan tersebut diatas posisi BPPN sebagai Lembaga Negara dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar 1. Posisi BPPN sebagai Lembaga Negara

<sup>32</sup> Laporan Tahunan 2001, Badan Penyehatan Perbankan Nasional

## 2. Misi BPPN

Membantu pemulihan perekonomian melalui restrukturisasi sektor perbankan dan restrukturisasi hutang perusahaan serta mengoptimalkan pengembalian uang negara untuk mengurangi beban terhadap anggaran Pemerintah.

## 3. Prinsip Kerja BPPN

- Transparansi
- *Fairness*
- Akuntabilitas
- Optimalisasi Nilai Finansial
- Mengutamakan Kepentingan Indonesia

## 4. Strategi BPPN

Dalam menjalankan tugasnya BPPN telah mengembangkan strategi restrukturisasi yang sistematis dan menyeluruh, yaitu :

- **Penjaminan Kewajiban Bank Umum.**

Melaksanakan program penjaminan Pemerintah dengan tetap memperhatikan beban pada anggaran dan tekanan pada neraca pembayaran.

- **Restrukturisasi dan Penyehatan Bank**

Melakukan rekapitulasi terhadap bank-bank yang telah lulus seleksi dan melakukan konsolidasi dengan penggabungan dan penutupan bank-bank.

- **Restrukturisasi Hutang Perusahaan dan Aset Bank.**

Melakukan penagihan dan restrukturisasi hutang perusahaan dan membantu menghidupkan kembali sektor riil.

- **Penyelesaian Kewajiban Pemegang Saham Bank.**

Memaksimalkan pengembalian uang negara yang telah tersalur kepada bank-bank dengan mengalokasikan beban kepada pemegang saham

pengendalinya sehubungan dengan pelanggaran terhadap Batas Maksimum Pemberian Kredit.

- **Penjualan Aset dan Pengembalian Uang Negara**

Usaha pengembalian uang negara dilakukan dengan penjualan aset yang terbagi menjadi 3 kelompok yaitu :

- (i) ekuitas bank-bank;
- (ii) portofolio kredit dan aset perusahaan yang direstrukturisasi, serta
- (iii) aset perusahaan dan hutang milik pemegang saham pengendali bank-bank dalam penyehatan dan aset hasil konversi hutang restrukturisasi menjadi modal.

5. Pengelompokan Bank di bawah BPPN.

**Tabel 1. Daftar Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU) / 42 Bank**

No.	Nama Bank	No.	Nama Bank
1	Bank Sewu International	22	Bank Dagang dan Industri
2	Bank Sanho	23	Bank Bepede Indonesia
3	Bank Papan Sejahtera	24	Bank Indotrada
4	Ficorinvest Bank	25	Bank Arya Panduarta
5	Bank Dharmala	26	Bank Dewa Rutji
6	Bank Ciputra	27	Bank Uppindo
7	Bank Indonesia Raya	28	Bank Hastin International
8	Bank Central Dagang	29	Bank Metropolitan
9	Bank Danahutama	30	Bank Lautan Berlian
10	Bank Budi International	31	Bank Bahari
11	Bank Orient	32	Bank Namura Internusa
12	Bank Sahid Gajah Perkasa	33	Bank Tata
13	Bank Dana Asia	34	Bank Pesona Kriadana
14	Bank Yakin Makmur	35	Bank Putra Surya Perkasa
15	Bank Asia Pacific	36	Bank Mashill Utama
16	Bank Aken	37	Bank Baja International
17	Bank Umum Servitia	38	Bank Bumi Raya Utama
18	Bank Intan	39	Bank Putera Multikarsa
19	Bank Alfa	40	Bank Prasadha
20	Bank Sino	41	Bank Ratu
21	Bank Kharisma	42	Bank Unibank

**Tabel 2. Daftar Bank Beku Operasi (BBO) / 10 Bank**

No	Nama Bank
1	Bank Surya
2	Bank Pelita
3	Bank Subentra
4	Bank Hokindo
5	Bank Istismarat
6	Bank Deka
7	Bank Centris International
8	Bank Umum Nasional
9	Bank Dagang Nasional Indonesia
10	Bank Modern

**Tabel 3. Daftar Bank Take Over / 13 Bank**

No	Nama Bank
1	Bank Danamon Indonesia
2	Bank Tiara Asia
3	Bank PDFCI
4	Bank Central Asia
5	Bank Duta
6	Bank Nusa Nasional
7	Bank Risyad Salim International
8	Bank Tamara
9	Bank Pos Nusantara
10	Jayabank International
11	Bank Rama
12	Bank Niaga
13	Bank Bali

**Tabel 4. Daftar Bank Rekap**

No	Nama Bank
1	Bank Internasional Indonesia
2	Bank Lippo
3	Bank Universal
4	Bank Patriot
5	Bank Arthamedia
6	Bank Prima Express
7	Bank Bukopin

6. Aset Yang Dikelola BPPN

Tabel 5. Aset Inti Bank yang Dialihkan ke BPPN

	Kategori Bank	Jumlah Bank	%	Jumlah debitur	%	Nilai (milyar Rp)	%
1	BTO	12	16,22	23.518	16,80	45.046	19,24
2	Bank Rekap	7	9,46	4.556	3,26	13.163	5,62
3	BBKU	38	51,35	79.057	56,53	33.894	14,48
4	BBO	10	13,51	31.465	22,50	40.304	17,21
5	Bank Pemerintah	7	9,46	1.266	0,91	101.730	43,45
	Total	74	100,00	139.862	100,00	234.137	100,00

• Kurs konversi 1 USD = Rp.7.000 ;

Tabel 6. Aset Non Inti (Tanah, Bangunan dan Inventaris)

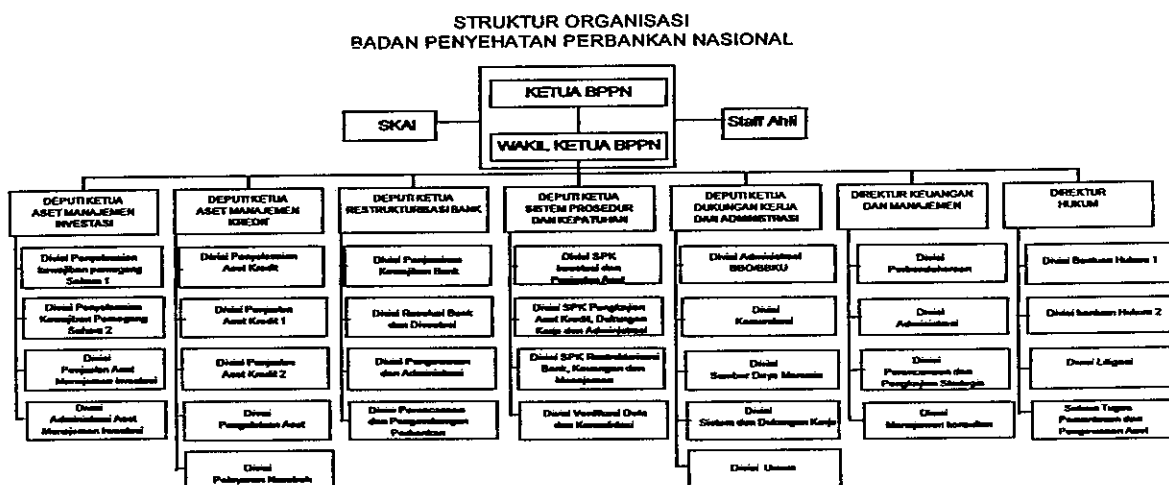
	Kategori Bank	Nilai (milyar Rp)
1	BBKU	2.848
2	BBO	506
3	BTO	451
	Total	3.805

• Nilai diperoleh dengan menggunakan nilai buku

Tabel 7. Nilai Aset Pemegang Saham yang Dijaminkan ke BPPN – (milyar Rp)

Surat Berharga yang diterbitkan Holding Company untuk PKPS	111.643
--	---------

7. Struktur Organisasi BPPN



Gambar 2. Struktur Organisasi BPPN

Struktur manajemen BPPN yang berlaku saat ini adalah, sebagai berikut :

Ketua melakukan koordinasi untuk semua hal yang bersifat eksternal, maupun internal BPPN. Hubungan eksternal yang ditangani ketua antara lain hubungan dengan lembaga pemerintahan seperti departemen, Bank Indonesia dan juga tidak kalah pentingnya lembaga tinggi negara seperti Dewan Perwakilan Rakyat , Mahkamah Agung, dll. Selain itu juga dikoordinasikan kegiatan dengan lembaga keuangan internasional seperti International Monetary Fund, World Bank dan Asia Development Bank.

Tugas wakil ketua adalah membantu ketua dalam melakukan koordinasi internal didalam BPPN, khususnya dalam hal memenuhi kebutuhan dan kondisi eksternal yang dikoordinasikan oleh ketua BPPN. Dalam melaksanakan tugas-tugasnya wakil ketua dibantu oleh para deputy ketua.

Adapun tugas dan tanggung jawab dari masing-masing deputy ketua adalah sebagai berikut:

- a. **Bidang Aset Manajemen Investasi** bertanggung jawab atas aset yang berbentuk investasi atau penyertaan Pemerintah dalam perusahaan baik berupa bank maupun bukan bank. Bidang ini juga bertanggung jawab atas proses restrukturisasi serta rekapitalisasi perbankan;
- b. **Bidang Aset Manajemen Kredit** bertanggung jawab untuk mengelola dan merestrukturisasi kredit yang dialihkan ke BPPN dan aset non inti (tanah, bangunan dan inventaris) dari bank-bank BBO, BBKU, BTO dan Bank Rekap;
- c. **Bidang Restrukturisasi Bank** bertanggung jawab atas program penjaminan pemerintah, Restrukturisasi perbankan, program monitoring perbankan;
- d. **Bidang Sistem Prosedur dan Kepatuhan** mempunyai fungsi operasional yang menganalisa dan memberikan penilaian terhadap risiko suatu kegiatan dan memutuskan kelayakan kegiatan tersebut dibandingkan dengan risikonya.

- e. **Dukungan Kerja dan Administrasi** mempunyai fungsi operasional yang mendukung semua kebutuhan sarana dan prasarana yang dibutuhkan untuk operasional kegiatan BPPN serta mempunyai fungsi administrasi BPPN termasuk BBO & BBKU.

Selain Deputy Ketua, unit kerja yang secara langsung membantu pelaksanaan tugas dan bertanggung jawab kepada Ketua, adalah:

- Direktur Keuangan dan Manajemen.
- Direktur Hukum.
- Kepala Satuan Kerja Audit Internal (SKAI)

Selain Deputy Ketua dan pimpinan unit kerja di atas, Ketua dapat mengangkat sebanyak-banyaknya 7 (tujuh) Staf Ahli yang mempunyai fungsi dan tugas untuk memberikan masukan, saran dan atau pertimbangan mengenai penanganan dan atau penyelesaian suatu permasalahan tertentu, yang dianggap penting bagi BPPN dalam melaksanakan tugas penyehatan perbankan dan restrukturisasi perusahaan. Deputy Ketua, Direktur, Kepala SKAI, dan Staf Ahli menyampaikan laporan pelaksanaan fungsi dan tugasnya masing-masing kepada Ketua dan Wakil Ketua, secara berkala kepada Ketua melalui Wakil Ketua, atau sewaktu-waktu apabila diminta oleh Ketua atau Wakil Ketua.

#### 8. Struktur Organisasi BPPN Center Semarang



Gambar 3. Struktur Organisasi BPPN Center Semarang

UPT-PUSTAK-UNDIP

Struktur organisasi BPPN Center Semarang sederhana sekali dibandingkan dengan struktur organisasi BPPN Pusat, karena fungsinya hanyalah menjalankan program-program yang diselenggarakan oleh BPPN Pusat, itupun hanya sebatas untuk program penyelesaian pinjaman untuk usaha kecil dan menengah serta pemeliharaan dan penjualan tanah dan bangunan.

Fungsi kepala kantor adalah mengkoordinasikan bagian-bagian yang berada di bawah kepala kantor guna mendukung penyelenggaraan program yang diselenggarakan kantor pusat dan bertanggung jawab kepada Divisi Administrasi BBO-BBKU.

Bagian-bagian selain bertanggung jawab langsung kepada kepala kantor dapat berkoordinasi langsung dengan matriksnya di kantor pusat BPPN.

#### 9. Tugas BPPN Center Semarang.

- a. Membantu Divisi Penjamin Kewajiban Bank, untuk tugas melakukan verifikasi kebenaran simpanan dana pihak ketiga untuk selanjutnya diajukan kepada Divisi Penjaminan Kewajiban Bank supaya memperoleh pembayaran, tugas ini dijalankan oleh bagian penjaminan kewajiban bank dengan berkoordinasi dengan Divisi Penjaminan Kewajiban Bank Kantor Pusat dan bertanggung jawab pelaksanaan tugasnya kepada kepala kantor.
- b. Mendukung pelaksanaan crash program pelunasan pinjaman yang diselenggarakan BPPN Pusat bagi debitur Usaha Kecil Menengah (UKM) yang berdomisili di Jawa Tengah dengan saldo hutang pokok dibawah Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) atau equivalent USD 750.000 (USD tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).
- c. Mendukung dan melaksanakan program pengalihan aset kredit untuk debitur yang berdomisili di Jawa Tengah. Tugas point b dan c ini dijalankan oleh bagian Penjualan Aset Kredit/Usaha Kecil Menengah bekerja sama dengan bagian Sistem Prosedur Kepatuhan - Verifikasi Data dan Konsolidasi berkoordinasi dengan Divisi Penjualan Aset Kredit 2 dan

Divisi Verifikasi Data dan Konsolidasi dari Kantor Pusat dan bertanggung jawab kepada kepala kantor.

- d. Mendukung pelaksanaan penjualan tanah dan bangunan serta peralatan kantor lainnya yang diselenggarakan BPPN Pusat untuk tanah dan bangunan serta peralatan kantor yang berlokasi di Jawa Tengah, tugas ini dijalankan oleh bagian Aset Non Inti dengan berkoordinasi dengan Divisi Penjualan aset Kredit 2 dan bertanggung jawab kepada kepala kantor.
- e. Mewakili dan bertindak untuk dan atas nama BPPN dalam perkara-perkara di pengadilan terhadap perkara di bawah Pengadilan Tinggi di Jawa Tengah, tugas ini dijalankan oleh bagian litigasi berkoordinasi dengan Divisi Litigasi Kantor Pusat dan bertanggung jawab kepada Kepala Kantor.
- f. Menyimpan dan memelihara dokumen-dokumen kredit dan dokumen pinjaman, khususnya dokumen debitur usaha kecil dan menengah, tugas ini dijalankan oleh bagian kustodi dan bertanggung jawab kepada kepala kantor.
- g. Melaksanakan program-program lain yang secara khusus ditetapkan oleh Kantor Pusat BPPN.
- h. Dalam menjalankan tugas-tugas pada butir a sampai dengan g, kepala kantor dibantu oleh :
  - (i) bagian bantuan hukum, yang membantu dan memberi bantuan hukum terhadap semua pelaksanaan tugas dan berkoordinasi dengan Divisi Bantuan Hukum 2 kantor pusat dan bertanggung jawab kepada kepala kantor ;
  - (ii) bagian umum, yang membantu semua pelaksanaan tugas dalam bidang pengadaan sarana dan prasarana serta akomodasi yang diperlukan ;
  - (iii) bagian operasional, yang membantu kelancaran tugas khususnya penggunaan, pencatatan, pembukuan bidang keuangan, dan

pemberdayaan teknologi khususnya komputer dengan jaringan “on line” nya ;

- (iv) Tim arsip yang bertugas melakukan pengarsipan terhadap semua dokumen-dokumen yang telah selesai ditransaksikan ;
- (v) bagian sumber daya manusia, membantu dan melayani seluruh staf BPPN Center Semarang dibidang kepegawaian khususnya dibidang kesejahteraan karyawan dengan berkoordinasi dengan Divisi Sumber Daya Manusia Kantor Pusat.

#### 10. Aset Yang Dikelola BPPN Center Semarang

**Tabel 8. Aset Inti Yang Dialihkan ke BPPN dalam bentuk Rupiah**

	Kategori Bank	Jumlah Bank	%	Jumlah Rekening	%	Nilai (milyar Rp)	%
1	BTO	8	24,2	3.429	18,8	504	22,2
2	Bank Rekap	5	15,2	618	3,4	244	10,8
3	BBKU	17	51,4	9.165	50,3	443	19,6
4	BBO	3	9,1	5.019	27,5	1070	47,3
	<b>Total</b>	<b>33</b>	<b>100</b>	<b>18.231</b>	<b>100</b>	<b>2.264</b>	<b>100</b>

**Tabel 9. Aset Inti Yang Dialihkan ke BPPN dalam bentuk USD**

	Kategori Bank	Jumlah Bank	%	Jumlah Rekening	%	Nilai (milyar Rp)	%
1	BTO	5	50	34	34,7	31,5	9,8
2	Bank Rekap	1	10	15	15,3	14	4,5
3	BBKU	2	20	7	7,1	3,4	1
4	BBO	2	20	42	42,9	272,4	84,7
	<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>100</b>	<b>98</b>	<b>100</b>	<b>321,3</b>	<b>100</b>

**Tabel 10. Aset Non Inti Yang Dialihkan ke BPPN**

	Kategori Bank	Jumlah Objek
1	BBKU	512
2	BBO	113
3	BTO	66
4	Bank Rekap	100
5	Aset Settlement PT.Raja Besi	113
6	Aset Settlement PT.Pondok Solo Permai	10
	<b>Total</b>	<b>914</b>

## 11. Pengelompokan Bank dibawah BPPN yang ada di Jawa Tengah

Tabel 11. Daftar Bank Beku Operasi (BBO) di Jawa Tengah / 3 Bank

No	Nama Bank
1	Bank Umum Nasional
2	Bank Dagang Nasional Indonesia
3	Bank Modern

Tabel 12. Daftar Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU) di Jawa Tengah / 20 Bank

No.	Nama Bank	No.	Nama Bank
1	Bank Sewu International	11	Bank Metropolitan
2	Bank Papan Sejahtera	12	Bank Bahari
3	Bank Dharmala	13	Bank Tata
4	Bank Central Dagang	14	Bank Pesona Kriadana
5	Bank Yakin Makmur	15	Bank Putra Surya Perkasa
6	Bank Asia Pacific	16	Bank Mashill Utama
7	Bank Umum Servitia	17	Bank Putera Multikarsa
8	Bank Intan	18	Bank Prasadha
9	Bank Alfa	19	Bank Ratu
10	Bank Hastin International	20	Bank Unibank

Tabel 13. Daftar Bank Take Over di Jawa Tengah/ 10 Bank

No	Nama Bank
1	Bank Danamon Indonesia
2	Bank Tiara Asia
3	Bank Central Asia
4	Bank Duta
5	Bank Nusa Nasional
6	Bank Tamara
7	Jayabank International
8	Bank Rama
9	Bank Niaga
10	Bank Bali

Tabel 14. Daftar Bank Rekap di Jawa Tengah/5 Bank

No	Nama Bank
1	Bank Internasional Indonesia
2	Bank Lippo
3	Bank Universal
4	Bank Prima Express
5	Bank Bukopin

## **B. Dasar Hukum Penguasaan Tanah dan Bangunan oleh BPPN.**

Bank sebagai lembaga intermediasi perekonomian, kegiatan utama adalah mengelola uang, yaitu menerima simpanan dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat. Namun demikian untuk keperluan operasional Bank membutuhkan tempat untuk kegiatan operasioalnya. Untuk memenuhi kebutuhan tempat usaha, Bank dapat menyewa tempat atau memiliki sendiri tanah dan bangunan untuk dijadikan sebagai kantor operasional.

Dalam perjalanan operasionalnya, Bank terpaksa juga memiliki atau menguasai tanah dan bangunan yang disebabkan karena mengambil alih tanah dan bangunan yang sebelumnya menjadi jaminan hutang dari pihak debiturnya yang tidak mampu membayar hutang.

Terdapat beberapa hal, sehingga tanah dan bangunan tersebut penguasaannya beralih dari bank-bank kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional:

1. Bank yang menguasai tanah dan bangunan dinyatakan oleh Bank Indonesia sebagai Bank yang masuk program penyehatan dan diserahkan kepada BPPN untuk dilakukan tindakan penanganan lebih lanjut yang selanjutnya oleh BPPN bank tersebut diberikan sanksi administratif dalam bentuk pembekuan kegiatan usaha. Sebagai contoh : Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.30/219/KEP/Dir tanggal 14 Februari 1998 tentang Penempatan PT. Bank Dagang Nasional Indonesia Dalam Program Penyehatan (Lampiran No.A.1) yang diikuti dengan Surat Keputusan Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional No:43/BPPN/1998 tanggal 21 Agustus 1998 tentang Pembekuan Kegiatan Usaha PT. Bank Dagang Nasional Indonesia Tbk Dalam Rangka Program Penyehatan Perbankan Nasional (Lampiran No.A.2). Selanjutnya BPPN mengambil alih seluruh kewenangan Direksi dan Komisaris PT. Bank Dagang Nasional Indonesia Tbk, berdasarkan surat keputusan Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional No. SK-37/BPPN/1999 tentang Pengambil alihan Seluruh Kewenangan Direksi

dan Komisaris PT. Bank Dagang Nasional Indonesia Tbk Berdasarkan Wewenang yang Diberikan oleh Undang-Undang Perbankan kepada Badan Penyehatan Perbankan nasional (Lampiran No.A.3).

2. Bank yang menguasai tanah dan bangunan dinyatakan oleh Bank Indonesia sebagai Bank Beku Kegiatan Usaha dan diserahkan kepada BPPN untuk dilakukan tindakan penanganan lebih lanjut. Sebagai contoh Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor: 3/9/Kep.GBI/2001 tanggal 29 Oktober 2001 tentang penyerahan PT. Bank Unibank, Tbk kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (Lampiran No.A.4), dengan alasan memiliki rasio Kewajiban Penyediaan Modal Minimum (KPM) lebih kecil dari 4 % dan telah melampaui jangka waktu yang ditetapkan untuk Bank dalam pengawasan khusus, juga selama dalam pengawasan khusus tersebut, kondisi PT. Bank Unibank Tbk tidak mengalami perbaikan berdasarkan Surat Bank Indonesia yang ditujukan kepada BPPN Nomor : 3/12/DGS/DPWBI/Rahasia tanggal 29 Oktober 2001, CAR Unibank pada posisi 31 September 2001 negatif sebesar 286,7 %. (Lampiran No.A.5)
3. Bank yang menguasai tanah dan bangunan dinyatakan sebagai Bank *Take Over* oleh Bank Indonesia dan diserahkan kepada BPPN, selanjutnya sesuai dengan surat keputusan bersama Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Gubernur Bank Indonesia Nomor :  $\frac{117/KMK.017/1999}{31/15/KEP/GBI}$  Tanggal 26 Maret 1999 Tentang : Pelaksanaan Program Rekapitalisasi Bank Dalam Penyehatan yang berstatus Bank *Take Over* (Lampiran No.A.6), untuk pengelolaannya dikembalikan kepada manajemen Bank *Take Over* masing-masing, sedangkan aktiva yang dianggap non produktif tetap ditangani sendiri oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional. Sebagai contoh adalah surat keputusan Direksi Bank Indonesia No.31/266/Kep/Dir tanggal 13 Maret 1999 tentang Penyerahan PT. Bank Duta Tbk kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (Lampiran No.A.7), selanjutnya Badan Penyehatan Perbankan Nasional mengambil alih aktiva non produktif dari Bank *Take Over* berdasarkan surat keputusan ketua Badan

Penyehatan Perbankan Nasional No. SK-262/BPPN/0699 tanggal 21 Juni 1999 tentang Pengalihan Aktiva Non Produktif PT. Bank Nusa Nasional. Tbk, PT. Bank Duta, Tbk, Pt. Bank Jaya Internasional, PT. Bank Pos Nusantara, Pt. Bank Rama Tbk, PT. Bank Risjad Salim Internasional dan PT. Bank Tamara, Tbk kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (Lampiran No.A.8). Sedangkan untuk penjualan tanah dan bangunan, Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional telah mengeluarkan surat keputusan Nomor : SK-823/BPPN/0600 tanggal 12 Juni 2000 tentang Persetujuan Penjualan Aset Dalam Restrukturisasi Milik atau yang menjadi hak Bank Take Over (BTO) yang telah dan akan dialihkan kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (Lampiran No.A.9).

4. Bank yang menguasai tanah dan bangunan dinyatakan sebagai Bank Rekap oleh Bank Indonesia dan diserahkan kepada BPPN, selanjutnya untuk pengelolannya dikembalikan kepada manajemen Bank Rekap masing-masing, sedangkan aktiva yang dianggap non produktif tetap ditangani sendiri oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional. Sebagai contoh Keputusan Deputi Gubernur Bank Indonesia Nomor : 1/3/Kep.DPG/1999 tanggal 28 Mei 1999 tentang Penyerahan PT. Bank Bukopin kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (Lampiran No.A.10), yang merupakan pelaksanaan dari Keputusan Bersama Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Gubernur Bank Indonesia Nomor <sup>53/KMK.017/1999</sup><sub>31/12/KEP/GBI</sub> tanggal 8 Februari 1999 tentang pelaksanaan program Rekapitalisasi Bank Umum (Lampiran No.A.11), selanjutnya dalam pelaksanaan rekap, semua aktiva non produktif PT. Bank Bukopin termasuk didalamnya tanah dan bangunan dialihkan kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional dan selanjutnya Badan Penyehatan Perbankan Nasional menyerahkan kembali PT. Bank Bukopin kepada Bank Indonesia, ini sesuai dengan keputusan Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional Nomor SK-205/BPPN/0599 tanggal 29 mei 1999 tentang Penyerahan Kembali PT. Bank Bukopin kepada Bank Indonesia (Lampiran No.A.12). Sedangkan untuk penjualan tanah dan bangunan Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional telah mengeluarkan Surat Keputusan Nomor : SK-

1008a/BPPN/0301 tanggal 27 Maret 2001 tentang Persetujuan Penjualan Aset Dalam Restrukturisasi milik atau yang menjadi hak bank umum peserta program rekapitalisasi yang telah dan akan dialihkan kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (Lampiran No.A.13).

5. Merupakan *Asset Settlement* hasil restrukturisasi hutang debitur yang dialihkan ke BPPN, yaitu tanah dan bangunan yang awalnya sebagai jaminan Bank, kemudian oleh BPPN hutangnya direstrukturisasi sedangkan jaminannya oleh debitur diserahkan kepada BPPN sebagai pembayaran hutang dengan sarana akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan dilengkapi dengan surat pernyataan pembelian sementara dari BPPN, dalam hal ini BPPN bertindak dan menjalankan fungsinya sesuai dengan Pasal 33 juncto Pasal 34 PP 17 Tahun 1999 (Lampiran No.A.14) dan Pasal 8 juncto Pasal 9 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 6 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah Yang Menyangkut Aset Dalam Restrukturisasi dan atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi Yang Berupa Hak Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Lampiran No.A.15).

Untuk mengetahui lebih lanjut mengenai alas hak atas tanah dan bangunan yang dikuasai oleh BPPN akan lebih lengkap apabila dibahas tentang asal mula hak yang ada pada waktu tanah dan bangunan tersebut masih berada ditangan atau dikuasai oleh Bank masing-masing. Atas hak tanah dan bangunan sebelum beralih ke BPPN dapat dikelompokkan sebagai berikut:

1. Milik Bank.

Pada umumnya semua tanah dan bangunan dengan hak yang melekat adalah Hak Guna Bangunan dan tercatat pada sertifikat bukti kepemilikan hak atas nama bank itu sendiri, hal ini terjadi karena :

- a) saat bank masih beroperasi digunakan sebagai kantor operasional bank;
- b) awalnya adalah jaminan hutang debitur, karena hutangnya macet, jaminan tanah dan bangunan diserahkan kepada bank secara sukarela oleh debitur

sebagai pembayaran hutang dan dilakukan transaksi jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau jaminan dieksekusi / dijual melalui pelelangan dan pihak bank sebagai pemenang lelang sehingga berdasarkan risalah lelang yang diterbitkan oleh Kantor Lelang Negara dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan sehingga pada sertifikat menjadi tercatat atas nama bank.

2. Tanah dan bangunan secara *de facto* dikuasai oleh Bank, tetapi pada sertifikat kepemilikan hak tercatat atas nama pihak ketiga (pemilik lama). Hal ini terjadi karena pada saat beroperasi bank membeli tanah dan bangunan yang rencananya digunakan untuk kantor operasional, namun karena yang dibeli adalah tanah dan bangunan dengan status Hak Milik, sementara bank status hukumnya adalah perseroan terbatas, yang tidak berhak memiliki tanah dengan status Hak Milik, transaksi yang dilakukan adalah jual beli bangunan dan perjanjian pengikatan pelepasan hak atas tanah dan diikuti dengan kuasa permohonan status hak atas tanah yang dibuat dengan akta Notariel.
3. Tanah dan bangunan secara *de facto* dikuasai oleh Bank tetapi pada sertifikat tanah kepemilikan tercatat atas nama *nominee* yaitu tanah dan bangunan pada pembukuan bank dicatat sebagai kekayaan bank, tetapi pada sertifikat hak atas tanah kepemilikannya tercatat atas nama *nominee* yaitu pada umumnya karyawan bank yang dipinjam namanya. Untuk menguatkan posisi bank dilengkapi dengan:
  - a) surat pernyataan dari *nominee*, yang isinya adalah bahwa uang yang digunakan untuk membeli tanah dan bangunan tersebut berasal dari bank dimana ia bekerja dan mengakui bahwa tanah dan bangunan tersebut sebenarnya adalah milik bank. Surat pernyataan ini ada yang dibuat dibawah tangan ada pula yang dibuat dengan akta notariel.
  - b) Surat kuasa menjual, yaitu surat kuasa yang diberikan oleh *nominee* kepada bank untuk menjual tanah dan bangunan tersebut.

Namun demikian banyak juga penggunaan *nominee* tanpa dilengkapi dengan surat pernyataan maupun surat kuasa seperti tersebut diatas, hanya atas dasar kepercayaan dan loyalitas saja.

Hal ini terjadi pada umumnya disebabkan karena melalui proses :

- a. Terjadinya perdamaian antara bank dengan debiturnya yaitu jaminan tanah dan bangunan yang sebelumnya menjadi jaminan hutang, dalam **perdamaian** dijadikan sebagai pembayaran hutang dengan nilai harga yang telah disepakati. Sedangkan sebagai sarana peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut dilakukan dengan cara membuat akta jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, kemudian sebagai pihak pembelinya pada akta jual beli tercatat atas nama *nominee*, yaitu karyawan bank yang dipinjam namanya oleh pihak bank dan hasil pembayaran yang dilakukan oleh bank digunakan untuk pelunasan hutang debitur kepada bank.
- b. Lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh bank lewat pengadilan dan *nominee* sebagai pemenangnya .

Penggunaan *nominee* oleh Bank biasanya dilakukan dengan pertimbangan:

- a. tanah dan bangunan status haknya adalah hak milik, sementara Bank adalah perseroan terbatas yang tidak boleh memiliki tanah dengan status hak milik;
- b. dengan menggunakan *nominee* memudahkan Bank dalam menjual kembali tanah dan bangunan tersebut.

Seperti diketahui bahwa Bank merupakan perseroan terbatas jika menjual tanah dan bangunan melalui birokrasi yang panjang, misalnya Direktur Utama dengan persetujuan Komisaris atau bahkan terlebih dahulu harus memperoleh persetujuan pemegang saham memberi kuasa kepada kepala cabang Bank untuk melakukan penjualan, jika tanah dan bangunan menggunakan *nominee* maka birokrasi ini dapat dihilangkan.

- c. Pada umumnya Bank yang mengambil alih jaminan tanah dan bangunan kedalam aset bank sebagai jaminan diambil alih adalah untuk menyelesaikan kredit supaya tidak menjadi kredit yang macet/bermasalah dan memperkecil kerugian Bank yang lebih jauh, sedangkan tanah dan bangunan itu sendiri dengan segera akan dijual kembali supaya dapat menjadi uang tunai dan kemudian dapat disalurkan lagi sebagai pinjaman kepada masyarakat.
4. Tanah dan bangunan secara *de facto* dikuasai oleh Bank tetapi pada sertifikat tanah kepemilikan hak atas tanah masih tercatat atas nama debitur atau eks pemilik jaminan.

Hal ini dapat terjadi karena :

- a. sebelumnya tanah dan bangunan adalah sebagai jaminan hutang dari debitur namun debitur tidak dapat membayar hutang, tanah dan bangunan yang menjadi jaminan diserahkan secara sukarela kepada bank sebagai kompensasi pembayaran hutang. Penyerahan tersebut tidak dilakukan dengan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah melainkan dengan akta pengikatan jual beli yang dilakukan dihadapan notaris, sedangkan pembayarannya telah dilakukan secara lunas dan hasilnya digunakan untuk membayar hutang, selanjutnya diikuti dengan surat kuasa menjual yang dibuat dihadapan notaris. Pengikatan jual beli selain dilakukan antara debitur atau pemilik jaminan dengan bank atau ada juga yang dilakukan antara debitur atau pemilik jaminan dengan *nominee* diikuti atau tanpa diikuti dengan akta pernyataan dari *nominee* dan ada juga yang diikuti dengan perjanjian dengan hak membeli kembali dari pemilik asal.
- b. Melalui proses lelang eksekusi berdasarkan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri atas permintaan bank, dan bank atau *nominee* tercatat

pada risalah lelang sebagai pemenangnya namun demikian belum dilakukan pendaftarannya kepada Kantor Pendaftaran Tanah.

#### 5. Bersengketa di Pengadilan.

Terdapat juga tanah dan bangunan yang dikuasai Bank dengan kondisi bersengketa di pengadilan sedangkan oleh Bank dinyatakan dan dibukukan sebagai aset bank dengan status barang jaminan diambil alih. Sengketanya sendiri banyak terjadi disebabkan karena terdapatnya ketidak sempurnaan proses pengambil alihan benda tetap sebagai jaminan yang terdapat pada butir 3 dan butir 4.

Banyak celah hukum yang sengaja dicari-cari oleh pihak eks debitur guna mengingkari kesepakatan yang telah dibuat atau beritikad yang tidak baik yang dilakukan dengan cara mengajukan gugatan atau *verset* di pengadilan dengan tujuan untuk mempertahankan penguasaan atas tanah dan bangunan miliknya yang dijadikan jaminan dan batal diambil alih oleh Bank. Beberapa contoh aset bersengketa adalah sebagai berikut:

- 1) Tanah Hak Milik no. 6, 8, 10 kelurahan Tawang Mas Semarang tercatat dalam sengketa Pengadilan Negeri No.295/Pdt.G/1998 tanggal 15 April 1999, pada Pengadilan Tinggi Nomor : 627/Pdt/1999/PT.Smg tanggal 31 Mei 1999, pada Mahkamah Agung No : 39/Pdt.K/2000 (belum ada putusan), dasar sengketa debitur pemilik jaminan mengajukan *verset* atas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan , selain itu terhadap tanah dan bangunan yang sama juga terjadi sengketa pada Pengadilan Tata Usaha Negara dengan Nomor: 3/G/TUN/1999/PTUN.Smg, dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya nomor : 105/B/TUN/1999/PT.TUN.Sby tanggal 30 September 1999.
- 2) Tanah Hak Guna Bangunan No.777/Gajah Mungkur, Semarang. Tercatat dalam sengketa pada Pengadilan Negeri dengan register Nomor: 26/Pdt.G/1999/PN.Smg, pada Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 500/Pdt.G/1999 PT. Semarang, dengan pokok masalah adalah *verset* atas

pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, alasan yang digunakan oleh debitur adalah Hak Tanggungan yang digunakan sebagai alas hak mengajukan eksekusi adalah cacat hukum, karena sebelumnya telah ada pelunasan hutang, dengan pembayaran hasil perjanjian pengikatan jual beli dengan *nominee*.

- 3) Tanah Hak Guna Bangunan No.460/Karangrejo, Semarang, tercatat dalam sengketa pada Pengadilan Negeri dengan register Nomor: 44/Pdt.G/1999.PN/Smg tanggal 23 Maret 1999 dengan pokok masalah tanah yang sebelumnya jaminan hutang kemudian diserahkan kepada bank untuk pembayaran hutang, namun terhadap tanah dan bangunan yang sama sebelumnya telah diadakan akta pengikatan jual beli kepada pihak ketiga dan pembayarannya telah dilakukan secara lunas.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa karena bank-bank yang menguasai tanah dan bangunan telah diserahkan penguasaan dan pengelolaannya kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional oleh Bank Indonesia dan berdasarkan kewenangan-kewenangan yang dimiliki oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional, langkah-langkah hukum yang dilakukan oleh BPPN setelah tanah dan bangunan dikuasai oleh BPPN adalah berdasar pada pasal 33 dan pasal 34 ayat (1) dan ayat (2) PP 17 Tahun 1999 melakukan jual beli sementara terhadap benda tetap yang dikuasai, yaitu dengan membuat surat pernyataan pembelian sementara selanjutnya diikuti dengan pembuatan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diteruskan pendaftarannya pada kantor pendaftaran tanah dengan nilai harga sebesar nilai buku yang tercatat pada pembukuan Bank, selanjutnya sesuai dengan pasal 9 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 6 Tahun 1999 pada sertifikat tanah pada kolom pemegang hak tercatat "Dalam Penguasaan Sementara BPPN", namun dalam pelaksanaannya tercatatnya menjadi berbagai macam seperti "Sementara Dalam Penguasaan BPPN" atau "Badan Penyehatan Perbankan Nasional" atau "Badan Penyehatan Perbankan Nasional berkedudukan

di Jakarta” atau “ Badan Penyehatan Perbankan Nasional berkedudukan di Semarang”.

Langkah ini dilakukan secara bertahap dan berhenti sebelum semua dilakukan jual beli sementara, langkah ini diberhentikan dengan pertimbangan:

1. tanpa menggunakan jual beli sementara, BPPN tetap berhak melakukan penjualan benda tetap yang termasuk Aset Dalam Restrukturisasi yang dikuasai berdasar pada kewenangan yang terdapat pada pasal 37 A Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Pasal 26 ayat (2) PP Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN).
2. Memangkas birokrasi, biaya dan waktu.
3. Hasil penjualan dibukukan pada pembukuan Bank masing-masing.

Guna memenuhi syarat Pasal 47 ayat (3) PP 17 Tahun 1999, BPPN menerbitkan surat keputusan tentang penguasaan Aset Dalam Restrukturisasi, yaitu :

- 1). Surat Keputusan Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional Nomor: SK-1801/BPPN/1000 tanggal 10 Oktober 2000 tentang penguasaan Aset Dalam Restrukturisasi. Surat Keputusan ini dimaksudkan untuk menetapkan aset dari Bank Beku Operasi dan Bank Beku Kegiatan Usaha sebagai aset Dalam Restrukturisasi Badan Penyehatan Perbankan Nasional.
- 2). Surat Keputusan Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional Nomor: SK-1748b/BPPN/0802 tanggal 30 Agustus 2002 tentang Penguasaan aset Dalam Restrukturisasi yang Berasal dari Bank Umum Peserta program Rekapitulasi oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional ;
- 3). Surat Keputusan Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional nomor : SK – 1748c/BPPN/0802 tanggal 30 Agustus 2002 tentang Penguasaan Aset Dalam Restrukturisasi yang Berasal dari Bank *Take Over* oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional.

Surat keputusan tersebut diatas beserta daftar asetnya diumumkan pada surat kabar yang berperedaran luas sesuai dengan ketentuan Pasal 47 ayat (4) PP 17 Tahun 1999 dan Surat Edaran Badan Pertanahan nomor 630.1-3727 tanggal 11 Desember 2000 butir 5 huruf h, sebagai contoh : Pengumuman pada harian Wawasan tanggal 28 Februari 2002 halaman 3 dan pada harian Suara Merdeka tanggal 9 Oktober 2002.

Dengan langkah-langkah yang telah dilakukan oleh BPPN maka dokumen-dokumen yang menjadi dasar bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan yang dikuasai oleh BPPN dapat dikelompokkan sebagai berikut :

- 1) Pada sertifikat Hak Atas Tanah tercatat atas nama "Dalam Penguasaan Sementara BPPN", dokumen ini dilengkapi dengan:
  - akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah;
  - surat pernyataan pembelian sementara dari BPPN.
- 2) Pada sertifikat Hak Atas Tanah tercatat atas nama Bank (BBO, atau BBKU).
- 3) Pada sertifikat Hak Atas Tanah tercatat atas nama pihak ketiga (eks pemilik), dokumen ini dilengkapi dengan :
  - akta jual beli bangunan yang dibuat dihadapan Notaris ;
  - akta perjanjian pengikatan pelepasan hak atas tanah yang dibuat dihadapan Notaris ;
  - Akta kuasa permohonan status hak atas tanah yang dibuat dihadapan Notaris;
- 4) Pada sertifikat Hak Atas Tanah tercatat atas nama *nominee*, dokumen ini dilengkapi dengan atau tanpa dilengkapi dengan :
  - surat pernyataan dari *nominee* ;
  - surat kuasa menjual ;
- 5) Pada sertifikat Hak Atas Tanah masih tercatat atas nama eks debitur atau eks pemilik jaminan, dokumen ini dilengkapi dengan :
  - akta pengikatan jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris;
  - surat kuasa menjual yang dibuat dihadapan Notaris; dengan atau tanpa

- dilengkapi dengan akta perjanjian opsi dengan hak membeli kembali dari pemilik asal, atau ;
  - Risalah lelang tanah dan bangunan.
- 6) Tanah dan bangunan yang dikuasai bersengketa di Pengadilan sebagai akibat belum adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, terhadap sengketa yang ditangani oleh Bank asal.
  - 7) Hak Guna Bangunan Atas Tanah telah jatuh tempo.

### **C. Program Penjualan Tanah dan Bangunan BPPN**

BPPN sebagai lembaga yang masih baru dan tiba-tiba menguasai tanah dan bangunan yang demikian banyak dan demikian besar nilainya dan sebagai lembaga yang sifatnya sementara berusaha secepat mungkin menyelenggarakan program-program penjualan, guna mengembalikan uang negara yang telah tersalur ke sektor perbankan.

Program-program tersebut antara lain adalah :

#### **1. Program Penjualan Tanah dan Bangunan Dengan Cara Lelang Terbuka.**

Sejak awal mulainya dilakukan penjualan tanah dan bangunan oleh BPPN sistem yang digunakan adalah dengan cara pelelangan.

Pelelangan diselenggarakan bekerja sama dengan Kantor Lelang Negara (sekarang KPPLN, Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara) dan Balai Lelang Swasta yang dilakukan dengan cara lelang terbuka dengan penawaran harga meningkat, bertujuan untuk mendapatkan hasil penjualan maksimal.

Pelaksanaan kerjasama dengan pihak Kantor Lelang Negara dan Balai Lelang Swasta ditangani langsung oleh Kantor Pusat BPPN Divisi Penjualan Aset Kredit 2. Terjadinya kerjasama diawali dengan tender, yaitu pihak BPPN membuat paket-paket tanah dan bangunan yang akan dilelang, kemudian pihak BPPN mengundang Balai Lelang Swasta untuk mengikuti tender. Paket lelang

dibuat berdasarkan kondisi asset "*free and clear*" artinya benda tetap yang dikuasai bebas dari masalah hukum maupun masalah phisik, tidak dihuni dan lokasi benda tetap berdasarkan wilayah *center-center*.

Tugas Balai Lelang Swasta dalam penyelenggaraan lelang oleh BPPN adalah :

- a. mempersiapkan sarana dan prasarana penyelenggaraan lelang termasuk penyediaan tempat lelang dengan segala prasarananya, tenaga kerja penjaga "*open house*" pada lokasi benda tetap, dan keperluan-keperluan lainnya ;
- b. melakukan pekerjaan pemasaran penjualan, termasuk membuat pengumuman pada surat kabar ;
- c. berkoordinasi dengan Kantor Lelang Negara, supaya pelaksanaan lelang dapat terselenggara dengan baik;
- d. berkoordinasi dengan kantor BPPN *Center* dalam hal penyerahan phisik tanah dan bangunan serta penyerahan sertipikat hak atas tanah dan bangunan yang dilelang.

Sebagai imbalan atas tugas dan jasa-jasanya setelah terselenggaranya lelang, Balai Lelang Swasta berhak untuk memperoleh :

- a. imbalan jasa dari pekerjaan lelang yang besar kecilnya ditentukan berdasarkan penawaran pada saat tender, umumnya lebih kurang 2,5 % dari hasil bersih lelang.
- b. penggantian biaya-biaya pekerjaan pra lelang, yang diajukan oleh Balai Lelang Swasta berdasarkan bukti-bukti pengeluaran biaya yang telah dikeluarkan.

Balai Lelang Swasta supaya dapat memperoleh pekerjaan sebagai penyelenggara lelang harus menjadi rekanan BPPN yaitu perusahaan jasa pra lelang yang telah lulus prakualifikasi untuk melakukan pekerjaan. Prakualifikasi adalah proses untuk mengetahui kemampuan dasar perusahaan yang meliputi kegiatan negosiasi, klasifikasi dan kualifikasi.

BPPN akan menunjuk Balai Lelang Swasta sebagai pemenang tender dan berhak menyelenggarakan lelang berdasarkan :

- a. kualifikasi dari Balai Lelang Swasta;
- b. besarnya harga “*fee*” paling rendah yang diajukan oleh pihak Balai Lelang.

Selanjutnya dibuat kontrak perjanjian kerjasama pemberian jasa antara pihak BPPN dengan Balai Lelang Swasta yang dibuat per paket lelang.

Sedangkan untuk persiapan lelang, koordinasi yang dilakukan oleh BPPN kepada Kantor Lelang Negara adalah:

- a. 1 (satu) bulan sebelum dilaksanakan lelang, BPPN membuat surat permohonan penyelenggaraan lelang yang ditujukan kepada kepala Kantor Lelang Negara ditempat dimana akan diselenggarakan lelang;
- b. membuat surat permohonan pembuatan SKPT (surat keterangan pendaftaran tanah), yang ditujukan kepada kepala Kantor Lelang Negara ditempat dimana akan diselenggarakan lelang, yang isinya permintaan bantuan kepala Kantor Lelang Negara untuk membuat permohonan SKPT kepada Kantor Pertanahan Nasional atas tanah dan bangunan yang akan diselenggarakan lelang.
- c. jika diperlukan membuat surat permohonan dispensasi lelang, yang ditujukan kepada kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara ditempat tanah dan bangunan yang akan dilelang, namun penyelenggaraan lelang akan dilaksanakan ditempat wilayah kerja Kantor Wilayah Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara lainnya.

Hal-hal yang cukup penting dalam program penjualan tanah dan bangunan dengan cara lelang terbuka berdasarkan data yang terdapat pada kantor BPPN Center Semarang dan wawancara dengan Doni Indarto, S.H. pejabat lelang dari Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara Semarang pada tanggal 30 Desember 2003 adalah :

a. Limit Lelang

Sebagaimana halnya lelang pada umumnya bahwa untuk memulai pelaksanaan lelang khususnya pada lelang terbuka dengan penawaran harga naik-naik selalu harus ditentukan limit lelang atau harga dasar yang menjadi patokan atau dasar pembukaan harga.

Sebagai penjual BPPN adalah pihak yang berhak untuk menentukan limit lelang. Untuk menentukan limit lelang, biasanya pihak BPPN menggunakan jasa dari perusahaan penilai yang ditunjuk untuk menaksir atau menilai harga tanah dan bangunan yang hendak dilakukan pelelangan.

Kebijakan penunjukan perusahaan penilai yang "*independent*" ini dimaksudkan untuk menjaga obyektivitas dalam penentuan harga limit lelang disamping itu sekaligus dapat digunakan untuk berbagi tanggung jawab terhadap penentuan limit lelang.

Sedangkan untuk menunjuk perusahaan jasa penilai yang independen dilakukan oleh panitia prakualifikasi atas perusahaan penilai yang bertugas :

- i. Mengumumkan tentang akan diadakannya prakualifikasi kepada masyarakat ataupun asosiasi perusahaan penilai yang ada di Indonesia;
- ii. Melaksanakan registrasi para calon rekanan yang mengikuti prakualifikasi;
- iii. Melaksanakan penelitian atas kebenaran data yang disampaikan oleh calon rekanan;
- iv. Melaksanakan klasifikasi;
- v. Melaksanakan kualifikasi;
- vi. Menyusun dan mengusulkan calon rekanan untuk ditetapkan dalam daftar rekanan perusahaan penilai (DRPP) pada pimpinan BPPN.
- vii. Menerima dan meneliti laporan mengenai kinerja rekanan sebagai salah satu bahan pertimbangan bagi ketua BPPN dalam menyempurnakan DRPP, termasuk memasukkan suatu perusahaan penilai dalam daftar hitam.

Melalui proses tender berdasarkan paket-paket tanah dan bangunan yang akan dilelang. Perusahaan jasa penilai akan ditunjuk sebagai pemenang tender dan akan menyerahkan surat perintah kerja melakukan penilaian berdasarkan :

- i. kemampuan dan bonafiditas dari perusahaan jasa penilai ;

- ii. telah memberikan penawaran harga untuk jasa penilaian paket tanah dan bangunan dengan biaya yang paling rendah.

Hasil penilaian terhadap tanah dan bangunan yang dilakukan perusahaan penilai independen ini yang akan menjadi dasar rujukan pihak BPPN menentukan limit lelang, selain itu juga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir juga jadi rujukan utama sedangkan yang berhak menentukan limit lelang adalah ketua BPPN (SK.1273/BPPN/0602).

Limit lelang diserahkan oleh BPPN kepada pejabat lelang dari Kantor Lelang Negara dengan surat tertutup saat sebelum pelaksanaan lelang dimulai.

#### b. Pengumuman Lelang

Pengumuman lelang dilakukan 2 (dua) minggu sebelum hari pelelangan dan diumumkan pada surat kabar, untuk Jawa Tengah yang digunakan biasanya adalah harian "Suara Merdeka".

Pengumuman lelang berisi :

- i. keterangan benda tetap yang akan dilelang ;
- ii. hari, tanggal, jam dan tempat diselenggarakan lelang;
- iii. tanggal, jam dan hari "*open house*".
- iv. Syarat-syarat dan informasi penjualan yang antara lain berisi :
  - persyaratan dan besarnya pembayaran setoran jaminan, tata cara pembayarannya, tata cara pengembaliannya uang jaminan jika peserta tidak memenangkan lelang;
  - Tata cara dan kewajiban melunasi sisa pembayaran jika peserta memenangkan lelang;
  - Tata cara pelelangan, misalnya lelang dilaksanakan secara terbuka, transparan dan dengan penawaran lisan naik-naik, yang tertinggi dinyatakan sebagai pemenang ; dan lain-lainnya.

#### c. Pelaksanaan Lelang

Pelaksanaan lelang dipimpin oleh pejabat lelang dari Kantor Lelang Negara, sebelum pelaksanaan lelang dimulai, pada umumnya terlebih dahulu dibacakan peraturan dan tata tertib pelaksanaan lelang terbuka, antara lain :

- i. Lelang dilakukan secara terbuka, penawaran harga dilakukan dengan cara naik-naik;
- ii. Peserta yang boleh ikut mengajukan penawaran adalah peserta yang telah memenuhi syarat sebagai peserta, yaitu :
  - peserta yang telah melakukan setoran jaminan;
  - peserta yang telah memiliki NIP (Nomor Induk Peserta).
- iii. Peserta yang mengikuti penawaran dilakukan dengan mengangkat tangan dengan menunjukkan NIP nya;
- iv. Peserta yang dinyatakan sebagai pemenang adalah peserta yang mengikuti harga penawaran yang paling tinggi dan tidak ada peserta lain yang ikut lagi dalam penawaran tersebut sampai pada hitungan ketiga;
- v. Peserta dilarang mempengaruhi peserta lain untuk tidak mengikuti pelaksanaan penawaran;
- vi. Tata cara pengembalian uang setoran jaminan kepada peserta yang tidak menang dalam pelaksanaan lelang;
- vii. Tata cara pelaksanaan pembayaran penawaran lelang bagi peserta yang memenangkan lelang;
- viii. Uang setoran jaminan akan menjadi milik penjual/BPPN setelah diperhitungkan dengan bea lelang, jika pemenang lelang setelah ditunjuk sebagai pembeli ternyata tidak dapat membayar lunas.

Pelaksanaan lelang pada acara pengajuan penawaran dipimpin oleh juru lelang dari Kantor Lelang Negara, yang berfungsi mengajukan penawaran lelang per lot (biasanya satu lot adalah satu lokasi obyek tanah dan bangunan) yang dimulai dengan limit harga penawaran yang diajukan oleh BPPN dan

mengupayakan supaya harga terbentuk dari obyek yang dilelang dapat mencapai setinggi mungkin.

Juru lelang akan mengetuk palu dan menyatakan peserta dengan NIP tertentu sebagai pemenang jika sampai dengan hitungan ketiga tidak ada peserta lain yang mengangkat tangan sebagai tanda masih ikut dalam penawaran lot tersebut.

Pelaksanaan lelang akan ditutup jika sudah tidak ada lagi lot yang ditawarkan, selanjutnya sesuai dengan tata cara lelang yang telah diinformasikan, peserta yang tidak menang langsung memperoleh pengembalian uang setoran jaminan, yang biasanya diberikan dalam bentuk Bilyet Giro/Cek. Sedangkan untuk pemenang lelang diminta untuk melakukan pelunasan dengan membayar uang kepada Kantor Lelang Negara pada rekening Bank yang ditunjuk. Selain melakukan pelunasan harga lelang pemenang lelang diwajibkan membayar pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan Pasal 25 Peraturan Pemerintah No.48 Tahun 1994 jo PP No.27 Tahun 1996 dan diwajibkan menyeter lebih dahulu dan serta memperlihatkan bukti surat setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/BPHTB (Undang-undang Nomor: 21 Tahun 1997), selain itu juga menurut Pasal 18 Peraturan Lelang wajib membayar uang miskin (sekarang dihapuskan), dan bea lelang dipungut menurut ketentuan dalam Pasal 21 Lembaran Negara Tahun 1949 Nomor : 390.

Pemenang lelang yang telah memenuhi kewajibannya akan memperoleh salinan Risalah Lelang dan sertifikat Hak Atas Tanah dari Kantor Lelang Negara.

Pelaksanaan lelang dengan sistem terbuka ini segi positifnya adalah sangat transparan dan hasilnya dapat maksimal dan pihak BPPN tidak banyak direpotkan dengan segala macam pekerjaan teknis yang banyak membutuhkan waktu dan tenaga, karena semuanya telah ditangani oleh pihak Balai Lelang Swasta dan Kantor Lelang Negara. Hanya saja dalam pelaksanaannya dibutuhkan biaya ekstra untuk membayar jasa Balai Lelang Swasta dan jasa lelang Kantor Lelang Negara.

## **2. Penjualan Tanah dan Bangunan eks Agunan Pinjaman Bank**

Penjualan tanah dan bangunan Eks Agunan Pinjaman Bank bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada eks penjamin atau eks debitur bersama-sama dengan eks penjamin atau ahli warisnya (untuk selanjutnya disebut "calon pembeli") untuk membeli tanah dan bangunan eks agunan yang sebelumnya telah diserahkan kepada Bank Dalam Penyehatan sebagai pembayaran atas kewajibannya, dasar hukum berlakunya program ini adalah Surat Keputusan Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional nomor : SK -214/BPPN/0403 tanggal 11 April 2003 tentang Penjualan Aset properti eks Agunan Pinjaman Bank.

Yang memenuhi syarat untuk mengikuti program ini adalah jika jumlah utang pokok akhir pada saat penyelesaian dengan penyerahan/pengalihan tanah dan bangunan oleh eks penjamin kepada Bank Dalam Penyehatan (BDP) setinggi-tingginya Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah) atau setara dengan USD 750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu Dolar Amerika Serikat) atau ekuivalennya dalam mata uang asing lainnya.

Syarat dan ketentuan lainnya adalah :

- a. Kriteria Tanah dan Bangunan.
  - i. Tanah dan bangunan tersebut dikuasai oleh BPPN dan belum dialihkan atau dijual kepada pihak lain.
  - ii. Tanah dan bangunan tidak termasuk dalam daftar jaminan Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (BLBI) dan Sita Kejaksaan.
- b. Kriteria Calon Pembeli
  - i. Calon pembeli adalah orang perorangan dan/atau badan hukum yang berstatus eks penjamin atau eks debitur bersama-sama dengan eks penjamin ( atau ahli warisnya) yang telah menyerahkan tanah dan bangunan kepada Bank Dalam Penyehatan (BDP) sebagai pembayaran atas kewajiban yang timbul dari fasilitas pinjaman ;

- ii. Pengertian calon pembeli dalam hal ini tidak termasuk *nominee* dan pihak ketiga lainnya ;
  - iii. Dasar kepemilikan harus jelas dan sah yang dibuktikan dengan tercantum atau pernah tercantumnya nama calon pembeli dalam bukti hak kepemilikan. Bagi calon pembeli yang namanya belum tercantum dalam bukti kepemilikan karena dalam proses balik nama atau pemecahan sertifikat maka dasar kepemilikan calon Pembeli dibuktikan dengan AJB (Akta Jual Beli) dan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli);
  - iv. Calon pembeli tidak mempunyai hutang kepada BPPN. Dalam hal calon pembeli mempunyai utang kepada BPPN, maka jumlah total utang pokok tidak lebih dari Rp.5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah) atau setara dengan USD 750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu dollar Amerika Serikat) atau ekuivalennya dalam mata uang asing lainnya dan utang tersebut harus dilunasi terlebih dahulu;
  - v. Calon pembeli tidak sedang terlibat perkara (baik di dalam maupun di luar pengadilan) dengan BPPN atau dengan Bank Dalam Penyehatan (BDP). Apabila sedang terlibat sengketa di pengadilan, calon Pembeli wajib menarik gugatan hukum sebelum melakukan pendaftaran dalam Crash Program Properti (CPP) eks Agunan Pinjaman Bank ini.
- c. Kriteria Dokumen.

Dokumen yang dibutuhkan untuk proses permohonan antara lain sbb :

- i. calon pembeli wajib menyerahkan fotocopy persyaratan dokumen yang dapat digunakan sebagai dasar informasi mengenai :
  - Jumlah utang pokok akhir yang berupa akta/perjanjian tentang pengambil-alihan agunan atau risalah lelang atas agunan yang diambil-alih, atau surat tagihan bank, atau rekening Koran yang menunjukkan saldo pinjaman sebelum dan setelah pengambil-

alihan asset atau dokumen bank lainnya yang dapat dianggap sebagai bukti saldo utang; dan

- Jumlah utang pokok awal yang berupa perjanjian kredit atau pengakuan utang; atau
- Nilai Jual Obyek pajak (NJOP) dalam bentuk Surat Pemberitahuan Pajak terutang Pajak Bumi Bangunan ( SPPT PBB) untuk 3 (tiga) tahun terakhir.

ii. Dokumen tentang kepemilikan aset.

- Copy Bukti Kepemilikan aset antara lain sbb:

- Sertifikat Hak Atas Tanah ;
- SIPTB (Surat Ijin Pemakaian Tempat Berjualan);
- SHMSRS (Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun);
- SHMR (Sertifikat Hak Memakai Ruangan) ;
- Girik

- Copy salah satu dokumen pengalihan aset antara lain sbb:

- Risalah Lelang ;
- AJB (Akta Jual Beli) ;
- PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) ;
- Perjanjian Pengalihan Hak (untuk kios) ;

iii. Dokumen Lainnya

iii.1. Surat Pernyataan Calon Pembeli yang formatnya sudah disediakan oleh BPPN untuk ditandatangani di atas materai pada saat pendaftaran dan wajib dibuat dalam Akta Notariil sebelum pengalihan hak apabila permohonan tersebut disetujui, yang isinya mencakup hal-hal sebagai berikut :

- Calon Pembeli adalah benar pihak yang sebelumnya telah menyerahkan benda tetap kepada Bank Dalam Penyehatan (BDP) guna menyelesaikan kewajiban debitur ;

UPT-PUSTAK-INDIP

- Bila calon pembeli sebagai penjamin atas kewajiban debitur kepada BPPN maka wajib untuk melunasi kewajiban debitur yang dijamin tsb;
- Jumlah utang pokok akhir pada saat pengalihan setinggi-tingginya Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah), setara dengan USD 750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu dollar Amerika Serikat) atau ekuivalennya dalam mata uang asing lainnya ;
- Rincian aset jaminan yang telah diambil alih ;
- Seluruh copy dokumen yang disampaikan sesuai dengan kenyataan sebenarnya ;
- Seluruh biaya termasuk namun tidak terbatas pada biaya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPh 25 untuk pihak penjual, BPHTB (Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), PPN dan PPn-BM (Pajak Penjualan barang Mewah, bila ada) yang timbul sebagai akibat dari pembelian melalui penjualan ini, serta PBB tertunggak dan tunggakan biaya lainnya (bila ada) menjadi biaya dan beban Calon Pembeli ;
- Apabila surat pernyataan yang ditanda tangani oleh calon pembeli tidak benar, maka BPPN berhak membatalkan persetujuan atas permohonan pembelian kembali tersebut dan uang yang telah dibayarkan selanjutnya menjadi milik BPPN ;

### iii.2. Surat Pernyataan Kesiediaan Pengosongan

Dalam hal aset tersebut sedang dihuni oleh Calon Pembeli, Calon Pembeli harus menandatangani Surat Pernyataan kesediaan mengosongkan tanah dan bangunan apabila Calon Pembeli tersebut wanprestasi ;

### iii.3. Surat persetujuan/Konfirmasi untuk menerima pengalihan dokumen dan fisik aset sebagaimana adanya ("as is')

#### d. Ketentuan Harga Pembelian

Harga pembelian kembali aset properti eks agunan pinjaman bank ditentukan sebagai berikut :

- i. Dalam hal calon pembeli dapat memenuhi persyaratan dokumen yang menunjukkan utang pokok awal dan utang pokok akhir, maka harga pembelian tanah dan bangunan ditentukan sebesar 75 % (tujuh puluh lima persen) dari jumlah Utang pokok akhir yaitu utang pokok pada saat dilaksanakan pengambil-alihan tanah dan bangunan tersebut;
- ii. Dalam hal calon Pembeli hanya dapat menyerahkan dokumen yang menunjukkan utang pokok akhir, namun tidak dapat menyerahkan dokumen yang menunjukkan utang pokok awal, maka calon pembeli wajib menyerahkan dokumen NJOP dalam bentuk SPPT PBB 3 (tiga) tahun terakhir. Selanjutnya harga pembelian tanah dan bangunan eks agunan pinjaman bank ditentukan mana yang lebih tinggi antara:
  - sebesar 75 % (tujuh puluh lima persen) dari jumlah utang pokok akhir yaitu utang pokok pada saat dilaksanakan pengalihan/pengambil-alihan tanah dan bangunan tersebut ; atau
  - sebesar 75 % (tujuh puluh lima persen) dari Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) rata-rata untuk 3 (tiga) tahun terakhir.

#### e. Jadwal Pelaksanaan

Tabel 15. Jadwal Pelaksanaan

No	Tahapan Kegiatan	Waktu Pelaksanaan
1	Pengumuman di Koran	21 April 2003
2	Pendaftaran	21 April-20 Mei 2003
3	Evaluasi Permohonan	24 April-26 Mei 2003
4	Penyampaian Surat Persetujuan BPPN	01 Mei-28 Mei 2003
5	Pelunasan Pembayaran	05 Mei-04 Juni 2003
6	Pengalihan Hak & Serah Terima	12 Mei-18 Juni 2003

**f. Lain-Lain**

- i. Dalam program ini, selain biaya yang diatur di atas terhadap Calon Pembeli tidak dipungut biaya apapun.
- ii. BPPN berhak menolak permohonan pembelian yang diajukan apabila tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan yang disampaikan melalui surat kepada Calon Pembeli.
- iii. Persetujuan/penolakan yang telah ditetapkan oleh BPPN bersifat final dan tidak dapat diganggu gugat.
- iv. Calon pembeli melepas segala haknya baik sekarang maupun dikemudian hari untuk menuntut penjual/BPPN mengenai segala hal apapun, termasuk namun tidak terbatas pada permasalahan yang berkaitan dengan pihak ketiga, sehubungan dengan pelaksanaan pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang dijual dalam program ini.
- v. Calon Pembeli tidak diperkenankan melakukan pendaftaran dengan menggunakan Surat Kuasa.

**3. Program Penjualan Aset Properti (PPAP)**

Sesuai dengan Surat Keputusan (SK) Ketua BPPN No.1273/BPPN/0602 tanggal 20 Juni 2002 tentang Kebijakan Penanganan Aset Non Inti, maka dalam rangka mempercepat penerimaan negara yang berasal dari penjualan aset tanah dan bangunan yang dikuasai Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dan mendukung pergerakan kembali sektor properti, BPPN menyelenggarakan Program Penjualan Aset Properti (PPAP) melalui mekanisme penjualan aset secara terbuka, transparan, kompetitif dan dapat dipertanggung jawabkan.

Program penjualan ini meliputi penjualan aset tanah dan bangunan yang terdiri atas tanah kosong, tanah dan bangunan, apartemen/rumah susun dan lain-lain di seluruh wilayah Indonesia.

Penjualan Aset Properti ini dilaksanakan dengan menggunakan *Program Full Access Maximum Entry (FAME)*, yaitu cara penjualan yang memanfaatkan teknologi

komputer dan jaringan “on line” komputer serta internet dipadukan dengan kewenangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Cara ini dimaksudkan untuk menggantikan cara pelelangan yang menggunakan jasa Balai Lelang Swasta dan Kantor Lelang Negara. Berbeda dengan cara lelang terbuka dengan harga meningkat, cara penjualan PPAP ini, ribuan tanah dan bangunan yang berlokasi di seluruh Indonesia ditawarkan secara serentak, pembeli dapat mengajukan penawaran tanah dan bangunan dengan lokasi dimanapun yang ditawarkan hanya dengan memasukkan surat penawaran tertutup di kantor BPPN terdekat yang ditunjuk, surat penawaran dengan harga yang tertinggi dari calon pembeli seluruh Indonesia untuk tanah dan bangunan tertentu akan dinyatakan sebagai pemenang.

Untuk menjaga transparansi dan objektivitas dari pelaksanaan “*Bidding*”, yaitu acara pemasukkan dan pembukaan amplop penawaran, dilakukan serentak pada jam dan menit yang sama di seluruh Indonesia dengan dihadiri Notaris dan kemudian dibuat berita acaranya pada setiap kantor BPPN.

Mengenai ketentuannya dapat dijelaskan sebagai berikut :

a. Cara Penjualan.

- i. Program Penjualan Aset Properti (PPAP) ini bersifat terbuka untuk umum, dapat diikuti oleh badan hukum atau perorangan kecuali karyawan BPPN (termasuk suami/istri dan anak karyawan) dan pihak yang masih memiliki kewajiban kepada BPPN pada saat pelaksanaan PPAP.
- ii. Rencana pelaksanaan PPAP akan diumumkan terlebih dahulu di media massa. Daftar aset properti dan tata cara penawaran dapat dilihat di seluruh BPPN Center dan BPPN Pusat atau melalui Website BPPN ([www.bppn.go.id](http://www.bppn.go.id)). Seluruh BPPN Center dan BPPN Pusat juga menyiapkan katalog yang berisi aset properti yang ditawarkan dalam PPAP. Pengumuman PPAP diumumkan di surat kabar dengan 2 (dua) tahap yaitu :

- Tahap 1 : Pengumuman PPAP diumumkan pada surat kabar nasional dan koran lokal minimal di tempat kota-kota BPPN *Center* berkedudukan. Pengumuman ini perlu menginformasikan tentang rencana penyajian detail aset properti yang ditawarkan dalam PPAP pada satu surat kabar nasional tertentu dan pada tanggal tertentu.
  - Tahap 2 : Pengumuman secara detail daftar aset properti yang akan dijual dalam PPAP pada surat kabar nasional. Pengumuman ini dilakukan paling cepat 2 (dua) hari setelah tanggal pengumuman pada Tahap 1.
- iii. Calon pembeli wajib menyetor Biaya Administrasi dan Uang Jaminan.
- iv. Penawaran calon pembeli atas aset tanah dan bangunan disampaikan secara tertulis di dalam amplop tertutup hanya dapat berisi 1 (satu) penawaran.
- v. BPPN akan mengumumkan harga dasar (*floor price*) dari masing-masing tanah dan bangunan yang ditawarkan di Website BPPN ([www.bppn.go.id](http://www.bppn.go.id)) dan di seluruh kantor BPPN Center dan BPPN Pusat.
- vi. Calon pembeli harus mengajukan harga penawaran yang lebih besar atau minimal sama dengan harga dasar dari tanah dan bangunan yang diminati. Apabila harga penawaran yang diajukan oleh calon pembeli lebih rendah dari harga dasar, maka :
- harga penawaran tersebut tidak akan diproses lebih lanjut, dan,
  - uang setoran jaminan dari NIP yang digunakan untuk menawar aset properti yang dimaksud akan menjadi milik BPPN.
- vii. Amplop tertutup yang berisi penawaran calon pembeli wajib diserahkan ke BPPN *Center* yang ditunjuk atau BPPN Pusat pada tanggal tertentu waktu setempat sampai pukul 16:00 WIB atau 17:00 WITA.
- viii. Amplop dari calon pembeli akan dibuka sekaligus oleh dan atau dihadapan Notaris pada tanggal yang sama setelah batas waktu penerimaan Amplop Penawaran.

- ix. Penawaran tertinggi yang lebih besar atau sama dengan harga dasar BPPN dan tak ada penawaran lain akan ditetapkan sebagai pemenang.
- b. Tanah dan Bangunan Yang Ditawarkan.
- i. Tanah dan bangunan yang akan dijual/ditawarkan adalah tanah dan bangunan yang dikuasai oleh BPPN.
  - ii. Seluruh tanah dan bangunan yang ditawarkan akan dijual dalam kondisi fisik dan dokumen sebagaimana apa adanya (*“as is”*).
- c. Ketentuan dan Syarat Penawaran
- i. Informasi dan Peninjauan Tanah dan Bangunan
    - Calon pembeli dapat memperoleh informasi mengenai tanah dan bangunan yang ditawarkan di seluruh BPPN *Center* atau BPPN Pusat atau dapat mengakses melalui Website BPPN ([www.bppn.go.id](http://www.bppn.go.id)).
    - Calon pembeli dapat meninjau kondisi fisik dari tanah dan bangunan yang ditawarkan pada jadwal yang telah ditentukan.
    - Calon pembeli yang tidak meninjau fisik tanah dan bangunan yang ditawarkan dianggap telah mengetahui dan menerima keadaan dan kondisi tanah dan bangunan tersebut apa adanya.
  - ii. Biaya Administrasi dan Uang Jaminan.
    - Calon pembeli diwajibkan menyeteror :
      - Biaya administrasi yang tidak akan dikembalikan sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) per tanah dan bangunan yang diminati (per Nomor Induk Peserta).
      - Uang Jaminan (akan dikembalikan untuk calon pembeli yang tidak mengajukan penawaran atau mengajukan penawaran sama dengan atau diatas harga dasar namun tidak ditunjuk sebagai pemenang) untuk setiap tanah dan bangunan yang diminati masing-masing sebesar :
        - i. Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk tanah dan bangunan kategori A,

- ii Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk tanah dan bangunan kategori B, dan
- iii. Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk tanah dan bangunan kategori C.

Pengkategorian tanah dan bangunan terdapat dalam katalog dan *website*.

### iii. Pendaftaran

- Paling lambat 2 (dua) hari sebelum "*bidding*" pukul 12:00 siang waktu setempat, calon pembeli yang telah membayar Biaya Administrasi dan menyetor Uang Jaminan wajib melakukan pendaftaran keikut-sertaannya dalam PPAP di seluruh BPPN Center atau BPPN Pusat dengan membawa Bukti Setoran dan Identitas Diri (KTP) asli untuk calon pembeli perorangan atau Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) untuk calon pembeli antara lain seperti Perseroan Terbatas dan CV atau Anggaran Dasar untuk Yayasan.
- Pada saat pendaftaran, calon pembeli yang dimaksud pada butir diatas wajib mengisi secara lengkap Formulir Pendaftaran, Surat Pernyataan dan Surat Kuasa (bila diperlukan) yang dapat diakses di *website* BPPN atau diperoleh secara cuma-cuma di seluruh BPPN Center atau BPPN Pusat.
- Calon pembeli yang telah memenuhi persyaratan administrasi yang dimaksud dalam butir (a) dan (b) di atas, akan memperoleh :
  - i) Nomor Induk Peserta (NIP) ;
  - ii) Formulir Pernyataan Penawaran dan ;
  - iii) Amplop Penawaran PPAP ;NIP baru akan efektif setelah dana setoran Biaya Administrasi dan uang jaminan dari calon pembeli telah efektif di rekening bank yang ditunjuk BPPN.

- Pendaftaran dapat dilakukan di seluruh BPPN Center atau BPPN Pusat, namun Amplop Penawaran hanya dapat diserahkan kepada Panitia PPAP di 6 (enam) BPPN *Center* yang ditunjuk atau BPPN Pusat.

iv. Masa Berlaku Penawaran.

Penawaran yang diajukan oleh calon pembeli bersifat mengikat, tidak dapat dibatalkan secara sepihak dan berlaku 30 (tiga puluh) hari kerja terhitung mulai tanggal batas waktu penyampaian amplop penawaran PPAP atau hingga tanggal surat pemberitahuan BPPN bahwa calon pembeli tidak memenangkan tanah dan bangunan yang ditawarkan; mana yang lebih awal

d. Tata Cara Pelaksanaan Penjualan.

i. Pengisian Penawaran.

- Calon pembeli diwajibkan mengisi Formulir Pernyataan Penawaran untuk masing-masing tanah dan bangunan yang akan diajukan penawarannya.
- Isian Formulir Pernyataan Penawaran meliputi :
  - Nama dan alamat calon pembeli sesuai identitas diri (KTP) atau SIUP ;
  - Alamat koresponden dan nomor telepon (dan kode area) yang dapat dihubungi ;
  - Nomor dan alamat tanah dan bangunan yang akan diajukan penawarannya ;
  - Nilai penawaran (dalam rupiah)
- Harga penawaran yang diajukan harus lebih besar atau minimal sama dengan harga dasar dari tanah dan bangunan yang diminati, dengan sanksi apabila harga penawaran yang diajukan oleh calon pembeli lebih rendah dari harga dasar maka :
  - harga penawaran tersebut tidak akan diproses lebih lanjut; dan
  - uang setoran jaminan dari NIP yang digunakan untuk menawar tanah dan bangunan yang dimaksud akan menjadi milik BPPN.

- Nomor tanah dan bangunan yang ditawarkan oleh calon pembeli harus sesuai dengan besarnya uang jaminan yang telah disetor sebagaimana terefleksi di NIP;
  - Calon pembeli dengan NIP yang diperoleh dengan setoran uang jaminan Rp.250.000.000,- dapat melakukan penawaran atas 1 (satu) tanah dan bangunan kategori A atau kategori B atau kategori C (catatan : 1 (satu) NIP hanya dapat digunakan untuk menawar 1 (satu) tanah dan bangunan.
  - Calon pembeli dengan NIP yang diperoleh dengan setoran uang jaminan Rp.50.000.000,- dapat melakukan penawaran atas 1 (satu) tanah dan bangunan kategori B atau kategori C (catatan : 1 (satu) NIP hanya dapat digunakan untuk menawar 1 (satu) tanah dan bangunan.
  - Calon pembeli dengan NIP yang diperoleh dengan setoran uang jaminan Rp.10.000.000,- hanya dapat melakukan penawaran atas 1 (satu) aset kategori C.
- Formulir Pernyataan Penawaran yang telah diisi lengkap, dimasukkan kedalam amplop penawaran tertutup. Amplop tersebut wajib diserahkan kepada Panitia PPAP di BPPN Center yang ditunjuk atau BPPN Pusat pada tanggal yang ditentukan sejak pukul 09.00 waktu setempat sampai pukul 16.00 WIB atau 17.00 WITA.

#### ii. Pengajuan Penawaran

- Formulir Pernyataan Penawaran beserta surat kuasa (apabila ada) wajib dimasukkan dalam Amplop Penawaran tertutup (dilem/disegel). Hanya Amplop Penawaran resmi PPAP yang diterima dari BPPN pada waktu pendaftaran yang dapat digunakan untuk menyerahkan Formulir Pernyataan Penawaran tersebut. Penyampaian Formulir Pernyataan Penawaran yang disampaikan dengan menggunakan amplop lain tidak akan diproses.

- Jika pengajuan penawaran melalui penerima kuasa, maka pemberi kuasa bertanggung jawab penuh atas penawaran yang diajukan melalui penerima kuasa.
- Amplop Penawaran harus disampaikan kepada Panitia PPAP di BPPN Center yang ditunjuk atau BPPN Pusat pada tanggal yang ditentukan mulai pukul 09:00 waktu setempat sampai pukul 16:00 WIB atau 17.00 WITA. Amplop penawaran dari calon pembeli dimasukkan kedalam kotak yang dikunci (dengan 2 kunci per kotak) dan disegel oleh Notaris yang ditunjuk. Seluruh anak kunci dari salah satu kunci kotak yang menampung Amplop Penawaran disimpan oleh Notaris yang ditunjuk. Sedangkan seluruh anak kunci dari kunci kotak lainnya disimpan oleh staf BPPN yang ditunjuk.

### iii. Pembukaan Penawaran

- Pembukaan Amplop Penawaran dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal pemasukan surat penawaran pada masing-masing BPPN Center yang ditunjuk atau BPPN Pusat.
- Pembukaan Amplop Penawaran dari seluruh calon pembeli dilakukan secara serentak pada hari dan waktu yang sama di masing-masing kantor BPPN.
- Pembukaan dan perhitungan Amplop Penawaran dilakukan oleh dan atau dihadapan Notaris di masing-masing Kantor BPPN.
- Salah satu tugas dari Notaris yang ditunjuk adalah mengidentifikasi keabsahan dan kelengkapan pengisian Pernyataan Penawaran dari calon pembeli.

### iv. Penetapan Pemenang

- Evaluasi penawaran yang diajukan oleh calon pembeli akan dilakukan di BPPN Pusat setelah memproses seluruh data penawaran dari BPPN Center yang ditunjuk atau BPPN Pusat.
- Calon pembeli yang mengajukan penawaran tertinggi yang lebih besar atau sama dengan harga dasar BPPN akan ditetapkan sebagai pemenang.

- BPPN akan mengirimkan Surat Penetapan Pemenang kepada calon pembeli yang dimaksud pada butir (2) tersebut mulai hari ke tujuh dari tanggal bidding. Selain itu BPPN akan memasang pengumuman NIP dari para pemenang di seluruh BPPN Center dan BPPN Pusat.
  - Apabila terdapat lebih dari satu penawar tertinggi dengan nilai yang sama yang telah mencapai atau melebihi harga dasar yang telah ditetapkan oleh BPPN, kepada para penawar tertinggi tersebut diberikan kesempatan untuk mengajukan penawaran ulang dalam amplop tertutup (dilem/disegel) untuk menentukan pemenang. Nilai penawaran ulang ini harus sama atau lebih besar dari nilai penawaran sebelumnya.
  - Dalam hal calon pembeli yang ditunjuk sebagai pemenang (dengan dikeluarkannya Surat Penetapan Pemenang oleh BPPN) mengundurkan diri dan atau wanprestasi, maka :
    - a. uang jaminan dan seluruh setoran pembayaran lainnya (bila ada) dari calon pembeli tersebut akan sepenuhnya menjadi milik BPPN.
    - b. Seluruh keikutsertaannya dalam PPAP akan didiskualifikasi (*black list*) dan seluruh uang jaminan atas nama calon pembeli tersebut sepenuhnya akan menjadi milik BPPN.
- e. Ketentuan Harga Penawaran
- i. Harga penawaran yang diajukan harus dalam mata uang Rupiah, penawaran dalam mata uang selain Rupiah akan didiskualifikasi dan uang jaminan dari NIP yang digunakan untuk menawar tanah dan bangunan yang dimaksud akan menjadi milik BPPN.
  - ii. Harga penawaran yang lebih rendah dari harga dasar, tidak akan diproses lebih lanjut dan uang setoran jaminan dari NIP yang digunakan untuk menawar tanah dan bangunan yang dimaksud akan menjadi milik BPPN.
  - iii. Harga yang harus dibayarkan oleh pemenang kepada BPPN adalah harga yang tercantum dalam Surat Penetapan Pemenang.

- iv. Seluruh biaya termasuk namun tidak terbatas pada biaya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPh 25 untuk pihak penjual, BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), PPN dan PPN-BM (Pajak Penjualan Barang Mewah, bila ada) yang timbul sebagai akibat dari pembelian melalui penjualan ini, serta PBB tertunggak dan tunggakan biaya lainnya (bila ada) menjadi beban calon pembeli yang ditunjuk sebagai pemenang.
- f. Pasca Penjualan
- i. Uang jaminan dari calon pembeli yang ditunjuk sebagai pemenang akan diperhitungkan sebagai bagian dari pembayaran.
  - ii. Pelunasan kewajiban sisa pembayaran tersebut dianggap sah apabila BPPN telah menerima dana tersebut efektif di rekening BPPN yang telah ditentukan selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari kerja sejak tanggal Surat Penetapan Pemenang.
  - iii. Bila pemenang tidak dapat memenuhi kewajiban pelunasan, maka pemenang dianggap wanprestasi dan untuk itu uang jaminan yang telah diserahkan akan menjadi milik BPPN.
  - iv. Atas pelunasan kewajiban, pemenang dan BPPN akan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Nama yang tercantum dalam AJB harus nama pemenang.
  - v. BPPN akan mengembalikan Uang Jaminan kepada calon pembeli yang mengajukan harga penawaran yang lebih besar atau sama dengan harga dasar namun tidak memenangkan penjualan melalui mekanisme transfer mulai pada hari kerja ke 10 (sepuluh) setelah tanggal penetapan pemenang.
- g. Lain – Lain
- i. Untuk kontrol pelaksanaan penyelenggaraan program ini BPPN Pusat membuat kebijakan :
    - Penetapan Tim Monitoring yang akan memonitor pelaksanaan PPAP diseluruh Kantor BPPN yang ditunjuk.

- Ketua BPPN akan menunjuk Staff Ahli Ketua, Direktur atau Deputy Ketua yang bertugas dan bertanggung jawab atas pelaksanaan PPAP di masing-masing BPPN Center.
- ii. Penetapan Pemenang yang telah dilakukan oleh BPPN bersifat final dan tidak dapat diganggu gugat.
- iii. Seluruh karyawan BPPN (termasuk suami/istri dan anak) tidak diperkenankan ikut serta sebagai calon pembeli dalam PPAP.
- iv. Calon pembeli melepaskan segala haknya baik sekarang atau dikemudian hari untuk menuntut penjual/BPPN mengenai segala hal apapun, termasuk namun tidak terbatas pada permasalahan yang berkaitan dengan pihak ketiga, sehubungan dengan pelaksanaan pengalihan hak atas properti yang dijual/ditawarkan
- v. Alamat BPPN Center dan BPPN Pusat tempat memperoleh informasi dan pendaftaran PPAP sebagai berikut :
  - BPPN Pusat Jakarta,  
Wisma Bank Danamon Lt.3  
Jalan Jendral Sudirman Kav.45-46  
Jakarta 12930
  - BPPN Center Bandung,  
Jalan Banceuy No.5  
Bandung 40111
  - BPPN Center Pontianak,  
Jalan Imam Bonjol No.44  
Pontianak 78122
  - BPPN Center Surabaya,  
Jalan Jendral Basuki Rachmat kav.58-60  
Surabaya 60262
  - BPPN Center Semarang,

Jalan Pandanaran 18 / mulai Desember 2002 pindah Jalan Depok 56  
Semarang 50241

- BPPN Center Lampung,  
Gedung Central BDNI, Lantai 1  
Jalan Laksamana Malahayati No.138  
Teluk Betung, Bandar Lampung.
- BPPN Center Makassar,  
Jalan Slamet Riyadi No.4  
Ujung Pandang 90111
- BPPN Center Medan  
Jalan Medan Pemuda No.5  
Medan 20151
- BPPN Center Denpasar  
Komplek Sudirman Agung Blok B No.1  
Jalan Panglima Besar Sudirman  
Denpasar 80225
- BPPN Center Manado  
Gedung BDNI  
Jalan Dr. Sam Ratulangi No.11  
Manado
- BPPN Center Balikpapan  
Jalan Jendral A. Yani No.3  
Balikpapan 76121

Kantor BPPN yang ditunjuk untuk menerima Amplop Penawaran adalah sebagai berikut :

- BPPN Pusat Jakarta,  
Untuk NIP yang diterbitkan (calon pembeli yang mendaftar) di BPPN Pusat dan  
BPPN Center Pontianak.

- **BPPN Center Bandung,**  
Untuk NIP yang diterbitkan (calon pembeli yang mendaftar) di BPPN Center Bandung.
- **BPPN Center Semarang,**  
Untuk NIP yang diterbitkan (calon pembeli yang mendaftar) di BPPN Center Semarang.
- **BPPN Center Surabaya,**  
Untuk NIP yang diterbitkan (calon pembeli yang mendaftar) di BPPN Center Surabaya, BPPN Center Denpasar dan BPPN Center Balikpapan.
- **BPPN Center Lampung,**  
Untuk NIP yang diterbitkan (calon pembeli yang mendaftar) di BPPN Center Lampung.
- **BPPN Center Makasar,**  
Untuk NIP yang diterbitkan (calon pembeli yang mendaftar) di BPPN Center Makasar dan BPPN Center Manado.
- **BPPN Center Medan,**  
Untuk NIP yang diterbitkan (calon pembeli yang mendaftar) di BPPN Center Medan.

#### **D. Alas Hak Yang Menjadi Dasar Perolehan Hak Untuk Pembeli**

##### **1. Berdasar Risalah Lelang.**

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa pelaksanaan penjualan oleh BPPN melalui lelang terbuka bekerja sama dengan Kantor Lelang Negara dilakukan pada awal-awal bekerjanya BPPN dan tanah bangunan yang dijual dalam kondisi bebas dari sengketa hukum dan fisik dalam keadaan tidak berpenghuni.

Setiap pembeli, pemenang lelang yang telah melunasi semua kewajibannya akan memperoleh salinan risalah lelang dari Kantor Lelang Negara

tempat diselenggarakannya lelang. Risalah lelang ini merupakan alas hak bagi pembeli tanah dan bangunan yang selanjutnya dipakai sebagai alas hak guna pendaftaran tanah di kantor pendaftaran tanah tempat dimana lokasi tanah dan bangunan berada.

Pembeli yang memenangkan lelang namun tidak memenuhi kewajibannya melunasi pembayaran maka pembelian melalui lelang tersebut dibatalkan. Selain ketentuan tersebut, pada risalah lelang biasanya memuat klausula sebagai berikut :

- a. Barang tetap yang telah dijual dalam keadaan apa adanya pada waktu lelang ini, penawar/pembeli dianggap sudah cukup mengetahui dan mengenalnya dengan jelas dan sungguh-sungguh baik mengenai luasnya, batas-batasnya , segala kekurangan, kerusakan atau cacatnya yang terlihat/diketahui maupun tidak terlihat/tidak diketahui, sehingga penawar/pembeli tidak mempunyai hak apapun untuk menolak atau menarik diri kembali setelah penawarannya disahkan dan melepaskan segala hak buat meminta ganti kerugian berupa apapun juga terhadap persil yang ditawarkan/dibelinya.
- b. Barang tetap yang terjual, sejak telah ditunjuk pembeliannya yang sah, menjadi hak dan tanggung jawab sepenuhnya dari pembeli dan ia harus segera membalik nama barang tersebut. Apabila bidang tanah yang diikat dengan Hipotik/Crediet Verband yang menjadi obyek lelang pada hari ini laku atau disetujui dijual, maka risalah lelang ini sekaligus berfungsi sebagai roya atas Hipotik/Crediet Verband tersebut, sehingga untuk keperluan balik nama tanah dimaksud, pembeli tidak perlu meminta lagi persetujuan atau fiat roya dari kreditur yang bersangkutan.
- c. Untuk membalik nama barang yang dibelinya itu, pembeli harus memperlihatkan tanda terima lunas pembeliannya dari Kantor Lelang Negara,

disertai petikan risalah lelang ini kepada yang berwajib dalam urusan balik nama.

- d. Segala biaya balik nama atas nama pembeli jika ada tunggakkan pajak-pajak yang masih menunggak serta denda-denda yang belum dibayar dan ongkos-ongkos lain yang bersangkutan dengan balik nama tersebut ditanggung dan dibayar oleh pembeli.
- e. Jika pembeli tidak dapat ijin dari instansi pemberi ijin berwenang untuk membeli tanah hak tersebut sehingga jual beli ini menjadi batal, maka ia dengan ini oleh penjual diberi kuasa penuh yang tidak dapat ditarik kembali dengan hak atas tanah itu kepada pihak lain atas nama penjual dengan dibebaskan dari pertanggung jawaban sebagai kuasa dan jika ada, menerima ganti kerugian yang menjadi hak sepenuhnya dari pembeli, adapun uang pembelian yang sudah diserahkan kepada penjual, tidak dapat atau tidak akan dituntut kembali oleh pembeli.

Klausula-klausula tersebut merupakan klausula standar yang ada pada setiap risalah lelang tanah dan bangunan. Bunyi risalah lelang tersebut jelas-jelas menunjukkan bahwa risalah lelang ini merupakan alas hak yang dipakai pembeli atau pemenang lelang guna melakukan pendaftaran hak atas tanah dan bangunan yang telah dibelinya kepada kantor pendaftaran tanah tempat hak atas tanah tersebut didaftar. Tidak menjadi halangan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang pada Kantor Lelang Negara wilayah lain digunakan sebagai alas hak untuk mendaftarkan hak atas tanah pada kantor pendaftaran tanah ditempat hak atas tanah didaftar. Risalah lelang ini juga dilengkapi dengan *fiat roya* apabila pada hak atas tanah dan bangunan tersebut terbebani dengan hak tanggungan.

Dari hasil penelitian, umumnya para pembeli atau pemenang lelang dalam pengurusan pendaftaran hak atas tanah tidak melakukan pengurusan sendiri, mulai sejak pembayaran pph dan BPHTB, pendaftaran hak pada kantor

pertanahan sampai dengan selesai pengurusan sertifikat hak menjadi atas nama pembeli pada umumnya pengurusannya dipercayakan kepada notaris.

## 2. Akta Jual Beli.

Akta jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditempat dimana PPAT mempunyai kewenangan membuat aktanya.

Akta PPAT itu oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional digunakan sebagai alas hak untuk peralihan hak kepada pembeli setelah tidak lagi bekerja sama dengan Kantor Lelang Negara dan Balai Lelang Swasta.

Jual beli dengan menggunakan akta PPAT ini digunakan sebagai alas hak untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan yang diadakan oleh BPPN untuk program penjualan tanah dan bangunan eks agunan pinjaman bank dan Program Penjualan Aset properti.

Hal yang paling penting dalam akta jual beli adalah komparisi; pada komparisi mencerminkan kewenangan dan menjadi dasar hukum sah tidaknya penjual dan pembeli dalam bertindak.

Untuk menghindari terjadinya kesalahan yang menyebabkan terjadinya cacat hukum, BPPN telah membuat standar komparisi dalam melakukan transaksi dihadapan PPAT, komparisi tersebut dapat dibedakan sebagai berikut :

### a. **Komparisi Akta Jual Beli untuk tanah a/n nominee dengan Surat Kuasa Untuk Menjual dari nominee kepada Bank**

Tuan....., dalam jabatannya selaku ....., BPPN, bertempat tinggal di....., menurut keterangannya dalam hal ini bertindak : .....

atas kekuatan Surat Kuasa yang dibuat di bawah tangan tertanggal ..... Nomor .....yang aslinya bermeterai cukup diperlihatkan kepada saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai kuasa dari dan dengan demikian berwenang mewakili serta sah bertindak untuk dan atas nama Badan Penyehatan Perbankan nasional ("BPPN"), berkedudukan di Jakarta dan

berkantor di Wisma Danamon Aetna Life lantai 15, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 45-46, Jakarta 12930, suatu badan pemerintah yang dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 27, tertanggal 26 Januari 1998, dengan kewenangan sebagaimana diatur dalam Pasal 37A Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional sebagaimana telah diubah beberapa kali, dan terakhir diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 2001 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2001 tentang Pengalihan Kedudukan, Tugas dan Kewenangan Menteri Keuangan pada Badan Penyehatan Perbankan Nasional kepada Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara, badan mana dalam hal ini mewakili PT. Bank.....(*nama bank*), bank mana mewakili.....(*nama nominee*) berdasarkan Akta Kuasa tertanggal ..... Nomor ..... yang dibuat dihadapan .....Sarjana Hukum, pada waktu itu Notaris di .....

Selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA – PENJUAL. dan .....

**b. Komparisi Akta Jual Beli untuk tanah a/n nominee dengan Surat Kuasa Untuk Menjual dari nominee kepada BPPN**

Tuan....., dalam jabatannya selaku ....., BPPN, bertempat tinggal di....., menurut keterangannya dalam hal ini bertindak : .....

atas kekuatan Surat Kuasa yang dibuat di bawah tangan tertanggal ..... Nomor .....yang aslinya bermeterai cukup diperlihatkan kepada saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai kuasa dari dan dengan demikian berwenang mewakili serta sah bertindak untuk dan atas nama Badan Penyehatan Perbankan Nasional (“BPPN”), berkedudukan di Jakarta dan berkantor di Wisma Danamon Aetna Life lantai 15, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 45-46, Jakarta 12930, suatu badan pemerintah yang dibentuk berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia melalui Keputusan Presiden Nomor 27, tertanggal 26 Januari 1998, dengan kewenangan sebagaimana diatur dalam Pasal 37A Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional sebagaimana telah diubah beberapa kali, dan terakhir diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 2001 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2001 tentang Pengalihan Kedudukan, Tugas dan Kewenangan Menteri Keuangan pada Badan

Penyehatan Perbankan Nasional kepada Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara, sebagai kuasa dari dan dengan demikian untuk dan atas nama ..... (*nama nominee*), berdasarkan Akta Kuasa tertanggal ..... Nomor ..... yang dibuat dihadapan .....Sarjana Hukum, pada waktu itu Notaris di ..... ; .....

Selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA – PENJUAL, dan .....

**c. Komparisi Akta Jual Beli untuk tanah a/n Bank**

Tuan....., dalam jabatannya selaku ....., BPPN, bertempat tinggal di....., menurut keterangannya dalam hal ini bertindak : .....

atas kekuatan Surat Kuasa yang dibuat di bawah tangan tertanggal ..... Nomor .....yang aslinya bermeterai cukup diperlihatkan kepada saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai kuasa dari dan dengan demikian berwenang mewakili serta sah bertindak untuk dan atas nama Badan Penyehatan Perbankan Nasional (“BPPN”), berkedudukan di Jakarta dan berkantor di Wisma Danamon Aetna Life lantai 15, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 45-46, Jakarta 12930, suatu badan pemerintah yang dibentuk berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia melalui Keputusan Presiden Nomor 27, tertanggal 26 Januari 1998, dengan kewenangan sebagaimana diatur dalam Pasal 37A Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional sebagaimana telah diubah beberapa kali, dan terakhir diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 2001 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2001 tentang Pengalihan Kedudukan, Tugas dan Kewenangan Menteri Keuangan pada Badan Penyehatan Perbankan Nasional kepada Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara, badan mana dalam hal ini mewakili PT. Bank.....(*nama bank*) berkedudukan di .....

Selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA – PENJUAL, dan .....

**d. Komparisi Akta Jual Beli untuk tanah a/n nominee tanpa Surat Kuasa Untuk Menjual**

Tuan....., dalam jabatannya selaku ....., BPPN, bertempat tinggal di....., menurut keterangannya dalam hal ini bertindak : .....

atas kekuatan Surat Kuasa yang dibuat di bawah tangan tertanggal ..... Nomor ..... yang aslinya bermeterai cukup diperlihatkan kepada saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai kuasa dari dan dengan demikian berwenang mewakili serta sah bertindak untuk dan atas nama Badan Penyehatan Perbankan Nasional ("BPPN"), berkedudukan di Jakarta dan berkantor di Wisma Danamon Aetna Life lantai 15, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 45-46, Jakarta 12930, suatu badan pemerintah yang dibentuk berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia melalui Keputusan Presiden Nomor 27, tertanggal 26 Januari 1998, dengan kewenangan sebagaimana diatur dalam Pasal 37A Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional sebagaimana telah diubah beberapa kali, dan terakhir diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 2001 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2001 tentang Pengalihan Kedudukan, Tugas dan Kewenangan Menteri Keuangan pada Badan Penyehatan Perbankan Nasional kepada Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara. Dalam menjalankan tindakan hukum di bawah ini telah memenuhi Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional ("BPN") tertanggal 11 Desember 2000 No. 630.1-3727 yaitu telah diumumkan dalam Surat Kabar ..... tanggal ..... dan Surat Pernyataan dari BPPN tertanggal ..... Nomor ....., yang turut dijahitkan dalam akta ini ;

Selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA – PENJUAL, dan .....

Bunyi komparasi tersebut di atas menunjukkan bahwa BPPN telah menjalankan kewenangannya sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang, yaitu :

- a. menggantikan fungsi kewenangan Direksi, Komisaris dan Pemegang Saham Bank, yang menerima kuasa ;
- b. bertindak untuk dan atas nama BPPN sendiri sebagai penerima kuasa ;
- c. menjual aset dalam restrukturisasi terhadap tanah dan bangunan yang telah dinyatakan sebagai aset dalam restrukturisasi dan telah diumumkan dalam surat kabar.

Dengan ditandatanganinya akta jual beli oleh pihak BPPN dan pembeli dihadapan PPAT yang berwenang, tanah dan bangunan telah beralih haknya kepada pembeli, selanjutnya untuk kepentingan pendaftarannya pada kantor Badan Pertanahan Nasional, pihak pembeli pada umumnya memberi kuasa kepada PPAT untuk mengurusnya.

### 3. Surat Penunjukkan Pembeli

Sebagaimana halnya yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa sebagai pelaksanaan Pasal 33 dan Pasal 34 ayat (1) dan ayat (2) PP No.17 Tahun 1999, BPPN telah melakukan jual beli sementara terhadap benda tetap yang dikuasai, yaitu dengan membuat surat pernyataan pembelian sementara dan selanjutnya diikuti dengan pembuatan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan selanjutnya dilakukan pendaftaran tanah di kantor pendaftaran tanah sehingga pada sertifikat hak tercatat atas nama “ Dalam Penguasaan Sementara BPPN “.

Sebagai tindak lanjut dari tindakan hukum tersebut, kepada pembeli BPPN menerbitkan surat penunjukkan pembeli. Kronologis dari transaksi ini dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. terhadap tanah dan bangunan yang akan diambil alih oleh BPPN, BPPN membuat surat pernyataan pembelian sementara. Adapun bunyi dari surat pernyataan tersebut adalah sebagai berikut :

#### **SURAT PERNYATAAN PEMBELIAN SEMENTARA**

Badan Penyehatan Perbankan Nasional, dalam hal ini diwakili oleh ..... yang bertindak dalam kapasitasnya selaku kuasa dari Ketua BPPN berdasarkan Surat Kuasa Nomor : ..... tanggal .....  
(selanjutnya disebut sebagai “BPPN”);  
dengan ini menerangkan terlebih dahulu :

- i. Bahwa BPPN, berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan juncto Peraturan Pemerintah Nomor 17 tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 95 Tahun 1999 tentang

- Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 17 tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional dan Peraturan Pemerintah Nomor 99 Tahun 1999 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional dan terakhir diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2000 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional, berhak untuk melakukan pembelian sementara atas tanah dan bangunan, dalam rangka penyelesaian aset bank dan kewajiban debitur, serta mengupayakan pengembalian keuangan negara ;
- ii. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut pada butir 1 di atas, BPPN bermaksud untuk melakukan pembelian sementara atas tanah dan/atau bangunan dengan perincian sebagai berikut :

Sebidang tanah Hak : .....

Nomor : .....

Gambar Situasi : .....

Luas tanah : .....

Propinsi : .....

Kotamadya : .....

Kecamatan : .....

Kelurahan : .....

Jalan : .....

Atas Nama : .....

Berikut segala sesuatu yang telah dan/atau akan didirikan, ditanam, dan melekat di atas tanah tersebut yang menurut sifat, tujuan dan peruntukannya serta ketentuan perundang-undangan dinyatakan sebagai harta tetap (selanjutnya disebut "*Tanah*").

Selanjutnya dengan ini BPPN menyatakan membeli Tanah dan Bangunan untuk sementara sampai dengan BPPN menunjuk pembeli yang sebenarnya dengan menggunakan Surat Penunjukkan Pembeli yang dikeluarkan oleh BPPN, atau sampai dengan BPPN melaksanakan pembelian tetap sesuai peraturan perundang yang berlaku.

Dibuat di Jakarta pada tanggal.....

**BADAN PENYEHATAN PERBANKAN NASIONAL**

- b. Berdasarkan surat pernyataan pembelian sementara, BPPN menghadap di hadapan PPAT untuk dibuatkan akta jual beli. Akta jual beli dibuat sebagaimana halnya suarat jual beli pada umumnya hanya saja yang sedikit berbeda adalah pada komparisi pihak BPPN sebagai pembeli bertindak untuk

dan atas nama pembeli yang belum disebut namanya. Sebagai contoh bunyi komparisinya adalah sebagai berikut :

- Tuan.....
- menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan atas kekuatan Kuasa yang dibuat di bawah tangan bermeterai cukup, tertanggal ..... Nomor : ..... yang sebuah fotocopynya dilekatkan pada protokol akta ini yang disimpan oleh saya, Pejabat, sebagai kuasa dari dan sebagai demikian, untuk dan atas nama :
  - Tuan ....., Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional, yang diangkat berdasarkan :
  - Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor : ..... tanggal.....

Berkantor di Wisma danamon Anggana, lantai 30, Jalan Jenderal Sudirman kav 45-46, Jakarta 12930;

yang diwakilinya dalam kedudukannya tersebut diatas dan oleh karena itu berdasarkan Pasal 5 ayat (4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional yang telah diubah dengan :

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 95 Tahun 1999 tentang Perubahan Pertama Atas peraturan Pemerintah Nomor : 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional,
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 99 Tahun 1999 tentang Perubahan kedua Atas peraturan Pemerintah Nomor : 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional,
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 18 Tahun 2000 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor : 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional,

Telah mewakili dengan sah Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) tersebut diatas, yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pembeli yang belum disebut namanya demikian itu berdasarkan Surat Pernyataan Pembelian Semetara (SPPS) yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup, tanggal ..... Nomor : .....

Yang aslinya dilekatkan pada protokol akta ini yang disimpan oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah,

- Selaku Pembeli, untuk selanjutnya disebut sebagai :

----- PIHAK KEDUA-----

- c. kedua dokumen pada nomor a dan b tersebut di atas menjadi dasar kantor pendaftaran tanah untuk mencatat pada buku tanah dan pada sertifikat tanah

pada kolom nama yang berhak "Dalam Penguasaan Sementara Badan Penyehatan Perbankan nasional".

- d. setelah BPPN menetapkan pembeli melalui proses program penjualan tanah dan bangunan eks agunan pinjaman Bank atau Program Penjualan Aset Properti, BPPN membuat surat penunjukkan pembeli yang digunakan sebagai alas hak untuk mendaftarkan peralihan hak kepada pembeli yang sebenarnya di kantor pendaftaran tanah. Sedangkan bunyi dari surat penunjukkan pembeli adalah sebagai berikut :

**SURAT PENUNJUKAN PEMBELI**

Nomor : .....

Badan Penyehatan Perbankan Nasional, dalam hal ini diwakili oleh ....., selaku ....., bertempat tinggal di ....., yang bertindak dalam kapasitasnya selaku penerima kuasa dari Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional berdasarkan Surat Kuasa nomor SRKA-..... tanggal .....

(selanjutnya disebut "BPPN").

Dengan ini menerangkan terlebih dahulu :

1. Bahwa BPPN telah melakukan pembelian sementara atas tanah atau tanah dan bangunan dalam rangka penyelesaian Aset Dalam Restrukturisasi dan/atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor .....tanggal ....., yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di .....dan Surat Pernyataan Pembelian Sementara nomor SPPS-....., tanggal....., yang ditandatangani oleh BPPN selaku Pembeli Sementara atas sebidang tanah dengan perincian sebagai berikut :

Sebidang Tanah Hak	: .....
Nomor	: .....
Gambar Situasi/Surat Ukur	: .....
Luas Tanah	: ..... m2 (terbilang.....)
Propinsi	: .....
Kabupaten/Kodya	: .....
Kecamatan	: .....
Desa/Kelurahan	: .....
Atas Nama	: .....

**LUPT-POSTAL-INDONESIA**

Berikut segala sesuatu yang telah dan/atau akan didirikan, ditanam, dan atau melekat di atas tanah tersebut yang menurut sifat, tujuan dan peruntukannya, serta ketentuan perundang-undangan dinyatakan sebagai harta tetap (selanjutnya disebut “Tanah dan Bangunan”);

2. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut di atas, dengan ini BPPN menunjuk pembeli sebagaimana yang akan disebut di bawah ini :

Nama Pembeli : .....  
 Alamat : .....  
 Anggaran Dasar : .....  
 Nomor Pokok Wajib Pajak : .....

Untuk pembelian tersebut, maka pembeli wajib melaksanakan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

*Pembeli wajib membayar segala sesuatu yang timbul dari pembelian Tanah dan Bangunan dimaksud namun tidak terbatas pada; Pajak-pajak yang wajib dibayar oleh Pembeli atau biaya-biaya lainnya yang sudah merupakan kewajiban yang harus dibayar oleh Pembeli.*

Surat Penunjukan Pembeli ini dibuat di .....  
 tanggal.....

#### **BADAN PENYEHATAN PERBANKAN NASIONAL**

**Nama**  
**Jabatan**

Pajak-pajak yang berkaitan dengan proses jual beli tanah dan bangunan tersebut seperti ; PPH ps 25 dan BPHTB dibebankan kepada pembeli sebenarnya. Pada saat terjadi jual beli dihadapan PPAT sama sekali tidak ada pembayaran pajak, baik dari pihak penjual maupun dipihak BPPN yang bertindak untuk dan atas nama pembeli yang belum disebut namanya, baru kemudian setelah ditentukan pembeli yang sebenarnya dilakukan pembayaran pajak. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan kewajiban pembeli, PPH merupakan kewajiban penjual, namun karena pada program penjualan tanah eks agunan pinjaman Bank dan Program Penjualan Aset Properti

disyaratkan menjadi tanggungan pembeli, maka pihak pembeli yang sebenarnya yang membayar untuk kepentingan BPPN/pemilik asal.

#### 4. Pembelian Kembali Tanah dan Bangunan

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa BPPN telah menyelenggarakan program penjualan tanah dan bangunan eks agunan pinjaman Bank yang memungkinkan eks pemilik yang sebelumnya menjadi debitur atau penjamin membeli kembali, sedangkan dilain pihak tanah dan bangunan yang dikuasai BPPN tersebut pada sertifikat hak atas tanah masih tercatat atas nama eks pemilik jaminan atau eks debitur tersebut.

Terhadap kasus yang demikian apabila terjadinya karena belum selesainya atau belum dilakukannya pendaftaran tanah di kantor pendaftaran tanah atas tanah tersebut yang dikuasai oleh bank (BBO, BBKU) berdasarkan risalah lelang, maka yang dilakukan adalah dengan meneruskan proses pendaftarannya di kantor pendaftaran tanah atas dasar alas hak berupa risalah lelang, selanjutnya disertifikat tanah akan menjadi atas nama *nominee* atau atas nama Bank untuk selanjutnya dibuatkan akta jual belinya dibuat dihadapan PPAT seperti pada butir 2 dan eks pemilik jaminan atau eks debitur menjadi pihak pembeli.

Dalam hal tanah dan bangunan yang pada sertifikat hak atas tanah masih tercatat atas nama eks debitur atau eks pembeli jaminan tersebut dikuasai Bank atas dasar akta pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris, eks pemilik jaminan atau eks debitur yang namanya masih tercatat dalam sertifikat hak atas tanah, jika membeli kembali tanah dan bangunan tersebut, alas hak yang digunakan adalah dengan akta pembelian kembali tanah dan bangunan yang dibuat dihadapan Notaris, dengan alasan :

- jika dilakukan jual beli dengan akta PPAT, pada sertifikat sudah tercantum atas nama pembeli;
- jika dibuat akta pembatalan terhadap akta pengikatan jual beli yang pernah dibuat sebelumnya tidak tepat, karena pengikatan jual beli sebelumnya tetap sah dan harga pembeliannya lain dengan saat dilakukan dengan akta pengikatan jual beli.

Isi dari akta pembelian kembali tanah dan bangunan, pada intinya adalah:

- BPPN adalah pihak yang berhak atas tanah dan bangunan tersebut sebagai pihak penjual dan eks pemilik jaminan atau eks debitur adalah pihak pembeli, serta dilakukan dengan harga yang telah disepakati.
- Dokumen diserahkan kembali kepada pembeli secara lengkap dan ditambah dengan klausula para pihak (dalam hal ini BPPN mewakili kepentingan Bank) sepakat untuk mengakhiri segala perjanjian yang pernah dibuat sebelumnya.

Dengan transaksi ini pihak pembeli sangat diuntungkan karena beban pajak yang seharusnya menjadi beban pembeli, seperti pada transaksi-transaksi lainnya, yaitu PPH berdasarkan PP No.48 Tahun 1994 jo PP No.27 tahun 1996 dan BPHTB berdasarkan UU No.21 Tahun 1997, yang menjadi syarat guna transaksi jual beli dihadapan PPAT tidak dilakukan.

Guna mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari BPPN mensyaratkan pihak pembeli membuat surat pernyataan yang dibuat dihadapan Notaris bahwa pihak pembeli bersedia menanggung seluruh biaya yang timbul dan termasuk pajak-pajak tersebut diatas.

#### 5. Pengoperan Izin Pemakaian Toko

Selain tanah dan bangunan, BPPN juga menguasai kios atas ruang-ruangan bangunan pada komplek pertokoan atau pasar-pasar yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah. Kios-kios/toko ini merupakan Barang Jaminan Diambil Alih oleh Bank,

karena Banknya beku (BBO/BBKU) atau sebagai kantor cabang pembantu Bank yang dibekukan (BBO/BBKU) setelah dikuasai BPPN aset ini dijual juga.

Hak yang mendasari penguasaan kios/toko ini adalah izin pemakaian toko atau surat penunjukkan pemakaian tempat di pasar yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pengelolaan Pasar Pemerintah Daerah, oleh karena itu alas hak yang dipakai untuk peralihan hak dari BPPN kepada pembeli adalah akta pengoperan izin pemakaian toko yang dibuat dihadapan Notaris.

#### **E. Hambatan-Hambatan Yang dihadapi Badan Penyehatan Perbankan Nasional**

Sebagaimana yang telah dijelaskan pada halaman pendahuluan bahwa BPPN merupakan badan khusus yang bersifat sementara sesuai dengan Pasal 2 ayat (4) PP No.17 Tahun 1999 Tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional yang berbunyi :

BPPN bertugas untuk jangka waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal diberlakukannya Peraturan Pemerintah ini dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu tertentu sepanjang masih diperlukan untuk menjalankan tugasnya.

Telah diketahui pula bahwa Presiden Republik Indonesia telah menetapkan bahwa tidak memperpanjang berlakunya BPPN dengan demikian BPPN akan berakhir sebagai lembaga negara pada tanggal 27 Februari 2004 (lihat Kompas, hal 14, tanggal 18 Nopember 2003).

Dengan penjelasan diatas menunjukkan bahwa BPPN harus bekerja dengan cepat untuk menyelesaikan tugas-tugasnya, yaitu dengan waktu yang singkat harus dapat mengatasi hambatan-hambatan yang menjadi rintangan bagi pelaksanaan penjualan aset yang dikuasai oleh BPPN.

Hambatan-hambatan yang harus diatasi oleh BPPN dalam pelaksanaan penjualan tanah dan bangunan dapat dikelompokkan sebagai berikut :

1. Tanah dan bangunan yang dijual masih bersengketa di Pengadilan.

Terdapat dua kelompok sengketa tanah dan bangunan yang dikuasai oleh BPPN yaitu :

- a. BPPN bertindak mewakili dan meneruskan persengketaan Bank Beku (BBO/BBKU) melawan eks debitur atau eks pemilik tanah dan bangunan.
- b. BPPN bertindak untuk dirinya sendiri sebagai pihak tergugat dari penggugat yang umumnya adalah eks pemilik tanah dan bangunan.

Seperti diketahui bahwa tanah dan bangunan yang masih bersengketa di Pengadilan dan belum mempunyai keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap tidak dapat dilakukan transaksi jual beli.

2. Tanah dan Bangunan yang akan dijual masih dihuni oleh eks debitur atau eks pemilik.

Masih terdapat tanah dan bangunan yang masih dihuni oleh eks debitur atau eks pemilik yang tidak bersedia mengosongkan tanah dan bangunan walaupun secara hukum hak atas tanahnya sebenarnya sudah beralih kepada BPPN (sebelumnya beralih ke Bank atau *nominee*).

Terdapat beberapa alasan eks pemilik masih menghuni tanah dan bangunan tersebut :

- a. Tanah dan bangunan masih bersengketa di Pengadilan;
  - b. Janji pengosongan belum dilakukan tapi bank yang menjadi kreditur nya telah dinyatakan beku (BBO, BBKU);
  - c. Bersedia mengosongkan dengan minta pesangon yang jumlahnya tidak rasional;
  - d. Dengan itikad tidak baik mencari-cari alasan supaya masih tetap menguasai fisik tanah dan bangunan.
3. Tanah dan bangunan oleh eks pemilik dibuat akta pernyataan pelepasan hak atas tanah.

Akte ini dibuat sebenarnya dengan tujuan sebagai alas hak guna mengajukan permohonan hak baru, yaitu tanah yang sebelumnya adalah Hak

Milik untuk dapat dirubah menjadi Hak Guna Bangunan harus ada pernyataan pelepasan hak atas tanah.

Hal ini terjadi karena pada saat beroperasi bank membeli tanah dan bangunan, namun karena yang dibeli adalah tanah dan bangunan dengan status Hak Milik, dilain pihak bank adalah perseroan terbatas, yang tidak berhak memiliki tanah dengan status Hak Milik. Transaksi yang dilakukan adalah jual beli bangunan dan perjanjian pengikatan pelepasan hak atas tanah dan diikuti dengan kuasa permohonan status hak atas tanah yang dibuat dengan akta notariel.

Karena adanya akta pernyataan pelepasan hak atas tanah menjadikan keberatan dari pihak Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak terhadap tanah dan bangunan tersebut, walaupun tanah yang dijual dengan status hak milik dan pembeli yang membeli melalui proses lelang terbuka adalah perorangan yang memenuhi syarat untuk memiliki tanah dengan status hak milik. Hak milik atas tanah tersebut telah dianggap gugur karena telah dilepaskan haknya oleh pemilik. Hal ini terjadi pada Kantor Pertanahan Nasional di Jepara terhadap tanah Hak Milik nomor 838/Desa Jobokuto tercatat atas nama Insinyur Firman Widihargo.

4. Hak atas tanah yang dijual adalah Hak Milik, dilain pihak pembeli yang memenangkan penawaran melalui program PPAP adalah perseroan terbatas, yang mana diketahui bahwa perseroan terbatas tidak boleh memiliki tanah dengan status Hak Milik.
5. Hak Guna Bangunan atas tanah yang dijual sudah habis waktunya. Sebagaimana diketahui bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah mempunyai jangka waktu tertentu, umumnya 20 tahun, sehingga terdapat juga tanah-tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang dikuasai BPPN sudah habis waktunya.
6. Tanah yang dikuasai BPPN adalah Hak Guna Bangunan berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL) Pemerintah Daerah, ketentuan yang berlaku secara umum adalah untuk jual beli terhadap tanah dan bangunan dengan status hak

pengelolaan pemerintah daerah, jika dilakukan peralihan hak atas tanah tersebut harus memperoleh ijin terlebih dahulu dari pemerintah daerah setempat.

7. Kurangnya pemahaman yang baik tentang kewenangan BPPN, sebagaimana yang terdapat pada Pasal 37 A Undang-undang No.10 Tahun 1998 dan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 serta Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1999 kepada pihak-pihak terkait dalam rangka pelaksanaan penjualan tanah dan bangunan, sebagai contoh adalah : Pada Pasal 7 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1999 dinyatakan : dengan dilakukannya pengalihan atau penjualan hak sebagai mana ayat (1) maka pemblokiran atau sita yang ada atas hak yang bersangkutan hapus. (lihat hal 65 Tesis ini).

Dalam pelaksanaannya sering dijumpai hambatan-hambatan saat pendaftaran peralihan haknya di kantor pendaftaran tanah, karena terdapatnya sita dan pemblokiran tanah, yaitu :

- a. Tanah yang dijual terdapat sita jaminan (*conservatoir beslag*) dari pengadilan atas permintaan Bank (BBO/BBKU) pemegang hak tanggungan atas tanah dan bangunan tersebut. Sita jaminan masih melekat karena proses eksekusi atas Hak Tanggungan yang belum selesai atau berhenti karena bank pemegang hak tanggungan dinyatakan sebagai Bank Beku (BBO/BBKU).
  - b. Pemblokiran di kantor pertanahan dilakukan oleh BPPN sendiri, dalam rangka pelaksanaan Pasal 49 ayat (2) PP 17 Tahun 1999.
8. Terdapat Hak Tanggungan yang harus dilakukan roya terlebih dahulu terhadap tanah yang dilakukan transaksi jual beli, sementara tanah yang dibebani dengan satu kesatuan Hak Tanggungan adalah puluhan hak atas tanah yang telah bersertifikat, dan juga dilakukan transaksi jual beli dengan PPAT yang berlainan.
  9. Tanah yang dikuasai BPPN status hak kepemilikannya HGB, namun terhadap tanah yang sama terdapat hak pakai atas tanah milik pemerintah daerah, tempat dua hak terdapat tanah yang sama.
  10. Tanah yang akan dijual, oleh pemerintah kota dinyatakan sebagai tanah yang akan dijadikan sebagai jalur hijau.

11. Tanah yang dijual, alas hak yang dimiliki adalah atas dasar akta perjanjian jual beli kavling tanah antara bank sebagai pembeli dan pengembang sebagai penjual.

Terdapat pembelian tanah kavling yang cukup banyak oleh satu Bank dari pengembang real estate tertentu, jual beli dilakukan dengan menggunakan akta perjanjian pengikatan jual beli kavling siap bangun (KSB) untuk mendirikan bangunan rumah yang dibuat dengan akta dibawah tangan.

Karena bank tersebut akhirnya menjadi Bank Beku (BBKU), maka tanah kavling tersebut dikuasai oleh BPPN, dokumen yang dimiliki bank sebagai pembeli hanya akta perjanjian pengikatan jual beli tanah kavling itu saja, sedangkan sertifikat hak atasnya belum dilakukan pemisahan dan masih menjadi sertifikat tanah induk dan masih ada ditangan pihak developer.

Kondisi ini yang menghambat minat investor untuk membeli tanah tersebut, karena investor menjadi mempunyai ketergantungan dari pihak pengembang *real estate* tersebut. Selain itu dalam perjanjian tersebut juga terdapat klausula-klausula yang memberatkan pihak Bank sebagai pembeli yang tentunya akan beralih kepada pihak investor jika membeli tanah kavling tersebut, yaitu :

- a. Sejak ditandatanganinya perjanjian ini (18-12-1999), PIHAK Pembeli diwajibkan dalam jangka waktu paling lambat 2 (dua) tahun maksimal 5 (lima) tahun harus segera mendirikan bangunan permanen kelas I diatas kavling tersebut yang harus disesuaikan dengan rencana tata kota yang ditentukan PIHAK Pengembang ;
- b. Bilamana dalam jangka waktu 2 (dua) tahun maksimal 5 (lima) tahun PIHAK Pembeli belum mendirikan bangunan tersebut, maka PIHAK Pengembang berhak membatalkan perjanjian ini secara sepihak ;
- c. Gambar bangunan yang dibangun serta syarat-syarat teknis harus terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari PIHAK Pengembang ;
- d. Apabila PIHAK Pembeli sudah melunasi harga yang telah ditetapkan serta biaya-biaya lainnya dan diatas tanah tersebut telah didirikan bangunan

permanen kelas I, kedua belah pihak terikat satu sama lain akan hak kewajibannya untuk membuat Akta Jual Beli dan melaksanakan balik nama atas tanah beserta bangunan yang didirikan di atasnya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;

- e. PIHAK Pembeli tidak diperkenankan memindahtangankan kepemilikan KSB (Kavling Siap Bangun) tersebut diatas kepada PIHAK KETIGA sebelum dilaksanakan Akta Jual Beli dengan PIHAK Pengembang, kecuali ada persetujuan tertulis dari PIHAK Pengembang.

Klausula-klausula dalam perjanjian ini walaupun sepertinya merupakan klausula standar bagi pengembang dalam menjual tanah kavling, namun hal ini juga menambah besarnya ketergantungan calon investor dari pihak pengembang jika membeli tanah kavling tersebut.

12. Hanya phisik tanah dan bangunan saja yang dikuasai oleh BPPN, sertifikatnya dikuasai oleh Bank Indonesia, demikian juga hak atas tanah dan bangunan tersebut dibebani dengan hak tanggungan oleh Bank Indonesia karena telah dijadikan jaminan kepada Bank Indonesia, yaitu saat beroperasinya Bank sebagai pemilik tanah dan bangunan telah memperoleh BLBI (Bantuan Likuiditas Bank Indonesia).
13. Sebagai data tambahan, juga terdapat tanah yang dikuasai BPPN belum didaftarkan kepada kantor pendaftaran tanah, jadi belum bersertifikat namun demikian hal ini terdapat pada BPPN pusat dan tidak terdapat pada BPPN Center Semarang.

#### **F. Upaya-upaya hukum yang dilakukan BPPN untuk mengatasi hambatan.**

Dengan dibebankannya target setoran yang besar untuk masuk pada APBN dan waktu yang terbatas hanya sampai Februari Tahun 2004, sementara permasalahan yang ada pada setiap aset cukup kompleks, BPPN berusaha mengatasi hambatan yang ada, khususnya hambatan penjualan tanah dan bangunan dengan cepat dan efektif,

dengan memberikan kebijakan-kebijakan dan bekerja sama dengan pihak –pihak terkait.

Upaya-upaya tersebut adalah :

1. Menyelenggarakan program penjualan tanah dan bangunan eks agunan pinjaman Bank.

Sebagaimana halnya telah diuraikan pada bab ini sub bab I. C.2, pada program ini diberikan kesempatan kepada eks pemilik untuk membeli kembali tanah dan bangunan yang dikuasai BPPN, salah satu syarat yang paling utama adalah eks pemilik harus mencabut sengketa yang sedang dalam proses di Pengadilan.

Program ini cukup efektif, banyak tanah dan bangunan yang bersengketa di pengadilan ditarik kembali gugatannya, demikian juga tanah dan bangunan yang masih dihuni oleh eks pemilik dapat terselesaikan dengan ikutnya eks pemilik pada program ini, dan melakukan pembelian kembali tanah dan bangunan tersebut.

Alasan yang menyebabkan program ini efektif untuk menyelesaikan sengketa adalah syarat-syarat dan khususnya ketentuan harga pembelian yang cukup menarik bagi eks pemilik yang secara fisik masih menghuni tanah dan bangunan tersebut dan atau masih bersengketa di Pengadilan. Sebelum diselenggarakan program penjualan tanah dan bangunan eks agunan pinjaman Bank ini, pernah diupayakan dengan cara pengosongan secara paksa, atas dasar kewenangan berdasarkan Pasal 21 sampai dengan pasal 25 PP 17 Tahun 1999 namun hasilnya tidak terlalu efektif dan bahkan banyak menimbulkan masalah baru dan malahan memperpanjang upaya penyelesaian masalah, karena pihak penghuni mengajukan perlawanan.

2. Melakukan musyawarah dengan pihak kantor pertanahan dan pihak pembeli guna mencari solusi/jalan keluar terhadap hambatan-hambatan yang menyebabkan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah menjadi terhambat karena adanya akta pernyataan pelepasan hak atas tanah.

Solusi yang dihasilkan terhadap tanah Hak Milik No.838/Jobokuto supaya tanah tetap dapat beralih haknya kepada pembeli atas nama Aries Widjaya adalah dengan mengajukan permohonan hak baru atas tanah, yaitu Tuan Aries Widjaya mengajukan permohonan hak baru, sementara dokumen-dokumen yang ada berupa :

- a. Salinan Risalah Lelang Nomor : 304/2000 tanggal 24-10-2000; yang merupakan alas hak dan bukti bahwa sdr Aries Widjaya sebagai pihak yang memenangkan lelang;
- b. Sertifikat tanah Hak Milik Nomor 838/Desa Jobokuto yang dikeluarkan kantor pendaftaran tanah Kabupaten Jepara tanggal 22-9-1997;
- c. - Akta jual beli bangunan nomor 37 tanggal 29 Nopember 1997.  
 - Perjanjian pengikatan pelepasan hak atas tanah nomor 38 tanggal 29 Nopember 1997.  
 - Akta kuasa nomor 39 tanggal 29 Nopember 1997.

Semuanya dibuat dihadapan Christanty Dwi Hartati, SH Notaris di Jepara, dijadikan sebagai data historis guna mengajukan permohonan hak baru.

Solusi ini merupakan jalan keluar yang terbaik dan dapat diterima oleh semua pihak walaupun pihak pembeli harus sedikit bersabar karena perlu waktu yang lebih lama demikian juga biaya lebih banyak karena selain harus membayar PPH dan BPHTB harus pula membayar ganti rugi kepada negara karena adanya permohonan hak baru.

3. Permasalahan dengan posisi yang terbalik dari permasalahan yang dibahas pada point 2 diatas, yaitu bank sebagai perseroan terbatas membeli tanah dengan status Hak Milik, pada permasalahan ini BPPN menjual tanah Hak Milik dan pembelinya adalah perseroan terbatas. Sebagaimana diketahui bahwa tanah dengan status hak milik, merupakan jenis hak yang tidak sesuai dengan jenis hak yang boleh dimiliki oleh perseroan terbatas.

Upaya-upaya yang dilakukan sebagai jalan keluar supaya transaksi jual beli tetap dapat dijalankan adalah akta pemindahan hak dihadapan Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang akan dilaksanakan sesudah dilakukan perubahan terhadap jenis hak, yaitu dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan.

Namun demikian karena pembeli telah membayar lunas harganya, supaya ada perikatan dan pembeli tidak tergantung lagi dari BPPN untuk melakukan transaksi jual beli dihadapan PPAT yang berwenang nantinya, akta yang dibuat adalah perjanjian akan melakukan jual beli dan pemberian kuasa yang dibuat dihadapan Notaris. Mengenai isi dari akta ini, pada intinya adalah sebagai berikut :

- komparasi, sama dengan yang terdapat pada bab IV, I. D.2
  - BPPN menyatakan menyerahkan hak atas bidang tanah tersebut kepada pihak pembeli dan bersedia mengajukan permohonan agar haknya dirubah menjadi Hak Guna Bangunan dan kemudian menjual Hak Guna Bangunan tersebut kepada pihak pembeli.
  - Terdapat kesepakatan harga yang telah dibayar lunas.
  - BPPN memberi kuasa penuh dengan hak substitusi kepada pembeli untuk
    - a. mengajukan dan menandatangani surat permohonan perubahan Hak Milik atas tanah menjadi Hak Guna Bangunan.
    - b. Menandatangani akta jual beli tanah apabila atas tanah tersebut telah menjadi Hak Guna Bangunan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
  - Kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali atau berakhir/batal disebabkan oleh hal apapun juga termasuk sebab-sebab pengakhiran surat kuasa sebagaimana tercantum dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
4. Sebagaimana diketahui bahwa BPPN dalam bekerjanya harus cepat guna menjual asetnya karena terbatasnya waktu, maka terhadap tanah dengan jenis hak guna bangunan yang telah jatuh tempo tidak dilakukan pengajuan permohonan perpanjangan hak guna bangunan lebih dahulu melainkan dijual apa adanya.

Supaya BPPN tugas dan kewajibannya dapat tuntas dan karena pembeli telah membayar lunas harganya, dibuatkan perikatan pelepasan hak atas tanah dan jual beli bangunan yang aktanya dibuat dihadapan Notaris.

Isi dari akta perikatan ini sama dengan yang terdapat pada nomor 3 diatas, hanya saja bedanya adalah permohonan haknya, pada nomor 3 permohonan haknya adalah permohonan dari hak milik menjadi Hak Guna Bangunan, sedangkan pada permasalahan ini adalah Hak Guna Bangunan yang sudah jatuh tempo. Dengan demikian permohonan haknya disesuaikan dengan kondisi dan persyaratan yang diperbolehkan untuk memperoleh hak yang baru, yaitu Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atau hak lainnya.

5. Pada Umumnya tanah dan bangunan dengan Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunannya belum jatuh tempo dan sesuai PPAP tanah dan bangunan dijual dalam kondisi apa adanya. Kondisi tanah dengan HGB berdiri diatas HPL ini sudah diinformasikan seluruhnya kepada pembeli, sehingga tidak ada masalah saat dilakukan jual beli karena pembeli telah mengetahui sebelumnya terhadap status tanah tersebut dan segala resikonya, yaitu jika Hak Guna Bangunannya jatuh tempo dan Pemerintah Daerah tidak memperpanjang lagi Hak Guna Bangunannya, hak atas tanahnya menjadi gugur. Sedangkan untuk pendaftaran peralihan haknya di kantor pendaftaran tanah masalah perijinannya tidak dipermasalahkan lagi atau tidak diperlukan ijin lagi karena adanya surat Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 14 Mei 2003 nomor 630.1-1187 butir B yang mengatur bahwa penjualan oleh BPPN kepada pihak ketiga mengenai hak atas tanah yang berada dibawah penguasaannya yang dilakukan dihadapan PPAT atau melalui lelang, tidak diperlukan ijin atau persetujuan dari instansi yang berwenang termasuk apabila didalam sertifikat tanahnya dipersyaratkan adanya ijin (lihat hal 73).
6. Mengenai kurangnya pemahaman yang baik tentang kewenangan BPPN dari pihak-pihak yang terkait, hal ini sejak awal telah disadari oleh BPPN. Oleh karena itu pihak BPPN telah beberapa kali mengadakan seminar sosialisasi

tentang kewenangan BPPN dan permasalahan tanah yang dihadapi BPPN dengan pihak-pihak terkait, seperti Kantor Pertanahan Nasional serta Notaris dan PPAT, seminar tersebut diselenggarakan baik di pusat maupun di daerah.

Namun demikian, masih saja terdapat hambatan-hambatan yang menyebabkan aturan-aturan yang diberikan khusus kepada BPPN kurang dapat berjalan sebagaimana ditetapkan. Namun demikian dalam pelaksanaannya BPPN berusaha menyesuaikan dengan kondisi yang ada dilapangan demi kelancaran tugas. Sebagai contoh adalah seharusnya sesuai dengan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1999 telah jelas, jika transaksi penjualan tanah dan bangunan oleh BPPN dilakukan sesuai dengan PP 17 Tahun 1999 dan PP 24 Tahun 1997 serta Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 maka pemblokiran atau sita yang ada atas hak yang bersangkutan hapus, namun demikian dalam pelaksanaannya tidak dapat berjalan demikian.

Terhadap tanah dan bangunan yang dibebani dengan sita jaminan, walaupun sita jaminan diletakkan berdasar penetapan pengadilan atas permintaan Bank dibawah BPPN (BBO/BBKU), penetapan angkat sita dari pengadilan dalam prakteknya harus tetap ada. Dalam hal ini, prakteknya guna memperlancar pelaksanaan pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan, BPPN menuruti kemauan pihak kantor pertanahan dengan mengajukan permintaan angkat sita kepada pengadilan, yang kemudian penetapan angkat sita tersebut didaftarkan pada kantor pertanahan, baru kemudian pendaftaran peralihan hak dapat didaftarkan.

Untuk hapusnya surat pemblokiran pada kantor pendaftaran tanah karena telah terjadi transaksi yang dilakukan BPPN, berlakunya sporadis, ada kantor pendaftaran tanah yang dapat memahami, tanpa perlu adanya cabut blokir jika BPPN melakukan penjualan terhadap tanah tersebut. Namun ada juga kantor pendaftaran tanah yang bersikeras menghendaki adanya surat pencabutan atas blokir yang pernah dilakukan. Terhadap yang terakhir ini, pihak BPPN dengan pertimbangan kelancaran pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah

menuruti kehendak kantor pendaftaran tanah dengan membuat surat pencabutan pemblokiran.

7. Hambatan teknis yang cukup merepotkan adalah terdapatnya banyak sertifikat hak atas tanah tetapi dibebani dengan suatu hak tanggungan yang merupakan satu kesatuan, ditambah dengan jual beli dilakukan dengan PPAT yang berbeda-beda. Kesulitan teknis adalah saat melakukan royas atas tanah yang selanjutnya dilakukan pendaftaran peralihan hak, kesulitannya adalah karena saat royas harus dilampirkan sertifikat hak tanggungannya, namun demikian karena sertifikat hak tanggungan hanya satu, sementara sertifikatnya ada banyak dan jual beli dilakukan masing-masing PPAT yang berbeda, maka terpaksa pendaftaran peralihan haknya harus bergantian.

Dalam hal ini karena hanya masalah teknis pihak BPPN hanya memfasilitasi para PPAT supaya dapat bergantian meminjam sertifikat hak tanggungan. Pada saat tesis ini dibuat proses ini masih berlangsung dan diharapkan dapat selesai semuanya peralihan hak tersebut sebelum BPPN berakhir tugasnya pada 27 Februari 2004.

8. Untuk tanah dengan 2 (dua) status hak yaitu Hak Guna Bangunan dikuasai BPPN dan Hak pakai milik Pemerintah Daerah, belum dilakukan upaya hukum apapun.
9. Untuk tanah yang terkena jalur hijau, upaya awal adalah tidak meneruskan transaksi jual beli tanah dan mengembalikan uang pelunasan yang telah dibayarkan oleh pihak pembeli kepada BPPN.

Pihak BPPN dan pihak pembeli awalnya sama-sama tidak tahu bahwa tanah yang akan ditransaksikan terkena jalur hijau, setelah pembeli memenangkan Program Penjualan Aset Properti dan telah melakukan pembayaran pelunasan harga terbentuk, pembeli memperoleh surat keterangan dari Pemerintah Kota, bahwa tanah yang akan ditransaksikan terkena jalur hijau.

Pihak BPPN sampai dengan dibuatnya tesis ini belum ada tanda-tanda melakukan upaya-upaya lain yang dapat menjual tanah tersebut.

10. Untuk tanah kavling dengan alas hak akta perjanjian jual beli kavling tanah, sebagaimana terdapat pada bab IV, I.E.11 tanah ini sebenarnya telah dimasukkan dalam paket Program Penjualan Aset Properti, namun demikian tidak ada peminat yang mendaftar dan mengajukan penawaran terhadap kavling tanah tersebut.

Untuk memperlancar dan memperkuat alas hak BPPN dalam penjualan tanah kavling tersebut, sebenarnya pihak BPPN telah memperoleh dukungan dari Badan Pertanahan Nasional, yaitu yang terdapat pada surat edaran Badan Pertanahan Nasional : 630.1-1187 tanggal 14 Mei 2003 butir 2 c, yang berbunyi : Pihak ketiga yang telah membeli kavling tanah matang tanpa bangunan dari BPPN membuat pernyataan bahwa dalam jangka waktu 2(dua) tahun setelah pembelian, yang bersangkutan akan membangun rumah dan tidak akan merubah status kepemilikan dan haknya sebelum terdapat bangunan rumah di atasnya.

Bunyi Pasal tersebut menunjukkan memberikan kelonggaran waktu bagi pihak pembeli untuk membangun, karena pada perjanjian jual beli kavling tanah sebagian besar hampir habis waktunya untuk membangun.

Namun demikian karena faktor ketergantungan yang cukup tinggi dari pengembang real estate sebagai pemilik asal, sebagaimana telah dijelaskan pada bab IV, I.E.11, tanah kavling ini belum laku dijual.

11. Untuk tanah dan bangunan yang terkait dengan Bank Indonesia karena adanya Hak Tanggungan yang membebani sebagai jaminan BLBI belum dapat dilakukan upaya apapun karena hal ini tergantung dari kebijakan Bank Indonesia untuk melakukan langkah selanjutnya terhadap tanah dan bangunan tersebut.
12. Tanah dengan bukti kepemilikan berupa girik tidak dijelaskan pada tesis ini karena terjadi diluar BPPN Center Semarang.

## **II. Pembahasan**

### **A. Gambaran Umum BPPN**

Dari paparan posisi BPPN sebagai Lembaga Negara walaupun sebagai lembaga sementara, nampak bahwa betapa strategisnya BPPN sebagai lembaga

negara, hal ini nampak dari badan yang awalnya sebagai lembaga sementara dibawah Menteri Keuangan akhirnya dirubah menjadi dibawah Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara, demikian juga terdapat Komite Pemantau Pelaksanaan Tugas (KPPT), yang mempunyai unit Komite Ombudsman dan unit Komite Audit guna melakukan fungsi pengawasan atas operasional BPPN. Demikian juga terdapat Komite Kebijakan Sektor Keuangan (KKSK) yang mempunyai fungsi memberikan kebijakan terhadap langkah-langkah yang akan dilakukan BPPN.

Strategisnya posisi BPPN dapat juga dilihat dari banyaknya aset bank yang dialihkan kepada BPPN dan jumlah Bank-Bank dalam penyehatan yang ditangani BPPN.

Dalam menggerakkan roda organisasi guna menjalankan kebijakan-kebijakan yang ditetapkan, kebijakan yang diberikan bersifat terpusat, kantor – kantor yang ada di luar kantor pusat, hanya merupakan kepanjangan tangan saja.

#### **B. Dasar Hukum Penguasaan Tanah dan Bangunan oleh BPPN**

Kewenangan BPPN berdasarkan Pasal 37 A Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 dan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional demikian besar dan luasnya sehingga dengan demikian apapun tindakan BPPN ada dasar hukumnya. Namun demikian kewenangan yang demikian besarnya dalam pelaksanaannya tidak dilakukan sepenuhnya justru dalam pelaksanaannya cenderung hati-hati.

Penguasaan dan penjualan tanah dan bangunan oleh BPPN merupakan bagian kecil dari kewenangan yang dimiliki BPPN. Kewenangan BPPN sebagaimana disebut dalam Pasal 37 A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dan PP Nomor 17 Tahun 1999 tidak dengan sendirinya berlaku untuk semua bank. Kewenangan tersebut hanya berlaku terhadap Bank-bank yang diserahkan penanganannya oleh Bank Indonesia kepada BPPN.

Secara nalar kewenangan yang diberikan kepada BPPN seperti yang terdapat pada Pasal 37A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dan PP 17 Tahun 1999 akan menimbulkan keberatan atau mungkin bisa lebih yaitu tuntutan atau gugatan kepada BPPN dari pemilik/pemegang saham bank, namun ini tidak terjadi (kecuali terhadap Bank Prasida dan Bank Ratu) karena sebenarnya bank-bank tersebut sejak krisis tahun 1998 sebenarnya sudah tidak dapat jalan dan sudah harus tutup karena terdapatnya penarikan dana secara besar-besaran oleh masyarakat, hanya karena bantuan dana dari pemerintah melalui Bank Indonesia yang disebut BLBI (Bantuan Likuiditas Bank Indonesia), bank-bank tersebut dapat membayar kewajibannya dan ada yang dapat beroperasi sampai sekarang. Karena telah menyalurkan dana yang demikian besar, maka sudah sepatutnya apabila pemerintah melalui BPPN diberikan kewenangan yang demikian besar dan luasnya dalam menangani Bank dan seluruh kekayaannya.

Kewenangan-kewenangan yang demikian besar dan luasnya ini sepertinya bertentangan dengan asas-asas atau prinsip-prinsip hukum yang sudah terstruktur di masyarakat, seperti surat keputusan Dewan Pimpinan Pusat Asosiasi Advokat Indonesia Nomor : 05/KEP/DPP-AAI/VII/99 tanggal 2 Agustus 1999 tentang : Permohonan Keberatan Hak Uji Material terhadap Peraturan Pemerintah No.17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional yang ditujukan kepada Mahkamah Agung, namun demikian terhadap hal ini telah ada putusan Mahkamah Agung dengan putusannya nomor 01.P/HUM/1999 tanggal 1 Desember 1999 yang pada prinsipnya dengan kewenangan hak uji materiil yang dimiliki oleh Mahkamah Agung, Mahkamah Agung berpendapat bahwa kewenangan yang diberikan kepada BPPN oleh PP No.17 Tahun 1999 masih dapat ditolerir, hanya saja Mahkamah Agung menganjurkan agar Peraturan Pemerintah No.17 Tahun 1999 ditingkatkan menjadi Undan-undang dan memutuskan menolak keberatan Hak Uji Materiil yang diajukan oleh Dewan Pimpinan Pusat Asosiasi Advokat Indonesia terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999.

Dengan demikian jelas sudah bahwa tidak ragu lagi bahwa kewenangan yang menjadi dasar hukum BPPN dalam bertindak yaitu Pasal 37 A UU No.10 Tahun 1998 dan PP 17 Tahun 1999 adalah sah dan kuat.

Dengan mengambil alih kewenangan direksi, komisaris dan rapat umum pemegang saham Bank-Bank dibawah BPPN dengan menerbitkan surat keputusan, praktis BPPN menguasai seluruh aset yang dimiliki oleh Bank BBO-BBKU. Demikian juga dengan menerbitkan Surat Keputusan Bank dalam program rekapitulasi, aset yang tidak produktif dari Bank yang masih beroperasi dengan status Bank Take Over dan Bank Rekap termasuk didalamnya tanah dan bangunan menjadi dibawah penguasaan BPPN.

Tanah dan bangunan merupakan bagian kecil dari aset Bank, hanya saja dalam prakteknya alas hak yang menjadi dasar kepemilikannya banyak mengandung kelemahan. Hal ini terjadi karena saat beroperasinya Bank lebih banyak pertimbangan ekonomi daripada pertimbangan hukum, dalam melakukan transaksi atas tanah.

Pertimbangan ekonomi lebih banyak bertindak berdasarkan kepercayaan dan efisiensi sehingga dengan demikian banyak terdapat tanah bangunan yang secara nyata adalah merupakan kekayaan Bank, namun demikian dokumen-dokumennya menunjukkan pemiliknya adalah eks karyawan Bank atau bahkan masih tercatat atas nama pihak ketiga.

Jika BPPN tidak mempunyai kewenangan sebagaimana diatur dalam PP 17 Tahun 1999, yaitu tentang Aset Dalam Restrukturisasi, mengenai aset yang masuk kategori Aset Dalam Restrukturisasi dan kewenangan bertindak terhadap Aset Dalam Restrukturisasi, maka terhadap tanah dan bangunan yang dokumen-dokumen bukti kepemilikannya tidak jelas menunjukkan milik Bank akan mengalami kesulitan dalam melakukan penjualan, karena sudah tidak diketahui lagi keberadaan *nominee* dan jika adapun belum tentu bersedia memberikan bantuan atau jika bersediapun akan minta syarat-syarat yang cukup memberatkan.

Khusus mengenai pelaksanaan penjualan Aset Dalam Restrukturisasi berupa tanah dan bangunan ini nampak bahwa BPPN mendapat dukungan penuh dari Badan Pertanahan Nasional, bukti-bukti bahwa BPPN memperoleh dukungan dari Badan Pertanahan Nasional adalah dengan terbitnya :

1. Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1999 tentang : Tata Cara Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah yang Menyangkut Aset Dalam Restrukturisasi atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi yang berupa Hak Atas Tanah yang sudah bersertifikat dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
2. Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional Nomor 630.1-3727 tanggal 11 Desember 2000 perihal : Perihal Petunjuk Penyelesaian Masalah Mengenai Aset Tanah, Hak Milik Satuan Rumah Susun milik Debitur atau Obligor yang terkait dengan kewajiban terhadap BPPN.
3. Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional Nomor 630.1-1187 tanggal 14 Mei 2003 perihal : Perihal Petunjuk Lanjutan mengenai Penyelesaian Masalah Hak atas Tanah/ Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dikuasai oleh BPPN.

Ketentuan-ketentuan tersebut diatas memberikan petunjuk-petunjuk teknis mengenai pendaftaran dan peralihan hak Aset Dalam Restrukturisasi berupa hak atas tanah. Hal ini yang membedakan penguasaan aset berupa tanah dan bangunan dengan penguasaan aset berupa kredit/piutang oleh BPPN. Pada penguasaan aset kredit, alas hak yang menjadi dasar hukum penguasaan BPPN dilengkapi dengan akta *cessie*, yaitu pengalihan hak tagih atas piutang dari Bank (BBO/BBKU/Bank Rekap) kepada BPPN.

Dengan demikian lengkaplah sudah dasar hukum BPPN guna melakukan penguasaan atas tanah dan bangunan yang sebelumnya dikuasai oleh Bank dan selanjutnya melakukan penjualan atas tanah dan bangunan yang masuk dalam Aset Dalam Restrukturisasi tersebut.

### C. Program-Program Penjualan Tanah dan Bangunan.

Sesuai dengan prinsip kerja BPPN yaitu transparansi, fairness, Akuntabilitas dan Optimalisasi Nilai Finansial, program-program penjualan tanah dan bangunan yang diselenggarakan oleh BPPN didasarkan atas prinsip kerja tersebut.

#### 1. Program Penjualan Tanah dan Bangunan dengan Cara Lelang Terbuka

Program penjualan tanah dan bangunan yang dengan nyata-nyata dengan jelas dapat diketahui secara umum sesuai dengan prinsip kerja BPPN seperti tersebut diatas adalah pelaksanaan penjualan tanah dengan cara lelang terbuka bekerja sama dengan Kantor Lelang Negara. Mulai dari penentuan limit lelang, yang dasar acuannya adalah nilai NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) dan penilaian dari perusahaan penilai yang independen, pengumuman penyelenggaraan lelang pada surat kabar yang berperedaran luas, pelaksanaan lelang dilakukan secara terbuka, penawaran harga yang dilakukan dengan cara naik-naik dan selain itu terdapat Balai Lelang Swasta yang bertugas membantu mempersiapkan sarana, prasarana dan pemasaran terhadap tanah dan bangunan yang akan dijual, menunjukkan bahwa prinsip kerja BPPN sebagaimana tersebut diatas benar-benar diterapkan.

Penjualan dengan cara lelang terbuka dengan penawaran harga yang dilakukan dengan cara naik-naik ini adalah monopoli dari Kantor Lelang Negara. Sesuai dengan Pasal 1a Peraturan lelang/*Vendu Reglement* dinyatakan : menurut ketentuan dalam ayat dari pasal ini, penjualan di muka umum tidak boleh diadakan kecuali di depan juru lelang.

Atas dasar ketentuan tersebut pihak Kantor Lelang akan sangat berkeberatan jika pelaksanaan lelang terbuka dengan penawaran hanya naik-naik dilaksanakan tanpa melalui Kantor Lelang Negara.

Pelaksanaan lelang terbuka dengan harga naik-naik ini mempunyai nilai positif dan negatif. Untuk nilai positifnya adalah :

- i. prinsip kerja BPPN seperti transparansi, *fairness*, akuntabilitas dan optimalisasi nilai finansial dapat terpenuhi dengan nyata dapat dilihat secara langsung oleh pihak-pihak yang terkait dan yang berkepentingan;
- ii. terdapat pembagian tanggung jawab, yaitu terhadap pelaksanaan lelang yang bertanggung jawab tidak hanya BPPN tetapi juga Kantor Lelang Negara dan juga Balai Lelang Swasta;
- iii. cukup dengan satu risalah lelang dapat digunakan sebagai alas hak untuk peralihan beberapa hak atas tanah dan bangunan, sedangkan untuk pendaftaran peralihan hak pada kantor pendaftaran tanah cukup dengan salinan risalah lelang;

Segi negatifnya adalah :

- i. terdapat biaya yang harus dikeluarkan untuk membayar jasa Balai Lelang Swasta dan Kantor Lelang Negara;
- ii. harus sering diadakan pelaksanaan lelang dan dilaksanakan di masing-masing daerah mengingat banyaknya tanah dan bangunan yang dikuasai BPPN dan tersebar di seluruh tanah air;
- iii. mempunyai ketergantungan yang tinggi dalam pelaksanaan penjualan tanah dan bangunan dari Kantor Lelang Negara.

## 2. Program Penjualan Tanah dan Bangunan eks Agunan Pinjaman Bank

Dipandang dari sudut kewenangan BPPN yang demikian besar dan luasnya serta atas dasar prinsip kerja BPPN berupa optimalisasi nilai finansial, sepertinya program penjualan tanah dan bangunan eks agunan pinjaman Bank ini sebenarnya tidak layak untuk diselenggarakan.

Alasan penyelenggaraan program penjualan tanah dan bangunan eks agunan pinjaman Bank ini, lebih kurang dapat dijelaskan sebagai berikut :

- i. dalam waktu yang singkat dapat menyelesaikan masalah dan menjual tanah dan bangunan dalam kondisi :

- berperkara di pengadilan dan belum ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
  - masih dihuni oleh eks pemilik, yang tidak bersedia mengosongkan secara sukarela terhadap tanah dan bangunan tersebut dengan berbagai alasan.
- ii. Memberikan kesempatan yang sama kepada eks debitur atau eks pemilik jaminan untuk memperoleh perlakuan yang sama dengan debitur-debitur UKM (Usaha Kecil dan Menengah) lainnya yang telah memperoleh kesempatan melunasi hutangnya di BPPN dengan formula pelunasan yang sama, berdasarkan kebijakan Komite Kebijakan Sektor Keuangan (KKSK) tanggal 12 September 2000 Nomor : Kep.01/K.KKSK/09/2000 tentang : Kebijakan Penyehatan Perbankan, Dan Restrukturisasi Utang Perusahaan berdasarkan hasil rapat Komite Kebijakan Sektor Keuangan tanggal 12 september 2000 yang memberi kesempatan kepada debitur-debitur yang posisi pinjaman terakhirnya setinggi-tingginya Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) atau setara dengan USD 750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu dollar Amerika Serikat), dapat melunasi hutangnya dengan penghapusan seluruh bunga dan denda serta pokok hutang sebesar 25 % dari saldo hutang terakhir.
- iii. Sebagai upaya sinkronisasi dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia nomor : 56 Tahun 2002 tanggal 29 Juli 2002 tentang restrukturisasi kredit usaha kecil dan menengah. Inti dari Keputusan Presiden ini adalah bahwa kredit untuk usaha kecil dan menengah dibawah Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) atau Kredit Pemilikan Rumah Sederhana/Rumah Sangat Sederhana (KPR RS/RSS) yang diperoleh sebelum tanggal 31 Desember 1997 dan dinyatakan macet antara tanggal 1 Januari 1998 sampai dengan tanggal 31 Desember 2000 dapat diberikan insentif, sebagai berikut :

- dalam hal debitur membayar tunai dalam jangka waktu 6 bulan terhitung sejak dikeluarkannya Keputusan Presiden ini, dapat diberikan insentif potongan atas utang pokok serta penghapusan bunga dan denda;
  - dalam hal debitur tidak dapat membayar tunai, debitur dapat diberikan perpanjangan waktu pelunasan dengan pembebasan bunga dan denda.
  - Besarnya insentif ditetapkan oleh Bank.
- iv. Pada kenyataannya terdapat bahwa eks pemilik yang masih menghuni dan tidak bersedia dengan sukarela mengosongkan tanah dan bangunan pada saat awal krisis tahun 1998 adalah debitur yang kooperatif dengan Bank, yaitu pada saat sudah mulai tidak mampu membayar angsuran bunga maupun angsuran pokok hutangnya telah menyerahkan tanah dan bangunan yang jadi jaminan hutang tersebut kepada Bank sebagai kompensasi terhadap pembayaran hutang pokok dan bunga dengan akta jual beli dihadapan PPAT maupun dengan perjanjian pengikatan jual beli dihadapan Notaris, hanya penyerahan secara phisiknya saja yang belum dilakukan. Melihat perkembangan setelah Bank-Bank masuk BPPN dan yang masih tercatat sebagai debitur memperoleh insentif berupa penghapusan bunga, denda maupun pengurangan pokok hutang, para eks pemilik tanah dan bangunannya telah menjadi Barang Jaminan Diambil Alih (BJDA) ingin memperoleh kesempatan yang sama.

Sebenarnya berdasarkan Pasal 21 sampai dengan Pasal 25 PP No.17 Tahun 1999, BPPN berwenang melakukan pengosongan terhadap tanah dan atau bangunan yang menjadi hak Bank dalam penyehatan dan atau BPPN yang dikuasai pihak lain.

Pada Pasal 25 ayat (1) dan ayat (3) PP 17 Tahun 1999 disebutkan bahwa dalam rangka pengosongan BPPN dapat meminta bantuan alat negara penegak

hukum yang berwenang, alat negara penegak hukum dan instansi lain yang terkait wajib memberikan bantuan yang diperlukan.

Kewenangan ini sebenarnya pernah dicoba untuk dijalankan di daerah Jakarta, namun pada pelaksanaannya ternyata tidak semudah yang dibayangkan, banyak menimbulkan masalah baru, baik masalah sosial, yaitu penghuni melakukan perlawanan secara fisik dan masalah baru di pengadilan, yaitu pihak penghuni mengajukan tuntutan di pengadilan.

Satu-satunya kelemahan dari program penjualan tanah dan bangunan eks agunan pinjaman Bank ini adalah tidak dapat dilakukannya optimalisasi nilai penjualan dari tanah dan bangunan tersebut, karena terdapatnya patokan harga berdasarkan formula yang ditetapkan, yang tentunya nilainya dibawah nilai harga pasar dari tanah dan bangunan tersebut diatas.

### 3. Program Penjualan Aset Properti (PPAP)

PPAP ini diciptakan untuk menggantikan program penjualan tanah dan bangunan dengan cara lelang terbuka, banyak pihak yang awalnya ragu prinsip kerja BPPN berupa transparansi, fairness, akuntabilitas dan optimalisasi nilai dapat diterapkan pada program ini. Namun demikian sebenarnya semua point prinsip kerja BPPN tersebut terdapat didalamnya.

Segi positif dari program ini adalah :

- i. dalam jam dan tanggal yang sama dapat dilakukan penjualan tanah dan bangunan dalam jumlah yang banyak (ribuan) di seluruh wilayah Republik Indonesia (kecuali Aceh) ;
- ii. memberi kemudahan bagi investor tanpa perlu melakukan kunjungan di tempat lokasi tanah dan bangunan saat dilakukan penjualan, kecuali saat melakukan transaksi jual beli dihadapan PPAT;
- iii. suasana *bidding day* (waktu mengajukan penawaran) dapat lebih tenang karena penawaran disampaikan dengan amplop tertutup dan adanya waktu yang cukup longgar.

- iv. Transparansi, fairness, akuntabilitas dan optimalisasi nilai tetap dapat dijaga, sebab :
- sebelum melakukan penawaran investor diberi kesempatan untuk memeriksa kondisi fisik bangunan, baik dengan mengunjungi langsung, melalui internet atau melihat katalog dan memeriksa dokumen pendukung hak dari tanah dan bangunan tersebut ;
  - fungsi dari kehadiran Notaris saat *bidding day* adalah untuk menjaga fairness dan transparansi dari proses pelaksanaan pembukaan amplop penawaran dalam kotak penawaran, pembukaan amplop dan pemasukan data penawarannya pada komputer.
- Pada setiap tahap Notaris diminta untuk membuat akta berita acaranya, yaitu :
- berita acara penerimaan amplop penawaran yang isinya dimulai jam berapa, ditutup jam berapa, siapa saja yang hadir dan berapa jumlah amplop penawaran yang masuk.
  - Berita acara pembukaan amplop penawaran yang isinya jam berapa mulai pembukaan amplop, jam berapa selesainya, berapa jumlah amplop yang dibuka, siapa menawar tanah dan bangunan mana dengan nilai berapa.
- v. Biaya penyelenggaraan lebih murah karena tidak perlu membayar jasa Balai Lelang Swasta atau jasa Kantor Lelang Negara maupun biaya sewa tempat penyelenggaraan lelang, karena cukup dilakukan pada kantor BPPN baik di pusat maupun di center-center
- vi. Memaksimalkan pemanfaatan jaringan teknologi yang sudah ada, berupa jaringan komunikasi "*on line*" sistem yang sebelumnya sudah terpasang pada kantor BPPN.

Yang agak unik dalam optimalisasi nilai finansial hasil penjualan PPAP ini adalah jika dibandingkan dengan lelang terbuka yang menggunakan cara tanah dan bangunan ditawarkan dengan harga naik-naik, dapat diketahui bahwa nilai yang tertinggi dari penawar adalah yang menang dan dengan pesaing penawar

lainnya pasti pada akhirnya akan terdapat selisih sedikit (setingkat) lebih tinggi. Pada PPAP tidak demikian selisih harga penawaran tertinggi terhadap tanah dan bangunan tertentu, selisihnya dengan penawar tertinggi kedua bisa sangat jauh jaraknya, namun demikian dapat juga terjadi selisihnya sangat tipis.

Demikian juga terhadap tanah dan bangunan jika terdapat satu penawar, pada lelang terbuka harga terbentuk pasti sesuai dengan limit lelang, pada PPAP tidak mesti demikian bisa jadi walaupun hanya terdapat seorang penawar harga terbentuknya bisa diatas limit lelang dengan jarak yang cukup material.

Jadi jika ingin membandingkan program mana yang lebih optimal dalam perolehan hasil penjualan sulit dilakukan, karena masing-masing mempunyai karakteristik sendiri-sendiri.

Segi negatifnya program ini adalah :

- i. karena jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT maka harus dibuat akte jual beli per masing-masing tanah dan bangunan, hal ini agak berbeda dengan program penjualan dengan lelang terbuka cukup dengan satu risalah lelang;
- ii. Untuk investor adalah investor tidak tahu berapa banyak lawannya yang ikut bersaing dan berapa nilai lawannya mengajukan penawaran;
- iii. Karena ditangani sendiri, perlu konsentrasi penuh dari panitia PPAP sehingga membutuhkan tenaga dan waktu, berbeda dengan lelang terbuka konsentrasi ada pada pihak Balai Lelang Swasta dan Kantor Lelang Negara.

Menurut penulis, PPAP ini sebenarnya adalah lelang juga, hanya saja perbedaannya dengan lelang terbuka adalah :

- i. pelaksanaan PPAP diselenggarakan sendiri oleh BPPN, pada lelang terbuka diselenggarakan oleh Kantor Lelang Negara;
- ii. penawaran harga pada PPAP dilakukan dengan mengisi surat penawaran dengan amplop tertutup, sedangkan pada lelang terbuka dengan mengangkat tangan, setiap kali ditawarkan harga yang semakin naik ;

- iii. pada PPAP peserta harus menunggu keluarnya pengumuman daftar pemenang PPAP karena perlu konsolidasi peserta dan angka penawaran dari peserta diseluruh Indonesia, pada lelang terbuka pemenang pada saat yang sama langsung tahu sebagai pemenang setelah palu diketok oleh juru lelang;
- iv. untuk pendaftaran peralihan hak di kantor pendaftaran tanah, pada PPAP menggunakan akta jual beli PPAT atau akta Notaris sedangkan lelang terbuka menggunakan risalah lelang.
- v. Aspek transparansi pada PPAP ada pada Notaris, sebagai pejabat umum yang menyaksikan dan terlibat langsung dalam pelaksanaan pemasukan dan pembukaan amplop penawaran, pada lelang terbuka aspek transparansi ada pada semua pihak termasuk peserta penawar melihat dan terlibat langsung dalam proses pembentukan harga.
- vi. Pemenang PPAP sampai ditulisnya tesis ini belum pernah ada yang membatalkan pelaksanaan jual belinya, kecuali terdapat permasalahan hukum yang menyebabkan jual beli tidak dapat dijalankan, seperti tanah dan bangunan yang terkena jalur hijau, hal ini disebabkan dengan cara penawaran surat tertutup memberi kesempatan kepada peserta untuk berpikir secara matang mengenai harga yang pantas dilakukan penawaran dan mengukur keadaan kemampuan keuangannya. Pada saat pelaksanaan lelang terbuka sering peserta terbawa emosi dengan suasana lelang sehingga mengikuti terus harga yang semakin naik dan akhirnya dinyatakan sebagai pemenang, saat selesai lelang dan harus membayar pelunasan harga terbentuk baru sadar bahwa harga terbentuk terlalu mahal atau keuangannya yang tidak mendukung sehingga dengan terpaksa melakukan pembatalan dengan tidak melakukan pelunasan.

#### **D. Alas Hak Yang Menjadi Dasar Perolehan Hak Bagi Pembeli**

Alas hak yang menjadi dasar bagi perolehan hak bagi pembeli ini disesuaikan dengan kondisi pelaksanaan cara penjualan yang dilakukan oleh BPPN dan status hak yang ada pada tanah dan bangunan tersebut. Jika diperoleh melalui lelang terbuka, alas hak yang menjadi dasar pendaftaran peralihan hak adalah risalah lelang, jika peralihan hak berdasar PPAP dan program penjualan tanah dan bangunan eks agunan pinjaman Bank, maka alas haknya adalah:

- akta jual beli PPAT; atau
- surat penunjukkan pembeli; atau
- akta pembelian kembali tanah dan bangunan yang dibuat dihadapan Notaris; atau
- akta pengoperan ijin pemakaian toko yang dibuat dihadapan notaris.

Tergantung dari status hak yang melekat pada tanah dan bangunan tersebut.

##### **1. Berdasarkan Risalah Lelang.**

Risalah lelang yang diterbitkan oleh kantor lelang pemanfaatannya sangat praktis, yaitu terhadap obyek yang dilelang berupa tanah dan bangunan dengan apapun status hak atas tanah dan dimanapun lokasi obyek tanah dan bangunan tersebut, risalah lelang dapat dijadikan alas hak untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor penadafaran tanah.

Selain itu segi praktisnya yang lain adalah terhadap berapa banyaknya obyek tanah dan bangunan yang dilelang, cukup dibuatkan satu risalah lelang, jika terhadap tanah dan bangunan tersebut dilakukan pada tanggal, jam, tempat dan pejabat lelang yang sama kepada para pemenang lelang masing-masing diberikan satu salinan risalah lelang.

Para pemenang lelang atau pembeli yang telah memperoleh risalah lelang dan telah memenuhi kewajiban pembayaran pajak sebenarnya dapat mendaftarkan sendiri peralihan hak atas tanah tersebut pada kantor pendaftaran tanah, namun pada umumnya para investor kurang paham mekanisme atau prosedur pendaftaran tanah atau tidak mempunyai waktu

untuk mengurus pendaftaran hak atas tanah yang baru dibelinya. Pada umumnya para pembeli mempercayakan pengurusan pendaftaran hak atas tanahnya kepada Notaris/PPAT.

Pada buku tanah di kantor pendaftaran tanah dan pada sertifikat tanah, pada lembar pencatatan peralihan hak, hak lain-lain dan penghapusannya, pada kolom sebab perubahan akan ditulis “nomor dan tanggal risalah lelang” dan pada kolom nama yang berhak dan pemegang hak lain-lainnya ditulis “nama pembeli” yang tercatat namanya pada risalah lelang.

Sebenarnya risalah lelang ini hanyalah merupakan bukti alas hak bahwa telah terjadi pelelangan secara sah, sedangkan tanggung jawab terhadap kewenangan kepemilikan atau penguasaan tanah dan bangunan yang menjadi dasar hukum kewenangan pengelolaan tanah dan bangunan tetap menjadi tanggung jawab dari pihak penjual.

## 2. Akta Jual Beli

Sebagaimana diketahui bahwa yang berwenang membuat akta jual beli tanah adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). PPAT mempunyai kewenangan membuat akta tanah di daerah kewenangannya (Kotamadya atau kecamatan tertentu), karena tanah dan bangunan yang dikuasai oleh BPPN tersebut diseluruh pelosok tanah air, khususnya kantor BPPN Center Semarang tanah dan bangunannya tersebar di seluruh Jawa Tengah, maka jual beli dilakukan di masing-masing daerah kewenangan PPAT dimana tanah dan bangunan didaftarkan haknya pada kantor pertanahan.

Pendalaman PPAT tentang dasar hukum kewenangan BPPN sangat beragam, oleh karena itu untuk mempermudah/memperlancar teknis pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan, BPPN membuat standar komparasi yang disesuaikan dengan dasar hukum kewenangan BPPN dalam menguasai tanah dan bangunan serta alas hak yang terdapat pada masing-masing tanah dan bangunan yang menyebabkan tanah dan bangunan tersebut dikuasai oleh BPPN.

Kewenangan bertindak untuk dan atas nama BPPN hanya ada pada Ketua BPPN, namun karena tanah dan bangunan yang dikuasai BPPN dan dijual oleh BPPN demikian banyaknya, maka untuk kelancaran operasional pada umumnya ketua BPPN memberi kuasa dengan hak substitusi kepada kepala divisi terkait dan selanjutnya kepala divisi mensubstitusikan kuasa yang diterimanya kepada kepala kantor bersama-sama atau sendiri-sendiri dengan koordinator aset non inti.

Kewenangan menentukan siapa pembeli yang berhak membeli tanah dan bangunan yang dikuasai oleh BPPN juga ada pada ketua BPPN. Untuk menentukan siapa pembelinya ketua BPPN membuat program-program penjualan, yaitu antara lain program penjualan tanah dan bangunan eks agunan pinjaman Bank dan program penjualan aset properti. Realisasi dari hasil dari program-program tersebut dibuatkan akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan PPAT, yang selanjutnya menjadi tugas PPAT untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut di kantor pendaftaran tanah.

### 3. Surat Penunjukkan Pembeli

Banyak pihak yang salah mengerti tentang surat penunjukkan pembeli ini, dengan menafsirkan dengan pola pikir mereka sendiri bahwa dalam menentukan pembeli, BPPN asal main tunjuk saja pihak yang membeli tanah dan bangunan tersebut dengan menerbitkan surat penunjukkan pembeli.

Banyak pihak yang kurang memahami pasal 33 dan pasal 34 ayat (1) dan ayat (2) PP 17 tahun 1999 tentang BPPN. Demikian juga mereka berasumsi bahwa surat penunjukkan pembeli merupakan suatu surat yang berdiri sendiri dan tidak memahami bahwa surat penunjukkan pembeli merupakan akhir dari suatu rangkaian proses jual beli sementara yang dilakukan BPPN, dan program penjualan tanah dan bangunan yang diselenggarakan oleh BPPN.

Ketidak pahaman pihak-pihak terkait tentang jual beli sementara dan khususnya surat penunjukkan pembeli ini dapat dimaklumi karena jual beli

sementara dan surat penunjukkan pembeli ini merupakan cara baru dan hanya dikenal pada PP 17 Tahun 1999 tentang BPPN dan kemudian didukung dengan Peraturan Menteri Negara Agraria nomor 6 Tahun 1999 perihal Tata Cara Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah yang menyangkut Aset Dalam Restrukturisasi dan atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi yang berupa hak atas tanah yang sudah bersertifikat dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pada peraturan perundangan lainnya termasuk Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah tidak mengenal cara ini.

Jual beli sementara dan surat penunjukkan pembeli ini merupakan suatu terobosan hukum yang kewenangannya hanya diberikan kepada BPPN, guna memudahkan BPPN dalam menguasai tanah dan bangunan dan selanjutnya melakukan penjualan tanah dan bangunan tersebut dengan biaya yang relatif sangat murah karena terdapatnya fasilitas penundaan pembayaran pajak (PPH dan BPHTB) pada saat mengambil alih tanah dan bangunan yaitu saat ditanda tangani jual beli sementara dihadapan PPAT, baru kemudian setelah ditentukan pembeli yang sebenarnya PPH dan BPHTB dibayar dengan beban pembeli.

Kewenangan menandatangani surat penunjukkan pembeli ini ada pada ketua BPPN, namun demikian dalam pelaksanaannya karena demikian banyaknya yang harus ditransaksikan, kewenangan inipun dikuasakan kepada kepala Divisi dengan hak substitusi, selanjutnya kepala Divisi memberikan kuasa substitusi kepada kepala kantor dan atau koordinator aset non inti baik secara bersama-sama atau sendiri-sendiri menandatangani surat penunjukkan pembeli tersebut.

Ditinjau dari pengertian jual beli menurut hukum adat yang menjadi dasar dari hukum agraria nasional, bahwa jual beli tanah mempunyai sifat tunai, terang dan riil, surat penunjukkan pembeli ini hanya memenuhi sifat jual beli yang terang saja yaitu sebelumnya telah dibuat akta jual beli

dihadapan PPAT, untuk sifat tunai dan riilnya tidak memenuhi/tidak sinkron dengan sifat jual beli berdasar hukum adat tersebut.

Tidak memenuhi sifat tunai karena terdapat perbedaan nilai harga saat terjadi jual beli sementara dari pemilik asal kepada BPPN dan dari BPPN kepada pembeli sebenarnya. Dari pemilik asal baik Bank atau debitur, harga pembeliannya berdasarkan nilai buku pada neraca pembukuan Bank atau berdasarkan penilaian dari perusahaan penilai independent, sementara BPPN menunjuk pembeli dengan memperoleh pembayaran dengan nilai atas dasar nilai penawaran tertinggi pada program PPAP, hanya saja dalam surat penunjukkan pembeli tidak disebutkan nilainya.

Tidak memenuhi sifat riil karena saat dilakukan jual beli dihadapan PPAT, pihak pembeli yang sebenarnya tidak hadir dan tidak diketahui siapa nantinya pembeli sebenarnya.

Terlepas dari segi positif dan negatipnya, jual beli sementara dan khususnya surat penunjukkan pembeli, kewenangan melakukan jual beli sementara dan surat penunjukkan pembeli ini telah memberikan kontribusi yang cukup besar untuk kelancaran tugas BPPN, khususnya dalam hal dipakai sebagai alas hak dalam penguasaan sementara terhadap tanah dan bangunan yang diambil alih dari eks debitur

#### 4. Pembelian Kembali Tanah dan Bangunan

Akta pembelian kembali tanah dan bangunan yang dibuat dengan akta notariel ini, sebenarnya paling tepat dipakai dalam hal alas hak yang digunakan untuk menguasai hak atas tanah oleh Bank adalah perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dengan hak opsi dari pembeli untuk membeli kembali tanah dan bangunan tersebut.

Dalam praktiknya akta ini digunakan tidak hanya terhadap penguasaan tanah dan bangunan berdasarkan alas hak perjanjian pengikatan jual beli dengan hak opsi membeli kembali yang dibuat secara notariel akta saja, tetapi

juga dibuat terhadap penguasaan tanah dan bangunan berdasarkan alas hak perjanjian pengikatan jual beli saja tanpa diikuti dengan perjanjian hak opsi untuk membeli kembali. Hal ini dapat terjadi karena diselenggarakannya program penjualan tanah dan bangunan eks agunan pinjaman Bank, yang memberi kesempatan kepada eks debitur atau eks pemilik jaminan untuk membeli kembali tanah dan bangunan yang sebelumnya menjadi jaminan hutang dan selanjutnya diambil alih oleh Bank sebagai kompensasi pembayaran hutang eks debitur dengan alas hak akta perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dan realisasi jual belinya dihadapan PPAT belum dilakukan.

Akta pembelian kembali tanah dan bangunan yang dibuat dihadapan notaris ini merupakan suatu perjanjian yang paling tepat sebagai alas hak bagi pembeli untuk memperoleh kembali tanah dan bangunan yang pernah dimiliki, karena tidak ada lembaga hukum lain yang lebih tepat digunakan sebagai alas hak bagi pembeli.

#### 5. Pengoperan Izin Pemakaian Toko

Sudah menjadi kebiasaan dalam masyarakat bahwa izin pemakaian toko yang umumnya diterbitkan oleh Dinas Pasar dapat diperjual belikan dikalangan pedagang. Karena mempunyai nilai, terdapat Bank yang bersedia menerima sebagai jaminan hutang terhadap izin pemakaian toko tersebut. Karena hutangnya macet, jaminan diambil alih dan menjadi aset Bank dan karena banknya dibekukan (BBO/BBKU) izin pemakaian toko dikuasai oleh BPPN dan untuk mengembalikan uang kepada negara, izin pemakaian toko tersebut dijual oleh BPPN.

Sebagai kebiasaan yang terjadi pada masyarakat, bahwa peralihan izin pemakaian toko dapat dilakukan dengan akta pengoperan izin pemakaian toko, dalam hal ini BPPN mengikuti kebiasaan yang terdapat dimasyarakat tersebut, yaitu dengan membuat akta pengoperan izin pemakaian toko bagi pembeli yang telah memenangkan PPAP.

**E. Hambatan-Hambatan yang Dihadapi dan Upaya-Upaya Hukum yang Dilakukan Badan Penyehatan Perbankan Nasional.**

Untuk membahas dan menganalisa terhadap hambatan-hambatan yang dihadapi dan upaya-upaya hukum yang dilakukan BPPN, penulis menggunakan analisa kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman.

**1. Kekuatan.**

BPPN mempunyai kewenangan yang besar dan luas serta didukung penuh oleh Badan Pertanahan Nasional sehingga mempercepat dan memperlancar tugasnya dalam pelaksanaan penjualan tanah dan bangunan karena hampir semua permasalahan, khususnya permasalahan tanah dan bangunan yang dikuasai oleh BPPN hampir semuanya telah terakomodasi dalam kewenangan yang dimiliki oleh BPPN berdasarkan :

- a. Pasal 37 A Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- b. PP No.17 Tahun 1999 tentang BPPN.
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria No.6 Tahun 1999 perihal Tata Cara Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah yang menyangkut Aset Dalam Restruktuirsasi dan atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi yang berupa Hak Atas Tanah yang sudah bersertifikat dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun .
- d. Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional No.630.1-3727 tanggal 11 Desember 2000, perihal Petunjuk Penyelesaian Masalah Mengenai Aset Tanah, Hak Milik Satuan Rumah Susun milik debitur/obligor yang terkait dengan kewajiban terhadap BPPN.
- e. Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional No.630.1-1187 tanggal 14 Mei 2003, perihal Petunjuk Lanjutan Mengenai Penyelesaian masalah Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dikuasai oleh BPPN.

Sebagai contoh adalah :

- a. tanah dan bangunan yang mempunyai alas hak yang tidak jelas dalam penguasaannya, sepanjang tanah dan bangunan tersebut masuk sebagai Aset Dalam Restrukturisasi, BPPN berwenang menjualnya dan hal ini telah masuk dalam program penjualan yang dilakukan oleh BPPN.
- b. Penjualan tanah Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas tanah Hak Pakai Pemerintah Daerah yang seharusnya memerlukan ijin dari pemerintah daerah dalam pelaksanaan peralihan hak, berdasarkan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 14 Mei 2003 nomor :630.1-1187 ijin tersebut tidak diperlukan lagi dalam rangka peralihan haknya.

## 2. Kelemahan

- a. Keterbatasan waktu tugas BPPN sebagai lembaga sementara, mendorong BPPN ingin dengan cepat-cepat menjual tanah dan bangunan walaupun tanah dan bangunan masih bermasalah baik sengketa di pengadilan maupun tanah dan bangunan dihuni serta permasalahan lainnya.
- b. Kurangnya sosialisasi dan kurangnya pemahaman yang baik terhadap kewenangan yang diberikan oleh BPPN dan transaksi-transaksi khusus yang diperlakukan kepada BPPN untuk menyelesaikan permasalahan tanah dan bangunan kepada pihak-pihak terkait. Sebagai contoh adalah walaupun ketentuan perundangan yang ada telah dengan jelas mengaturnya sehingga angkat sita atau cabut blokir terhadap tanah dan bangunan yang dikuasai BPPN yang seharusnya tidak perlu dilakukan pada saat pendaftaran peralihan hak, pada praktiknya tetap dilakukan.
- c. Beragamnya permasalahan hukum dan permasalahan teknis yang melekat pada tanah dan bangunan yang dikuasai BPPN, menyebabkan kurang lancarnya pelaksanaan proses peralihan hak tanah dan bangunan yang dijual oleh BPPN.

Sebagai contoh adalah :

- i. terdapat puluhan tanah dan bangunan yang telah diserahkan dan dikuasai oleh BPPN, namun terhadap puluhan tanah dan bangunan tersebut dibebani satu hak tanggungan, oleh BPPN tanah dan bangunan dijual secara terpisah dan jual sendiri-sendiri dengan PPAT yang berlainan, sehingga untuk royalti hipotik yang harus dilakukan sebelum jual beli dilakukan mengalami kesulitan.
- ii. Terdapatnya pernyataan pelepasan hak atas tanah dari eks pemilik asal terhadap tanah dan bangunan yang dikuasai BPPN menyebabkan tidak dapat dilakukannya peralihan hak atas tanah yang dijual oleh BPPN melainkan dengan permohonan hak baru atas tanah. Hal yang sama juga terhadap HGB atas tanah yang telah jatuh tempo.

Kelemahan-kelemahan diatas sebenarnya hanyalah masalah teknis operasional atau proses saja, sehingga penyelesaiannya tidak perlu harus dibuat surat keputusan atau kebijakan tertentu.

### 3. Peluang.

- a. berdasarkan kewenangan yang terdapat pada Pasal 26 ayat (1) dan ayat (2) PP 17 tahun 1999 yang berbunyi :

BPPN berwenang untuk mengalihkan dan atau menjual Aset Dalam Restrukturisasi dan Kewajiban Dalam Restrukturisasi baik secara langsung maupun melalui penawaran umum.

- 2) Dalam melaksanakan pengalihan dan atau penjualan Aset Dalam Restrukturisasi, BPPN berwenang untuk mengalihkan atau menjual Aset Dalam Restrukturisasi tersebut dengan harga dibawah nilai buku.

Berdasarkan kewenangan ini merupakan peluang bagi BPPN untuk menyelesaikan masalah dengan cepat dan efektif secara "*out of court settlement*", yaitu penyelesaian perkara diluar pengadilan dengan membuat program penjualan tanah dan bangunan eks agunan pinjaman

bank, yang telah terbukti secara efektif telah menyelesaikan penjualan tanah dan bangunan yang bersengketa di pengadilan maupun dihuni oleh eks pemilik.

- b. Berdasarkan kewenangan yang terdapat dalam Pasal 21 sampai dengan Pasal 25 PP 17 Tahun 1999, BPPN berwenang melakukan pengosongan, pada Pasal 25 ayat (3) menyebutkan :

Atas permintaan BPPN sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) alat negara penegak hukum dan instansi lain yang terkait wajib memberikan bantuan yang diperlukan.

Ketentuan ini merupakan peluang BPPN untuk melakukan pengosongan terhadap tanah dan bangunan yang dihuni tanpa alas hak yang kuat oleh eks pemilik dengan demikian jika tanah dan bangunan berhasil dikosongkan akan mempunyai nilai yang lebih tinggi jika dijual. Namun dalam pelaksanaannya karena menimbulkan masalah baru yang lain dan keterbatasan waktu tugas BPPN, peluang ini tidak dijalankan lagi.

#### 4. Ancaman

Terhadap tanah dan bangunan yang belum laku terjual karena belum terselesaikannya permasalahan yang ada, akan menjadi sisa aset yang belum terjual sampai dengan berakhirnya tugas BPPN pada tanggal 27 Februari 2004. Karena belum adanya kebijakan atau upaya penyelesaian secara hukum. Sebagai contoh adalah :

- a. tanah yang terkena jalur hijau;
- b. tanah kavling dengan alas hak akta perjanjian jual beli kavling tanah;
- c. tanah dengan status Hak Guna Bangunan disisi lain tanah yang sama adalah juga berstatus Hak pakai atas nama Pemerintah Daerah.
- d. tanah dan bangunan yang secara phisik dikuasai BPPN terkait dengan masalah BLBI.

## BAB V

### SIMPULAN DAN SARAN

#### A. Simpulan

Pada saat “*booming*” ekonomi sebelum tahun 1997 pelaku ekonomi khususnya Bank dalam melakukan kegiatan ekonomi, khususnya yang berkaitan dengan transaksi tanah dan bangunan menunjukkan perilaku ekonomi lebih dominan dan hukum diharapkan menyesuaikan perilaku ekonomi, bukan sebaliknya perilaku ekonomi harus menyesuaikan hukum.

Saat meletus krisis yang dimulai pada bulan Agustus 1997, yang kemudian memaksa pemerintah menetapkan program penjaminan pembayaran kewajiban bank dan guna mengembalikan dana yang telah tersalur pada sektor perbankan, pemerintah membentuk Badan Penyehatan Perbankan Nasional sebagai badan khusus bersifat sementara.

Perilaku ekonomi saat “*booming*” ekonomi telah disadari oleh pemerintah, oleh karena itu supaya dalam waktu yang singkat dapat mengatasi dan menyelesaikan masalah-masalah yang ada diberikanlah kepada BPPN suatu kewenangan yang besar dan luas.

#### 1. Dasar hukum penguasaan tanah dan bangunan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional.

Dasar hukum yang digunakan BPPN dalam menguasai tanah dan bangunan dan kewenangannya, pantas untuk dipertanyakan, mengingat tidak semua Bank berada dibawah BPPN, demikian juga beraneka ragamnya alas hak dan bukti kepemilikan yang dipunyai oleh Bank dalam menguasai tanah dan bangunan. Hasil penelitian menunjukkan alas hak yang menjadikan dasar hukum kewenangan BPPN menguasai tanah dan bangunan adalah :

- a. surat keputusan dari Bank Indonesia tentang penyerahan Bank Dalam Penyehatan kepada BPPN per masing-masing Bank.

- b. Pasal 37 A Undang-Undang Republik Indonesia nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- c. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional.

Serta dukungan dari Lembaga Negara lainnya dengan membuat putusan dan menerbitkan peraturan-peraturan sebagai berikut :

- a. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 01P/HUM/1999 tanggal 1 Desember 1999 mengenai : Keberatan Hak Uji Material Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999;
- b. Peraturan Menteri Negara Agraria, Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah yang Menyangkut Aset Dalam Restrukturisasi dan atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi yang berupa Hak Atas Tanah yang sudah bersertifikat dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- c. Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional, nomor : 630.1-3727 tanggal 11 Desember 2000 perihal : Petunjuk Penyelesaian Masalah Mengenai Aset Tanah Hak Milik Satuan Rumah Susun milik Debitur/Obligor yang terkait dengan kewajiban terhadap Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN).
- d. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor : 630.1-1187 tanggal 14 Mei 2003 perihal : Petunjuk Lanjutan Mengenai Penyelesaian masalah hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dikuasai oleh BPPN.

Ketentuan-ketentuan tersebut menjadikan dasar hukum yang digunakan BPPN untuk menguasai dan selanjutnya melakukan penjualan atas tanah dan bangunan adalah kuat.

## **2. Program-program penjualan tanah dan bangunan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional.**

Dalam rangka melaksanakan misi BPPN, prinsip kerja berupa transparansi, fairness, akuntabilitas, optimalisasi nilai finansial dan mengutamakan kepentingan Indonesia dalam kegiatan operasionalnya tetap dapat dijaga, karena pelaksanaan penjualan tanah dan bangunan dilakukan dengan cara melalui program-program sebagai berikut :

- a. Program penjualan tanah dan bangunan dengan cara lelang terbuka bekerja sama dengan Kantor Lelang Negara;
- b. Program penjualan tanah dan bangunan eks agunan pinjaman Bank;
- c. Program penjualan aset properti.

## **3. Alas hak yang menjadi dasar peralihan hak untuk pembeli.**

Dengan adanya program-program tersebut, selain berdasarkan hak yang ada pada tanah dan bangunan, program-program tersebut diatas menjadi dasar penentuan alas hak bagi pembeli tanah dan bangunan yang dikuasai BPPN, yaitu :

- a. Risalah lelang ;
- b. Akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- c. Surat penunjukkan pembeli yang dibuat oleh BPPN;
- d. Akta pembelian kembali tanah dan bangunan yang dibuat dihadapan notaris;
- e. Akta pengoperan izin pemakaian toko yang dibuat dihadapan notaris.

## **4. Hambatan-hambatan yang dihadapi Badan Penyehatan Perbankan Nasional.**

Sudah barang tentu setiap kegiatan operasional selalu ada hambatan. Hambatan-hambatan yang dialami oleh BPPN, khususnya BPPN Center Semarang dalam pelaksanaan penjualan tanah dan bangunan adalah :

- a. Tanah dan bangunan yang dijual masih bersengketa di pengadilan;

- b. Tanah dan bangunan yang dijual masih dihuni oleh eks debitur atau eks pemilik;
- c. Tanah dan bangunan yang akan dijual terdapat akta pernyataan pelepasan hak atas tanah;
- d. Tanah dan bangunan yang dijual, tanahnya atas dasar Hak Milik, sementara pihak pembelinya adalah Perseroan Terbatas yang tidak diperkenankan memiliki tanah dengan status hak milik;
- e. Hak Guna Bangunan atas tanah sudah habis jangka waktunya;
- f. Tanah dan bangunan yang dijual adalah Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah;
- g. Kurangnya pemahaman yang baik terhadap kewenangan dan perlakuan khusus terhadap transaksi BPPN kepada instansi-instansi terkait;
- h. Terdapat Hak Tanggungan yang masih melekat, pada hak atas tanah yang harus dilakukan roya karena telah laku terjual, hak tanggungan yang ada adalah satu kesatuan membebani puluhan hak atas tanah, sementara tanah dijual kepada pembeli yang berbeda dan dilakukan dihadapan PPAT yang berbeda pula;
- i. Terdapat duplikasi hak atas tanah, BPPN menguasai Hak Guna Bangunan atas tanah, tetapi terhadap tanah yang sama tanah tersebut adalah milik pemerintah daerah dengan hak pakai;
- j. Tanah yang akan dijual, oleh pemerintah kota, dinyatakan sebagai tanah yang akan dijadikan sebagai jalur hijau;
- k. Bukti kepemilikan hak atas tanah atas dasar akta perjanjian jual beli kavling tanah antara Bank sebagai pembeli dan pengembang sebagai penjual.
- l. BPPN hanya menguasai fisik tanah dan bangunannya saja, sertifikatnya dikuasai oleh Bank Indonesia, demikian juga hak atas tanah tersebut dibebani dengan hak tanggungan oleh Bank Indonesia.

## **5. Upaya-upaya hukum yang dilakukan Badan Penyehatan Perbankan Nasional untuk mengatasi hambatan.**

Kewenangan BPPN yang mempunyai dasar hukum seperti tersebut diatas dan program-program penjualan yang dilakukan, merupakan dasar dari upaya-upaya yang dilakukan BPPN dalam rangka mengatasi dan menyelesaikan hambatan-hambatan yang ada, upaya-upaya tersebut merupakan upaya penyelesaian masalah diluar pengadilan namun terbukti telah berhasil menyelesaikan permasalahan dan sekaligus menjual tanah dan bangunan yang ada permasalahan yang mungkin belum tentu terselesaikan lewat jalur pengadilan.

Kewenangan-kewenangan yang dimiliki oleh BPPN dan program-program penjualan tanah dan bangunan sebagai upaya untuk mengatasi hambatan pelaksanaan penjualan tanah dan bangunan sebagaimana tersebut diatas, sekaligus merupakan cermin dari kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman yang ada pada pelaksanaan operasional BPPN.

Sebagian besar hambatan-hambatan yang ada telah berhasil diatasi dan diselesaikan dengan kewenangan yang dimiliki oleh BPPN, banyak peluang yang dapat dimanfaatkan untuk menyelesaikan masalah berdasarkan kewenangan yang dimiliki oleh BPPN, namun tidak semua peluang dapat dijalankan secara efektif, misalnya adalah kewenangan pengosongan tanah dan bangunan yang dihuni.

Namun perlu diakui bahwa BPPN dalam operasionalnya memiliki kelemahan, antara lain :

- a. keterbatasan waktu operasional hanya dalam waktu 5 (lima) tahun dan berakhir sampai dengan 27 Februari 2004;
- b. kurangnya sosialisasi BPPN dengan kewenangannya kepada masyarakat, khususnya kepada pihak-pihak terkait;
- c. rumitnya permasalahan tanah yang dikuasai oleh BPPN.

Terdapat sebagian kecil tanah dan bangunan yang berpotensi menjadi sisa tanah dan bangunan karena belum berhasil diselesaikan permasalahannya dan tidak dapat dijual oleh BPPN pada akhir masa tugasnya pada tanggal 27 Februari 2004, hal ini menjadi ancaman.

#### **B. Saran-Saran :**

1. Setelah berakhirnya masa tugas BPPN harus ada badan atau lembaga yang mengurus sisa aset khususnya tanah dan bangunan yang belum berhasil dijual ;
2. Badan/lembaga yang meneruskan sisa pekerjaan BPPN khususnya terhadap sisa tanah dan bangunan, haruslah mempunyai personil yang menguasai permasalahan pertanahan khususnya permasalahan tanah yang terdapat di BPPN saat ini;
3. Harus ada peraturan peralihan yang jelas mengenai dasar hukum penguasaan tanah yang sebelumnya dikuasai oleh BPPN dan selanjutnya beralih kepada lembaga/badan baru, demikian juga terhadap ketentuannya harus jelas.
4. Karena sampai dengan bulan Januari 2004 masih diselenggarakan program penjualan aset properti, pasti ada proses peralihan hak atas tanah yang belum selesai sampai berakhirnya tugas BPPN pada Februari 2004, terhadap hal ini harus ada serah terima pekerjaan dengan baik dari BPPN kepada badan/lembaga baru yang akan mengurusnya.
5. Prinsip kerja BPPN yang baik dan dapat diterapkan pada pelaksanaan program penjualan tanah dan bangunan diharapkan dapat dilanjutkan pada badan/lembaga baru yang meneruskan pekerjaan BPPN.
6. Supaya Bank Indonesia segera membuat perencanaan atau kebijakan dan tindakan terhadap tanah dan bangunan yang terkait dengan pemberian BLBI (Bantuan Likuiditas Bank Indonesia).

**DAFTAR PUSTAKA****A. Buku.**

- Badrul Zaman, Mariam Darus, Prof., Dr., S.H, 1997. *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Penerbit Alumni, Cetakan ke 2.
- Djumhana, Muhamad, S.H., Drs., 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan ke III.
- Harsono, Boedi, Prof, 1999. *Hukum Tanah Nasional Jilid 1*, Penerbit Djambatan, Edisi Revisi.
- ....., 2002. *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Penerbit Djambatan, Edisi revisi.
- Kian Gie, Kwik, 1999. *Ekonomi Indonesia Dalam Krisis dan Transisi Politik*, Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama, Cetakan Pertama.
- Mintorahardjo, Sukowaluyo, DR., 2001. *BLBI Simalakama*, Penerbit Resi, Cetakan Pertama.
- Nawawi, Hadari, Prof. Dr. H, 1991. *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Cetakan kelima.
- Parlindungan, A.P, Prof. Dr. SH., 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Cetakan I.
- R, Subekti, Prof. SH., 1984. *Aneka Perjanjian*, Penerbit Alumni.
- Saleh, K. Wantjik, SH., 1978. *Kitab Himpunan Peraturan Perundangan Republik Indonesia*, Buku Kesatu, PT.Gramedia.

- ....., Tjitrosudiro, R., 1979. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta.
- Sing, Ko Tjay, S.H., Guru besar 1.b.pada Universitas Diponegoro, *Hukum Perdata Jilid II Hukum Benda* (Diktat Lengkap).
- Soemitro, Rochmat, H, Prof. Dr. SH., 1987. *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Penerbit PT. Eresco Bandung.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, SH., 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Penerbit Ghalia Indonesia, Cetakan ke empat.
- Soejono, S.H., M.H., H. Abdurrahman, S.H., M.H., 2003. *Metode Penelitian Hukum*, Penerbit Rineka Cipta, Setakan kedua.
- ....., 1988. *Efektivitas Hukum dan Peranan Sanksi*, Penerbit Remadja Karya, CV. Bandung.
- Sudarijanto, Cacuk, 1999. *Laporan Tahunan 1999 Badan Penyehatan Perbankan Nasional*.
- Temenggung, A Syafruddin, 2001. *Laporan Tahunan 2001 Badan Penyehatan Perbankan Nasional*.
- ....., 2002. *Laporan Tahunan 2002 dan Rencana Kerja 2003 Badan Penyehatan Perbankan Nasional*
- Widjaya, Gunawan, Mulyadi Kartini, 2003. *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*, Penerbit PT. Roja Grafindo Persada, Cetakan Pertama.
- Widjanarto, S.H., M.B.A., *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Penerbit Pustaka Utama Grafiti, Edisi IV, Cetakan I.

## **B. Surat kabar (Artikel)**

Soehandjono, 2002. *Diperlukan "Dirigen" Dengan Payung Politik untuk Menyelesaikan Kasus BLBI (Bagian Satu)*, Kompas, 4 Januari.

....., 2002. *Diperlukan "Dirigen" Dengan Payung Politik untuk Menyelesaikan Kasus BLBI (Bagian Dua)*, Kompas, 5 Januari.

Kompas, Selasa, 18 Nopember 2003, halaman 14, *Tugas BPPN Berakhir 27 Februari 2004*.

Wawasan, Kamis, 28 Februari 2002, halaman 3.

Suara Merdeka, Rabu, 9 Oktober 2002, halaman XIII.

## **C. Perundang-Undangan**

- 1) Undang-undang Dasar (UUD) 1945;
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- 4) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- 5) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- 6) Undang-undang Nomor 13 Tahun 1968 tentang Bank Sentral;
- 7) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 8) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

- 9) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional;
- 10) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 95 tahun 1999 tentang Perubahan Pertama atas PP No.17 Tahun 1999;
- 11) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 1999 tentang Perubahan Kedua atas PP No.17 tahun 1999;
- 12) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2000 tentang Perubahan Ketiga atas PP No.17 tahun 1999;
- 13) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2001 tentang Perubahan Keempat atas PP No.17 tahun 1999;
- 14) Keputusan Presiden Nomor 27 Tahun 1998 tentang Pembentukan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN);
- 15) Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1998 tentang Tugas Dan Wewenang Badan Penyehatan Perbankan Nasional.
- 16) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor : 56 Tahun 2002 Tanggal 29 Juli 2002 Tentang Restrukturisasi Kredit Usaha Kecil dan Menengah.
- 17) Keputusan Komite Kebijakan Sektor Keuangan Nomor : Kep.01/K.KKSK/09/2000 Tanggal 12 September 2000 Tentang Kebijakan Penyehatan Perbankan dan Restrukturisasi Utang Perusahaan Berdasarkan Hasil Rapat Komite Kebijakan Sektor Keuangan Tanggal 12 September 2000.

- 18) Keputusan Bersama Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Gubernur Bank Indonesia Nomor : 117/KMK.017/1999 Tanggal 26  
31/15/KEP/GBI  
Maret 1999 Tentang Pelaksanaan Program Rekapitulasi Bank Dalam Penyehatan Yang Berstatus Bank Take Over.
- 19) Keputusan Bersama Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Gubernur Bank Indonesia Nomor : 53/KMK.017/1999 Tanggal 8  
31/12/KEP/GBI  
Februari 1999 Tentang : Pelaksanaan Program Rekapitalisasi Bank Umum.
- 20) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 6 Tahun 1999, Perihal : Tata Cara Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah Yang Menyangkut Aset Dalam Restrukturisasi dan atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi Yang Berupa Hak Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- 21) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 306/KMK.01/2002, Balai Lelang;
- 22) Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional Nomor 630.1-3727 tanggal 11 Desember 2000 perihal: Petunjuk penyelesaian masalah mengenai aset tanah, hak milik satuan rumah susun milik debitor/obligor yang terkait dengan kewajiban terhadap Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN);
- 23) Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 630.1-1187 tanggal 14 Mei 2003 perihal : Petunjuk lanjutan mengenai

penyelesaian masalah Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas satuan Rumah  
Susun yang dikuasai oleh BPPN;

- 24) Surat Keputusan Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional Nomor  
; SK-1801/BPPN/1000 Tanggal 11 Oktober 2000 Tentang Penguasaan  
Aset Dalam Restrukturisasi.
- 25) Surat Keputusan Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional,  
Nomor : SK-1748b/BPPN/0802 Tanggal 30 Agustus 2002 Tentang :  
Penguasaan Aset Dalam Restrukturisasi yang berasal dari Bank Umum  
Peserta Program Rekapitalisasi oleh Badan Penyehatan Perbankan  
Nasional.
- 26) Surat Keputusan Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional,  
Nomor : SK-1748c/BPPN/0802 Tanggal 30 Agustus 2002 Tentang :  
Penguasaan Aset Dalam Restrukturisasi yang berasal dari Bank Take  
Over oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional.
- 27) Surat Keputusan Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional,  
Nomor : 43/BPPN/1998 Tanggal 21 Agustus 1998 Tentang :  
Pembekuan kegiatan Usaha PT. Bank Dagang Nasional Indonesia,  
Tbk, Dalam Rangka Program Penyehatan Perbankan Nasional.
- 28) Surat Keputusan Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional Nomor  
: SK-37/BPPN/1999 Tanggal 13 Januari 1999 Tentang : Pengambil  
alihan Seluruh Kewenangan Direksi dan Komisaris PT. Bank Dagang  
Nasional Indonesia Tbk, berdasarkan wewenang yang diberikan oleh

Undang-Undang Perbankan kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional.

- 29) Surat Keputusan Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional No.SK-262/BPPN/0699 Tanggal 21 Juni 1999 Tentang ; Pengalihan Aktiva Non Produktif PT. Bank Nusa Nasional Tbk, PT.Bank Duta, Tbk, PT. Bank Jaya Internasional, PT. Bank Pos Nusantara, PT. Bank Rama Tbk, PT. Bank Risjad Salim Internasional, dan PT. Bank Tamara Tbk, kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional.
- 30) Surat Keputusan Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional Nomor : SK-823/BPPN/0600 Tanggal 12 Juni 2000 Tentang Persetujuan Penjualan Aset Dalam Restrukturisasi Milik atau yang menjadi hak Bank Take Over (BTO) yang telah dan akan dialihkan kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional.
- 31) Surat Keputusan Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional No : SK – 205/BPPN/0599 Tanggal 29 Mei 1999 Tentang Penyerahan Kembali PT. Bank Bukopin kepada Bank Indonesia.
- 32) Surat Keputusan Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional No : SK – 1008a/BPPN/0301 Tanggal 27 Maret 2001 Tentang : Persetujuan Penjualan Aset Dalam Restrukturisasi Milik atau yang menjadi Hak Bank Umum Peserta Program Rekapitalisasi yang telah dan akan dialihkan kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional.

- 33) Surat Keputusan Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional,  
Nomor : SK – 214/BPPN/0403 Tanggal 11 April 2003 Tentang :  
Penjualan Aset Properti Eks Agunan Pinjaman Bank.
- 34) Surat Keputusan Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional,  
Nomor : SK – 1273/BPPN/0602 Tanggal 20 Juni 2002 Tentang :  
Kebijakan Penanganan Aset Non Inti.
- 35) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor : 30/219/KEP/Dir  
Tanggal 14-02-1998 Tentang Penempatan PT. Bank Dagang Nasional  
Indonesia Dalam Program Penyehatan.
- 36) Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor :  
3/9/KEP.GBI/2001 Tanggal 29 Oktober 2001 Tentang : Penyerahan  
PT. Bank Unibank, Tbk kepada Badan Penyehatan Perbankan  
Nasional.
- 37) Surat Deputi Gubernur Senior, Bank Indonesia No: 3/12/DGS/DPW  
BI/Rahasia Tanggal 29 Oktober 2001 kepada Ketua Badan Penyehatan  
Perbankan Nasional perihal : Penyerahan PT. Bank Unibank Tbk  
kepada BPPN.
- 38) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No : 31/266/KEP/DIR  
Tanggal 13 Maret 1999 Tentang : Penyerahan PT. Bank Duta, Tbk  
kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional.

39) Surat Keputusan Deputi Gubernur Bank Indonesia Nomor :  
1/3/KEP.DPG/1999 Tanggal : 26 Mei 1999 Tentang Penyerahan  
PT.Bank Bukopin kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional

40) Peraturan Perundang-undangan lainnya yang mempunyai kaitan  
dengan permasalahan penelitian.

D. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 01.P/HUM/1999 Tanggal 1  
Desember 1999 Tentang Putusan Permohonan Keberatan Hak Uji Materiil  
terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 Tentang Badan  
Penyehatan Perbankan Nasional