

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1 KESIMPULAN**

Pembeli lelang yang dilindungi dari segi hukum adalah pembeli yang beritikad baik, sedangkan pembeli lelang dengan itikad buruk tidak dilindungi dari segi hukum. Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang eksekusi hak tanggungan dibagi dua, yaitu perlindungan hukum Preventif dan perlindungan hukum Represif.

Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum sebelum terjadi sengketa dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Yang termasuk perlindungan hukum secara preventif yaitu :

1. Pasal 42 *Vendu Reglement* yang menentukan bahwa pembeli lelang mendapatkan salinan akta yang diotentikkan, dalam lelang disebut Risalah Lelang. Risalah Lelang digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam peralihan hak atas tanah.

Seorang pembeli lelang dapat melakukan proses balik nama dengan Risalah Lelang tersebut, berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No24 tahun 1997 apabila setelah 5 tahun sejak diterbitkan sertipikat tersebut orang yang merasa mempunyai hak tidak dapat menuntut kembali haknya.

2. Pasal 4 PMK.27/PMK.06/2016 memberikan perlindungan kepada pembeli yang melakukan proses lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku bahwa lelang yang dilakukannya tersebut tidak dapat dibatalkan. Hal tersebut sejalan dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung

No.323/K/Sip/1968, yang menyatakan suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.

3. Pasal 17 ayat (1), (2), (3) PMK.27/PMK.06/2016 mengenai tanggung jawab penjual apabila adanya tuntutan perdata/pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang dan adanya tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang

Perlindungan Represif adalah perlindungan hukum apabila terjadi sengketa dengan cara meminta perlindungan dari badan peradilan. Yang termasuk perlindungan hukum secara represif, yaitu :

1. Pasal 200 HIR yang menyatakan apabila pemilik sebelumnya yang tereksekusi tidak mau meninggalkan objek eksekusi tersebut maka dapat meminta Ketua Pengadilan Negeri untuk memerintahkan Juru Sita agar objek lelang tersebut ditinggalkan oleh tereksekusi.
2. Yurisprudensi Mahkamah tanggal 28 Agustus 1976 No. 821 K/Sip/1974 dan Pasal 1508-1509 KUHPerdara, menyatakan pembeli dapat menuntut kembali hak berupa uang pembelian dan biaya yang telah dikeluarkan selaku pembeli lelang atas jaminan-jaminan tersebut yang diajukan tersendiri kepada instansi yang berwenang.

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli lelang eksekusi hak tanggungan apabila lelang tersebut dibatalkan oleh putusan Pengadilan adalah dengan cara yang telah disebutkan dalam perlindungan hukum secara represif , yaitu dengan mengajukan gugatan ke instansi yang berwenang dalam hal ini adalah Pengadilan untuk memintakan ganti rugi terhadap penjual lelang eksekusi hak tanggungan atas uang pembelian yang telah dibayarkan dan biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli lelang eksekusi hak tanggungan.

## 4.2 SARAN

Mengingat bahwa norma-norma yang terdapat ada saat ini, seperti dalam *Vendu Reglement* dan PMK.27/PMK.06/2016 hanya menekankan tanggung jawab penjual terhadap barang dan keabsahan dokumen persyaratan lelang dan ganti rugi sebagai akibatnya, sehingga tidak adanya keseimbangan asas kepastian hukum antara hak pembeli dan hak pemilik barang. Peneliti merasa bahwa perlunya mencantumkan secara jelas perlindungan hak-hak pembeli lelang khususnya pembeli beritikad baik dalam peraturan perundang-undangan sebagai standar hukum (*law standar*) dalam menghadapi kasus-kasus yang sama, karena peraturan perundang-undangan yang ada saat ini tidak mengatur mengenai perlindungan hak-hak pembeli lelang mengenai barang dan hasil lelang, sehingga hukum positif mengenai lelang dapat menjamin asas sekaligus tujuan hukum berupa kepastian hukum. Selain itu, perlunya perundang-undangan khusus yang mengatur Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang agar dapat diberi wewenang untuk menyelesaikan sengketa-sengketa para pihak dengan cara cepat dan sederhana demi melindungi kepentingan pembeli lelang, karena dalam praktek di Pengadilan penyelesaian sengketa memerlukan waktu yang lama. Dalam hal pengembalian ganti rugi terhadap pembeli lelang, harus ditentukan pula jangka waktu pengembalian.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, Hukum Hak Tanggungan, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, 2003
- Djaja S. Meliala, Hukum Perdata dalam Perspektif BW, Nusa Aulia, Bandung, 2013
- Eugenia Liliwati Muljono, Eksekusi Grosse Akta Hipotek Oleh Bank, Rineka Cipta, Jakarta, 1996
- Khoidin, Hukum Jaminan, Laksbang Yustitia Surabaya, Surabaya, 2017
- Mariam Darus Badruzaman, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, Mandar Maju
- Martin Basiang, Law Dictionary, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2016
- Rachmadi Usman, Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, Djambatan, Jakarta, 1999
- Rachmadi Usman, Hukum Lelang, Sinar Grafika, Jakarta, 2016
- Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2014
- Satrio J, Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet, Citra Adya Bakti, Bandung, 1993
- Sentosa Sembiring, Hukum Perbankan, Mandar Maju, Bandung, 2008
- Subekti, Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997
- Subekti, Aneka Perjanjian, Penerbit Alumni, Bandung, 1977

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/detail/perbuatan-melawan-hukum-dalam-gugatan-pelaksanaan-lelang-kpknl>

<http://fayusman-rifai.blogspot.co.id/2011/04/hak-tanggung.html>

<http://kbbi.web.id/lelang>

<https://www.balailelang.co.id/index.php/home/kelebihan-penjualan-melalui-lelang>

<https://www.balailelang.co.id/index.php/home/asas-asas-dalam-pelaksanaan-lelang>

<http://sutanrahmat.blogspot.co.id/2011/11/lelang.html>

<http://ichanklaida.blogspot.co.id/2011/07/tata-cara-pelaksanaan-lelang.html>

<http://klinikhukumku.blogspot.co.id/2012/07/keajiban-tanggung-jawab-penjual-dan.html>

<http://www.definisimenurutparaahli.com/pengertian-itikad-baik/>

<http://lbh-madani.blogspot.co.id/2013/02/itikad-baik-menurut-hukum.html>

<http://www.businessdictionary.com/definition/purchaser-in-good-faith.html>

<http://www.businessdictionary.com/definition/purchaser-in-good-faith.html>

