

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan.

5.1.1 Alasan Keberatan / Gugatan Dari Pihak Lain Terhadap Pemenang Lelang.

Gugatan secara umum muncul ketika terjadi ketidakpuasan seseorang. Sebagai Negara hukum/*rechtstaat*, setiap warga Negara yang merasa hak-haknya terlanggar, berhak untuk mengajukan gugatan/bantahan kepada pengadilan sebagai saluran haknya yang terlanggar. Dalam praktik di lapangan penulis menyimpulkan : adanya penetapan perbedaan lelang eksekusi dan sukarela; *Darden Verzet* sebagai penggugat sekaligus pemilik sah SHM yang telah dijamin dalam perjanjian kredit ataupun murni sebagai penjamin hutang keberatan dengan adanya penetapan harga lelang hak atas Ahli waris terkait masalah harta waris, proses penjaminan yang tidak sah, Lalu gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum seperti kesalahan debitor atas barang jaminan meliputi harta bersama, harta warisan dan gugatan ini didasarkan pada tidak jelasnya status barang yang dijadikan jaminan dan disengketakan, gugatan berkaitan dengan tak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian seperti syarat subjektif dan objektif sehingga menyebabkan perjanjian tidak sah. Gugatan oleh dasar kesalahan lembaga dalam menerapkan hukum yang berkaitan dengan proses penyitaan dan pemblokiran. Selain perbuatan melawan hukum dalam arti sempit juga perbuatan melawan hukum dalam arti luas merupakan penyebab diajukannya

gugatan seperti dalam penentuan nilai limit yang terlalu rendah dan tidak realistis dapat bertentangan dengan nilai kepatutan di masyarakat, melanggar hak pemilik barang, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan bertentangan dengan asas keadilan dalam proses lelang. Tumpang tindihnya aturan hukum seperti dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 di mana pemenang lelang diwajibkan untuk mengisi formulir 'Pernyataan tanah tidak sengketa' mengakibatkan turunnya apresiasi masyarakat berpartisipasi dalam pelelangan dan merugikan pihak yang mengajukan keberatan dan animo masyarakat turun dalam pelelangan. Adanya upaya perlawanan dari pihak ketiga di luar pihak yang berperkara yang hak-haknya dirugikan atas suatu putusan juga penyebab adanya gugatan dan penyebab yang paling diajukan adalah karena penetapan nilai limit yang terlalu rendah dan kesalahan pejabat lelang dalam menjalankan prosedur lelang.

Perjanjian utang piutang / kredit merupakan perjanjian utama dalam perkara gugatan lelang atas benda, adanya ketentuan Hukum Jaminan dalam KUH Perdata mengatur mengenai kedudukan Harta Pihak debitur, yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata, mengatur tentang kedudukan harta pihak debitur dalam konvensi pemeriksaan penradilan akan menjadi penggugat hak atas lelang, bahwa harta pihak debitur adalah sepenuhnya merupakan jaminan (tanggungan) atas utangnya pada kreditur dalam perjanjian kredit, maka pemenang lelang atas tanah memiliki kesempatan untuk menelusur seluk beluk perjanjian kredit dan pengikatan jaminan kebendaan

(asesoirnya.).Perlindungan hukum bagi pemenang lelang diatur dalam pasal 584 kuhperdata yang memberikan kedudukan istimewa bagi pemenang lelang yang pada dasarnya sama seperti kedudukan berkuasa di mana seperti dianggap sebagai pemilik walaupun barang tersebut belum tentu miliknya. memperoleh manfaat dari penggunaan barang tersebut,dapat menuntut benda tersebut kembali apabila ada yang mengambilnya dan mengajukan gugatan apabila ada yang merusak barang tersebut dan selama tidak ada yang membuktikan sebaliknya maka pemenang tetap memperoleh perlindungan tersebut.Perlindungan hokum kepada pemenang lelang juga diatur dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor1068 K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 yang pada dasarnya bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi dan memperoleh hak-haknya walaupun pemberi hak tanggungan pihak yang tidak berkewenangan karena pembeli lelang tidak mengetahui bagaimana proses pembebanan hak tanggungan dilakukan dan hubungannya dengan pihak ketiga serta sengketa antara pihak ketiga dengan debitor apabila mengajukan gugatan maka tuntutananya bukan pembatalan lelang hanya sebatas ganti rugi atas objek yang disengketakan.Selain itu juga di atur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan berbunyi Untuk menunjang pelaksanaan program peningkatan taraf hidup rakyat banyak melalui pemberdayaan koperasi, usaha kecil dan menengah, Pemerintah bersama Bank Indonesia dapat melakukan kerjasama dengan Bank Umum.Bentuk perlindungan yang paling sering digunakan adalah Putusan

Mahkamah Agung Nomor 1068 K/Pdt/2008 Permenkeu Nomor 27 tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

5.2 Saran

1. Apabila gugatan semakin banyak diajukan maka proses lelang menjadi terhambat dan pembeli lelang tidak dapat menguasai objek lelang tersebut, maka bentuk perlindungan hukum bagi pemenang lelang adalah berdasarkan pada ketentuan pasal 1131 KUHPerdata tentang kedudukan harta pihak bahwa harta pihak debitur merupakan jaminan atas utangnya pada kreditur berarti bahwa pembeli lelang berhak menguasai tanah hasil lelang tersebut walaupun tanah tersebut menjadi sengketa oleh salah satu pihak dan proses lelang tidak menemui hambatan. Selain itu juga diatur dalam pasal 1133 yang mengatur sifat dari hak tanggungan yang memiliki kedudukan yang istimewa maka sebaiknya pembeli lelang terlindungi oleh pasal tersebut sebab hak tanggungan bersifat mendahului kreditor lain sehingga pembeli lelang dapat menguasai objek lelang dengan cepat, mempertahankan sifat dari lelang tersebut dan tercapai tujuan lelang tersebut serta melindungi kepentingan pembeli lelang yang bersangkutan. Kemudian pada pasal 1134 yang menjelaskan mengenai kedudukan istimewa kreditor lebih tinggi dari kreditor lainnya yang menjelaskan bahwa sifat istimewa tersebut semata-mata karena sifat dari piutang tersebut dari penjelasan ini berarti mendukung sifat dari hak tanggungan tersebut yang bersifat mendahului kreditor lainnya dan pasal 1135 mendahului itu berasal dari sifat piutang tersebut.

2. Apabila semakin banyak diajukan gugatan maka kemungkinan akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemenang lelang untuk membeli tanah hasil lelang tersebut dan mengurangi sifat dari hak tanggungan tersebut sebagai lembaga jaminan yang mempunyai kedudukan istimewa terhadap pembeli lelang untuk memperoleh tanah tersebut maka bentuk perlindungan hukum yang diberikan adalah berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1068 K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 yang berbunyi: Bahwa pembeli lelang terhadap objek sengketa berdasarkan berita acara lelang, risalah lelang yang didasarkan pada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli yang beritikad baik dari penjelasan ini berarti bahwa pada dasarnya merupakan pihak yang berada diluar hubungan antara debitor dengan pihak ketiga dan tidak mengetahui adanya sengketa antara pihak ketiga dengan debitor mengenai tanah hasil lelang tersebut. Lalu apabila mengajukan gugatan maka tuntutan nya adalah hanya sebatas meminta ganti rugi terhadap pelaksanaan lelang bukan menuntut pembatalan lelang sebab itu merupakan bentuk perlindungan terhadap pemenang lelang dan putusan lelang itu sifatnya sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

DAFTAR PUSTAKA

Sianturi,Purnama,: Perlindungan Hukum terhadap pembeli barang Jaminan tidak bergerak melalui lelang Bandung, Penerbit CV Mandar Maju, 2008

Prodjodikor, Wirdjono: Perbuatan Melanggar Hukum, Bandung, Penerbit CV Mandar Maju, 2000

Fuadi ,Munir : Perbuatan Melawan Hukum-Pendekatan Kontemporer, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 2013

M. Bahsan: Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia,Jakarta, Grasindo,2010

Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan Dengan Tanah

Suyuthi ,Wildan:“Sita eksekusi: Praktek Kejurusitaan Pengadilan”, Jakarta, Tatanusa, 2004

Soemitro, Roechmat,：“Peraturan dan Instruksi Lelang”, ed. ke-2, Bandung: Eresco, 1987

Mertokusumo,Sudikno,: Hukum Acara Perdata Indonesia, Univ. Atmajaya Yogyakarta,2010

Harsono, Boedi: Hukum Agraria Indonesia, Jilid I, Djambatan, Jakarta, 2008

Parlindungan, A.P: Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Jilid II, Bandung, Mandar Maju, 2009

Lubis, Mhd Yamin: Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi, Mandar Maju Bandung, 2010

Adjie Abib: Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah, Mandar Maju, Jakarta, 2000

Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah