ANALISI YURIDIDS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH YANG BERITIKAD BAIK MELALUI LELANG (STUDI KASUS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR: 1017/K/PDT/2017)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H)

OLEH :

HEPPY DHEBORA

NPM : 161010175

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM RIAU

PEKANBARU

2021

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	: Heppy Dhebora
NPM	: 161010175
Tempat/Tanggal Lahir	: Pekanbaru / 11 April 1998
Program Studi	: Ilmu Hukum
Alamat	: Jl. Lintas Timur
Judul Skripsi	: Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik Melalui Lelang (Studi Kasus Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1017/K/Pdt/2017)

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, orisinil dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta sepengetahuan saya Skripsi ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti Skripsi ini merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek Skripsi/ karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H) yang telah saya peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 10 Februari 2021

Yang menyatakan,

METERAI TEMPEL

(Heppy Dhebora)

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FS 671471

Sertifikat

ORIGINALITAS PENELITIAN

Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

Heppy Dhebora

161010175

No. Reg : 652/I/UPM FH UIR 2021

Paper ID : 1512019035 / 30%

Dengan Judul :

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Beritikat Baik Melalui Lelang (Studi Kasus Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1017/K/PDT/2017)

Telah Lolos Similarity Sebesar Maksimal 30%

Pekanbaru, 01 Maret 2021

Wakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum Islam Riau

Dr. Rosyidi Hamzah, S.H.,M.H

UNIVERSITAS ISLAM RIAU
FAKULTAS HUKUM

Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

bsi. KAN Komite Akreditasi Nasional FS 671471

BERAKREDITASI " A " BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap:

Nama : **HEPPY DHEBORA**

NPM : **161010175**

Program Studi : **Ilmu Hukum**

Pembimbing I : **Dr. Surizki Febrianto, S.H.,M.H**

Judul Skripsi : **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH YANG BERITIKAD BAIK MELALUI LELANG (STUDI KASUS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR : 1017/K/PDT/2017)**

No	Tanggal	Berita Acara Bimbingan	PARAF Pembimbing
1	14/12/2020	- Perbaiki Abstrak - Tambahkan Lampiran	
2	18/12/2020	- Perbaiki spasi penulisan - Perbaiki Kerapian Penulisan	
3	23/12/2020	- Perbaiki Abstrak - Perbaiki Spasi Pada Kutipan	
4	20/01/2021	- Perbaiki Analisi Pada Bab III	
5	21/02/2021	- ACC Turnitin dapat dilanjutkan untuk sidang Komprehensif	

Pekanbaru, 21 Februari 2021
Mengetahui :

Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H
Wakil Dekan I Fakultas Hukum
Universitas Islam Riau

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

UNIVERSITAS ISLAM RIAU
FAKULTAS HUKUM

Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI " A " BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH YANG BERITIKAD BAIK MELALUI LELANG (STUDI KASUS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR : 1017/K/PDT/2017).

HEPPY DHEBORA
NPM: 161010175

Telah Di Periksa Dan Di Setujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing

Dr. Surizki Febrianto, S.H.,M.H

Mengetahui Dekan,

Dr. Admiral, S.H.,M.H

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 030 /Kpts/FH/2021
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

Menimbang
1. Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas , perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut
2. Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang tetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.

Mengingat
1. Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
2. UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
3. UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
4. PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
5. Permenristek Dkti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
6. Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
7. SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
8. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
9. SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

Menetapkan
1. Menunjuk

Nama	:	**Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H.**
NIP/NPK	:	**16 07 02 546**
Pangkat/Jabatan	:	**Penata /III/c**
Jabatan Fungsional	:	**Lektor**

Sebagai Dosen Pembimbing Mahasiswa

Nama	:	**Heppy Dhebora**
NPM	:	**161010175**
Prodi / Departemen	:	Ilmu Hukum /Hukum Perdata
Judul skripsi	:	**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH YANG BERITIKAD BAIK MELALUI LELANG (STUDI KASUS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1017 K/PDT/2017).**

2. Tugas-tugas pembimbing dan adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
3. Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
4. Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 12 Januari 2021
Dekan

Dr. Admiral, S.H., M.H
NIDN. 1008128103

Tembusan : Disampaikan kepada :
1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Depertemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

NOMOR : 206 /KPTS/FH-UIR/2021
TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

Menimbang :
1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan.
2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.

Mengingat :
1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
   a. Nomor : 232/U/2000 c. Nomor : 176/U/2001
   b. Nomor : 234/U/2000 d. Nomor : 045/U/2002
5. Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Nomor : 02.Dikti/Kep/1991
6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2009
8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
   a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998 b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989 c. Nomor : 117/UIR/KPTS/2012

MEMUTUSKAN

Menetapkan :
1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :

N a m a	:	Heppy Dhebora
N.P.M.	:	161010175
Program Studi	:	Ilmu Hukum
Judul Skripsi	:	Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang beritikad baik melalui lelang (Studi kasus terhadap putusan Mahkamah Agung nomor : 1017/K/PDT/2017).

Dengan susunan tim penguji terdiridari

Dr. Desi Apriani, S.H., M.H	:	Ketua merangkap penguji materi skripsi
Zulherman Idris, S.H., M.H., Ph.D	:	Anggota merangkap penguji sistimatika
Selvi Harvia Santri, S.H., M.H	:	Anggota merangkap penguji methodologi
Erlina, S.H., M.H	:	Notulis

2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada Tanggal 26 Maret 2021
Dekan,

Dr. Admiral, S.H., M.H
NIDN.1008128103

Tembusan disampaikan kepada :
1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Pertinggal

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

UNIVERSITAS ISLAM RIAU
FAKULTAS HUKUM

Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

bsi. KAN Komite Akreditasi Nasional FS 671471

BERAKREDITASI " A " BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, *Nomor :* 206*/KPTS/FH-UIR/2021 Tanggal 26 Maret 2021* , pada hari ini ***Senin, 26 April 2021*** telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama	:	Heppy Dhebora
N P M	:	161010175
Program Study	:	Ilmu Hukum
Judul Skripsi	:	Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik Melalui Lelang (Studi kasus terhadap putusan Mahkamah Agung nomor : 1017/K/PDT/2017).
Tanggal Ujian	:	26 April 2021
Waktu Ujian	:	13.00 – 13.45 WIB
Tempat Ujian	:	Dilaksanakan Secara Daring
IPK	:	3.34
Predikat Kelulusan	:	Sangat Memuaskan

Dosen Penguji	Tanda Tangan
1. Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H	1. Hadir
2. Zulherman Idris, S.H., M.H., Ph.D	2. Hadir
3. Dr. Desi Apriani, S.H., M.H	3. Hadir
Notulen	
4. Erlina, S.H., M.H	4. Hadir

Pekanbaru, 26 April 2021
Dekan Fakultas Hukum UIR

Dr. Admiral, S.H., M.H
NIK. 080102332

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

ABSTRAK

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat berperan penting dan merupakan benda berharga bagi manusia, permasalahan tanah merupakan permasalahan yang ada di sebabkan konflik kepentingan atas tanah. Kerap kali terjadi tanah yang telah didaftarkan dan sudah memiliki alas hak, berupa sertifikat maupun surat keterangan tanah yang telah di terbitkan mengalami tumpang tindih dalam kepemilikan dikarenakan lemahnya perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat lembaga lelang ada dalam sistem hukum untuk menegakkan keadilan dan untuk melaksanakan atau menunaikan putusan pengadilan atau lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan undang-undang.

Masalah pokok terkait dengan Bagaimana Perlindungan Hukum terhadap Pembeli tanah yang beritikad baik melalui lelang dalam perkara Nomor : 1017 K/pdt/2017, dan Bagaimana Pertimbangan hukum Hakim terhadap pembeli tanah yang beritikad baik melalui lelang dalam perkara Nomor : 1017 K/Pdt/2017.

Jenis penelitian menggunakan penelitian hukum normatif. Jenis data dalam penelitian menggunakan data primer, sekunder dan tersier. Penelitian ini menggunakan teknik studi kasus No: 1017 K/Pdt/2017 dan mengambil perbandingan dari buku-buku serta Undang-undang yang menyangkut dengan rumusan masalah. Analis data menggunakan metode deskriptif yang memberikan gambaran secara jelas, rinci, dan sistematis tentang hal-hal yang berkaitan dengan pokok penelitian.

Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa Kreditor memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi dan penjualan objek jaminan hak tanggungan yang telah dieksekusi melalui badan lelang dan apabila debitor telah dinyatakan lalai (wanprestasi) dalam pelaksanaan pembayaran hutang-hutang kepada kreditor. Pernyataan Penggugat I dan Penggugat II yang terdapat pada Putusan No. 70/Pdt.G/2015 yang mengatakan Tergugat I, II, IV, V, VI, VII telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak benar adanya. Tergugat I membeli tanah objek perkara tersebut dari Tergugat II dimana Tergugat II memperoleh dari penjualan lelang dimuka umum sesuai dengan risalah lelang No. 112/1991-1992. Risalah Lelang merupakan akta autentik yang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya serta mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sesuai dengan Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 dan dengan Akta Risalah Lelang Tersebut dapat digunakan oleh Pemenang Lelang untuk melakukan Pendaftaran Tanah yang telah dibelinya melalui Lelang. Berdasarkan pertimbangan Hakim pada putusan perkara No. 1017/K/2017 bahwa Tergugat I dan Tergugar II adalah Pembeli yang Beritikad Baik melalui lelang yang harus di lindungi hak-haknya secara Hukum oleh instansi penegak Hukum.

Kata kunci : Perlindungan Hukum, Lelang, Pembeli Lelang.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

ABSTRACT

Land is a natural resource that plays an important role and is a valuable object for humans because it can support welfare in creating a better human life and in fulfilling human life needs, land problems are a problem that is caused by conflicts of interest over land. This problem cannot be avoided, in Indonesia this problem often occurs because land is an object that is needed by the community, therefore land problems are the main problem in agrarian law. Often times, land that has been registered and already has a title, in the form of a certificate or certificate of land that has been issued has overlapping ownership due to the weak legal protection of land ownership. To meet the needs of the community, auction institutions exist in the legal system to uphold justice and to implement or fulfill court decisions or dispute settlement institutions based on law.

The main problems are related to how to carry out land sales through auction in case Number: 1017 K / pdt / 2017, and what are the obstacles experienced by land buyers who have good faith through auction in case Number: 1017 K / Pdt / 2017.

This type of research uses normative legal research. The type of data in this study uses primary, secondary and tertiary data. This research uses a case study technique No: 1017 K / Pdt / 2017 and takes comparisons from books related to problem formulations and conducts direct interviews with sources. Data analysts use descriptive methods that provide a clear, detailed, and systematic description of matters relating to the subject of research.

The results of the research show that the implementation of the auction as stated in the decision Number: 1017k / pdt / 2017 is not in accordance with what happened in the field, the decision is written that the auction is carried out in accordance with auction procedures, but in reality the auction is not in accordance with what written on the decision due to the absence of a Land Registration Certificate (SKPT) in which the SKPT is regulated in article 25 of the Minister of Finance Regulation Number 27 / PMK / 06/2016. The function of the SKPT is as a source of up-to-date information regarding land and buildings to be auctioned, because the SKPT was issued by BPN as the party that is in charge of the land, and the obstacle experienced by land buyers with good faith through auction is that land buyers with good intentions experience losses where a land buyer with good intentions does not immediately enjoy the results of the land and the emergence of a new case on the land results in a land buyer who has good intentions through an auction to experience many losses.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa yang telah memberikan kesempatan dan kemampuan kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik Melalui Lelang (Studi Kasus Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1017K/Pdt/2017)" sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan studi program S1 pada Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau. Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Yang paling utama penulis ucapkan terimakasih kepada bapak Hisar Siahaan dan Ibu Riana Lumban Gaol selaku orang tua penulis yang telah memberikan banyak doa, motivasi, dukungan, dan nasihat-nasihat yang sangat mendorong penulis untuk terus berusaha menggapai cita-cita. Serta adik tersayang Tinar Sirofenesia yang telah memberikan penulis semangat, dan banyak doa selama penulis menjalankan perkuliahan sampai menyelesaikan penulisan skripsi ini.
2. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.CL selaku Rektor Universitas Islam Riau.
3. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
4. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

5. Ibu Dr. Desi Apriani, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Riau
6. Bapak S Parman, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Islam Riau
7. Bapak Dr. Surizki Febrianto. S.H., M.H. Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dari awal sampai akhir, meluangkan waktunya dan memberikan motivasi dan dukungan sampai akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
8. Bapak S Marbun S.H., M.H yang telah memberikan kesempatan untuk magang dan menimba ilmu di *Law Office* S Marbun S.H., M.H & *Partners*.
9. Bapak-bapak dan Ibu-ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pengetahuan dan pendidikan selama penulis menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
10. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang selama ini banyak memberikan bantuan layanan administrasi kepada penulis.
11. Teman-teman seperjuangan penulis dalam Himpunan Mahasiswa Hukum Perdata angkatan 2016
12. Terkhusus kepada teman-teman dekat penulis Cindy Elsa, Sarah Nadia, Ririn Arifin, Dwi Putriani, Tri Haryani, Tetty Shandra, Elyani, Pasonang dan Elsa Dwi Farma, dan lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

persatu yang telah bersedia memberi semangat, dan dukungan kepada penulis hingga dapat menyelesaikan skripsi ini.

Pekanbaru, 18 Maret 2021

HEPPY DHEBORA

NPM 161010175

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

PERNYATAAN BAHWA SKRIPSI TIDAK PLAGIAT ii

SERTIFIKAT ORIGINAL PENELITIAN iii

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI iv

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI v

SK PENUNJUKAN PEMBIMBING vi

SK PENETAPAN DOSEN PENGUJI UJIAN SKRIPSI vii

BERITA ACARA UJIAN MEJA HIJAU viii

ABSTRAK ix

ABSTRACT x

KATA PENGANTAR xi

DAFTAR ISI xiv

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Perumusan Masalah 14

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian 14

D. Tinjauan Pustaka 15

E. Konsep Operasional 18

F. Metode Penelitian 19

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB II : TINJAUAN UMUM

A. Kasus Posisi pembelian Tanah melalui Lelang 22

B. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Melalui Lelang 30

C. Tinjauan Umum Tentang Pelaksanaan Lelang..... 44

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik Melalui Lelang Dalam Perkara Nomor : 1017/K/Pdt/2017 65

B. Pertimbangan Hukum Hakim Terhadap Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik Melalui Lelang Dalam Perkara Nomor : 1017 K/Pdt/2017..... 72

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan 82

B. Saran 83

DAFTARPUSTAKA..... 85

LAMPIRAN 88

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Untuk berlangsungnya kehidupan manusia yang merupakan makhluk hidup, ada banyak kebutuhan yang harus dipenuhi, kebutuhan-kebutuhan tersebut ada yang bersifat fisik maupun non fisik. Kebutuhan tersebut tak dapat berhenti selama manusia itu hidup. Agar segala kebutuhan itu tercapai, maka manusia akan saling bergantung dengan manusia lainnya. Untuk itu sesama manusia harus saling membantu, tolong- menolong, dan saling menghormati.

Menjadi makhluk sosial untuk memenuhi kebutuhan hidupnya manusia tidak dapat lepas dari saling membutuhkan orang lain. Hal tersebut tidak lepas dari hubungan antar sesama manusia, hubungan ini diwujudkan dalam bentuk periakatan, seperti yang sering dilakukan dalam masyarakat yaitu jual beli. Hubungan dalam masyarakat berkembang seiring perkembangan ekonomi yang terdapat dimasyarakat, hal ini terjadi karena semua kebutuhan manusia memiliki nilai ekonomis dan masyarakat berkecimpung dalam dunia bisnis, terutama dalam perkembangannya masyarakat membutuhkan tanah untuk keberlangsungan kehidupan manusia dalam memenuhi kebutuhannya, semakin banyaknya tuntutan dan kebutuhan hidup yang harus dipenuhi, hal ini lah yang membuat banyak terjadi jual beli tanah dalam masyarakat.

Bagi kehidupan manusia tanah ialah sumber daya alam yang sangat berperan penting dan merupakan benda berharga karena dapat menopang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

kesejahteraan dalam menciptakan kehidupan manusia yang lebih baik maupun memenuhi kebutuhan hidup manusia, oleh sebab itu tanah tak dapat dipisahkan dari manusia. Sering kali terjadi permasalahan dalam kehidupan yang berkaitan dengan tanah sehingga mengakibat kan pertentangan hukum, karena hampir seluruh aspek dalam kehidupan manusia berkaitan dengan tanah.

Permasalahan tanah merupakan permasalahan yang ada disebabkan konflik kepentingan atas tanah, permasalahan ini tak dapat dihindari. DiIndonesia masalah tanah tidak habis dikarenakan tanah adalah suatu benda yang dibutuhkan dikehidupan masyarakat oleh karena itu permasalahan tanah adalah persoalan utama dalam hukum agraria, bahkan sering dikatakan sebagai suatu peristiwa yang timbul dalam masyarakat yang terjadi bukan karena tidak terkendali nya penggunaan terhadap tanah, melainkan kecenderungan yang mengarah kepada minimnya akses kepemilikan dan juga lemahnya perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat. Kerap kali terjadi tanah yang telah didaftarkan dan sudah memiliki alas hak, berupa surat sertifikat maupun surat keterangan tanah yang telah diterbitkan, mengalami tumpang tindih dalam kepemilikan dan juga lemahnya perlindungan hukum terhadap kepemilikan atas tanah. Sering terjadi dimasyarakat tanah yang telah didaftarkan dan sudah memiliki alas hak, berupa sertifikat ataupun surat keterangan tanah yang telah diterbitkan, mengalami tumpang tindih dalam kepemilikan terhadap tanah dengan pihak lain, oleh karena itu seharusnya surat bukti seperti surat sertifikat atas tanah didaftarkan keBadan Pertanahan Nasional, karena merupakan bukti yang sempurna untuk menentukan pemilik yang sebenarnya (soetomo, 1981, p. 34)

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Untuk dapat menguasai tanah perlu dilakukan penglihan hak atas tanah, Pengalihan hak atas tanah sering terjadi dalam masyarakat hal itu disebabtkan karena adanya perbuatan hukum, salah satunya ialah pelelangan. Dimana pelelangan ialah perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak milik atas tanah. Pelelangan dilakukan pada umumnya karena sulitnya mendapatkan pembeli tanah atau karena tanah tercatat menjadi jaminan kredit pada bank yang telah dieksekusi dan mau dijual.

Dalam ketentuan pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan bahwa "kredit adalah penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain, yang mengharuskan pihak peminjam untuk melunasi utangnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dengan pemberian bunga". Jadi agar pemberian kredit dapat dilaksanakan, harus diperoleh persetujuan maupun perjanjian yang dibuat anatara bank sebagai kreditor dengan nasabah penerima kredit sebagai debitor yang dinamakan perjanjian kredit.

Pada ketentuannya bank memberikan kredit, setelah bank benar-benar percaya dengan nasabahnya. Rasa yakin tersebut didapatkan berdasarkan hasil analisis yang dilakukan dengan tepat mengenai itikad baik dari nasabah dan kesanggupan serta kemampuan agar dapat membayar utang pada bank. Agar mendapat rasa yakin tersebut dilakukan penilaian atas modal, agunan, watak, kemampuan dan prospek usaha debitur. (Supramono, 2009, p. 158)

Bank memberikan kredit pada nasabah dengan menegaskan begitu pentingnya jaminan kredit. Bank membutuhkan jaminan kredit agar mendapat

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

kepastian terhadap pembayaran hutang dari nasabah sesudah jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit.

Antara jaminan dan masalah utang memiliki suatu hubungan yang erat. Karena jaminan adalah suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu benda khusus yang diberikan debitur pada kreditur sebagai hasil dari suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain. Apabila debitur wanprestasi maka benda tersebut akan dinilai dengan uang. Kemudian dijadikan sebagai pelunasan sebagian maupun seluruh dari pinjaman debitur kepada krediturnya. (Usman, 2008, p. 69)

Berdasarkan tujuannya barang jaminan bukan sesuatu yang dapat dikuasai kreditur karena merupakan perjanjian utang-piutang bukanlah perjanjian jual-beli yang mengakibatkan hak milik suatu benda dapat berpindah. Objek hak tanggungan sebagai benda jaminan yang dipakai dalam pelunasan pinjaman, melalui ketetapan yang telah ditetapkan oleh peraturan yang berlaku, yakni benda dijual melalui lelang. Hasil yang diperoleh dipakai untuk pelunasan pinjaman debitur, jika terdapat sisa maka akan dikembalikan kepada debitur.

Pada umumnya dalam pelaksanaan perbankan, nilai jamianan kredit lebih besar dari jumlah kredit yang disepakati pihak bank, oleh karena itu pihak debitur diharapkan untuk secepatnya menyelesaikan utangnya agar harta yang dijadikan sebagai jaminan kredit tidak hilang dalam hal kredit tersebut ditetapkan sebagai kredit macet.

Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang beehubungan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tangguangan adalah hak jaminan yang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana ditetapkan dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang oeraturan dasar pokok-pokok Agraria, “berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu”, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. (Gunawan Widjaja, 2006, p. 13)

Hak tanggungan berasal dari kesepakatan, pada umumnya dalam perikatan ditemukan dua unsur yang timbul dengan bersamaan, yaitu *Schuld* dan *Haftung. Schuld* menunjuk adanya sisi kewajiban atau prestasi atau utang yang harus dilaksanakan, dipenuhi atau dibayar, atau memerhatikan ada tidaknya hak pada si kreditur untuk menuntut pemenuhan, pelaksanaan atau pembayaran suatu kewajiban, prestasi atau utang dari debitur. *Haftung* ditemukan dari perjanjian pemberian jaminan kebendaan oleh pihak ketiga, tujuannaya ialah menanggung dan menjamin pemenuhan, pelaksanaan atau pembayaran suatu kewajiban, prestasi atau utang seorang debitur tergadap kreditur.

Pada dasarnya objek hak tanggungan ialah hak atas tanah yang persyaratannya telah terpenuhi, yaitu wajib didaftarkan (untuk memenuhi syarat publisitas) dan dapat dialihkan kepemilikannya untuk mempermudah pelaksanaan pembayaran utang yang jadi pelunasannya.

Berdasarkan penjelasan diatas dapat kita ketahui hak tanggungan berasal dari kesepakatan yang dilakukan antara kreditur dan debitur atas objek yang dijadikan jaminan.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Tanah ialah objek jaminan yang dapat memberikan keyakinan kepada pihak lembaga keuangan yang menyediakan fasilitas kredit karena pada umumnya tanah mudah diperjual-belikan, mempunyai nilai jual yang cepat mengalami peningkatan, memiliki tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, sulit disembunyikan dan dapat dibebani Hak Tanggungan. Namun tidak setiap hak atas tanah dapat digunakan untuk jaminan uang dengan dibebani Hak Tanggungan. Sesuai dengan ketetapan pada pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, "bahwa hak-hak atas tanah yang dapat dibebankan dengan hak tanggungan yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan sebagaimana tersebut dalam pasal 25, pasal 33 dan pasal 39 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)". (Usman, Hukum Kebendaan , 2011, p. 311)

Hak tanggungan ialah pemenuhan atas tuntutan perkembangan hukum akan lembaga jaminan, yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, keberadaan hukum jaminan yang kuat dan memberikan kepastian hukum serta mudah dalam melakukan eksekusi sangat didambakan.

Pelaksanaan eksekusi terhadap hak tanggungan disebabkan karena kewajiban debitur kepada kreditur tidak terlaksana dengan baik, keadaan dimana kesepakatan yang sudah dibuat oleh debitur dengan kreditur tidak terpenuhi oleh karena kesalahan debitur dan debitur telah mendapat teguran atau peringatan maka eksekusi dapat dilaksanakan. Eksekusi terhadap hak tanggungan terjadi apabila debitur tidak melakukan sesuai dengan yang diperjanjikan maka objek hak

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

tanggungan dijual dengan melakukan pelelangan dengan ketentuan yang telah diatur dalam perundang-undangan pemegang hak tanggungan berhak mengambil semua atau sebagian dari hasil penjualanan lelang tersebut. (SUTEDI, 2012, p. 120)

Setelah memenangkan lelang maka pembeli tanah obyek lelang harus mengurus perpindahan hak kepemilikan atas tanah melalui pendaftaran tanah pada BPN dengan tujuan agar mendapatkan perlindungan hukum terhadap kepemilikan atas tanah serta menunjukkan bukti risalah lelang untuk mengantisipasi kemungkinan terjadinya sengketa, seperti sengketa sertifikat ganda, dan supaya pihak-pihak yang memiliki kepentingan dengan cepat mendapatkan informasi data yang diinginkan serta terlaksananya tertib administrasi pertanahan. Yang disebut dengan perpindahan hak atas tanah ialah beralihnya kepemilikan atas tanah dari pemilik awal terhadap pemilik yang baru disebabkan terjadinya suatu perbuatan hukum.

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat lembaga lelang selalu ada dalam sistem hukum, mencairkan barang menjadi sejumlah uang dengan nilai objektif dan menciptakan nilai dari suatu barang adalah fungsi dari salah satu sistem hukum yaitu lelang. Pertama, agar terpenuhinya kebutuhan penjualanan lelang, sebagaimana ditetapkan dalam ketentuan undang-undang. Kedua, dalam bentuk untuk menegakkan keadilan *(law enforcement)*, dan untuk melaksanakan atau menunaikan putusan pengadilan atau lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan undang-undang. Ketiga, agar kebutuhan pelaksanaan dalam dunia usaha

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

terpenuhi, produsen atau pemilik benda pribadi memungkinkan melaksanakan penjualanan lelang. (Rochmat, 1987, p. 1)

Berdasarkan sejarah Lelang bermula dari bahasa latin yaitu auction, yang memiliki arti meningkatnya harga secara bertahap. DiIndonesia secara resmi Lelang masuk pada penjualan umum dalam perundang-undangan di Indonesia sejak tahun 1908, dengan berlakunya *Vendu Reglement* (peraturan lelang stbl. 1908 Nomor 198) dan *Vendu Intructie* (instruksi lelang stbl. 1908 Nomor 190) dimana sampai sekarang masih diberlakukan.

Peraturan menteri keuangan Nomor 27/PMK/.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, "lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan cara penawaran harga yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang, yakni berupa pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan". (Harahap, 1989, p. 115) Yang dimaksud terbuka untuk umum (asas tranparansi akuntabilitas) ialah semua orang mengetahui adanya rencana lelang terhadap agunan tersebut, semua anggota masyarakat dapat turut berpartisipasi sebagai calon pembeli lelang, dan dapat membelinya.

Sebagaimana dikemukakan diatas bisa kita ketahui bahwa lelang memiliki metode yang begitu mudah dan merupakan mekanisme pasar dimana orang dapat berkumpul untuk menjual ataupun membeli banyak jenis barang. Dengan demikian dapat dikatakan lelang adalah bentuk penjualanan yang dilaksanakan dimuka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan metode penawaran harga

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

yang semakin tinggi atau melalui menyetujui harga yang semakin rendah, atau melalui pendaftara harga, dimana orang-orang yang dipanggil atau sebelumnya sudah diberitahukan tentang pelelangan itu, diberikan kesempatan kepadanya untuk membeli dengan jalan: *menawar harga, menyetujui harga* atau dengan jalan *pendaftaran.*

Sebagaimana yang sudah dijelaskan diatas, dapat diutarakan (5) lima unsur yang tercantum dalam pengertian lelang:

a. Penjualan barang;
b. Dilakukan dimuka umum;
c. Memiliki cara penawaran melalui lisan atau tertulis: menawar secara lisan adalah suatu cara dilakuakan oleh penawar cukup dengan kata-kata yang diucapkan saja, sedangkan secara tertulis adalah suatu cara yang dilakukan penawar dengan cara tertulis.
d. Haraganya terus meningkat atau menurun;
e. Didahului dengan mengumpulkan minat.

Dalam pelaksanaannya lelang hanya dapat dilaksanakan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang kecuali ditetapkan lain oleh ketentuan perundang-undangan. Pejabat lelang ialah orang yang mendapatkan wewenang secara istimewa dari menteri keuangan untuk melangsungkan penjualan barang secara lelang.

Syarat-syarat pelelangan, adalah sebagai berikut:

- Dalam pelaksanaannya lelang hanya dapat dilaksanakan oleh dan dihadapan pejabat lelang.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

- Dilangsungkan secara terbuka dan dihadiri oleh peserta lelang dan penjual.
- Sipeminat sebelumnya tidak dapat ditunjuk dan diketahui, dan dapat diketahui setelah lelang.

Pelelangan barang jaminan atau benda berharga lain milik debitur yang dilaksanakan oleh KPKNL sebagai lembaga yang bertugas dapat dilakukan melalui metode sebagai berikut:

Pertama, dengan cara dilelang yakni menjual barang dan jaminan dan atau benda berharga lain milik debitur yang dilakukan dimuka umum dihadapan pejabat lelang. Kedua, penjualanan yang dilakukan tidak dengan cara lelang yakni penukaran benda jaminan dan harta kekayaan milik debitur yang dilakukan debitur untuk pelunasan hutang. Ketiga, dengan cara penebusan penukaran benda jaminan yang dilakukan oleh penjamin hutang dalam rangka penyelesaian hutang.

Tata cara lelang yang diterapkan diIndonesia, sebagai berikut:

a) Mengajukan permintaan tertulis kepada kepala KPKNL dan kepala kantor pejabat lelang kelas II
b) Kepala KPKNL atau kantor pejabat lelang kelas II menjadwalkan waktu lelang.
c) Penerbitan jadwal lelang oleh pemohon lelang (sesuai dengan benda yang dilelang dan jenis lelang)
d) Penerapan lelang dan penetapan pemenang lelang oleh pejabat lelang.
e) Melakuakan pelunasan harga lelang.
f) Pemberian barang atau benda yang dibeli

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Dari penjelasan diatas dapat kita ketahui bahwa tugas Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru yaitu untuk melangsungkan lelang terhadap objek hak tanggungan yang dijadikan jamianan kredit yang sebelumnya telah terlebih dahulu dilakukan usaha penagihan.

Dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru, pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru kerap kali menghadapi gugatan yang diajukan kepda KPKNL Pekanbaru. Adapun yang mengajukan gugatan tersebut adalah pihak ketiga yang menuntut atas hak jaminan yang akan dilelang tersebut.

Seperti halnya yang terjadi pada masyarakat kel. Simpang tiga kec. Bukit raya kota pekanbaru seperti yang terdapat pada putusan perkara Nomor 1017 K/Pdt/2017.

Yang mana dalam perkara ini menyatakan bahwa, I GEDE KETUTPUDJA sebagai penggugat satu dan I GEDE NYOMAN WEDA sebagai penggugat dua telah melakukan gugatan kepada ARCHENIUS NAPITUPULU sebagai tergugat pertama. Tergugat dua adalah TARMIZI AHMAD, tergugat tiga adalah NAZARUDIN, tergugat empat adalah KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU, tergugat lima adalah PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK,Cq. Bank Mandiri (dahulu bank Dagang Negara), tergugat enam adalah MENTERI KEUANAGAN REPUBLIK INDONESIA, Cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA (DJKN), PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA (PUPN), Tergugat tujuh adalah KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PEKANBARU. I GEDE

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

KETUTPUDJA sebagai penggugat pertama adalah pemilik tanah yang dahulu terletak tempatnya dikenal di RK.II RT. I Purwodadi, Desa Simpang Tiga, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar dengan alas hak Surat Keterangan Pembukaan Hutan No. 61/SH/1976 tanggal 1 September 1976. Demikian juga hal nya dengan penggugat dua yang memiliki tanah berdekatan dengan penggugat pertama dengan alas hak Surat Keterangan Pembukaan Hutan No. 62/SH/SK/1976 tanggal 1 September 1976. Yang menjadi masalah yang membuat penggugat I dan penggugat II kaget adalah sebagian dari tanah yang belum dijual tersebut diatasnya telah ditanami pohon kelapa sawit dan beberapa jenis pohon lainnya oleh AECHENIUS NAPITUPULU (tergugat I) dan juga telah mendirikan pondok atau rumah kayu di atasnya. Setelah ditelusuri, ternyata penguasaan tanah yang di lakukan oleh tergugat I tersebut berawal dari tindakan NAZARUDDIN (tergugat III) dimana menurut pengguagat I tergugat III melakukan tindakan secara tanpa hak dan melawan hukum telah mengurus surat terhadap tanah tersebut sehingga terbit sertifikat hak milik nomor 3526 desa simpang tiga tertanggal 28 agustus 1984 dengan luas 9000M dan selanjutnya tergugat III menjadikan tanah tersebut menjadi objek jaminan utang pada bank mandiri (tergugat V), kemudia karena tergugat III tidak mampu membayar utangnya maka tergugat V meminta kepada PUPN cabang Riau (tergugat VI) untuk melakuakan lelang atas tanah tersebut dan tergugat VI melanjutkan kepada kantor lelang pekanbaru (tergugatVII) untuk melakuakan lelang atas tanah tersebut. Kemudian oleh tergugat VII tanah tersebut dilelang yang mana lelang tersebut dimenangkan oleh tergugat II. Kemudian atas permohonan dari tergugat II maka tergugat IV menerbitkan sertifikat hak milik

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

(pengganti) terhadap tanah tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik No. 266 Propinsi Riau, Kotamadya Pekanbaru Kelurahan Simpang Tiga, tanggal 28 Agustus 1984, kemudian setelah itu Tergugat II menjual Tanah tersebut terhadap Tergugat I. Penggugat I menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah objek perkara dan menanaminya dengan pohon kelapa sawit serta beberapa jenis pohon lainnya dan mendirikan pondok atau rumah kayu diatasnya; perbuatan Tergugat II yang menjual tanah objek perkara terhadap Tergugat I, perbuatan Tergugat III yang menjadikan tanah objek perkara sebagai jaminan hutang Kepada Tergugat V; Perbuatan Tergugat IV yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 266 Propinsi Riau, Kotamadya Pekanbaru, kecamatan Bukit Raya Kelurahan Simpang Tiga, tanggal 28 Agustus 1984; perbuatan Tergugat V yang meminta Tergugat VI untuk melelang tanah objek perkara; perbuatan Tergugat VI yang meminta Tergugat VII untuk melakukan lelang atas tanah objek perkara, adalah merupakan tindakan melawan hukum, yang mendatangkan kerugian bagi penggugat I dan penggugat II.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian ilmiah melalui sistem penelitian normatif dengan judul: PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH YANG BERITIKAD BAIK MELALUI LELANG (STUDI KASUS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 1017K/Pdt/2017)

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang diatas, bahwa penulis merumuskan pokok masalah dalam pengkajian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang beritikad baik melalui lelang dalam perkara Nomor: 1017 K/Pdt/2017?
2. Bagaiman pertimbangan hukum hakim terhadap pembeli tanah yang beritikad baik melalui lelang dalam perkara Nomor : 1017 K/Pdt/2017?

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki tujuan untuk :

1. Untuk Mendapatkan Pengetahuan Tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah yang Beritikad Baik Melalui Lelang Dalam Perkara Nomor : 1017 K/Pdt/2017.
2. Untuk Memberikan Pengetahuan Tentang Pertimbangan Hukum Hakim Terhadap Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik Melalui Lelang Dalam Perkara Nomor : 1017 k/pdt/2017.

Sedangkan manfaat penelitian yang diharapkan oleh penulisan ini adalah :

1. Untuk memberi tambahan ilmu pengetahuan, baik bagi penulis dan pembaca mengenai hukum perdata khususnya mengenai hukum acara perdata dalam hal jual beli tanah memalui lelang dalam suatu perkara perdata.
2. Diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat, dan dapat menyumbangkan pemikiran bagi pihak yang tertarik dengan masalah ini.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

D. **Tinjauan Pustaka**

1. Perlindungan Hukum

Dalam hal ini perlindungan hukum akan membicarakan pengertian dan prinsip-prinsip perlindungan hukum.

a. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum ialah suatu usaha perlindungan untuk melindungi suatu kepentingan yang diberikan kepada subjek hukum melalui ketetapan perundangan-undangan yang berlaku yang penerapannya bersifat memaksa dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu: yang bersifat *preventif* maupun *represif* dan yang *tertulis* maupun *tidak tertulis*. Perlindungan hukum yang bersifat *preventif* adalah perlindungan yang diberikan oleh pemerintah yang bertujuan agar mencegah terjadinya suatu pelanggaran dan untuk memberikan peringatan atau batas-batas dalam melangsungkan suatu kewajiban. Sedangkan perlindungan hukum yang bersifat *represif* ialah perlindungan yang bertujaun untuk menyelesaikan pelanggaran dengan cara memberikan sanksi seperti hukuman tambahan, penjara, dan denda (Hadjon, 1987, p. 2). Dalam arti lain perlindungan hukum adalah sutau deskripsi dari fungsi hukum dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kedamaian, kepastian, dan kemanfaatan. Hukum adalah suatu gabungan peraturan maupun kaedah yang memiliki isi bersifat Umum

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dan Normatif, Umum lantaran hukum berlaku untuk semua orang, dan Normatif lantaran hukum menetapkan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh untuk dilakukan, dan menentukan bagaimana cara melangsungkkan kepatuahan pada suatu kaedah.

Menurut Sudikno Mortokusumo, hukum bermaksud untuk mewujudkan ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia terlindungi agar mencapai tujuannya.

Menurut Subekti dalam buku Sudikno Mortokusumo bahwa sasaran hukum adalah mengabdi kepada tujuan Negara, yakni menghasilkan kejayaan serta kebahagiaan bagi rakyatnya.

b. Prinsip-prinsip Perlindugan Hukum

Prinsip-prinsip yang menjadi dasar perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan pancasila ialah:

a) Prinsip Negara Hukum

Pancasila sebagai dasar falsafah Negara, dengan adanya keseimbangan antara interaksi pemerintah terhadap rakyatnya didasarkan pada asas kerukunan adalah poin yang terutama dalam pancasila, yang pada akhirnya mengarah pada usaha agar tercapainya keserasian dan keseimbangan dalam kehidupan.

b) Prinsip-prinsip perlindungan hukum untuk rakya terhadap perbuatan pemerintah yang bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2. Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang beritikad baik.

Dalam masyarakat sering terjadi permasalahan antara pejual dan pembeli tanah dikarenakan banyak hal seperti tanah tersebut dalam sengketa, sertifikat ganda, atau tengah digunakan menjadi barang jaminan pada suatu bank dan masih banyak lagi. Pada prinsipnya Undang-Undang (hukum) harus memberikan perlindungan kepada pembeli yang beritikad baik. Karena hal ini akan sangat merugikan pihak pembeli yang beritikad baik. Oleh karena itu hukum harus dengan tegas menempatkan diri untuk melindungi apa yang menjadi hak sipembeli yang beritikad baik.

Dibawah ini adalah ciri-ciri pembeli yang beritikad baik yang perlu di lindungi oleh hukum:

a. Dalam melaksanakan jual beli tanah dilakukan dengan metode dan dokumen yang sah seperti yang ditetapkan dalam ketetapan Undang-Undang.
b. Terlebih dahulu melakukan kehati-hatian dan penelitian terhadap suatu hal yang berkenaan dengan objek tanah yang diperjanjikan.

Jika pembeli objek tanah sudah memenuhi kriteria diatas, dan mengalami permasalahan dikemudian hari atas objek tanah yang sudah dibeli, maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli tanah yang beritikad baik tidak bisa diganggu gugat oleh siapapun. Sebagaimana telah diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012. Di dalam butir ke IX sebagai berikut: “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli tanah yang beritikad baik

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah), Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak".

E. Konsep Operasional

Agar tidak terjadi kesalahan penafsiran dan agar penegkajian ini dapat lebih dalam dan menemukan apa yang diinginkan, maka penulis memberikan batasan-batasan pada judul penelitian sebagaiberikut :

Perlindungan adalah tempat berlindung atau hal perbuatan memperlindungi (Thamrin S, 2017, p. 36). Hukum ialah peraturan yang memiliki sifat mendesak yang memastikan tingkah laku manusia dalam masyarakat (Simorangkir, Erwin, & Prasetyo, 2010, p. 66) maka perlindungan hukum yakni memberikan suatu perlindungan terhadap hak-hak yang ada pada masyarakat khususnya pada Tergugat dalam putusan

Pembeli ialah seorang yang membeli sesuatu, makanan maupun barang dan sebagainya.

Tanah ialah salah satu bagian dari bumi, bidang tanah adalah bagian dari permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas dan sifatnya benda tidak bergerak (A.P Parlindungan, 2009, p. 20)

Beritikad baik suatu tindakan yang melihat adanya kepentingan banyak orang, tidak hanya memikirkan keinginan diri sendiri saja dan tidak ingin merugikan orang lain.

Lelang ialah pemasaran barang yang dilangsungkan dihadapan umum serta persetujuan harga yang semakin menurun, dan penawaran harga yang terus

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

meningkat atau dengan mendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang dipanggil atau sebelumnya diberi tahu mengenai pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang menyetujui harga, atau yang membeli untuk menawar harga atau mendaftarkan.

Putusan mahkamah agung nomor : 1017/K/pdt/2017 merupakan perkara perdata terhadap pembelian tanah melalui lelang.

Studi kasus merupakan suatu kegiatan yang dilakukan bertujuan untuk mepelajari peristiwa yang ada dengan teori ataupun ketentuan yang berlaku berdasarkan nilai-nilai keilmuan.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yakni suatu cara yang dilaksanakan agar pengkajian ini relevan dengan masalah pokok yang dirumuskan. Metode penelitian yang digunakan penulis sebagaiberikut:

1. Jenis dan sifat penelitian.

Dilihat dari jenis penelitian ini termasuk golongan dalam pengkajian hukum normatif dengan langkah-langkah mempelajari berkas perkara dalam studi kasus No. 1017k/pdt/2017 dan mengambil perbandingan dari buku-buku yang menyangkut dengan rumusan masalah namun untuk mendapat kan data yang lebih lengkap lagi penulis juga melakukan wawancara dengan responden secara langsung. Sedangkan dari sifatnya pengkajian ini bersifat deskriptif yang memberikan gambaran secara jelas, rinci, dan sistematis tentang hal-hal yang berkaitan dengan pokok penelitian.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2. Data dan sumber data

Data yang digunakan dalam penelitian berupa data sekunder. Data sekunder terdiri dari :

a. Bahan hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan utama yang menjadi bahasan dalam penelitian ini, yaitu putusan perkara No. 1017/k/pdt/2017.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder berupa buku-buku yang memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer serta dari pendapat para ahli dalam berbagai literatur yang berkaitan langsung dengan penelitian ini.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier ysitu bahan yang memberikan penjelasan maupun petunjuk pada bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dalam bentuk kamus.

3. Analisis data

Setelah penulis memperoleh data dari berkas perkara No. 1017k/pdt/2017 penulis mempelajari kasus yang ada didalamnya serta membandingkan dari buku-buku dan literatur-literatur yang berkaitan dengan kasus perkara dan menguraikannya dalam bentuk rangkain-rangkaian kalimat yang jelas dan terperinci. Kemudian menghubungkan terhadap teori-teori hukum, dan undang-undang serta data lainnya dengan pendapat para ahli.

4. Metode penarikan kesimpulan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Metode penarikan kesimpulan dari data ini dengan melakukan klasifikasi sesuai dengan pokok permasalahan, dan disampaikan secara sistematis dalam bentuk tulisan yang mudah dimengerti. Kemudian data ditampilkan dengan membandingkan dan menghubungkan ketetapan Undang-Undang serta pendapat para ahli dengan tori-teori yang mendukung, dengan hasil perbandingan tersebut dapat dilihat adanya perbedaan dan kesesuaian hasil penelitian dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sehingga kesimpulan akhir tentang permasalahan pokok penelitian dengan menggunakan cara *deduktif* yakni menyimpulkan data dari ketentuan-ketentuan umum kepada ketentuan-ketentuan khusus.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Kasus Posisi Pembelian Tanah Melalui Lelang.

1. Perkara Nomor 70/Pdt.G/2015/PN.Pbr.

Yang menjadi awal mula timbulnya permasalahan yang terjadi dalam pembelian tanah melalui lelang pada perkara yang beregister Nomor 70/Pdt.G/2015/PN.pbr sebagaimana dalam surat gugatan, penggugat I bernama I GEDE KETUT PUDJA, Pekerjaan Purnawirawan TNI-AU, Tempat tinggal di Jalan Cendan No. 21 Kel. Sidomulyo Timur, Kec. Marpoyan damai pekanbaru, penggugat II bernama I GEDE NYOMAN WEDA Pekerjaan Petani, Tempat tinggal Br Bongan Tengah, Taban, Bali, dimana hubungan antara penguggat I dan penggugat II adalah Saudara kandung, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut.

Penggugat I dan penggugat II sama-sama memiliki tanah yang sekarang terletak di RT.02 RW.01 Kel. Simpang Tiga Kec. Bukit Raya Kota Pekanbaru Provinsi Riau.

Pengguagat I adalah pemilik sebidang tanah yang terletak dahulunya setempat dikenal RK. II RT. I purwodadi, Desa Simpang Tiga, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten kampar dengan alas hak Surat Keterangan Pembukaan Hutan No.61/SH/SK/1976 tanggal 1 September 1976 atas nama Penggugat I, dengan ukuran dan batas sepadan sebagaiberikut:

- Sebelah Utara dengan Yayasan : 125 meter
- Sebelah selatan dengan ranah Sdr. Zen Sirun : 125 meter

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

- Sebelah Timur dengan tanah Sdr. IGN. Weda : 145 meter
- Sebelah Barat dengan tanah Amat Maduro : 145 meter

Yang mana sekarang terleta setempat dikenal di Jalan Bukit Raya RT.02 RW.01 Simpang Tiga Kec. Bukit Raya Kota pekanbaru Propinsi Riau.

Penggugat II juga memiliki sebidang tanah yang dahulunya setempat dikenal di RK. II RT. I Purwodadi, Desa Simpang Tiga, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten kampar, dengan alas hak Surat Keterangan Pembukaan Hutan No. 62/SH/SK/1976 tanggal 1 September 1976 atas nama Penggugat II dengan ukuran dan batas sepadan sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan tanah Yayasan : 125 meter
- Sebelah Selatan dengan tanah Sdr. Zen Sirun : 125 meter
- Sebelah Timur dengan hutan : 145 meter
- Sebelah Barat tanah IGK. Pudja : 145 meter

Yang mana sekarang terletak setempat dikenal di Jalan Bukit Raya RT.02 RW.01 Kel. Simpang Tiga Kec.Bukit Raya Kota Pekanbaru Provinsi Riau.

Adapun yang menjadi dasar penggugat yang memiliki tanah tersebut ialah: Berawal dari penguasaan tanah objek perkara yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut berawal dari tindakan tergugat III secara tanpa hak dan melawan hukum telah mengurus surat atas tanah tersebut sehingga terbit sertifikat Hak Milik Nomor 3526 Desa Simpang Tiga tertanggal 28 Agustus 1984, Surat Ukur / Gambar Situasi Nomor 4511/1984 tanggal 27 Agustus 1984 dengan Luas 9000 M^2 yang kemudian diganti dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 231 kemudian oleh Tergugat III tanah tersebut telah dijadikan jaminan utang pada Bank Mandiri

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

(Tergugat V), kemudian karena Tergugat III tidak mampu membayar utangnya maka Tergugat V meminta kepada Tergugat VI (dahuku PUPN Cabang Riau) untuk melakukan lelang atas tanah tersebut dan Tergugat VI melanjutkan kepada Tergugat VII (dahulu Kantor Lelang Negara pekanbaru) untuk melakukan lelang atas tanah tersebut, kemudian oleh Tergugat VII tanah tersebut dilelang yang mana lelang tersebut dimenangkan oleh Tergugat II, hal ini sesuai dengan risalah lelang nomor 112/1991-1992 tanggal 25 November 1991. Kemudian atas permohonan dari Tergugat II maka Tergugat IV telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 266 Provinsi Riau, Kotamadya Pekanbaru, Kecamatan Bukit Raya Kelurahan Simpang Tiga, tanggal 21 April 1992, Gambar Situasi No: 4511/1984 Provinsi Riau, Kotamadya Pekanbaru Kecamatan Bukit Raya Kelurahan Simpang Tiga, tanggal 28 Agustus 1984, kemudian setelah itu Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Tergugat I.

Setelah mendengar keterangan dari kedua belah pihak dan memperhatikan alat-alat bukti yang telah diajukan di persidangan dan telah melakukan pemeriksaan perkara maka terhadap gugatan tersebut maka Pengadilan Negeri Pekanbaru menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan uraian diatas pengadilan berpendapat, bahwa oleh karena petitum-petitum gugtan penggugat I dan II telah dinyatakan ditolak dan penggugat I dan II dipihak yang kalah maka pengguagat I dan II dihukum pula untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan Pengadilan Negeri Pekanbaru Mengadili:

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Dalam eksepsi :

- Menolak eksepsi dari tergugat I, II, IV, V, VI, dan VII untuk seluruhnya;

  Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan penggugat I dan II untuk seluruhnya.
- Menghukum penggugat I dan II untuk membayar biaya perkara hingga kini sebesar Rp.4.966.000,- (empat juta sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah)

Dalam pokok perkara :

- Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya
- Menghukum Penggugat I dan penggugat II untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp. 4.966.000,- (empat juta sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

2. Perkara Nomor 96/Pdt.G/2016/PT/Pbr

Pada putusan Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 70/Pdt.G/2015/PN.Pbr memenangkan ARCHNEIUS NAPITUPULU sebagai Tergugat I. Karena merasa kecewa atas putusan membuat pihak yang kalah yakni I GEDE KETUTPUDJA sebagai tergugat I, dan I GEDE NYOMAN WEDA sebagai tergugat II mengambil keputusan untuk melakukan banding ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru.

Dan pada putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 96/Pdt.G/2016/PN.Pbr Para Pembanding yang semula Para Tergugat dengan Memori Banding 2 pebruari 2015 menyatakan sangat keberatan atas putusan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Pengadilan Negri Pekanbaru dalam perkara aquo baik terhadap pertimbangan hukumnya (ratio decidendi) dengan mengemukakan dalil-dalilnya.

Setelah memeriksa dan mempelajari secara cermat berkas perkara turunan resmi putusan Pengandilan Negeri Pekanbaru Nomor : 70/Pdt.G/2015/PN.Pbr, tanggal 17 November 2015, Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan "apakah putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam perkara aquo telah tepat dan benar" maka akan mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Setelah Hakim Pengadilan Tinggi telah dengan seksama membaca dan mempelajari serta meneliti dengan cermat berkas perkara yang bersangkutan yang terdiri dari Berita Acara Persidangan, surat-surat bukti dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 70/Pdt.G/2015/PN.Pbr tanggal 17 November 2015, maka majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Putusan Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar, serta telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam perkara ini, oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama sebagai pertimbangan hukumnya sendiri dalam memutus dan mengadili perkara ini ditingkat banding;
2. Berdasarlan uraian pertimbangan dan alasan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 70/Pdt.G/2015/PN.Pbr tanggal 17 November 2015 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dalam Peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya harus dikuatkan;

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

3. Karena para pembanding sebagai pihak yang kalah dalam peradilan Tingkat Banding, maka kepadanya haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan, yang dalam Tingkat Banding besarnya akan ditetapkan dalam amar Putusan:

Memperhatikan ketentuan Hukum dan Pasal-Pasal dari Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan perkara ini, maka Pengadilan Tinggi Memutuskan:

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 70/Pdt.G/2015/PN.Pbr tanggal 17 November 2015 yang memohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang untuk Peradilan Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

3. Perkara Nomor 1017 K/Pdt/2017

Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 96/Pdt.G/2016/PT.Pbr maka Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat asal tidak dapat menerima dan merasa keberatan baik terhadap pertimbangan hukumnya maupun terhadap amar putusannya.

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Asal telah mendaftarkan Permohonan Kasasi pada kepanitraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dan untuk itu Panitera Pengadilan Negeri Pekanbarutelah menerbitkan Akta Permohonan Kasasi Perdata Nomor 70/Pdt.G/2015/PN.Pbr Jo Nomor 96/Pdt.G/PT.Pbr pada

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

hari Rabu, tanggal 23 November 2016, kemudian pada hari Rabu, tanggal 07 Desember 2016 Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Asal telah menyerahkan Memori Kasasi pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanabaru.

Bahwa adapun keberatan-keberatan dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Asal adalah bahwa dengan putusan tersebut diatas *judex factie* telah tidak melaksanakan hukum atau keliru melaksanakan hukum atau tidak melaksanakan cara untuk melaksanakan peradilan yang harus dituruti menurut Undang-undang.

Setelah membaca dan mempelajari dengan cermat bahwa keberatan-keberatan dan alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara seksama memori kasasi tanggal 7 Desember 2016 dan Kontra Memori kasasi tanggal 12,13 dan 16 Januari 2017, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Kabupaten Pekanbaru dan Pengadilan Tinggi Pekanbaru tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I membeli obyek sengketa dan tergugat II sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 28/04/BR/1992 tanggal 11 Maret 1992, sedangkan II mendapatkan obyek sengketa dengan cara membeli melalui lelang umum yang dilakukan sesuai prosedur sebagaimana salinan Risalah Lelang Nomor 112/1991-1992 tanggal 25 November 1991 dari Badan Urusan Piutang Negara Kantor Lelang Negara Pekanbaru.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

- Bahwa Tergugat II sebagai pemenang lelang adalah Pembeli beritikad baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum, demikian juga dengan Tergugat I yang membeli obyek sengketa Tergugat II;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, ternyata putusan *Jedex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon Kasasi I GEDE KETUT PUDJA, dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada dipihak yang kalah, ,aka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. I GEDE KETUT PUDJA, 2. I GEDE NYOMAN WEDA, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding Untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 12 Juni 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu Syaifullah, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

B. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Melalui Lelang.

Pada dasarnya, suatu hukum harus ditegakkan dengan pasti dan tegas, baik dalam pengaturannya maupun dalam pelaksanaannya. Tentunya semua orang ingin ditetapkannya hukum yang tegas terhadap suatu permasalahan yang rumit. Ketentuan dan hukum yang berlaku haruslah sesuai dan tidak boleh melanggar ketentuan dan hukum yang sudah ada *"fiat justitia et pereat mundus"* yakni meskipun bumi runtuh hukum harus ditegakkan. Kepastian hukum menginginkan itu.

Kepastian hukum dapat menjadi pelindung bagi perbuatan yang dilakukan secara semena maksudnya ialah bahwa seseorang bisa mendapatkan sesuatu yang diinginkanya pada suatu keadaan tertentu. Setiap orang menginginkan dengan adanya perlindungan hukum maka suatu keadaan menjadi tertib. Ini sesuai dengan tugas dari hukum itu sendiri yakni memberikan perlindungan terhadap apa yang menjadi hak dari masyarakat.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum (Soekanto, 1984, p. 133).Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Pengertian di atas mengundang beberapa ahli untuk mengungkapkan pendapatnya mengenai pengertian dari perlindungan hukum diantaranya : Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum(Rahardjo, 2000, p. 53).Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.(Hudjon, 1987, p. 2)Sedangkan menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

menikmati martabatnya sebagai manusia. (Setiono, 2004, p. 3) Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia. (Muchsin, 2003, p. 14) Menurut Philipus M. Hadjon Perlindungan Hukum adalah Sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beriktikad baik apabila terjadinya permasalahan atas obyek lelang yang mengakibatkan kerugian terhadap pembeli lelang tidak mendapatkan perlindungan hukum yang jelas. Pembeli lelang yang memiliki iktikad baik seharusnya dilindungi oleh Undang-Undang, akan tetapi pada kenyataannya menjadi tidak jelas dan tidak ada perlindungan kepastian hukum yang diterimanya. Apabila Peraturan PerundangUndangan tidak ada atau tidak lengkap maka Hakim harus bertindak atas inisiatif sendiri untuk menyelesaikan perkara yang bersangkutan, dengan kata lain artinya hakim harus berperan aktif dalam menentukan atau menetapkan walaupun Peraturan Perundang-Undangan yang ada tidak mengaturnya, tidak lengkap atau mengalami ketidakjelasan sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang yang beriktikad baik disebut sebagai perlindungan hukum represif. Perlindungan represif menurut Philipus M. Hadjon adalah upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Apabila melihat dari teori perlindungan hukum dari Philipus M. Hadjon yaitu perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum represif dikaitkan dengan perlindungan hukum pembeli lelang maka:

1. Perlindungan hukum *preventif* artinya ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan terhadap perbuatan melawan hukum. Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang sampai saat ini belum diatur artinya bahwa perlindungan hukum pembeli lelang sebelum terjadinya pelelangan untuk mencegah adanya perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan pembeli lelang yang beriktikad baik belum diatur dalam Undang-Undang. Hal ini merupakan kelemahan pada Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur tentang lelang karena Peraturan Perundang-Undangan tersebut dapat dikatakan sudah terlalu lama dan membutuhkan adanya pembaharuan hukum.
2. Perlindungan hukum yang *represif* bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya dilembaga peradilan. Perlindungan hukum yang represif apabila dikaitkan dengan pelaksanaan lelang maka perlindungan hukum represif kepada pembeli lelang telah diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yaitu karena lelang merupakan jual beli seperti jual beli perdata pada umumnya maka upaya hukum yang ada adalah seperti pada upaya hukum pada hukum acara perdata yaitu melalui banding dan kasasi. Peraturan pelaksanaan lelang yang ada selama ini tidak memberikan perlindungan kepada pembeli lelang artinya bahwa hak dari pemenang lelang yang beriktikad baik tidak

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

mendapatkan perlindungan hukum yang jelas. Pemerintah seharusnya membuat Undang-Undang tentang Lelang yang mengatur mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beriktikad baik, sehingga memberikan kepastian hukum secara nyata dan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beriktikad baik menguasai objek tanah yang telah dibelinya.

Upaya hukum yang dilakukan oleh pembeli lelang merupakan Upaya hukum yang diberikan oleh Undang-Undang kepada seseorang atau badan hukum untuk hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai tempat bagi pihak-pihak yang tidak puas dengan putusan hakim yang dianggap tidak sesuai dengan apa yang diinginkan, tidak memenuhi rasa keadilan, karena hakim juga seorang manusia yang dapat melakukan kesalahan sehingga salah memutuskan atau memihak salah satu pihak. Upaya hukum dibedakan antara upaya hukum terhadap upaya hukum biasa dengan upaya hukum luar biasa.

1. Upaya Hukum Biasa Pada dasarnya menangguhkan eksekusi. Dengan pengecualian yaitu apabila putusan tersebut telah dijatuhkan dengan ketentuan dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau uitboverbaar bij voorraad dalam Pasal 180 ayat (1) HIR jadi meskipun dilakukan upaya hukum, tetap saja eksekusi berjalan terus. Merupakan upaya hukum yang digunakan untuk putusan yang belum berkekuatan hukum tetap. Upaya ini mencakup:
   a. Perlawanan/Verzet Suatu upaya hukum terhadap putusan di luar hadirnya tergugat (putusan verstek). Dasar hukum verzet dapat dilihat

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

di dalam Pasal 129 HIR. Verzet dapat dilakukan dalam tempo/tenggang waktu 14 hari (termasuk hari libur) setelah putusan verstek diberitahukan atau disampaikan kepada tergugat karena tergugat tidak hadir.

b. Banding Adalah upaya hukum yang dilakukan apabila salah satu pihak tidak puas terhadap putusan Pengadilan Negeri. Dasar hukumnya adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan.

c. Kasasi Menurut Pasal 29 dan 30 UndangUndang Nomor 14 Tahun 1985 jo. UndangUndang Nomor 5 Tahun 2004 Kasasi adalah pembatalan putusan atas penetapan pengadilan dari semua lingkungan peradilan dalam tingkat peradilan akhir.

2. Upaya Hukum Luar Biasa Disebut upaya hukum luar biasa karena:

a. Diajukan dan ditujukan terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap.

b. Upaya ini hanya dapat dilakukan dalam keadaan tertentu, bukan terhadap semua putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap.

c. Upaya hukum luar biasa diajukan kepada mahkamah agung sebagai pemeriksa, serta pembuat keputusan sebagai instansi pertama dan terakhir. Upaya hukum luar biasa dilakukan terhadap putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pada asasnya upaya hukum ini tidak menangguhkan eksekusi. Mencakup:

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

1) Peninjauan kembali (request civil) Apabila terdapat hal-hal atau keadaankeadaan yang ditentukan dengan Undang-Undang, terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dimintakan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung dalam perkara perdata dan pidana oleh pihak-pihak yang berkepentingan. (Soeparman, 2009, hal. 46) (Pasal 66-77 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004).

2) Perlawanan pihak ketiga (denderverzet) terhadap sita eksekutorial Terjadi apabila dalam suatu putusan pengadilan merugikan kepentingan dari pihak ketiga, maka pihak ketiga tersebut dapat mengajukan perlawanan terhadap putusan tersebut. Dasar hukumnya adalah 378-384 Rv dan Pasal 195 (6) HIR. Dikatakan sebagai upaya hukum luar biasa karena pada dasarnya suatu putusan hanya mengikat pihak yang berperkara saja (pihak penggugat dan tergugat) dan tidak mengikat pihak ketiga (tapi dalam hal ini, hasil putusan akan mengikat orang lain/pihak ketiga, oleh sebab itu dikatakan luar biasa). Denderverzet diajukan ke Pengadilan Negeri yang memutus perkara tersebut pada tingkat pertama. Upaya hukum yang dilakukan pembeli lelang jika dirugikan adalah menuntut bank yang memohon melakukan pelelangan ke KPKNL, dan jika KPKNL dijadikan turut tergugat maka dalam pengadilan lembaga KPKNL hanya memberikan keterangan yang sebenarbenarnya sesuai dengan fakta dan kenyataan yang ada. Yang dikarenakan uang yang diterima oleh pihak KPKNL

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

atas hasil lelang sudah dibayarkan sepenuhnya kepada pihak bank yang melakukan likuidasi, maka dalam hal ini pihak KPKNL hanya dijadikan sebagai pelaksana lelang.

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Aspek dominan dalam konsep barat tertang hak asasi manusia menekankan eksistensi hak dan kebebasan yang melekat pada kodrat manusia dan statusnya sebagai individu, hak tersebut berada di atas negara dan di atas semua organisasi politik dan bersifat mutlak sehingga tidak dapat diganggu gugat. Karena konsep ini, maka sering kali dilontarkan kritik bahwa konsep Barat tentang hak-hak asasi manusia adalah konsep yang individualistik. Kemudian dengan masuknya hak-hak sosial dan hak-hak ekonomi serta hak kultural, terdapat kecenderungan mulai melunturnya sifat indivudualistik dari konsep Barat. Dalam merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di Barat bersumber pada konsep-konsep Rechtstaat dan *"Rule of The Law".* Dengan menggunakan konsepsi Barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan pada Pancasila, prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindak pemerintah bertumpu dan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

bersumber dari konsep tentang pengakuan danperlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi menusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

Pengertian Pembeli yang Beritikad Baik : menurut Subekti, pembeli yang beritikad baik sebagai pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum. (Subekti R. , 2014, p. 15)

Pengertian yang mirip juga dikemukakan oleh Ridwan Khairandy, yang mengartikan pembeli beritikad baik sebagai seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu. Ia sama sekali tidak mengetahui bahwa ia membeli barang dari orang yang bukan pemiliknya. Ia adalah seorang pembeli yang jujur. (Khairandy, 2004, p. 194)

Rachmadi Usman kemudian memberikan definisi pembeli beritikad baik dengan mengaitkannya pada Pasal 531 KUH Perdata tentang bezitter beritikad baik. (Usman, Hukum Kebendaan, 2013, p. 143). Bezit adalah ‘te goeder trouw’ (beritikad baik), bilamana bezitter memperoleh suatu kebendaan di antara cara untuk memperoleh hak milik, sementara dia tidak mengetahui hal akan cacat cela yang terkandung di dalamnya. Artinya, bezitter yang jujur adalah bezitter yang menyangka dirinya adalah pemilik yang sesungguhnya atas kebendaan yang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dikuasai atau didudukinya tersebut. Sebaliknya, bezit itu ‘te kwader trouw’ (beritikad buruk), bilamana bezitter mengetahui bahwa dirinya bukan pemilik yang sesungguhnya atas kebendaan yang dikuasai atau didudukinya itu, tetapi tetap dikuasai atau didudukinya. Dengan demikian, bezitter yang tidak jujur atau beritikad buruk adalah bezitter yang mengetahui bahwa dirinya bukan pemilik sejati atas kebendaan yang dikuasainya itu, melainkan kebendaannya itu milik orang lain.

Salah satu cara agar mendapatkan tanah ialah melalui lelang.Perkembangan zaman membuat manusia semakin memiliki kebutuhan yang beraneka ragam dan mendorongnya untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Ada kalanya manusia dapat terhambat untuk mengupayakan pemenuhan kebutuhannya, salah satu faktornya adalah kekurangan modal atau dana. Untuk menjawab permasalahan ini, kehadiran lembaga keuangan bank menjadi solusi untuk mendapatkan tambahan modal. Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UndangUndang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya UU Perbankan), bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk Universitas Indonesia lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Fungsi kredit yang diberikan bank akan menguntungkan kedua belah pihak baik dari sisi bank itu sendiri maupun masyarakat. Apabila dilihat dari sisi masyarakat, pinjaman dari bank dalam bentuk kredit dapat membantunya untuk mengatasi keterbatasan modal. Sedangkan dari sisi bank, fungsi kredit penting untuk

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

kelangsungan usaha karena bank memperoleh keuntungan dari pendapatan bunga atas kredit yang diberikannya. Pemberian kredit oleh bank dituangkan dalam suatu perjanjian yang berisi kesepakatan antara bank sebagai kreditur dengan nasabah penerima kredit sebagai debitur. Dasar dari pemberian kredit oleh bank kepada nasabah sebagai debitur yaitu adanya kepercayaan yang timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit bank oleh debitur antara lain jelasnya tujuan peruntukan kredit, adanya benda jaminan atau agunan, dan lain-lain. (Hermansyah, 2014, p. 58)Dalam perjanjian kredit tersebut, disyaratkan adanya suatu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan untuk pelunasan utang. Dengan adanya jaminan bank sebagai kreditur akan merasa aman, sebab bila debitur wanprestasi atau tidak menepati janjinya untuk membayar hutang (mengembalikan kredit) tepat pada waktunya, bank masih dapat menutup piutangnya atau sisa tagihan dengan mencairkan atau menjual barang jaminan yang telah diikatkannya. Kreditur senantiasa menginginkan agar jaminan yang diberikan kepadanya dapat menjamin pelunasan utang dari debitur. Jaminan merupakan bentuk kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya. (Usman, 2009, p. 66). Benda yang dapat dijadikan jaminan dapat berbentuk benda bergerak maupun tidak bergerak. Suatu benda dapat tergolong dalam benda tidak bergerak yaitu karena sifatnya, tujuan pemakaiannya, maupun ditentukan oleh undang-undang (Subekti, 2003, p. 61) dimana tanah serta segala sesuatu yang melekat diatasnya

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dapat digolongkan sebagai benda tidak bergerak. Sedangkan suatu benda termasuk benda yang bergerak karena sifatnya atau ditentukan oleh undangundang, seperti benda yang tidak tergabung dengan tanah. Jaminan kebendaan yang seringkali diminta oleh bank adalah berupa tanah yang dalam batas-batas tertentu dianggap sebagai benda jaminan yang relatif aman. Tanah memiliki nilai ekonomi yang senantiasa meningkat, hal tersebut disebabkan oleh permintaan dari masyarakat akan tanah semakin tinggi sedangkan ketersediaan tanah tetap.

Dalam hal tanah dijadikan sebagai jaminan untuk pelunasan utang, yang paling sempurna apabila jaminan tanah telah dibebani Hak Tanggungan melalui pembebanan dan pendaftaran Hak Tanggungan. (Hutagalung, 2005, p. 317). Istilah Hak Tanggungan muncul sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya UUPA), dan pengaturan Hak Tanggungan secara tersendiri ada pada saat diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya UUHT) yaitu pada tanggal 9 April 1996. Hal yang menjadi latar belakang UUHT selain melaksanakan amanat UUPA juga untuk memenuhi tuntutan pembangunan. Dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak. Pada dasarnya, tidak setiap hak atas tanah dapat

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dijadikan jaminan, melainkan hanya hak atas tanah yang memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: (HS, 2004, p. 104)

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
2. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum karena harus memenuhi syarat publisitas;
3. Mempunyai sifat yang dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur yang cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum;
4. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Kelebihan dari Hak Tanggungan yaitu dapat memberikan rasa aman bagi kreditur apabila suatu hari nanti debitur wanprestasi maka kreditur dapat mengeksekusi jaminan tersebut sebagai upaya untuk pelunasan piutangnya. Jaminan berupa hak atas tanah yang dibebankan Hak Tanggungan dibuatkan dalam suatu perjanjian penjaminan secara tersendiri yang merupakan perjanjian tambahan atau accesoir dari perjanjian kredit yang telah dibuat sebelumnya. Sifatnya yang accesoir mempunyai arti hak ini tidak berdiri sendiri melainkan keberadaan atau hapusnya tergantung kepada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit. Sebagai perjanjian accesoir akan selalu mengikuti perjanjian pokoknya, sehingga apabila kreditur mengalihkan piutangnya kepada kreditur baru maka Hak Tanggungan sesuai dengan sifatnya *droit de suite* akan mengikutinya. Pengalihan piutang atau hak tagih dari kreditur lama kepada kreditur baru dapat dikenal dengan istilah cessie. Dengan adanya penyerahan piutang secara cessie, maka pihak ketiga menjadi kreditur baru yang menggantikan kreditur lama,

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

berikut diikuti pula beralihnya seluruh hak dan kewajiban kreditur lama terhadap debitur kepada pihak ketiga selaku kreditur baru. Melalui cessie tidak menyebabkan berakhirnya perikatan yang telah dibuat antara debitur dengan kreditur sebelumnya. Hubungan hukum antara debitur dan kreditur berdasarkan perjanjian kredit yang telah dibuat sebelumnya tidak menjadi putus, oleh karena itu tidak terjadi hubungan hukum yang baru antara debitur dengan kreditur baru yang menggantikan posisi kreditur lama. Perikatan yang lama tetap ada dan berlaku, serta mengikat debitur maupun kreditur yang menerima pengalihan piutang tersebut. Dengan demikian yang terjadi adalah pengalihan seluruh hak dan kewajiban kreditur berdasarkan perjanjian kredit yang ada kepada pihak ketiga yang selanjutnya menjadi kreditur baru. (Setiawan & Satrio, 2010, p. 47) Dalam posisi ini, seluruh hak tagih yang dimiliki kreditur beserta jaminan yang dipakai untuk menjamin pelunasan utang akan ikut beralih kepada kreditur yang baru. Apabila yang menjadi jaminan untuk pelunasan hutang debitur adalah memakai Hak Tanggungan, maka sesuai dengan Pasal 16 ayat 1 UUHT, piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrograsi, pewarisan atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru. (Undang-Undang Hak Tanggungan, ps 16 ayat 1) Salah satu alasan bank sebagai kreditur mengalihkan hak tagih tersebut secara cessie kepada kreditur baru adalah untuk menghapus kredit macet yang ada. Hak tagih tersebut dapat dialihkan oleh kreditur sepanjang tagihan tersebut adalah benar miliknya dan sudah dapat ditagih kepada debitur. Dengan adanya pengalihan secara cessie ini sebenarnya terjadi jual beli piutang diantara kreditur

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

semula dengan kreditur baru, dimana jual beli ini akan harus dituangkan dalam akta autentik ataupun akta di bawah tangan. Sejauh praktik yang berkembang di masyarakat, jarang kita mendengar pengalihan (penjualan) hak tagih secara cessie dilakukan dengan cara lelang, padahal lelang dapat menjadi salah satu cara untuk penjualan. Terdapat banyak kelebihan dari penjualan barang yang dilakukan secara lelang yaitu sebagai berikut: (Usman, Hukum Lelang, 2016, p. 27)

1. Adil, karena lelang dilaksanakan secara terbuka, tidak ada prioritas di antara peserta lelang;
2. Aman, karena lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksankan oleh Pejabat Lelang selaku pejabat umum yang bersifat independen;
3. Cepat dan efisien, karena lelang didahului dengan pengumuman lelang, sehingga peserta lelang dapat berkumpul pada saat hari lelang dan pada saat itu pula ditentukan pembelinya, serta pembayarannya secara tunai;
4. Mewujudkan harga yang wajar, karena pembentukan harga lelang pada dasarnya menggunakan sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan

C. Tinjauan Umum Tentang Pelaksanaan Lelang.

Lelang ialah suatu lembaga hukum yang memiliki fungsi untuk menciptakan nilai dari suatu barang atau mencairkan suatu barang menjadi sejumlah uang dengan nilai objektif, untuk memenuhi kebutuhan pasar lelang sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan, untuk memenuhi pelaksanaan putusan pengadilan, untuk memenuhi kebutuhan dunia usaha pada

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

umumnya, pemilik barang atau produsen dimungkinkan melakukan penjualan barang.

Menurut sejarahnya lelang berasal dari bahasa latin yaitu *action* yang artinya peningkatan harga secara bertahap. (H.S, 2004, p. 237) Lelang adalah penjualanan yang dilakukan dihadapan banyak orang yang dipimpin oleh pejabat lelang. Lelang juga dikenal sebagai suatu perjanjian yang termasuk jual beli dalam *Civil Law* maupun *Common Law*. Lelang sebagai lembaga yang diatur melalui sistem hukum dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Dalam ketentuan undang-undang di Indonesia, lelang termasuk sebagai suatu cara penjualanan khusus yang prosesnya berbeda dengan jual beli pada umumnya. Itu sebabnya lelang diatur khusus dalam *Vendu Reglement* yang sifatnya hukum khusus (*Lex Specialis*). Kekhususan ini dapat dilihat dari sifatnya yang transparan, dengan adanya cara pembentukan yang kompetitif dan adanya ketentuan yang mengharuskan pelaksanaan lelang itu dipimpin oleh Pejabat Umum, yaitu pejabat umum yang profesional dan independen.

Sumber hukum yang menjadi dasar penyelenggaraan pelaksanaan lelang secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu :

1. Ketentuan Umum

   Disebut ketentuan umum karena peraturan perundang-undangnya tidak secara khusus mengatur tentang persyaratan dan tata cara pelelangan, namun terdapat atau terkait ketentuan yang berkenaan dengan penyelenggaraan pelaksanaan pelelangan.

2. Ketentuan Khusus

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Disebut ketentuan khusus karena peraturan undang-undangnya secara khusus mengatur mengatur tentang persyaratan dan tata cara pelelangan. (Ngadijarno, Laksito, & Listiana, p. 8)

Asas-asas Lelang

Sebenarnya secara normatif tidak ada yang mengatur asas lelang dalam peraturan undang-undang namun apabila dicermati klausul-klausul dalam ketentuan undang-undang dibidang lelang dapat ditemukan asas lelang yang dimaksud.

Yang dimaksud asas lelang antara lain ialah asas keterbukaan (transparansi), asas persaingan (competition), asas keadilan, asas kepastian hukum asas efisiensi, dan asas akuntabilitas.

a. Asas transparansi atau keterbukaan ini merupakan asas yang paling penting yang membangun peraturan lelang, artinya tidak ada yang disembunyikan, masyarakat diperlakukan sama untuk ikut bersaing membeli barang. Tujuan dari asas transparansi itu sendiri adalah agar asas yang lain terutama asas kompetisi dapat berjalan, yaitu agar terjadi kompetisi yang fair. Dengan adanya kompetisi, diharapkan harga barang menjadi lebih bagus.

b. Asas persaingan memiliki makna bahwa pada saat proses pelaksanaan lelang peserta maupun penawar mempunyai kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan harga tertinggi atau setidaknya mencapai atau melebihi nilai limit barang yang sudah ditentukan.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

c. Asas keadilan mengandung arti dalam setiap pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan bagi pihak yang berkepentingan secara proporsional. Asas ini untuk mencegah keberpihakan pejabat lelang kepada pihak tertentu.

d. Asas kepastian Hukum menghendaki supaya lelang yang sudah dilakukan menjamin adanya perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang.

e. Asas efisiensi menjamin proses lelang dilakukan dengan cepat dengan biaya yang relatif murah.

f. Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang sudah dilaksanakan dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan.

Tujuan dari penerapan asas-asas lelang adalah sebagai jaminan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat dalam proses lelang serta kepastian hukum bagi dan keadilan bagi semua pihak. Hukum lelang yang berorientasi hukum praktis serta menerapkan asas-asas sesuai dengan asas hukum sebagai dasar-dasar atau petunjuk arah dalam pembentukan hukum positif. Theo hujbers berpendapat bahwa asas-asas adalah prinsip-prinsip yang dianggap dasar atau fundamental hukum. Asas-asas itu dapat juga disebut penegrtian-pengertian dan nilai-nilai yang menjadi titik tolak berfikir tentang hukum. (Huijbers, 1990, pp. 79-80)

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Keunggulan dan Fungsi Lelang :

Sebagai suatu institusi pasar, penjualan secara lelang memiliki kelebihan ataupun keunggulan karena penjualanan secara lelang bersifat *built in control*, objektif, kompetitif, dan autentik.

Disebut *objektif* , karena pelaksaanaan lelang dilakuakan secara terbuka dan tidak ada prioritas diantara pembeli lelang ataupun pemohon lelang. Artinya, kepada mereka diberikan hak dan kewajiban yang sama. Sealanjutnya dikatakan *kompetitif*, karena pada dasarnya lelang menciptakan suatu mekanisme penawaran dengan persaingan yang bebas diantara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain, sehinggan tercapailah suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki pihak penjual.

Fungsi privat dalam lelang yaitu sebagai sarana transaksi jual beli barang yang memperlancar arus lalu lintas perdagangan barang, karena lelang merupakan suatu instrumen pasar yang mengakomodir keinginan pasar dalam melakukan jual beli. Perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kurang dapat mengakomodir kebutuhan dalam perekonomian sehari-hari, contohnya kebutuhan untuk menjual secara khusus yang terkait dengan sengketa-sengketa atau eksekusi, serta kebutuhan untuk melakukan transaksi secara cepat, efisien, transparan, dapat dipertanggung jawabkan dan memiliki kepastian. Perekonomian pada umumnya membutuhkan sarana penjualan secara cepat dan efisien, terutama di negara maju.

Apabila lelang dapat berfungsi secara optimal, bukan tidak mungkin harga yang terbentuk dalam lelang bisa menjadi price preference. Keunikan penjualan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

secara lelang adalah bahwa dalam penjualan tersebut pihak yang akan mengadakan perjanjian (pihak pembeli) tidak dapat ditunjuk sebelumnya. Mengingat adanya fungsi privat lelang ini di dalam praktek terdapat jenis pelayanan lelang terhadap masyarakat yang dikenal dengan sebutan lelang sukarela.

Sedangkan fungsi publik dari lelang tercermin dari 3 (tiga) hal, yaitu:

1. Mengamankan asset yang dimiliki/dikuasai negara untuk meningkatkan efesiensi dan tertib administrasi dari pengelolaan asset yang dimiliki/dikuasai negara, hal ini ditegaskan dalam Pasal 14 ICW Jo. Inpres No. 9 Tahun 1970 jo. Kepres No. 16 Tahun 1994 jo. UU No. 1 tahun 2004 tetang Perbendaharaan Negara.
2. Pelayanan penjualan barang yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum dari barang eksekusi sita pengadilan sebagai sistem hukum acara perdata/pidana/PUPN/DJPLN, Pajak, Pegadaian dan sebagainya.
3. Mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang dan uang miskin (dana sosial, disetorkan ke Departemen Sosial) serta pemungutan-pemungutan negara lainnya.

Apabila fungsi-fungsi tersebut di atas kita terjemahkan, fungsi publik lelang yang pertama terutama berhubungan dengan tidak lanjut dari barang-barang negara yang dihapus atau dimanfaatkan lagi dari pengelolaan/penguasaan negara. Termasuk barang yang dikuasai Negara adalah asset BUMN/BUMD. Merupakan suatu keharusan bahwa barangbarang yang dibeli dari uang rakyat yang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dikumpulkan oleh negara (pajak, retribusi, dll.) dijual lagi kepada masyarakat denan cara penjualan yang terbuka, obyektif, kompetitif dan cepat serta aman. Untuk menjamin terciptanya penjualan yang adil, maka ditetapkanlah lelang sebagai sarana penjualan barang-barang negara tersebut dalam pengertian barang yang dikuasai negara antara lain juga barang yang tidak bertuan di pelabuhan-pelabuhan, barang temuan, dan sebagainya.

Fungsi publik lelang yang kedua berkaitan dengan kedudukan lelang dalam rangka sistem hukum Indonesia. Lelang sebagai sarana penjualan barang diperlukan guna melengkapi sistem hukum Indonesia. Lelang sebagai sarana penjualan barang diperlukan guna melengkapi sistem hukum yang telah dibuat terlebih dahulu (BW, HIR, Rbg). Penjualan barang secara lelang dirasakan sebagai alternatif yang tepat karena yang diperlukan adalah suatu sistem penjualan yang harus menguntungkan pihak penjual juga memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut;

a. Adil, karena penjualan secara terbuka, obyektif, kompetitif dan dapat dikontrol langsung oleh masyarakat (built in cotrol). Sebelum lelang, pihak-pihak yang merasa dirugikan diberi cukup waktu untuk verzet dan sebagainya.
b. Aman, karena disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan oleh pejabat lelang yang adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah.
c. Cepat, karena adanya pengumuman lelang sehingga peminat/peserta dapat terkumpul pada saat hari lelang dan karena sifat pembayarannya pada prinsipnya adalah secara tunai.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

d. Mewujudkan harga yang wajar karena penawaran yang kompetitif dan transparan.

e. Kepastian hukum, karena atas pelaksanaan lelang dibuat berita acara yang disebut risalah lelang yang merupakan akta otentik yang dapat member perlindungan kepada pihah-pihak terkait.

Fungsi publik yang ketiga adalah berkenaan dengan penerimaan negara berupa bea lelang yang dikenakan kepada penjual dan pembeli atas harga pokok lelang. Lelang juga menghasilkan penerimaan negara berupa uang miskin yang dibebankan kepada pembeli lelang dan menjadi bagian dari penerimaan dana sosial Departemen Sosial.

Karena lelang pada dasarnya mengemban fungsi publik, maka tepatlah bila ditegaskan dalam Pasal 1a Vendu Reglement bahwa lelang tidak boleh diadakan kecuali dihadapan "Vendumeester/Pejabat Lelang".

KLASIFIKASI LELANG

Dalam hal membahas tentang klasifikasi lelang, dapat kita samakan dengan penggolongan lelang atau jenis-jenis lelang. Penggolongan lelang dapat dilihat dari cara penawarannya, jenis barang yang dilelang dan sebab barang dilelang. Adapun pembahasan mengenai klasifikasi lelang di atas adalah :

1. Klasifikasi Lelang dari Cara Penawarannya Lelang dengan cara ini merupakan penggolongan lelang berdasarkan cara penawaran yang dilakukan oleh pejabat lelang. Cara penawaran ini dapat dilakukan dengan cara lisan maupun tertulis. Penggolongan penawaran ini cukup dengan mengucapkan atau menyatakan dengan tutur kata di depan para peserta

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

lelang. Pelelangan dengan cara tertulis merupakan penawaran yang dilakukan dalam bentuk tertulis. Penjual atau pejabat lelang telah menyiapkan harga barang yang akan dilelang kepada peserta lelang. Peserta lelang tinggal menawarkan sesuai dengan harga yang diinginkannya.

2. Klasifikasi Lelang dari Aspek Objek Lelang dari jenis ini merupakan pelelangan yang didasarkan pada objek atau barang/benda yang akan dilelang oleh juru lelang. Penggolongan lelang ini dapat dibagi menjadi dua yaitu benda bergerak dan tidak bergerak. Benda bergerak merupakan benda yang dapat berpindah atau dipindahkan, seperti perkakas rumah, meubel, perabot rumah tangga dan lain-lain. Sedangkan barang tidak bergerak merupakan benda yang tidak dapat berpindah atau dipindahkan seperti tanah, tanah pekarangan dan bangunan dan apa yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku dalam bangunan, dan lain-lain.
3. Klasifikasi Lelang Berdasarkan Sebab Barang Dilelang : Jenis lelang ditinjau dari sudut sebab barang dilelang dibedakan antara lelang eksekusi dan lelang non eksekusi.
   a. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan itu sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Dipersamakan dengan itu maksudnya disini adalah dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain lelang eksekusi fidusia dan lelang eksekusi hak tanggungan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu : “Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan tingkat pertama mempunyai hak

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasannya dari hasil tersebut" Adapun contoh lelang eksekusi ini diantaranya adalah :

1. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUNP) Lelang eksekusi PUNP adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada PUPN/BUPLN dalam rangka proses penyelesaian urusan piutang negara atas barang jaminan/sitaan milik penanggung utang yang tidak membayar utangnya kepada negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Pengurusan Piutang Negara.
2. Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri (PN)/Pengadilan Agama (PA) Lelang ini adalah lelang yang diminta oleh panitera PN/PA untuk melaksanakan keputusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, khususnya dalam rangka perdata, termasuk lelang hak tanggungan yang oleh pemegang hak tanggungan telah diminta fiat eksekusi kepada ketua pengadilan.
3. Lelang barang temuan dan sitaan, rampasan kejaksaan/penyidik Lelang barang temuan dan sitaan, rampasan kejaksaan/penyidik adalah lelang yang dilaksanakan terhadap barang temuan dan lelang dalam rangka acara pidana sebagaimana diatur dalam KUHAP yang antara lain meliputi lelang eksekusi barang yang telah diputus dirampas untuk negara, termasuk dalam kaitan itu adalah lelang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

eksekusi Pasal 45 KUHPidana yaitu lelang barang bukti yang mudah rusak, busuk dan memerlukan biaya penyimpanan tinggi.

4. Lelang sita pajak Lelang sita pajak adalah lelang atas sitaan pajak sebagai tindak lanjut penagihan piutang pajak kepada negara baik pajak pusat maupun pajak daerah. Dasar hukum dari pelaksanaan lelang ini adalah Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak.
5. Lelang Eksekusi Barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai (Barang tak Bertuan) Lelang barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai dapat diadakan terhadap barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai negara dan barang yang menjadi milik negara. Direktorat Bea dan Cukai telah mengelompokkan barang menjadi tiga, yaitu barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai negara dan barang yang menjadi milik negara. Lelang barang tak bertuan dimaksudkan untuk menyebut lelang yang dilakukan terhadap barang yang dalam jangka waktu yang ditentukan tidak dibayar bea masuknya.
6. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Lelang eksekusi yang dimaksudkan oleh pasal ini adalah, dimana pasal ini memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek hak tanggungan apabila cidera janji. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan didasarkan pada Pasal 6 UUHT.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

7. Lelang Eksekusi Fidusia Lelang eksekusi fidusia adalah lelang teradap objek fidusia karena debitor cidera janji, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Fidusia. Parete executie Fidusia, kreditor tidak perlu meminta fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri apabila akan menjual secara lelang barang agunan kredit yang diikat fidusia jika debitor cidera janji.(Undang-undang tentang Jaminan Fidusia, Nomor 42, 1999)

b. Lelang Non Eksekusi Lelang non eksekusi adalah lelang selain yang disebutkan dalam lelang eksekusi. Lelang non eksekusi merupakan pelelangan tanpa adalnya putusan hakim. Lelang non eksekusi ini meliputi :

1. Lelang Non Eksekusi Wajib Lelang Non Eksekusi ini adalah melelang barang milik negara atau daerah. Lelang ini dilakukan dalam rangka penghapusan barang milik/dikuasai negara termasuk juga daerah maupun sipil. Barang yang dimiliki negara adalah barang yang pengadaannya bersumber dari dana yang berasal dari APBN, APBD serta sumber-sumber lainnya atau barang yang nyata-nyata dimiliki negara berdasarkan peraturan perundang-undangan berlaku tidak termasuk kekayaan negara yang dipisahkan.
2. Lelang Sukarela Lelang sukarela adalah lelang yang dilakukan untuk menjual barang milik perorangan, kelompok, masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya. Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN/D berbentuk persero

Balai Lelang

Balai Lelang adalah Badan Hukum berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang setelah mendapatkan izin dari Menteri Keuangan melalui Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (saat ini berganti menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara).

Hak Balai Lelang adalah Mengadakan perjanjian dengan pemilik barang untuk melaksanakan jasa pralelang, mengadakan perjanjian perdata dengan Pejabat Lelang kelas II untuk melaksanakan jasa pelaksanaan lelang, mengadakan perjanjian dengan pembeli barang untuk melaksanakan jasa pasca lelang, menerima Salinan dan Kutipan Risalah Lelang dari Pejabat Lelang, mengusulkan Pemandu Lelang. Kewajiban Balai Lelang adalah menyerahkan bukti pembayaran uang jaminan penawaran lelang oleh peserta lelang kepada Pejabat Lelang, Mengembalikan uang jaminan penawaran lelang seluruhnya tanpa potongan kepada peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pembeli :

1. Menyetorkan Bea Lelang ke Kas Negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah harga lelang dibayar oleh pembeli
2. Menyetorkan uang jaminan penawaran lelang dari pembeli yang wanprestasi kepada yang berhak
3. Menyetorkan Perurugi kepada Pejabat Lelang kelas II setelah dipotong PPh oleh Balai Lelang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

4. Menyetorkan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang terhutang dari pemilik barang dan PPh (atas perurugi) ke Kas Negara
5. Meminta bukti setor BPHTB dari pembeli lelang
6. Menyerahkan bukti pelunasan harga lelang berupa kuitansi, bukti setor/transfer dan/atau rekening Koran pelunasan harga lelang, bukti setor Bea Lelang dan PPh kepada Pejabat Lelang pada saat meminta Kutipan dan Salinan Risalah Lelang
7. Menyerahkan hasil bersih lelang kepada pemilik barang sesuai dengan perjanjian
8. Menyerahkan barang, dokumen kepemilikan, kuitansi pembayaran, dan kutipan risalah lelang kepada pembeli lelang setelah kewajiban pembeli dipenuhi
9. Melaksanakan administrasi perkantoran dan laporan
10. Mematuhi peraturan perundangundangan di bidang lelang.

Lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual, bukan oleh Kantor Lelang. Apabila tidak dilakukan pengumuman lelang, maka lelang yang sudah dilaksanakan akan cacat hukum dan rawan gugatan, dan apabila benar tidak dilakukan pengumuman, maka besar kemungkinan lelang akan dibatalkan.

Kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan tahapan pelaksanaan lelang barang jaminan sebagai berikut:

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

1. Penawaran Lelang

Berdasarkan *Vendu Reglement*, lelang ditinjau dari sudut cara penawaran yang dilakukan, maka dikenal:

a. lelang tertulis, yaitu lelang dengan penawaran harga dilakukan secara tertulis dalam sampul tertutup;
b. lelang terbuka, yaitu lelang dengan penawaran harga dilakukan secara langsung secara lisan dengan penawaran harga makin meningkat atau makin menurun;
c. lelang kombinasi tertulis dilanjutkan dengan terbuka atau dilanjutkan dengan tertulis, yaitu penawaran barang mula-mula dilakukan secara tertulis atau terbuka dan jika belum mencapai harga yang diinginkan dilanjutkan dengan terbuka atau selanjutnya.

Terdapat beberapa cara penawaran Lelang dilakukan diantara nya ialah:

a. Penawaran lelang dilakukan dengan cara lisan, semakin meningkat atau semakin menurun; tertulis; tertulis dilanjutkan, dalam hal penawaran tertinggibelum mencapai nilai limit.
b. Penawaran lelang secara tertulis dilakukan dengan kehadiran peserta lelang atau tanpa kehadiran peserta lelang.
c. Penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang dilakukan melalui surat elektronik (email), melalui surat tromol pos, atau melalui internet.
d. Penawaran lelang dilaksanakan secara bersamaan dalam satu pelaksanaan lelang.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Penawaran lelang yang diselanggarakan oleh KPKNL dapat dilakkan dengan harga lelang inklusif atau dengan harga eksklusif, yang dilaksanakan dengan harga penawaran sudah termasuk bea lelang pembeli. Lelang dengan harga eksklusif dilakukan dengan harga penawaran belum termasuk bea lelang.

Para peserta lelang wajib melakukan penawaran dan penawaran tersebut paling sedikit dengan nilai limit yang telah diumumkan. Penawaran yang telah disampaikan oleh peserta lelang kepada Pejabat Lelang tidak dapat diubah atau dibatalkan oleh peserta lelang. Penawaran dilakukan dengan kehadiran peserta lelang, jika peserta lelang tidak hadir atau hadir namun tidak melakukan penawaran, dikenakan sanksi tidak diperbolehkan mengikuti lelang selama 3 (tiga) bulan diwilayah kerja kanwil yang membawahi KPKNL yang melaksanakan lelang.

Sebagai lembaga yang menyelenggarakan kegiatan jual beli lelang, KPKNL memiliki tugas dan tanggung jawab serta hak yang telah diatur secara tegas dalam Undang-undang. Adapun tugas, hak, dan kewajiban dari pejabat lelang ialah sebagai berikut:

Tugas Pejabat Lelang: (salbiah, 2004, p. 16)

1. Melaksanakan pelayanan lelang diwilayah kerjanya, termasuk didalamnya pejabat lelang bertanggung jawab terhadap administrasi penyelenggaraan lelang yang dilaksanakan.
2. Pejabat lelang mempunyai tugas melakukan persiapan lelang, pelaksanaan lelang dan membuat laporan pelaksanaan lelang.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Hak Pejabat Lelang:

1. Meminta kelengkapan persyaratan lelang.
2. Menolak pelaksanaan lelang karena tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang.
3. Melihat barang yang akan dilelang.
4. Meminta bantuan dari pihak keamanan (bila diperlukan)
5. Memberikan kuasa kepada pihak lain.

Kewajiaban Pejabat Lelang:

1. Menyetor uang hasil lelang yang diterima dari pembeli lelang ke bendaharawan penerima atau rekening KPKNL.
2. Membuat dan menandatangani risalah lelang.
3. Membuat laporan pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. Mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Uang jaminan berfungsi sebagai uang muka dalam pelelangan, oleh karena itu setiap peserta lelang wajib menyetor uang jaminan, kecuali lelang kayu jati dan lelang yang diselenggarakan melalui Balai Lelang. Besarnya uang jaminan tidak ditentukan secara pasti oleh penjual. Pada Pasal 34 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 tahun 2016 dijelaskan bahwa uang jaminan ditetapkan kepada peserta lelang dengan jumlah sebesar paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari perkiraaan harga minimal barang yang dilelang atau dari nilai limit dan paling banyak sama dengan nilai limit itu sendiri. Uang jaminan ditentukan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

oleh penjual dengan memperhatikan saran dari Kantor Lelang, sehingga tidak ada ketentuan pasti dalam menentukan besarnya uang jaminan tersebut.

Ketentuan dari uang jaminan adalah :

1. Bila peserta berhasil menjadi pemenang lelang, uang jaminan diperhitungkan dalam pelunasan
2. Bila peserta kalah, uang jaminan dikembalikan tanpa potongan apapun
3. Bila pemenang lelang wanprestasi, uang jaminan disetor kedalam kas negara. Khusus lelang melalui Balai Lelang, uang jaminan jadi milik
4. Balai Lelang dan/atau pemilik barang lelang.
5. Bila pemenang lelang wanprestasi, lelang dilaksanakan oleh Pejabat
6. Lelang kelas II, maka uang jaminan akan jadi milik Balai Lelang dan/atau pemilik barang sesuai kesepakatan Balai Lelang dengan pemilik barang.

Tujuan adanya uang jaminan ini adalah untuk menjaring pembeli potensial dan untuk mengurangi kemungkinan adanya wanprestasi dari peserta lelang. Lelang eksekusi diwajibkan adanya uang jaminan, sedangkan lelang sukarela tidak diwajibkan. Nilai limit adalah nilai minimal yang ditetapkan penjual untuk dicapai dalam pelelangan sebagai dasar disahkannya pemenang lelang. Nilai limit diatur dalam Pasal 35 s/d 40 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/2010, dan menurut Pasal 21 Vendu Reglement Staatsblad tahun 1908 nomor 189 yang merupakan salah satu persyaratan penjual. Pada dasarnya nilai limit tidak bersifat rahasia dan dicantumkan dalam pengumuman, tetapi bisa saja apabila dilakukan sebaliknya, sesuai dengan keinginan penjual. Bila tidak rahasia, nilai limit diumumkan dalam pengumuman, sedangkan bila rahasia, nilai limit diberikan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

kepada Pejabat Lelang sebelum pelaksanaan lelang. Pasal 37 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 Tahun 2010 mengatakan bahwa, Untuk lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib dan lelang noneksekusi sukarela atas barang tidak bergerak nilai limit wajib bersifat terbuka, yaitu dengan diumumkan jumlah harga limitnya, dengan tujuan untuk menghindari masalah di kemudian hari.

Nilai limit pada lelang eksekusi ini ditentukan oleh penjual, baik pemilik barang maupun pemohon lelang, yakni orang/badan/pihak-pihak/instansi yang berwenang (Pengadilan Negeri) yang oleh peraturan perundang-undangan dikuasakan untuk itu. Sedangkan untuk lelang sukarela, yang menetapkan harga limit adalah pemilik barang lelang, dan bebas dalam penentuannya.

Fungsi nilai limit bagi Pejabat Lelang adalah sebagai patokan harga terendah pada saat pelaksanaan lelang ketika barang akan dilelang. Fungsi kedua adalah merupakan pedoman bagi Pejabat Lelang untuk menahan/melepas barang yang dilelang dan menetapkan pemenang lelang.

Peserta lelang berasal dari kata attenders, bidders, the highest bidders, buyers/purchasers yang diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia sebagai peserta, penawar, penawar tertinggi/pemenang lelang, pembeli lelang. Menurut Pasal 1 ayat 21 Peraturan Menteri Keuangan No 27/PMK/06/2016 pengertian dari peserta lelang adalah orang atau badan usaha yang memenuhi syarat-syarat untuk mengikuti lelang yang sebelumnya sudah ditentukan dalam pengumuman lelang. Perorangan atau badan usaha dapat menjadi peserta/pembeli lelang, kecuali nyata-nyata dilarang oleh peraturan yang berlaku seperti Hakim, Jaksa, Panitera,

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Pengacara, Pejabat Lelang, Juru Sita, dan Notaris yang menangani pokok perkara yang barangnya akan dilelang.

Peserta lelang umumnya memiliki itikad baik untuk mengikuti proses lelang, namun itikad harus diikuti dengan langkah-langkah antisipasi untuk menghindari kerugian bagi peserta lelang apabila telah ditentukan pada akhirnya sebagai pemenang lelang. Langkah-langkah yang perlu dilakukan peserta lelang sebelum mengikuti proses lelang dan sesudah dinyatakan sebagai pemenang lelang ialah: (Adrian, 2014, p. 8)

Mendapatkan informasi mengenai letak objek lelang dan segala kondisinya pada pengumuman lelang dan menyesuaikan faktanya dilapangan, mencari informasi yang sejelas-jelasnya diluar informasi dari instansi perbankan sebagai pemohon lelang menegenai silsilah kronologis benda yang akan dilelang, apakah benda tersebut kosong atau masih dalam pengusaan termohon lelang eksekusi.

Kewajiban-kewajiban dari peserta lelang yaitu:

1. Menyetor uang jaminan kepada Pejabat Lelang, bila disyaratkan demikian
2. Peserta/kuasanya hadir dalam pelaksanaan lelang
3. Mengisi surat penawaran dengan baik dan benar dalam hal lelang tertutup/tertulis
4. Membayar pokok lelang, Bea Lelang, dan pajak/pungutan lainnya (contoh : BPHTB) bila ditunjuk sebagai pemenang lelang atau pembeli lelang
5. Mentaati tata tertib pelaksanaan lelang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Hak-hak dari peserta lelang ialah: (Salbiah, 2004, p. 22)

1. Melihat dan meminta keterangan atas dokumen-dokumen barang yang akan dilelang
2. Melihat dan memeriksa barang yang dilelang
3. Meminta kembali uang jaminan bila tidak ditunjuk sebagai pemenang lelang
4. Meminta petikan/salinan/grosse Risalah Lelang dan kwitansi lelang bila ditunjuk sebagai pembeli lelang
5. Mendapatkan barang beserta dokumen-dokumennya apabila ditunjuk sebagai pemenang lelang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah yang Beritikad Baik Melalui Lelang Dalam Perkara Nomor: 1017 K/Pdt/2017

Lelang adalah cara penjualan yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus yaitu Vendu Reglement Stb. 1908. Peraturan peninggalan Belanda tersebut sampai saat ini masih berlaku secara nasional dengan berbagai penyesuaian seperlunya dan dilaksanakan dengan Vendu Instructie Stb 1908 dan Peraturan Pemerintah tentang pemungutan bea lelang Stb. 1949 Nomor 390. Karena itu menurut Sutarjo lelang adalah suatu cara penjualan barang yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus (lex specialist) Selanjutnya, lelang sebagai perjanjian, terjadi pada saat pejabat lelang untuk kepentingan penjual menunjuk penawar yang tertinggi dan mencapai harga limit sebagai pembeli lelang. Dalam lelang, keempat unsur dalam perjanjian jual beli terpenuhi, ada penjual lelang, ada pembeli lelang, ada barang yang menjadi objek lelang, dan ada harga yang terbentuk dalam penawaran terakhir yang ditunjuk pejabat lelang. Lelang adalah sebagai suatu perjanjian jual beli, maka ketentuan jual beli sebagaimana diatur oleh KUHPerdata juga berlaku dalam lelang. Lelang tunduk pada ketentuan umum dari Hal tersebut sebagai tahap perjanjian obligatoir yang menimbulkan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli lelang, sehingga tahap perjanjian obligatoir dalam penjualan lelang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

yaitu sejak pejabat lelang untuk kepentingan penjual menunjuk penawar yang tertinggi dan mencapai harga limit sebagai pembeli lelang.

Peserta lelang umumnya memiliki itikad baik untuk mengikuti proses lelang, namun itikad baik perlu diikuti dengan langkah-langkah antisipasi untuk menghindari kerugian bagi peserta lelang apabila telah ditentukan pada akhirnya sebagai pemenang lelang. Ada beberapa langkah yang perlu dilakukan peserta lelang sebelum mengikuti proses lelang dan sesudah dinyatakan sebagai pemenang lelang yaitu (Adrian, Mengantisipasi Kerugian Bagi Calon Peserta Lelang eksekusi atau Barang Tidak Bergerak, 2014) :

a. Mendapatkan informasi mengenai letak objek lelang dan segala kondisinya pada pengumuman lelang dan menyesuaikan faktanya di lapangan.
b. Mencari informasi yang sejelas-jelasnya diluar informasi dari instansi perbankan sebagai pemohon lelang mengenai silsilah dan kronologis benda yang akan dilelang, apakah benda tersebut dalam kondisi kosong atau masih dalam penguasaan termohon lelang eksekusi.

Berdasarkan Pasal 1 angka 22 PMK Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pemenang lelang adalah pembeli baik orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Pemenang dalam lelang eksekusi hak tanggungan disahkan oleh pejabat lelang dan dimuat dalam risalah lelang. Dalam Pasal 22 Vendu Reglement dan Pasal 71 ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016, pemenang lelang sebagai pembeli yang sah memiliki kewajiban

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

terkait pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

Vendu Reglement juga mengatur hak pemenang lelang yang terkait dengan peralihan objek. Dalam Pasal 42 Vendu Reglement, pemenang lelang berhak untuk memperoleh salinan atau kutipan berita acara yang diotentikkan atau yang saat ini disebut kutipan risalah lelang. Kutipan risalah lelang ini nantinya akan dipergunakan sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama obyek lelang. Peralihan hak melalui risalah lelang juga diatur dalam ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hal ini, risalah lelang mempunyai kedudukan yang sama dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang biasa dipergunakan sebagai salah satu dasar untuk mendaftar peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan.

Risalah lelang merupakan legal output dari Kantor Lelang. Menurut Pasal 1868 KUHPerdata jo. Pasal 37, Pasal 38, dan Pasal 39 Vendu Reglement Risalah Lelang termasuk akta autentik. Menurut Pasal 1870 KUHPerdata, akta autentik merupakan bukti yang sempurna. Risalah lelang merupakan salah satu bentuk perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. “Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak dan persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Salah satu hal yang sangat penting dalam pelaksanaan lelang adalah harus adanya risalah lelang. Risalah lelang memuat catatan atau rekaman tentang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

pelaksanaan lelang. Risalah lelang ini diatur dalam Pasal 85 sampai dengan Pasal 96 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Risalah lelang mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian yaitu:

1. Kekuatan pembuktian lahir, artinya bahwa apa yang tampak pada lahirnya, yaitu risalah lelang yang tampak seperti akta dianggap seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya.
2. Kekuatan pembuktian formal, ialah kepastian bahwa suatu kejadian yang ada dalam risalah lelang betul-betul dilakukan oleh Pejabat Lelang.
3. Kekuatan pembuktian materiil, bahwa kepastian apa yang terebut dalam risalah lelang itu benar dan merupakan pembuktian yang sempurna dan sah terhadap pihak, yaitu penjual, pembeli lelang, dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya.

Bagi pemenang lelang landasan dasar untuk mendapatkan perlindungan hukum atas jual beli yang dilakukan melalui lelang adalah asas-asas lelang, dimana salah satunya adalah asas akuntabilitas yang penerapannya dalam hal kepastian hukum. Adanya kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang adalah sebagai suatu perwujudan dari keseimbangan antara pelbagai kepentingan yang bertentangan satu sama lain. Kepastian hukum merupakan suatu tuntutan dengan keharusan adanya peraturan-peraturan, dan juga merupakan suatu kategori tersendiri serta tidak bersumber pada ideal maupun kenyataan meskipun adalah tidak mudah untuk menyatukan antara ideal dan kenyataan itu. Pelaksanaan perlindungan hukum serta kepastian hukum diwujudkan terhadap peserta lelang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

yang mana harus mendapatkan haknya untuk memiliki objek lelang setelah dinyatakan menjadi pemenang lelang.

Tujuan dari penerapan asas-asas lelang adalah sebagai jaminan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam proses lelang serta kepastian hukum dan keadilan bagi semua para pihak. Hukum lelang yang berorientasi hukum praktis serta menerapkan asas-asas sesuai dengan asas hukum sebagai dasar-dasar atau petunjuk arah dalam pembentukan hukum positif. Theo Huijbers berpendapat bahwa asas-asas hukum adalah prinsip-prinsip yang dianggap dasar atau fundamental hukum. Asas-asas itu dapat juga disebut pengertian-pengertian dan nilai-nilai yang menjadi titik tolak berpikir tentang hukum.

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menyatakan bahwa: "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Pasal ini bertujuan mencegah perbuatan yang tidak patut dan yang bertentangan dengan hukum.

Menurut Subekti Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela terhadap barang yang di belinya dan tidak mengetahui sama sekali bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebernya bukan pemilik. (R.Subekti, 2011, p. 15).

Menurut Ridwan Khairandy pembeli yang beritikad baik adalah seorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang di jualnya itu. (Khairandy R. , 2004, p. 194)

Pemaknaan itikad baik di dalam literatur kemudian dibagi lagi menjadi dua kategori, yakni itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif, meskipun

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dalam hal pembeli beritikad baik ini literatur di Indonesia hanya mengacu pada pengertian subyektifnya saja. Itikad baik subyektif diartikan sebagai kejujuran pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam peralihan hak, sedangkan itikad baik obyektif diartikan sebagai kepatutan, di mana tindakan seseorang (misalnya pembeli) juga harus sesuai dengan pandangan umum masyarakat.

Menurut KUHPerdata, bagaimanapun juga unsur mengetahui sah atau tidaknya hak milik yang diperoleh, disebutkan sebagai unsur utama yang membedakan antara bezit (kedudukan berkuasa) beritikad baik dengan bezit (kedudukan berkuasa) beritikad buruk. Pasal 531 KUHPerdata menyatakan: "Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya." Sementara Pasal 532 KUH Perdata menyatakan: "Besit dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila pemegang besit digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan."

Menurut peraturan perundang-undangan, kewajiban pembeli dalam suatu perjanjian jual beli memang diatur dalam Pasal 1513 dan Pasal 1514 KUH Perdata. Namun, kewajiban pembeli di sini terkait dengan konteks perjanjiannya, serta tidak ada peraturan yang mewajibkan pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan saat jual beli tanah dilakukan. Peraturan yang ada lebih menekankan kepada pihak penjual untuk memberikan keterangan secara jujur tentang barang yang menjadi obyek jual beli (Pasal 1473 KUH Perdata). Pasal ini membebankan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

kewajiban kepada pihak penjual, untuk memberikan keterangan kepada pembeli tentang barang yang akan dibeli.

Perlindungan hukum yang wajib diberikan kepada Pembeli Lelang (Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi) bukan hanya sebatas mengosongkan tanah tersebut dari penguasaan pihak lain ataupun Menguasainya secara Fisik, namun lebih dari itu Pembeli yang beritikad baik wajib oleh hukum kepadanya diberikan berupa Hak atas tanah sebagaimana diatur Pasal 16 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria yang dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha maupun hak-hak lainnya.

Perlindungan terhadap pembeli lelang dalam Putusan Mahkamah Agung dalam Perkara Nomor: 1017 K/Pdt/2017 telah di laksanakan dengan sebagaimana mestinya.

Yang menjadi pertimbangan Hakim untuk memberikan perlindungan Hukum kepada Tergugat I dan Tergugat II ialah adanya Itikad Baik yang dimiliki Tergugat I dan II sebagaiman yang tertulis Dalam Putusan Perkara Nomor : 1017/K/Pdt/2017 Hakim berpendapat bahwa Tergugat II sebagai Pemenang Lelang adalah Pembeli yang beritikad baik yang harus mendapatkan perlindungan, demikian juga dengan tergugat I yang membeli obyek sengketa dari tergugat II.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

B. Pertimbangan Hukum Hakim Terhadap Pembeli Tanah yang beritikad Baik Melalui Lelang dalam perkara Nomor : 1017 K/Pdt/2017

kasus ini diawali dengan pengajuan gugatan oleh I GEDE KETUT PUDJA sebagai penggugat I dan I GEDE NYOMAN WEDA sebagai penggugat II Kepada ARCHENIUS NAPITUPULU sebagai tergugat I, TARMIZI AHMAD tergugat II, NAZARUDIN tergugat III, KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU tergugat IV, PT.BANK MANDIRI tergugat V, MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA (PUPN) PEKANBARU tergugat VI, KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PEKANBARU terguggat VII, terhadap penguasaan tanah objek perkara oleh tergugat I yaitu ARCHENIUS NAPITUPULU didasarkan pada Sertifikat Hak Milik No. 266 Provinsi Riau Kota madya Pekanbaru, Kecamatan Bukit Raya, Kelurahan Simpang Tiga, tanggal 21 April 1992, Gambar Situasi No: 4511/1984 Provinsi Riau, Kotamadya Pekanbaru Kecamatan Bukit Raya Kelurahan Simpang Tiga, tanggal 28 Agustus 1984 atas nama tergugat I.

Penggugat I dan penggugat II melakukan gugatan terhadap para tergugat yang telah disebutkan diatas dengan dasar alas hak Surat Keterangan Pembukaan Hutan No. 61/SH/SK/1976 tanggal 1 September 1976 atas nama penggugat I, dan Surat keterangan Pembukaan Hutan No. 62/SH/SK/1976 tanggal 1 September 1976 atas nama penggugat II.

Pada putusan Pengadilan Negeri pekanbaru No. 70/Pdt.G/2015/PN.Pbr, tanggal 01 April 2015 dalam duduk perkara penggugat mengatakan bahwa

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

penguasaan tanah Objek Perkara yang dilakukan Tergugat I tersebut berawal dari tindakan Tergugat III secara tanpa hak dan melawan hukum telah mengurus surat atas tanah tersebut sehingga terbit Sertifikat Hak Milik No 3526 Desa Simpang Tiga tertanggal 28 Agustus 1984, Surat Ukur/ Gambar situasi Nomor 4511/1984 tanggal 27 Agustus 1984 dengan Luas 9000M^2 yang kemudian oleh Tergugat III tanah tersebut telah disajikan jaminan utang pada Bank Dagang Negara (BDN) Pekanbaru yang sekarang ini telah menjadi Bank Mandiri (Tergugat V), kemudian karena Tergugat III tidak mampu membayar utangnya maka Tergugat V meminta kepada Tergugat VI (dahulu PUPN cabang Riau) untuk melakukan lelang atas tanah tersebut, dan Tergugat VI melanjutkan kepada Tergugat VII (dahulu Kantor Lelang Negara Pekanbaru) untuk melakukan lelang atas tanah tersebut, kemudian oleh Tergugat VII tanah tersebut dilelang yang mana lelang tersebut dimenangkan oleh Tergugat II, hal ini sesuai dengan risalah lelang nomor: 112/1991-1992 tanggal 25 November 1991, kemudian atas permohonan dari Tergugat II maka Tergugat IV telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik (Pengganti) atas tanah tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik No. 266 Propinsi Riau, Kotamadya Pekanbaru, Kecamatan Bukit Raya Kelurahan Simpang Tiga, tanggal 21 April 1992, Gambar Situasi No: 4511/1984 Provinsi Riau, Kotamadya Pekanbaru Kecamatan Bukit Raya Kelurahan Simpang Tiga, tanggal 28 Agustus 1984, kemudian setelah itu Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Tergugat I.

perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah objek perkara dan menanaminya dengan pohon kelapa sawit serta beberapa jenis pohon lainnya dan mendirikan pondok atau rumah kayu diatasnya; Perbuatan Tergugat II yang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

menjual tanah objek perkara kepada Tergugat I, Perbuatan Tergugat III yang menjadikan Tanah objek perkara sebagai jaminan hutang Kepada Tergugat V; Perbuatan Tergugat IV yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 266 Propinsi Riau, Kotamadya Pekanbaru, Kecamatan Bukit Raya Kelurahan Simpang Tiga, tanggal 21 April 1992, Gambar Situasi No: 4511/1984 Provinsi Riau, Kotamadya Pekanbaru Kecamatan Bukit Raya Kelurahan Simpang Tiga, tanggal 28 Agustus 1984; Perbuatan Tergugat V yang meminta Tergugat VI untuk melelang tanah objek perkara; Perbuatan Tergugat VI yang meminta Tergugat VII untuk melakukan Lelang atas tanah objek perkara; dan Perbuatan Tergugat VII yang melakukan lelang atas tanah objek perkara, adalah merupakan perbuatan melawan Hukum, yang mendatangkan kerugian bagi Penggugat I dan Penggugat II.

Terguagat I adalah pembeli yang sah atas tanah dengan Luas 9000M^2 yang terletak di Kecamatan Simpang Tiga, Kotamadya Pekanbaru, Tergugat I membeli tanah objek perkara dengan itikad baik dari tergugat II sudah sepatutnya selaku pemilik merawat, menanami dan mendirikan bangunan sejak tahun 1992;

Tergugat I memebeli tanah dengan alas hak Sertifikad hak milik No.266 dari Tergugat II dengan itikad baik dan Tergugat II membeli melalui Pelelangan Umum dari Tergugat VII juga dengan itikad baik sesuai dengan Risalah Lelang No: 112/1991-1992 tanggal 25 November 1991 dan tanah yang dibeli oleh Tergugat II telah melalui suatu proses hubungan hukum yang panjang dan telah terbit penegasan hak dari Negara berupa Sertifikat Hak Milik yang telah beberapa kali peralihan dan terakhir beralih kepada Tergugat II dan selanjutnya kepada Tergugat I maka Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan melawan Hukum.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Tergugat III mendapatkan hak atas tanah dengan Pemberian hak milik No. 3526 dari kantor pertanahan kab. Kampar tanah Hak Milik No. No.3526 tersebut, setifikatnya diterbitkan oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kampar pada tanggal 28 Agustus 1984. Untuk penerbitan sertifikat tersebut sudah pasti telah dilakukan pengukuran tanah oleh Petugas Kantor Agraria ke lokasi tanah dan pengumuman kepada masyarakat untuk memberi kesempatan kepada masyarakat yang keberatan karena memiliki hak atas tanah yang sedang diproses bukti kepemilikannya. Fakta hukumnya, sampai Sertifikat sebagai bukti kepemilikan diterbitkan, tidak ada pihak-pihak yang mengajukan keberatan atas keabsahan bukti kepemilikan (sertifikat) tanah Objek Sengketa. Kemudian setelah tanah tersebut dijadikan agunan kredit Tergugat III kepada Tergugat V, fasilitas kredit Tergugat III macet sehingga pengelolaan/ pengurusan fasilitas kredit Tegugat III dialihkan oleh Tergugat V kepada Tergugat VI. Selanjutnya pada tanggal 22 Juni 1991, Tergugat VI melakukan penyitaan tanah Hak Milik No. No.3526 tersebut sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Penyitaan No. BAP-79/SKP/PUPN/SATGAS/02/VI/1991 yang dilakuakan oleh juru sita Tergugat VI dan dihadiri oleh saksi-saksi.

Tergugat V telah memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat III (Sdr. Nazaruddin) berdasarkan Perjanjian Kredit No. 22/158/KMKP tanggal 1 Oktober 1981 sebesar Rp. 9.000.000,00 (Sembilan juta Rupiah) dengan jangka waktu kredit 2 tahun terhitung mulai tanggal 1 Oktober 1981 sampai dengan 1 Oktober 1983. Tujuan kredit adalah untuk tambahan modal usaha dagang perhiasan (emas dan permata). Fasilitas kredit Tergugat III kemudian ditambah berdasarkan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perjanjian Kredit No. 23/204/KMKP tanggal 16 Desember 1982 sehingga limit kredit menjadi Rp.12.000.000,00 (dua belas juta Rupiah) dengan jangka waktu kredit diperpanjang sampai tanggal 1 Oktober 1983. Selanjutnya berdasarkan Perjanjian Kredit No.24/109/KMKP tanggal 1 Oktober 1983, kepada Tergugat III diberikan fasilitas kredit sebesar Rp. 12.000.000,00 (dua belas juta Rupiah) dengan jangka waktu kredit 3 tahun terhitung mulai tanggal 1 Oktober 1983 sampai dengan 30 September 1986

untuk menjamin pelunasan atas fasilitas kredit yang diterima oleh Tergugat III, Tergugat III menyerahkan agunan kredit kepada Tergugat V, antara lain sebidang tanah Hak Milik No.3526 tanggal 28 Agustus 1984 luas 9.000 M2 terdaftar atas nama Nazaruddin, terletak di Desa Simpang Tiga, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar, Propinsi Riau, lebih jelas diuraikan dalam Gambar Situasi No. 4511/1984 tanggal 28 Agustus 1984, untuk selanjutnya disebut "Objek Perkara". Dengan dibebaninya Objek Perkara dengan Hipotik Peringkat I (Pertama) untuk menjamin fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat V kepada Tergugat III, maka apabila Tergugat III cidera janji terhadap kewajibannya sesuai ketentuan dalam Perjanjian Kredit No. 22/158/KMKP tanggal 1 Oktober 1981, Perjanjian Kredit No. 23/204/KMKP tanggal 16 Desember 1982 dan Perjanjian Kredit No. 24/109/KMKP tanggal 1 Oktober 1983, Tergugat V sebagai pemegang Hipotik mempunyai hak preferen untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek Hipotik tersebut.

Setelah dilakukan penambahan fasilitas kredit yang terakhir, Tergugat V tidak melakukan pembayaran kewajiban atas fasilitas kredit yang diterimanya

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

sesuai Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani oleh Tergugat V dengan Tergugat III sehingga fasilitas kredit Tergugat III menjadi macet, karenanya berdasarkan Undang-undang No. 49 Prp /1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, pengelolaan fasilitas kredit Tergugat III diserahkan kepada Tergugat VI (Panitia Urusan Piutang Negara/PUPN Cabang Riau) sesuai surat Tergugat V No. 29/672/PKP tanggal 24 Agustus 1988. Bahwa sesuai Risalah Lelang No. 112/1991-1992 tanggal 25 November 1991 yang dibuat oleh Chalid Basier, Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Lelang Negara Pekanbaru, telah dilakukan lelang atas Obyek Perkara pada tanggal 25 September 1991. Dalam lelang tersebut, Obyek Perkara terjual dengan harga Rp. 15.200.000,00 (lima belas juta dua ratus ribu Rupiah) yang dibeli oleh Tergugat II (Tarmizi Ahmad).

ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya.

Gugatan dari penggugat I dan II di ajukan karena adanya Surat Keterangan Pembukaan Hutan No. 61/SH/SK/1976 atas nama Penggugat I dan No.62/SH/SK/1976 tanggal 1 September 1976 atas nama Penggugat II.

Gugatan dari Penggugat I dan Penggugat II tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah mengambil Putusan, yaitu Putusan No. 70/Pdt/G/2015/PN.Pbr tanggal 17 November 2015 dengan amaenya sebagai berikut: Menolak Eksepsi dari Tergugat I, II, IV, V, VI, dan VII untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara:

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

1. Menolak gugatan Pengguat I dan Penggugat II untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp.4.966.000,- (empat juta Sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah) ;

Atas Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 70/Pdt.G/2015/PN.Pbr tanggal 17 November 2015 Penggugat I dan Penggugat II merasa tidak Puas atas Putusan tersebut maka Penggugat I dan Penggugat II mengajukan banding ke Pengandialan Tinggi Negeri Pekanbaru atas pengajuan banding Penggugat I dan penggugat II maka Pengadilan Tinggi Negeri Pekanbaru telah mengeluar kan Putusan No. 96/Pdt/PT/2016 tanggal 11 Oktober 2016 sebagai berikut:

1. Menerima permohonan Banding dari Pembanding;
2. Menguat kan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 70/Pdt.G/2015/PN.Pbr;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang untuk Peradilan Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu)

Atas putusan Pengadilan Tinggi Negeri Pekanbaru No. 96/Pdt/PT/2016 tanggal 11 Oktober 2016 maka Pihak Pembanding I dan Pembanding II mengajukan permohonan Kasasi terhadap Mahkamah Agung dan atas Permohonan para Termohon Kasasi Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

Bahwa alsan-alasan tersebut (Penggugat I dan II) tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 7 Desember

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2016 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 12, 13 dan 16 Januari 2017, dihubungkan dengan pertimbangan Judex Facti dalam hal ini Pengadilan Negeri Kabupaten Pekanbaru dan Pengadilan Tinggi Pekanbaru tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I membeli obyek sengketa dari Tergugat II sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 28/04/BR/1992 tanggal 11 Maret 1992, sedangkan Tergugat II mendapatkan obyek sengketa dengan cara membeli melalui lelang umum yang dilakukan sesuai prosedur sebagaimana salinan Risalah Lelang Nomor 112/1991-1992 tanggal 25 November 1991 dari Badan Urusan Piutang Negara Kantor Lelang Pekanbaru;
2. Bahwa Tergugat II sebagai pemenang lelang adalah Pembeli beritikad baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum, demikian juga dengan Tergugat I yang membeli obyek sengketa dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I GEDE KETUT PUDJA, dan kawan tersebut harus ditolak; Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini; Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan, telah mengeluarkan Putusan No. 1017 K/Pdt/2017 tanggal 12 Juni 2017 sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. I GEDE KETUT PUDJA, 2. I GEDE NYOMAN WEDA, tersebut
2. Menghukum Para pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)

Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung Indonesia dalam pertimbangan hukum memeriksa dan mengadili perkara sengketa Penerbitan Sertifikat Hak Milik diatas tanah milik Tergugat I yang telah membeli tanah seluas 9000M^2 dari Tergugat II adalah pembeli yang sah dan Tergugat II mendapat kan tanah objek sengketa tersebut dengan cara membeli melalui lelang umum yang dilakukan sesuai prosedur lelang sebagaaimana mestinyam, sesuai dengan risalah lelang No. 112/1991-1992 tanggal 5 November 1991. Risalah Lelang merupakan akta autentik yang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya serta mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sesuai dengan Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 dan dengan Akta Risalah Lelang Tersebut dapat digunakan oleh Pemenang Lelang untuk melakukan Pendaftaran Tanah yang telah dibelinya melalui Lelang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Undang-Undang No. 24 tahun 1997 disebutkan bahwa, “Pendaftaran tanah bertujuan :

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh hak yang diperlukan dalam rumah susun yang sudah terdaftar.

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Ketentuan Pasal 3 Undang-Undang No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah sebagaimana tersebut di atas menyatakan secara tegas bahwa tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain agar mudah untuk membuktikan hak kepemilikan atas tanah tersebut dari klem pihak lain atas tanah tersebut. (Harsono, 2012, p. 135).

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim mengatakan bahwa Tergugat I dan II adalah pembeli yang beritikad baik berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku maka hak-hak nya harus dilindungi secara hukum oleh instansi penegak hukum. Setiap pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi hak-haknya dari gangguan / gugatan pihak ketiga yang bertujuan untuk menghalang-halangi hak-hak pemenang lelang dalam menguasai dan memiliki benda lelang yang dibelinya tersebut. (Sianturi, 2013, p. 27)

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah penulis paparkan pada bab III hasil penelitan dan pembahasan, maka penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut:

1. Kekuatan hukum pelaksanaan lelang terhadap pihak kreditor debitor dan pihak ketiga sebagai pemenang lelang yang beritikad baik adalah bahwa kreditor memiliki kewenangan dalam melaksanakan eksekusi dan penjualan objek jaminan hak tanggungan yang telah dieksekusi melalui badan lelang apabila debitor telah dinyatakan lalai (wanprestasi) dalam pelaksanaan pembayaran hutang-hutangnya kepada kreditor. Pihak ketiga sebagai pemenang lelang yang telah membeli objek jaminan melalui lelang memiliki kekuatan hukum untuk memiliki objek jaminan hak tanggungan tersebut karena pihak ketiga sebagai pemenang lelang yang beritikad baik telah membeli objek jaminan hak tanggungan tersebut secara sah sesuai ketentuan hukum yang berlaku melalui badan lelang, dan wajib dilindungi secara hukum apabila ada gangguan dari pihak lain. Kepastian hukum untuk pemenang lelang ada pada risalah lelang yang dikeluarkan secara tertulis oleh Pejabat Lelang. Risalah Lelang merupakan akta autentik yang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya serta mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sesuai dengan Pasal 1 angka

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

32 Peraturan Menteri Keuangan Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 dan dengan Akta Risalah Lelang Tersebut dapat digunakan oleh Pemenang Lelang untuk melakukan Pendaftaran Tanah yang telah dibelinya melalui Lelang.

2. Dasa pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam memeriksa dan mengadili gugatan perkara pembatalan Penerbitan Sertifikat Hak Milik diatas tanah milik Tergugat I yang telah membeli tanah seluas 9000M^2 dari Tergugat II adalah pembeli yang sah dan Tergugat II mendapat kan tanah objek sengketa tersebut dengan cara membeli melalui lelang umum yang dilakukan sesuai prosedur lelang sebagaaimana mestinyam, maka Mahkamah Agung berpendapat bahwa Tergugat I dan II adalah pembeli yang beritikad baik berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku maka hak-hak nya harus dilindungi secara hukum oleh instansi penegak hukum.

B. Saran

1. Kepastian Hukum terhadap Pemenang Lelang sudah ada sejak terbitnya Akta Risalah Lelang, Namun Pemerintah atau Pejabat Lelang untuk kedepan dapat memperbaiki dan meningkatkan dengan cara adanya sistem otomatis atau online apabila telah terbit Akta Risalah lelang atas suatu Objek Lelang maka Objek lelang tersebut dapat di blokir atau tercatat telah dilakukan lelang sehingga Pihak lain tidak dapat melakukan suatu perbuatan Hukum Lainnya terhadap Objek Benda Lelang tersebut.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2. Kepada para pembeli tanah melalui lelang baiknya sebelum membeli tanah haruslah lebih teliti dan cermat, tinjau lokasi terlebih dahulu agar mengetahui lokasi dan juga keadaan tanah dilokasi tersebut, selain itu juga agar terhidar jual beli yang mengakibatkan tumpang tindih alas hak.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

A.P Parlindungan. (2009). *Pendaftaran tanah di indonesia* . bandung : mandar maju .

Adrian, R. (2014). *Mengantisispasi Kerugian Bagi Calon Peserta Lelang Eksekusi Atas Barang Tidak Bergerak.*

dkk, N. (2006). *Lelang Teori dan Praktek.* Jakarta: LPLPAP-BPPK Departemen Keuangan.

Gunawan Widjaja, K. M. (2006). *Hak Tangguangan.* Jakarta: Kencana Predana Media Group.

H.S, S. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan.* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia.* Surabaya: peradaban.

Harahap, M. Y. (1989). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata.* Jakarta: PT Gramedia.

Hermansyah. (2014). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia.* Jakarta: Prenada Media Group.

HS, H. S. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan diIndonesia* . Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Hudjon, P. M. (1987). *Perlindungan Bagi Rakyat diIndonesia.* Surabaya: PT Bina Ilmu.

Huijbers, T. (1990). *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah* . Yogyakarta: Yayasan Kasinius.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Hutagalung, A. S. (2005). *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah.* Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.

Khairandy, R. (2004). *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak.* Jakarta: UI Press.

Muchsin. (2003). *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia.* Surakarta: Universitas Sebelas Maret.

Ngadijarno, Laksito, N. E., & Listiana, I. I.

R.Subekti. (1989). *Hukum Acara Perdata.* Bandung: Bina Cipta.

Rahardjo, S. (2000). *Ilmu Hukum.* Bandung: Citra Aditya Bakti.

Rochmat, S. (1987). *Peraturan dan Instruksi Lelang.* Bandung: ROSDA OFFSET.

S.Marbun. (1992). *Hukum Acara Perdata di Indonesia.* Pekanbaru: UIR Press.

Salbiah. (2004). *Materi Pokok Pengetahuan Lelang.* Jakarta: Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan.

_____. (2004). *Materi Pokok Pengetahuan Lelang.* Jakarta: Pusat Pendidikan dan Perpajakan.

Setiawan, R., & Satrio, J. (2010). *Penjelasan Hukum Tentang Cassie.* Jakarta: Gramedia.

Setiono. (2004). *Rule Of Law (Supremasi Hukum).* Surakarta: Universitas Sebelas Maret.

Simorangkir, J., Erwin, R. T., & Prasetyo, J. (2010). *Kamus Hukum.* Jakarta: sinar grafika.

Soekanto, S. (1984). *Pengantar Penelitian Hukum.* Jakarta: Ui Press.

Soeparman, P. (2009). *Pengaturan Hak Mengajukan Upaya Hukum Peninjauan Kembali Dalam Perkara Pidana Bagi Korban Kejahatan.* Bandung: PT. Refika Aditama.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Soetomo. (1981). *pedoman jual beli tanah peralihan hak dan sertifikat.* malang: universitas brawijaya malang.

Subekti. (2003). *Pokok-Pokok Hukum Perdata.* Jakarta: Intermasa.

_____. (2014). *Aneka Perjanjian.* Bandung: PT Aditya Bakti.

Supramono, G. (2009). *Perbankan dan Masalah kredit.* Jakarta: Rineka Cipta.

SUTEDI, A. (2012). *Hukum Hak Tanggungan.* Jakarta: Sinar Grafika.

Thamrin S. (2017). *Perlindungan Hukum Tenaga Kerja Indonesia.* Pekanbaru: Alaf Riau Publishing.

Usman, R. (2008). *Hukum Jaminan Keperdataan.* Jakarta: Sinar Grafika.

_____. (2009). *Hukum Jaminan Keperdataan.* Jakarta: Sinar Grafika.

_____. (2011). *Hukum Kebendaan* . Jakarta: Sinar Grafika.

_____. (2013). *Hukum Kebendaan.* Jakarta: Sinar Grafika.

_____. (2016). *Hukum Lelang.* Jakarta: Sinar Grafika.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK/06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :