**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DAPAT MENIKMATI HASIL LELANG SEBAGAI AKIBAT ADANYA**

**GUGATAN BARU**

Oleh:

**Danny Hersubianto**[[1]](#footnote-1)

**NPM. 178040016**

**ABSTRAK**

Pemerintah menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah baik untuk perseorangan, badan hukum maupun tanah Pemerintah. Hal ini diamanatkan pada Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Jaminan kepastian hukum termasuk diantaranya pendaftaran peralihan hak, baik secara jual-beli, waris, hibah ataupun lelang. Jual beli dilakukan antara penjual dan pembeli yang secara formil dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selain itu, dikenal juga penjualan lelang secara umum yang dilakukan di Kantor Lelang. Pada prinsipnya jual beli lelang ini sama dengan jual beli pada umumnya. Bukti jual-beli lelang ini adalah Risalah Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang nilainya sama dengan putusan pengadilan, namun pada prakteknya masih dapat dibatalkan dengan putusan pengadilan. Dengan demikian perlu analisis yang mendalam mengenai lelang dengan identifikasi permasalahan mengenai : 1) kepastian hukum, 2) perlindungan hukum dan 3) akibat hukum pembatalan Risalah Lelang.

Spesifikasi penelitian tesis ini dilakukan dengan cara deskriptif analitis yaitu menggambarkan fakta - fakta berupa data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer (perundang-undangan), bahan hukum sekunder (doktrin), dan bahan hukum tersier (opini masyarakat). Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur - literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Dari hasil penelitian didapat kesimpulan bahwa Risalah Lelang sebagai bukti otentik yang dibuat di hadapan Pejabat Lelang mempunyai kekuatan yang sama dengan Akta Jual Beli dan mempunyai nilai eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum, namun pada prakteknya tidak memberikan kepastian hukum kepada pemenang lelang.Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang yaitu KPKNL dan dibuat oleh Pejabat Lelang, tidak memberikan perlindungan hukum kepada pemenang lelang, terbukti Risalah Lelang bisa dibatalkan oleh putusan pengadilan.Akibat putusan pengadilan yang membatalkan Risalah Lelang, pemenang lelang tidak dapat menikmati hasil pembelian lelang, tidak dapat mendaftarkan balik nama sertipikat di Kantor Pertanahan dan tidak dapat melakukan eksekusi pengosongan sebagaimana diamatkan Pasal 200 ayat (11) HIR dan Pasal 218 ayat (2) RBG.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum Pemenang Lelang.

***ABSTRACT***

*The government guarantees the legal certainty of land ownership for individuals, legal entities and government land. This is mandated in article 19 of Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 about Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (The Basic Rules of Agrarian Principles*). *Legal certainty guarantees including registration of transfer of rights, whether by sale, inheritance, grant or auction. Sale and purchase is carried out between the seller and the buyer which is formally conducted in the presence of the Official Certifier of Tittle Deeds (OCTD. In addition, it is also known that general auction sales are conducted at auction offices. In principle, buying and selling this auction is the same buying and selling in general. Proof of sale and purchase of this auction is the minutes of the auction which is an authentic deed and has a slave : “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”(“For Justice Based On The Almighty God”) which has the same value as a court decision, but in practise it can still be overturned by court decision. Thus it requires in-depth analysis of the auction with identification of problems regarding of legal certainly, legal protection and due to the law canceling the auction minutes.*

*The specification of this thesis research is done by analytical descriptive manner namely describe the facts in the form of secondary data consisting of primary legal material (legislation),secondary legal material (doctrine) and tertiary legal material (public opinion). The method used in this research is the normative juridical approach, that is, legal research carried out by examining library materials or secondary data as a basis for research by carrying out a search of the rules and literature relating to the problem under study.*

*The results of the study concluded that the auction minutes as authentic evidence which made before an auction official has the same power as a sale and purchase certificate and has the same executorial value as court decisions that have legal force but in practice does not provide legal certainty to the auction winner. The minutes of auction issued by the component authority namely KPKNL and made by auction officials, does not provide legal certainty to the auction winner, it is proven that the minutes of auction can be canceled by a court decision. Due to a court decision canceling the minutes of the auction, the winner of the auction cannot enjoy the results of the auction purchase, can not register the certificate back in the land office and can not execute emptying as mandated by article 200 paragraph 11 HIR dan article 218 paragraph 2 RBG.*

*Keyword : Legal Protection of Auction Winners*

**DAFTAR PUSTAKA**

1. **Buku**

A. Soni Keraf, *Pasar Bebas, Keadilan dan Peran Pemerintah, Telaah Atas Etika Politik Ekonomi Adam Smith,* Jakarta, Kanisius, 2005

Agus Yudha Hemoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Meaditama, Yogyakarta, 2008

Bachtiar Sibarani, *Masalah Hukum Privatisasi Lelang*, Jurnal Keadilan, Vol.4 No.1, 2005, Jakarta

Departemen Keuangan Republik Indonesia, *Modul Pengetahuan Lelang : Penghapusan Barang Milik Negara*, Pusdiklat Keuangan Umum Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, Jakarta, 2007

Dr. Purnama Tioria Sianturi, SH., M.Hum., *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang,* CV. Mandar Maju, Bandung, Cetakan Ke-2, 2013

*Gianfranco Poggi, The Development of The Modern State, Sociological introduction, California, Stanford University Press*, 1992

Hamid A. Attamimi, *Peranan Keputusan Presiden Republik Indonesia dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara; Suatu Studi Analisis Mengenai Keputusan Presiden yang Berfungsi Pengaturan dalam Kurun Waktu Pelita I–Pelita IV*, Disertasi Ilmu Hukum Fakultas Pascasarjana Universitas Indonesia, Jakarta, 1990

Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni-Dasar-dasar Ilmu Hukum Normative” Terjemahan The Fure of Theory,* Barkely University of California Press, 1978 : Nusa Media,bandung, 2010

Hari Chand, *Modern Jurisprudence*, Kuala Lumpur, International Law Book Services, 1994

Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara Dalam Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tahun 1969-2001, *Seri Publikasi Perundang-undangan*, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2002

J.J.H. Bruggink, alih bahasa Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999

Jimly Asshiddhiqi, *Hukum Tata Negara dan Pilar-pilar Demokrasi,* Konstitusi Press, Jakarta, 2005

Lili Rasjidi, dkk, *Pengantar Filsafat,* Remadja Karya, Bandung, 1988

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *Filsafat Hukum*, Remadja Karya, Bandung, 1988, hlm.228 – 231

M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1994

M. Yamin, *Naskah Persiapan UUD 1945, Risalah Sidang BPUPKI/PPKI*, Sekretariat Negara RI, Jakarta, 1959

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *Naskah Persiapan UUD 1945, Risalah Sidang BPUPKI/PPKI*, Sekretariat Negara RI, Jakarta, 1959

Mariam Darus Badrulzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *Perjanjian Baku (Standar), Perkembangannya di Indonesia*, Bandung, Alumni, 1987

Marwan M dan Jimmy P, *Kamus Hukum : Dictionary of Law Complete Edition*, Reality Publisher, Surabaya, 2009

Maybortir, dkk, *Hukum Lelang Negara di Indonesia*, Pustaka Bangsa Press, Jakarta, 2003

Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-konsep Hukum Dalam Pembangunan*, Bandung, PT. Alumni, 2002

Muhammad Faizal, *The Legal Protection for A Goodfaith Buyer Under A Court Decision*, Yogyakarta, Jurnal Mimbar Hukum, Volume 27, 2015

Notonagoro, ”*Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 (Pokok Kaidah Fundamentil Negara Indonesia)” dalam Pancasila Dasar Falsafah Negara*, Cetakan keempat, (Jakarta: Pantjuran Tudjuh, tanpa tahun)

Paul Scholten, *Rechtbeginselen*, 193, dalam *Verzamelde Geschriften*, (Zwolle : Tjeenk Wilink, 1949)

R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan,* Bandung, Binacipta, 1979

R. Soebekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1975

R. Soesanto, *Tugas, Kewajiban dan Hak-hak Notaris, Wakil Notaris (Sementara)*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1978

Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017

Retnowulan Sutantio, *Laporan Akhir Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit,* Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta, 1997/1998

Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, UI Press, Jakarta, 2004

Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT. Eresco, Bandung, 1987

Ronny Hanitijo Soemitro, *Penelitian Hukum dan Jurimetri,* Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990

Salim HS, dkk, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT. Raja Grafindo Persada, Cetakan ke-1, Jakarta

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004

Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*,PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000

Sigit Riyanto, *Kajian Hukum Internasional tentang Pengaruh Kedaulatan Negera Terhadap Perlindungan Pengungsi Internal*, Ringkasan Disertasi Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2009

Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Adyabakti, Bandung, 2014

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia,* Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta 1988

1. **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) Stbl.1908 No.189

Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*) Stbl.1908 No.190

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2004 tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga

Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No.323 K/Sip/1968

**Sumber lain**

Putusan Pengadilan Negeri Bandung register perkara No.441/Pdt.G/2017/PN.Bdg

1. Mahasiswa Program Studi Magister Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Pasundan, Bandung. [↑](#footnote-ref-1)