**JURNAL**

**KONSEP PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS TANAH DARI PERALAWANAN PIHAK KETIGA DITINJAU DARI PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM MENCIPTAKAN KEPASTIAN HUKUM**

**HERU HERMANTO**

**NPM : 179030011**

****

**PROGRAM DOKTOR ILMU HUKUM**

**PROGRAM PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS PASUNDAN**

**BANDUNG**

**2024**

**ABSTRAK**

Adanya perlawanan pihak ketiga setelah dinyatakan adanya pemenang lelang tentunya menghilangkan itikad baik atas para pihak yang ada dalam lelang, mengingat dengan adanya perlawanan pihak ketiga menunjukan bahwa adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak untuk mengambil keuntungan sendiri dengan menyerahkan permasalahan yang akan dihadapi dikemudian hari. Identifikasi masalah dalam penulisan ini adalah bagaimana konsep perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas tanah dalam konteks pelaksanaan prinsip kehati-hatian serta bagaimana kepastian hukum dapat dibuat atas keberadaan prinsip kehati-hatian yang menciptakan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas tanah.

Metode penelitian yang peneliti lakukan adalah deskriptif analitis. Metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang mengutamakan cara meneliti data sekunder, berupa hukum positif dan bagaimana implementasinya dalam praktik. Teknik Pengumpulan Data adalah studi kepustakaan, yaitu dengan mencari dan mengumpulkan serta mengkaji peraturan perundang undangan, rancangan undang-undangan hasil penelitian, jurnal ilmiah. Alat Pengumpulan Data adalah studi Kepustakaan, Penelitian Kepustakaan. Analisis Data adalah yuridis didasarkan pada asas-asas hukum serta norma-norma hukum yang bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai hukum positif. Kualitatif diartikan penelitian yang dilakukan memberikan uraian sistematis yang berhubungan dengan objek penelitian dalam bentuk uraian.

Hasil dari penelitian ini adalah konsep perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas tanah dalam konteks pelaksanaan prinsip kehati-hatian adalah dengan menguatkan pemberian perlindungan hukum preventif dan represif dengan dasar risalah lelang yang dijadikan sebagai bukti otentik dan sempurna. Perlindungan prefentif merupakan perlindungaan dengan melihat formal prosedur lelang sedangkan perlindungan represif adalah tindakan yang mengarah pada gugatan pengadilan. Dijadikannya risalah lelang menjadi bukti otentik dan sempurna akan mendorong pihak pelaksana lelang untuk melakukan pengecekan baik materiil maupun formil atas objek lelang dalam hal ini tanah. Kepastian hukum yang dapat dibuat atas keberadaan prinsip kehati-hatian yang menciptakan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas tanah pada dasarnya sulit untuk dilakukan mengingat selama ini peraturan pelaksanaan lelang yang ada selama ini belum memberikan perlindungan hukum sepenuhnya kepada pemenang/pembeli lelang, dalam artian bahwa *Vendu Reglement* yang menjadi dasar hukum utama lelang di Indonesia serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang belum ditemukan adanya perlindungan hukum kepada pembeli lelang eksekusi Hak Tanggungan. Risalah lelang sendiri pun tidak memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang atas penguasaan objek lelang tersebut. Dalam hal ini HIR (*Herzein Inlandsch Reglement*) memberikan perlindungan hukum secara represif yang menegasakan perintah untuk pengosongan objek lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri, dan apabila terjadi kesulitan dalam pengosongan objek lelang maka pihak ketiga yang merasa dirugikan dapat mengajukan upaya hukum.

**Kata Kunci:** Kepastian Hukum, Lelang, Kehati-hatian

***ABSTRACT***

*The existence of third party resistance certainly eliminates the good faith of the parties involved in the auction, considering that the existence of third party resistance shows that there is bad faith on the part of one of the parties to take advantage of themselves by giving up problems that will be faced in the future. The identification of the problem in this writing is how the concept of legal protection for land auction winners is in the context of implementing the precautionary principle and how legal certainty can be created based on the existence of the precautionary principle which creates legal protection for land auction winners.*

*The research method that the researcher carried out was descriptive analytical. Normative juridical approach method, namely legal research which prioritizes researching secondary data, in the form of positive law and how it is implemented in practice. The data collection technique is literature study, namely by searching for, collecting and reviewing statutory regulations, draft laws resulting from research, scientific journals. Data collection tools are library studies, library research. Data analysis is juridical based on legal principles and legal norms which start from existing regulations as positive law. Qualitative means that the research carried out provides a systematic description related to the research object in the form of a description.*

*The result of this research is the concept of legal protection for land auction winners in the context of implementing the precautionary principle by strengthening the provision of preventive and repressive legal protection on the basis of auction minutes which are used as authentic and perfect evidence. Preventive protection is protection by looking at formal auction procedures, while repressive protection is action that leads to a court lawsuit. Making the auction minutes into authentic and perfect evidence will encourage the auction organizer to carry out both material and formal checks on the auction object, in this case land. Legal certainty that can be made based on the existence of the precautionary principle which creates legal protection for land auction winners is basically difficult to implement considering that so far the existing auction implementation regulations have not provided full legal protection to auction winners/buyers, in the sense that Vendu Regulations which are the main legal basis for auctions in Indonesia as well as Regulation of the Minister of Finance Number 27/PMK/2016 concerning Instructions for Implementing Auctions have not been found to provide legal protection for buyers of Mortgage Execution Auctions. The auction minutes themselves do not provide legal protection to auction buyers regarding control of the auction object. In this case, HIR (Herzein Inlandsch Reglement) provides repressive legal protection which confirms that orders to vacate auction objects can request assistance from the District Court, and if there are difficulties in vacating auction objects, third parties who feel disadvantaged can file legal action.*

***Keywords:*** *Legal Certainty, Auction, Prudence*

**BAB I**

**LATAR BELAKANG MASALAH**

Permintaan akan sumber daya alam makin meningkat sebagai akibat meningkatnya kegiatan pembangunan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang makin meningkat dan beragam. Hal tersebut dikarenakan pembangunan yang dilakukan secara terus-menerus terhadap sumber daya alam guna meningkatkan kesejahteraan dan mutu hidup masyarakat telah menghabiskan ketersediaan sumber daya alam yang terbatas.

Kesejahteraan yang diberikan tersebut bersangkutan dengan tindakan pemerintah dalam melaksanakan pembangunan nasional di berbagai bidang, baik pembangunan politik, ekonomi, sosial budaya maupun pembangunan di bidang pertahanan dan keamanan. Khusus pembangunan dibidang ekonomi, para pendiri negara kesatuan Republik Indonesia telah menetapkan konsep dasar perekonomian dan kesejahteraan sosial, sebagaimana ditegaskan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi : "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”

Permasalahan mengenai kepemilikan hak atas tanah meskipun telah dipunyai sertifikat belumlah selesai. Hal tersebut apabila penulis hubungkan dengan adanya derden verzet. Derden verzet merupakan salah satu upaya hukum luar biasa yang dilakukan oleh pihak ketiga dalam suatu perkara perdata yang merupakan perlawanan pihak ketiga yang bukan pihak dalam perkara yang bersangkutan, karena merasa dirugikan oleh putusan pengadilan . Syarat mengajukan derden verzet ini adalah pihak ketiga tersebut tidak cukup hanya punya kepentingan saja tetapi hak perdatanya benar-benar telah dirugikan oleh putusan tersebut. Secara singkat syarat utama mengajukan *derden verzet* adalah hak milik pelawan telah terlanggar karena putusan tersebut.

Perlawanan ini diajukan kepada hakim yang menjatuhkan putusan yang dilawan itu dengan menggugat para pihak yang bersangkutan dengan cara biasa (Pasal 379 *Reglement op de Burgerlijk Rechtsovrdering* (RV). Pihak ketiga yang hendak mengajukan perlawanan terhadap suatu putusan tidak cukup hanya mempunyai kepentingan saja, tetapi harus nyata-nyata telah dirugikan hak-haknya . Perlawanan pihak ketiga (derden verzet) terhadap sita jaminan ataupun sita eksekusi pada dasarnya tidak hanya dapat diajukan atas hak milik saja tetapi juga didasarkan pada hak-hak lain seperti Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Tanggungan, Hak sewa, dan lain-lainnya. Hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 207 HIR yang menyatakan bahwa: “terhadap sita eksekutorial baik yang mengenai barang tetap maupun barang bergerak pihak yang dikalahkan dapat mengajukan perlawanan ”.

Di dalam permasalahan hukum tentang lelang eksekusi timbul pada saat pelelangan tersebut, misalnya adanya gugatan dari pihak ketiga. Lelang ini sudah akan dilaksanakan tetapi secara tiba-tiba diajukan keberatan oleh pihak ketiga yang menyatakan bahwa barang yang akan dilelang itu adalah miliknya. Muncul pertanyaan, dalam hal keberatan ini timbulnya lelang dapat ditangguhkan? Permasalahan hukum seperti inilah yang paling sering ditemui dalam praktek setiap hari, bahwa ada pihak ketiga yang datang mengatakan barang yang akan dilelang tersebut adalah miliknya.

Menurut penulis perlawanan pihak ketiga atau derden verzet pada azasnya putusan pengadilan hanya mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat pihak ketiga. Namun tidak tertutup kemungkinan ada pihak ketiga yang dirugikan oleh suatu putusan pengadilan . Terhadap putusan tersebut, pihak yang dirugikan dapat mengajukan perlawanan (derden verzet) ke Hakim Pengadilan Negeri yang memutus perkara tersebut. Caranya, pihak ketiga yang dirugikan menggugat para pihak yang berperkara (Pasal 379 Rv ). Apabila perlawanan tersebut dikabulkan, maka terhadap putusan yang merugikan pihak ketiga tersebut haruslah diperbaiki (Pasal 382 Rv ). Terhadap putusan perlawanan yang dijatuhkan oleh Hakim Pengadilan Negeri, dapat diajukan upaya hukum banding, kasasi, dan peninjauan kembali.

Perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) merupakan upaya hukum yang diatur dalam hukum Indonesia, namun demikian sering digunakan untuk menghentikan suatu putusan eksekusi atau bahkan menggugurkan putusan pengadilan atas suatu barang lelang. Hal tersebut merupakan tindakan yang tentunya merugikan bahkan melanggar hukum terlebih apabila tindakan tersebut dilakukan oleh salah satu pihak yang berperkara dan memanfaatkan keberadaan pihak ketiga.

Adanya perlawanan pihak ketiga tersebut tentunya menghilangkan itikad baik atas para pihak yang ada dalam lelang, mengingat dengan adanya perlawanan pihak ketiga menunjukan bahwa adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak untuk mengambil keuntungan sendiri dengan menyerahkan permasalahan yang akan dihadapi dikemudian hari. Selain itu, pula adanya perlawanan pihak ketiga menunjukan bahwa dalam skema lelang yang dilakukan adanya pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian, yang pada dasarnya hal tersebut melekat pada pihak bank, dimana bank menerima jaminan atau agunan tidak memeriksa secara cermat dan akurat. Dengan demikian, adanya perlawanan pihak ketiga menunjukan ketiadaan kepastian hukum yang melekat pada tanah pada saat lelang dilakukan yang berdampak pada tanah tersebut setelah lelang dilakukan. Menurut penulis, kondisi tersebut dikarenakan lemahnya legalitas tanah yang menjadi objek lelang.

Berdasarkan pada pemaparan diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: ”**Konsep Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Tanah Dari Perlawanan Pihak Ketiga Ditinjau Dari Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menciptakan Kepastian Hukum”**

**KERANGKA PEMIKIRAN**

Langkah untuk membedah dan menganalisis masalah yang terumus dalam identifikasi masalah, digunakan berturut turut: Teori Negara Hukum, Teori Hukum Pertanahan serta Teori Kepastian Hukum. Ketiga teori tersebut digunakan didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

1. Teori Negara Hukum mengandung makna bahwa hukum dalam negara mengatur tertib pertanahan di Indonesia yang didalamnya mengatur mengenai konsep perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas tanah dari perlawanan pihak ketiga ditinjau dari prinsip kehati-hatian dalam menciptakan kepastian hukum, dengan adanya hukum maka kepastian hukum atas hak atas tanah dari putusan hakim yang didasari gugatan pihak ketiga terlihak kekuatan hukumnya.
2. Teori Hukum Pertanahan mengandung makna bahwa peralihan hak atas tanah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari hukum pertanahan yang pada dasarnya pula merupakan bagian dari konsekuensi keberadaan Negara hukum.
3. Teori kepastian hukum mengandung makna, adanya hukum maka akan menjadikan keteraturan dan tertib administrasi pertanahan termasuk didalamnya peralihan hak atas tanah.

**METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang penulis gunakan adalah yuridis normatif. Dikatakan ”yuridis normatif” karena penelitian ini menggunakan data sekunder atau secondary data, atau dapat pula dikatakan penelitian hukum yang menggunakan data sekunder. Data sekunder mencakup antara lain dokumen-dokumen resmi, buku-buku serta hasil penelitian.

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis karena penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin atas keadaan atau gejala-gejala hukum dalam hal konsep perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas tanah dari perlawanan pihak ketiga ditinjau dari prinsip kehati-hatian dalam menciptakan kepastian hukum.

**BAB II**

**TINJAUAN TEORITIS PERLINDUNGAN HUKUM TENTANG PERTAHANAN DALAM KERANGKA NEGARA HUKUM SERTA PRINSIP KEHATI-HATIAN KONSEP NEGARA HUKUM DALAM HUKUM PERTAHANAN DI INDONESIA**

1. **Konsepsi Negara Hukum**

Di zaman modern, konsep Negara Hukum di Eropah Kontinental dikembangkan antara lain oleh Immanuel Kant, Paul Laband, Julius Stahl, Fichte, dan lain-lain dengan menggunakan istilah Jerman, yaitu “rechtsstaat’. Sedangkan dalam tradisi Anglo Amerika, konsep Negara hukum dikembangkan atas kepeloporan A.V. Dicey dengan sebutan “*The Rule of Law*”. Dalam istilah Inggeris yang dikembangkan oleh A.V. Dicey, hal itu dapat dikaitkan dengan prinsip “*rule of law*” yang berkembang di Amerika Serikat menjadi jargon “*the Rule of Law, and* *not of Man*”. Yang sesungguhnya dianggap sebagai pemimpin adalah hukum itu sendiri, bukan orang. Dalam buku Plato berjudul “*Nomoi*” yang kemudian diterjemahkan ke dalam bahasa Inggeris dengan judul “*The Laws”,* jelas tergambar bagaimana ide nomokrasi itu sesungguhnya telah sejak lama dikembangkan dari zaman Yunani Kuno.

*The Rule of Law* sebagai suatu konsep yang dikemukakan oleh seorang Albert Venn Dicey pada tahun 1885 yang dituangkannya dalam sebuah buku berjudul *Introduction to the Study of the Law of Constitution*. Sejak itulah *The Rule of Law* mulai menjadi bahan kajian dalam pengembangan negara hukum, bahkan menyebar ke setiap negara yang memiliki sistem berbeda-beda. Dalam buku yang ditulis oleh Didi Nazmi Yunus dikemukakan konsep Dicey tersebut, yang intinya bahwa the Rule of Law mengandung tiga unsur penting, yaitu :

1. Supremacy of Law
2. Equality Before the Law
3. Constitution Based on Human Right
4. **Indonesia Sebagai Negara Hukum**

Dalam rangka merumuskan kembali ide-ide pokok konsepsi Negara Hukum itu dan pula penerapannya dalam situasi Indonesia dewasa ini, dapat merumuskan kembali adanya tiga-belas prinsip pokok Negara Hukum (Rechtsstaat) yang berlaku di zaman sekarang. Ketiga-belas prinsip pokok tersebut merupakan pilar-pilar utama yang menyangga berdiri tegaknya satu negara modern sehingga dapat disebut sebagai Negara Hukum (The Rule of Law, ataupun Rechtsstaat) dalam arti yang sebenarnya.

1. **Negara Hukum Yang Wajib Memberikan Kepastian Hukum**

Kepastian hukum dalam konsep negara hukum masih dipandang sebagai kepastian orientasi sehingga hukum yang dibuat haruslah tegas dan jelas tidak boleh ada rumusan yang kabur. Akan tetapi, merupakan keniscayaan dapat menyatukan pandangan banyak orang terhadap rumusan dan prosedur hukum yang ada dalam undang-undang, hal tersebut disebabkan kepastian hukum itu bukanlah semata-mata melaksanakan isi yang ada dalam undang-undang.

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Menurutnya, kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk, melainkan bukan hukum sama sekali. Kedua sifat itu termasuk paham hukum itu sendiri (den begriff des Rechts) . Hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaanya dengan suatu sanksi . Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. Ubi jus incertum, ibi jus nullum (di mana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum).

1. **Politik Hukum Pertahanan Indonesia**

Politik Hukum Adalah Legal Police atau garis (Kebijakan) resmi tentang hukum yang akan diberlakukan baik dengan pembuatan hukum baru maupun dengan penggantian hukum lama, dalam rangka mencapai tujuan Negara. Definisi yang pernah dikemukakan oleh beberapa pakar lain menunjukan adanya persamaan substantif dengan defenisi dari Moh Mahfud MD di atas, yaitu :

* 1. Teuku Mohammad Radhie mendisikan politik hukum sebagai suatu pernyataan kehendak penguasa negara mengenai hukum yang berlaku di wilayahnya dan mengenai arah perkembangan hukum yang dibangun.
  2. Satjipto Rahardjo mendefinikan politik hukum sebagai aktifitas memilih dan cara yang hendak dipakai untuk mencapai suatu tujuan sosial dengan hukum tertentudidalam masyarakat yang cukupannya melipati jawaban atas beberapa pertayaan mendasar.

Mendasarkan pada definisi di atas, maka dapat diketahui bahwa cakupan studi dari politik hukum sekurang-kurangnya adalah :

1. Kebijakan negara(garis resmi) tentang hukum yang akan diberlakukan atau tidak diberlakukan dalam rangka pencapaian tujuan negara.
2. Latar belakang politik hukum, ekonomi, sosial budaya(poleksosbud) atas lahirnya produk hukum
3. Penegakan hukum didalam kenyataan lapangan

**KONSEP PERLINDUNGAN HUKUM**

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 menikmati martabatnya sebagai manusia.

Sedangkan Satjipto Raharjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Karena sifat sekaligus tujuan hukum menurutnya adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat, yang harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum. Perlindungan hukum merupakan tindakan bagi yang bersifat preventif dan represif.

Dengan demikian, ketika berbicara sejauh mana representasi dari fungsi hukum maka kita pertama-tama harus dapat mengukur sejauh mana aturan hukum itu ditaati atau tidak ditaati. Jika suatu aturan hukum ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya maka akan dikatakan aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif.

**KONSEP HUKUM PERTANAHAN DALAM PENGATURAN HAK ATAS TANAH**

* 1. **Hak Penguasaan Tanah Oleh Negara**

Tanah sebagai sumber daya alam mempunyai peranan dominan untuk menunjang terwujudnya kesejahteraan rakyat, sebagai faktor dominan maka harus diatur sedemikian rupa untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat baik sebagai perseorangan, bangsa dan negara. Bagian dari bumi diletakan pengaturannya dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi : ”Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Salah satu objek yang terkandung dalam Pasal 33 UUD 1945 adalah tanah. Tanah sebagai faktor dominan bagi pencapaian kesejahteraan rakyat haruslah dikuasai negara dengan keberadaan hak menguasai negara yang dipunyainya agar tidak jatuh di bawah penguasaan orang perorangan untuk menindas dan memeras hidup orang banyak.

Prinsip hak menguasai negara di dalam peraturan perundang-undangan negara Indonesia pertama kali ditetapkan oleh Pasal 33 UUD 1945, kemudian ditindaklanjuti dengan keberadaan Pasal 2 ayat (1) UUPA.

Dasar ketentuan negara untuk menguasai bumi, air dan ruang angkasa itu lahir karena adanya hak bangsa Indonesia atas bumi, air dan ruang angkasa yang bersifat abadi sebagai satu kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia.

Penetapan hak menguasai negara sangat berlainan dengan asas domein yang berlaku sebelum adanya UUPA. Perbedaan yang sangat mendasar adalah bahwa pada asas domein meskipun tidak disebutkan secara eksplisit tujuannnya adalah untuk keuntungan kolonialisme Belanda, sebab klaim atas tanah tidak bertuan (tidak bisa dibuktikan sebagai hak eigendom oleh warga negara) oleh pemerintah hanya untuk memberikan keuntungan bagi kolonialisme Belanda.

* 1. **Fungsi Sosial Hak Atas Tanah**

Fungsi sosial hal atas tanah melekat pada setiap hak atas tanah. Hal tersebut terdapat dalam dalam ketentuan Pasal 6 UUPA yang menyebutkan bahwa “setiap hak atas tanah mempunyai fungsi social”. Ketentuan tersebut mendasari sifat kebersamaan atau sosial tersebut, hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Penggunan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan pemilik sekaligus bagi masyarakat dan negara. Ketentuan tersebut tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum disamping kepentingan umum, UUPA juga memperhatikan kepentingan perseorangan, kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan harus saling mengimbangi hingga tercapainya tujuan pokok, yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

* 1. **Pendaftaran Tanah Sebagai Knsekuensi Logis Kepemilikan Hak Atas Tanah**

Pengertian bahasa pendaftaran tanah berasal dari bahasa Prancis, yaitu Cadastre yang berarti suatu daftar yang menggambarkan semua persil tanah yang ada dalam suatu wilayah berdasarkan pemetaan dan pengukuran yang cermat, dengan kata lain suatu rekaman yang menunjukkan luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Hal tersebut sesuai dengan pengertian umum dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas. Dalam Bahasa Belanda, pendaftaran berasal dari kata Kadaster suatu istilah teknis untuk rekod atau rekaman, menunjukkan kepada masyarakat luas, nilai dan kepemilikan atau lain-lain atas hak terhadap suatu bidang tanah.

Umumnya kadaster meliputi deskripsi geometris bidang tanah atau persil yang dikaitkan dengan catatan lain mengenai kepentingan yang terkait dengan bidang tanah tersebut, kepemilikan atau kontrol terhadap kepentingan-kepentingan tersebut, selain itu sering pula berisi informasi mengenai nilai bidang tanah dan pengembangan yang telah dilakukan di atas bidang tanah tersebut. Kadaster adalah merupakan alat yang tepat memberikan uraian dan Identifikasi dari lahan tersebut dan juga sebagai continueous recording atau rekaman yang berkesinambungan dari pada hak atas tanah. Namun secara umum pendaftaran tanah merupakan kegiatan administrasi yang dilakukan oleh pihak tanah terhadap hak atas tanahnya, baik dalam pemindahan hak maupun dalam pemberian dan pengakuan hak baru. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah merumuskan mengenai pengertian pendaftaran tanah. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus berkesinambungan, pembukaan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

* 1. **Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 ini mengantisipasi beberapa kesulitan dan demikian juga hak-hak yang dapat dikonversi menjadi hak menurut Undang-Undang Pokok Agraria demikian juga beberapa kegiatan perekaman dari peralihan hak-hak atas tanah yang tidak dikembangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

Adapun persyaratan pelaksanaan pendaftaran tanah yang lebih mudah dan sederhana ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya atas permohonan tersebut maka Kepala Kantor Pertanahan harus:

1. Melakukan pemeriksaan data fisik (penetapan dan pemasangan tanda batas, pengukuran, pemetaan) oleh petugas yang ditunjuk.
2. Melakukan pemeriksaan data yuridis selama 60 (enam puluh) hari di kantor pertanahan dan kantor desa/kelurahan beserta pengesahannya.
3. Melakukan penegasan konversi atau pengakuan hak.
4. Membukukan hak.
5. Menerbitkan sertifikat.
   1. **Kegiatan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali**

Pendaftaran untuk pertama kali dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah yang pertama kali dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara, yaitu:

1. Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan serentak, yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau keluarga. Umumnya prakarsanya datang dari pemerintah.
2. Pendaftaran secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individu atau massal yang bersangkutan.
   1. **Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Melalui Lelang Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Dan Peratutan Daerah Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dimaksudkan dengan lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun tidak langsung melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat. Lelang tersebut digunakan untuk memperoleh harga tertinggi dari barang tersebut .

**PRINSIP KEHATI-HATIAN**

Prinsip kehati-hatian adalah suatu prinsip yang menegaskan bahwa bank dalam menjalankan kegiatan usaha baik dalam penghimpunan terutama dalam penyaluran dana kepada masyarakat harus sangat berhati-hati. Tujuan dilakukannya prinsip kehati-hatian ini agar bank selalu dalam keadaan sehat menjalankan usahanya dengan baik dan mematuhi ketentuan-ketentuan dan norma-norma hukum yang berlaku di dunia perbankan. Prinsip kehati-hatian tertera dalam Pasal 2 dan Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Prinsip kehati-hatian atau disebut juga prudential principle, diambil dari kata dalam Bahasa Inggris “Prudent“ yang artinya “Bijaksana”. Istilah prudent sering dikaitkan dengan fungsi pengawasan bank dan manajemen bank. Dalam dunia perbankan istilah itu digunakan untuk ”asas kehati- hatian” oleh karena itu, di Indonesia muncul istilah pengawasan bank berdasarkan asas kehati-hatian, yang selanjutnya asas kehati-hatian tersebut digunakan secara meluas dalam konteks yang berbeda-beda.

Istilah prudent sangat erat kaitannya dengan fungsi pengawasan bank dan manajemen bank. Kata prudent itu sendiri secara harfiah dalam bahasa indonesia berarti bijaksana, namun dalam dunia perbankan istilah itu digunakan untuk asas kehati-hatian . Prinsip kehati-hatian atau disebut juga prudential banking mengharuskan bank untuk selalu berhati-hati dalam menjalankan kegiatan usahanya, dalam arti harus konsisten dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan di bidang perbankan berdasarkan profesionalisme dan itikad baik.

**BAB III**

**TINJAUAN UMUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS TANAH DARI PERLAWANAN PUHAK KETIGA**

**Tinjauan Umum Lelang**

Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang- barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat . Selain itu, Pasal 1 Vendu Reglement (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh belanda menyebutkan:

*“penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang- barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”.*

Selain itu, menurut Roell yang dikutip oleh Rachmat Soemitro menyebutkan bahwa penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual satu atau lebih dari suatu barang, baik secara pribadi ataupun dengan perantaraan kuasanya memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana kesempatan lenyap, ditambahkan bahwa penjualan itu adalah secara sukarela kecuali jika dilakukan atas perintah hakim. Menurut Kepmenkeu nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1) menyebutkan:

*”Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan/ atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat”.*

Artinya, saat ini Lelang dapat dilakukan dengan menggunakan media elektronik melalui internet atau Lelang Online. Dalam peraturan Menteri Keuangan, yang dimaksud dengan Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang . Maka dengan demikian, syarat dari penjualan umum secara garis besar adalah hanya ada dua, yaitu:

1. Pengumpulan para peminat
2. Adanya kesempatan yang diberikan untuk mengajukan penawaran yang bersaing seluas-luasnya

**BAB IV**

**PERBANDINGAN PELAKSANAAN LELANG DI BEBERAPA NEGARA**

1. **Pelaksanaan Lelang di Negara Singapura**

Ketentuan Bisnis untuk Pembeli ini adalah syarat dan ketentuan yang berlaku bagi Penawar dan Pembeli dalam lelang kami di Singapura (baik lelang langsung maupun berjangka waktu). Ketentuan Bisnis untuk Pembeli mencakup Jaminan Keaslian dan ketentuan tambahan lainnya yang secara tegas dinyatakan berlaku untuk penjualan, dan ketentuan tersebut dapat diubah dengan pengumuman atau pemberitahuan lisan atau tertulis sebelum atau selama penjualan. Hubungan antara Penjual dengan Pembeli dan setiap Penawar sehubungan dengan Kavling yang ditawarkan dalam suatu penjualan diatur oleh Ketentuan Bisnis untuk Pembeli ini dan pernyataan tegas serta jaminan dan ganti rugi yang diberikan oleh Penjual. Sehubungan dengan penjualan, jika berlaku, rujukan apa pun yang disampaikan pada “Ketentuan Penjualan” atau “Ketentuan Jaminan,” harus dipahami sebagai masing-masing Ketentuan Bisnis untuk Pembeli dan Jaminan Keaslian. Keberadaan lelang juga bertindak sebagai agen Penjual, kecuali Katalog menyatakan sebaliknya, dan kontrak penjualan dibuat langsung antara Penjual dan Pembeli. Kecuali pelaksana lelang memiliki suatu Kavling secara keseluruhan atau sebagian, kami hanya bertindak sebagai agen Penjual. Kontrak penjualan dibuat langsung antara Penjual dan Pembeli.

Dengan mendaftar pada lelang, seperti misalnya pada sothebys, menunjukan persetujuan untuk terikat oleh Ketentuan Bisnis untuk Pembeli ini. Sothebys dapat mengubah Ketentuan Bisnis untuk Pembeli ini dari waktu ke waktu berdasarkan kebijakan sothebys sendiri, tanpa pemberitahuan kepada Penjual, dengan memposting perubahan tersebut di situs web Sotheby di www.sothebys.com. Merupakan tanggung jawab pembeli dan Penjual untuk secara berkala memeriksa Perubahan Ketentuan Bisnis untuk Pembeli dengan mengklik tautan “Ketentuan Bisnis.” Anda akan mengetahui apakah Ketentuan Bisnis untuk Pembeli ini telah direvisi sejak peninjauan terakhir Anda dengan mengacu pada tanggal “Terakhir Dimodifikasi” di bagian bawah halaman ini. Jika Anda tidak setuju dengan Ketentuan Bisnis untuk Pembeli saat ini, Anda sebaiknya tidak mendaftar untuk mengajukan penawaran dalam lelang.

Lelang properti tunduk pada Ketentuan Penjualan Singapore Law Society tahun 1999 dan 2012, serta Ketentuan Penjualan Khusus yang diberikan untuk setiap properti.

**Pelaksanaan Lelang di Negara Malaysia**

Pertama-tama, properti belum tentu tersedia dengan harga yang ditentukan. Ini hanyalah harga cadangan saat penawaran akan dimulai. Tergantung pada properti dan pembeli yang tertarik, harganya bisa jauh lebih mahal daripada harga cadangan. Lelang menciptakan suatu pengaturan untuk mewujudkan hubungan kontraktual antara pihak-pihak yang terlibat. Prosesnya dimulai dengan penerbitan iklan.

Setelah iklan tersebut, juru lelang mengundang tawaran untuk barang tertentu untuk dijual dan mulai menggelindingkan bola. Ini disebut sebagai undangan untuk mendapat suguhan. Apabila suatu penawaran dilakukan atas dasar undangan itu, maka menurut hukum hal itu merupakan suatu penawaran, dan juru lelang bebas untuk menerima atau menolaknya. Akan tetapi, penjualan yang dilakukan oleh juru lelang berakhir ketika ia mengumumkan penyelesaiannya dengan jatuhnya palu atau dengan cara lain yang biasa dilakukan.

Pertanyaan selanjutnya yang muncul adalah: apa syarat dan ketentuan pembelian properti tersebut? Ketika properti dibeli dari pengembang, ada Perjanjian Jual Beli standar, jika itu adalah akomodasi perumahan. Apabila suatu properti diperoleh melalui sub-penjualan, syarat-syaratnya dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli yang merupakan hasil negosiasi antara para pihak.

Namun, skenario penjualan lelang berbeda. Hal ini disebabkan karena properti tersebut dijual berdasarkan Syarat-Syarat Penjualan yang menjadi syarat-syarat dalam transaksi properti tersebut. Ketentuan Penjualan ini selalu tersedia sebelum lelang berlangsung. Seorang penawar individu pada lelang harus memperoleh dan memahami syarat dan ketentuan ini sebelum mengajukan penawaran. Sebab, jika penawaran berhasil, ia dianggap telah menandatangani kontrak dengan syarat-syarat tersebut.

Kesimpulannya, undang-undang lelang di Malaysia pada dasarnya diatur oleh Undang-Undang Pertanahan Nasional dan Undang-undang Lelang tahun 1927. Undang-undang ini mengatur peraturan pelaksanaan penjualan lelang, termasuk persyaratan perizinan, periklanan, dan pemberitahuan kepada calon penawar, serta sebagai perlindungan pembeli dan penjual pada penjualan lelang.

**BAB V**

**ANALISIS KONSEP PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS TANAH DARI PERLAWANAN PIHAK KETIGA DITINJAU DARI PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM MENCIPTAKAN KEPASTIAN HUKUM**

**Konsep Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Tanah Dalam Konteks Pelaksanaan Prinsip Kehati-Hatian**

Bank berfungsi antara lain untuk memberikan kredit. Kredit adalah suatu fasilitas untuk memperoleh pinjaman uang. Pinjaman uang menyebabkan timbulnya utang, yang harus dibayar oleh debitur menurut syarat-syarat yang ditetapkan dalam suatu perjanjian pinjaman atau persetujuan untuk membuka kredit. Untuk kepentingan bank, dalam hal menjamin pengembalian kredit yang diberikan dengan obyek jaminan berupa tanah, maka terhadap jaminan yang diserahkan oleh debiturnya haruslah dilakukan pengikatan atau pembebanan hak tanggungan. Dalam arti bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan hak mendahulu daripada krediturkreditur yang lain.

Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Seperti halnya hipotik/creditverband, Hak Tanggungan pun merupakan perjanjian accesoir yang tentunya sebelum pembebanan atas suatu objek atau jaminan, sebelumnya didahului dengan adanya Perjanjian Hutang Piutang atau Pengakuan Hutang yang dalam prakteknya menyebutkan adanya janji untuk memberikan Hak Tanggungan oleh debitur/pemilik jaminan sebagaimana juga disebutkan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Undang-Undang Hak Tanggungan) yang berbunyi sebagai berikut :

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian yang menimbulkan hutang tersebut”.

Dapat diketahui bahwa bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang dirugikan sebagai akibat tidak dilaksanakannya prinsip kehati-hatian oleh pihak Bank baru diatur secara umum dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata, yakni :

1. Dalam Hukum Pidana Ketentuan KUHP kurang memberikan perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang menjadi korban sebagai akibat tidak dilaksanakannya prinsip kehatihatian oleh pihak Bank, karena sanksi pidana lebih ditujukan pada pelaku kejahatan, belum berorientasi pada korban. Selain itu korban yang menderita kerugian baik material maupun immaterial belum mendapat ganti kerugian dari pelaku.
2. Dalam Hukum Perdata Kendatipun dalam hukum perdata telah memberikan perlindungan hukum bagi Pihak Ketiga atas tidak dilaksanakannya prinsip kehati-hatian oleh pihak Bank yakni berupa upaya mengajukan gugatan maupun perlawanan melalui pengadilan, namun bentuk perlindungan tersebut tidak dapat secara langsung dinikmati oleh Pihak Ketiga sebagai pemilik obyek jaminan, karena untuk mengajukan gugatan/perlawanan pihak ketiga harus mengeluarkan biaya yang cukup tinggi dan atas putusan pengadilan dimaksud masih dapat diajukan banding dan kasasi yang tetunya memakan waktu yang cukup lama dan pihak ketiga harus bersabar sampai waktunya tiba.

**Kepastian Hukum Yang Dapat Dibuat Atas Keberadaan Prinsip Kehati-Hatian Yang Menciptakan Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Tanah**

Dalam pandangan penulis, frasa Indonesia sebagai Negara Hukum sebagaimana termaktub dalam Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945 merujuk negara hukum yang berdasar Pancasila sebagai cara pandang, filsafat hidup bagi Negara, maka para pendiri negara menkonsepsikan bahwa bahwa Negara Republik Indonesia merupakan negara yang berdasarkan hukum, negara yang demokratis (berkedaulatan rakyat), berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa dan berkeadilan sosial (*theo-demokratic-sozial rechtstaat*).[[1]](#footnote-1)

Sebagaimana diketahui, perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Dilain sisi, prosedur penilaian dalam pemberian kredit oleh bank kepada debitur disebutkan bahwa “penyediaan dana bank pada aktiva produktif didasarkan pada penilaian atas kondisi usaha dan kemampuan membayar debitur, antara lain dengan memperhatikan faktor-faktor *character, capital, capacity, condition of economy dan collateral*.

Dalam kasus eksekusi objek hak tanggungan, apabila pemilik sebelumnya tidak mau dengan suka rela untuk mengosongkan objek lelang hak tanggungan tersebut, upaya perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yakni berarti bahwa adanya suatu kepastian hukum terhadap hak pemenang atau pembeli lelang untuk dapat menguasai atau mengeksekusi objek lelang yang telah dimilikinya secara yuridis maupun secara materiil. Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang membeli hasil lelang dapat dikatakan masih terbilang minim. Hal tersebut sering terjadi yakni dalam Undang-Undang Nomor 4 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta BendaBenda Yang Berkaitan Dengan Tanah lebih menekankan pada perlindungan hukum kreditur dari pada debitur ataupun pihak ketiga

Bahkan penjual dan pejabat lelang cenderung menghindari kewajiban hukumnya untuk melindungi pihak ketiga sebagai pembeli lelang. Seperti pada salah satu prinsip yang ditegaskan oleh Mahkamah Agung terkait jual beli adalah “pembeli yang beritikad baik harus selalu dilindungi”. Konsekuensi dari adanya jual beli, dalam hal ini jual beli melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan yakni jual beli yang dilakukan oleh pembeli yang beritikad baik dengan penjual harus dianggap sah. Bentuk perlindungan hukum pembeli lelang dalam eksekusi hak tanggungan dapat berupa perlindungan hukum secara preventif dan represif. Perlindungan hukum secara preventif bagi pembeli lelang hak tanggungan merupakan suatu bentuk perlindungan yang diberikan kepada pembeli atau pemenang lelang sebelum terjadinya suatu sengketa terkait dengan objek lelang.

Dalam tatanan praktik seharusnya perlindungan hukum pembeli lelang dalam eksekusi objek hak tanggungan, apabila terjadi objek lelang tersebut tidak dapat dikuasai oleh pihak ketiga pembeli lelang dikarenakan pihak tereksekusi tidak mau dengan sukarela untuk mengosongkan objek lelang tersebut harus sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Apabila dianalisa berdasarkan pemikiran Teori “*Law as tool of social engineering*” yang dipelopori oleh Roscoe Pound atau hukum sebagai alat pembaruan masyarakat mulanya dikemukakan oleh Roscoe Pound dan merupakan inti dari pemikiran aliran “*Pragmatic Legal Realism*”).

“Konsep tersebut dimodifikasi menjadi hukum sebagai sarana pembangunan oleh Mochtar Kusumaatmaja[[2]](#footnote-2). Jika teori tersebut diterapkan dalam pembaruan peraturan perundangundangan terkait dengan lelang, maka diharapkan peraturan perundangundangan lelang ke depan akan berfungsi sebagai sarana (pengatur) arah perkembangan lelang dengan konsep hukum yang lebih memberikan perlindungan hukum berupa kepastian hak pembeli lelang atas barang yang dibelinya dan keadilan terhadap pembeli lelang, proses lelang yang rasional sehingga transparan dan dapat dipertangungjawabkan serta: mengembangkan lelang dengan peran pemerintah.

Mendasarkan pada peraturan pelaksanaan lelang yang ada selama ini belum memberikan perlindungan hukum sepenuhnya kepada pemenang/pembeli lelang, dalam artian bahwa *Vendu Reglement* yang menjadi dasar hukum utama lelang di Indonesia serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang belum ditemukan adanya perlindungan hukum kepada pembeli lelang eksekusi Hak Tanggungan. Risalah lelang sendiri pun tidak memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang atas penguasaan objek lelang tersebut. Dalam hal ini HIR (*Herzein Inlandsch Reglement*) memberikan perlindungan hukum secara represif yang menegasakan perintah untuk pengosongan objek lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri, dan apabila terjadi kesulitan dalam pengosongan objek lelang maka pihak ketiga yang merasa dirugikan dapat mengajukan upaya hukum.

**BAB VI**

**PENUTUP**

1. **Simpulan**

Berdasarkan analisis yang dilakukan dapat disimpulkan:

1. Konsep perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas tanah dalam konteks pelaksanaan prinsip kehati-hatian adalah dengan menguatkan pemberian perlindungan hukum preventif dan represif dengan dasar risalah lelang yang dijadikan sebagai bukti otentik dan sempurna. Perlindungan prefentif merupakan perlindungaan dengan melihat formal prosedur lelang sedangkan perlindungan represif adalah tindakan yang mengarah pada gugatan pengadilan. Dijadikannya risalah lelang menjadi bukti otentik dan sempurna akan mendorong pihak pelaksana lelang untuk melakukan pengecekan baik materiil maupun formil atas objek lelang dalam hal ini tanah.
2. Kepastian hukum yang dapat dibuat atas keberadaan prinsip kehati-hatian yang menciptakan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas tanah pada dasarnya sulit untuk dilakukan mengingat selama ini peraturan pelaksanaan lelang yang ada selama ini belum memberikan perlindungan hukum sepenuhnya kepada pemenang/pembeli lelang, dalam artian bahwa *Vendu Reglement* yang menjadi dasar hukum utama lelang di Indonesia serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang belum ditemukan adanya perlindungan hukum kepada pembeli lelang eksekusi Hak Tanggungan. Risalah lelang sendiri pun tidak memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang atas penguasaan objek lelang tersebut. Dalam hal ini HIR (*Herzein Inlandsch Reglement*) memberikan perlindungan hukum secara represif yang menegasakan perintah untuk pengosongan objek lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri, dan apabila terjadi kesulitan dalam pengosongan objek lelang maka pihak ketiga yang merasa dirugikan dapat mengajukan upaya hukum
3. **Saran**
4. Dibuat peraturan hukum yang khusus perlindungan prefentif dan represif terhadap pemenang lelang, yang sebelumnya dibuat aturan khusus mengenai risalah lelang sebagai bukti otentik dan sempurna. Hal ini akan mendorong pelaku lelang untuk bersikap hati-hati dalam pelaksanaan lelang.
5. Untuk memberi dorongan mekanisme lelang yang terhindar dari sengketa, maka harus ada aturan yang menekankan pada pemaksaan pelaksanaan kehati-hatian kepada penyelenggara lelang untuk memeriksa objek lelang baik secara formil maupun materil, dengan konsekuensi yang melekat ketika ada gugatan dari pihak ketiga, maka penyelenggara lelang menjadi salah satu subjek yang dapat dilekatkan pertanggungjawaban pidana.

**DAFTAR PUSTAKA**

**Buku:**

Abdul Muis Yusuf dan Mohammad Taufik Makaro, *Hukum Kehutanan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 2011.

Abdul Mukthie Fadjar, *Tipe negara Hukum*. Bayu Media Publishing, Malang, 2004

Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Banyu Media, Surabaya, 2007

Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah*, Bina Cipta, Jakarta, 2006.

Ahmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legis Prudence),* Kencana, Jakarta, 2009.

Allan R. Brewer-Cinas, *Judicial Review in Comporative Law,* Cambridge University Press, 1989.

Andi M. Asrun dan A. Ahsin Thohari, *BLBI: Perspektif Hukum, Politik dan Ekonomi*, Judicial Watch Indonesia, Jakarta, 2003

Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2015

A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria,* Mandar Maju, Bandung, 1991

\_\_\_\_\_\_, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria,* Mandar Maju, Bandung, 1998.

\_\_\_\_\_\_, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999

Bagir Manan, *Pertumbuhan dan Perkembangan Konstitusi Suatu Negara*, Mandar Maju, Bandung, 1995.

Bahder Johan Nasution, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Mandar Maju, Bandung, 2013

Bernard Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum Sebuah Penelitian Tentang Fondasi Kefilsafatan dan Sifat Keilmuan Ilmu Hukum Sebagai Landasan Pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2000

Bismar Nasution, *Keterbukaan dalam Pasar Modal,* Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Program Pasca Sarjana, Jakarta, 2001

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indoneia, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Cet. 7, Djambatan, Jakarta, 1997.

\_\_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2002.

\_\_\_\_\_\_, *hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2005.

Chadijah Dalimunthe, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Pelaksanaannya,* Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2000

CST Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989

\_\_\_\_\_\_, Christine R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2009.

Didi Nazmi Yunus. *Konsepsi Negara Hukum*. Angkasa Raya, Padang. 2002

Dominikus Rato, *Filsafat  Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.

Effendi Perangin-angin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah,* Rajawali, Jakarta, 1991

F. Budi Hardiman, *Hak-Hak Asasi Manusia (Polemik dengan Agama dan Kebudayaan),* Kanisius, Yogyakarta, 2011

Fernando M Manulang, *Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2016.

Franz Magnis Suseno, *Etika Politik: Prinsip-Prinsip Moral Dasar Kenegaraan Modern,* Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1999.

Harjono, *Konstitusi sebagai Rumah Bangsa*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, Jakarta, 2008

Herman Hermit, *Cara Memperoleh Serifikat Tanah Hak mIlik, Tanah Negara dan Tanah Pemda,* Mandar Maju, Bandung, 2005

Herman Soewardi, *Koperasi: Suatu Kumpulan Makalah*, Ikopin, Bandung, 1989.

Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013

I Gede Wiranata, *Hukum Adat Indonesia, Perkembangannya dari Masa ke Masa,* Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.

Iman Soetikno, *Politik Agraria Nasional,* Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1994.

Indrawati Soewarso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit,* Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002.

Jhon Salindeho, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum,* Sinar Grafika, Jakarta, 1994

Jimly Assihiddiqie, *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara Jilid II,* Sekretariat Jendral dan Kepaniteraan MK RI, Jakarta, 2006.

\_\_\_\_\_\_, *Pokok-Pokok Hukum Tata Negara Indonesia Pasca Reformasi*, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta, 2008.

\_\_\_\_\_\_, *Konstitusi & Konstitusionalisme Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

\_\_\_\_\_\_, Prinsip-Prinsip Negara Hukum, Dalam “*Beberapa Aspek Hukum Tata Negara, Hukum Pidana, dan Hukum Islam, Menyambut 73 Tahun Prof. Dr.H. Muhammad Tahir Azhary,* Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012.

Kaelan, *Pendidikan Pancasila Paradigma*, Yogyakarta, 2010

Lili Rasjidi, *Pengantar Filsafat Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2002

Maria S.W. Sumandjono, *Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta, 1982

M. Fauzan, *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata Peradilan Agama dan Mahkamah Syar‘iyah di Indonesia*, Kencana, Jakarta. 2005.

Miriam Budiarjo. Dasar-Dasar Ilmu Politik. Gramedia. Jakarta, 2008

Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional,* Binacipta, Bandung, tanpa tahun.

\_\_\_\_\_\_, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung, 2002.

Moh. Kusnardi dan Harmaily Ibtahim, *Hukum Tata Negara Indonesia,* Pusat Studi Hukum Tata Negara Fakultas Hukum UI dan Sinar Bakti, Jakarta, 1987.

Moh. Mahfud MD, *Politik Hukum di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012

Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003

Muhammad Tahir Azhary, *Negara Hukum: Suatu Studi tentang Prinsip Prinsipnya Dilihat dari Segi Hukum Islam, Implementasinya pada Periode Negara Madinah dan Masa Kini*. Bulan Bintang. Jakarta. 2002

Muhammad Yamin, *Proklamasi dan Konstitusi Republik Indonesia,* Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982.

Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 2010

M. Yahya Harahap, *Hukum Acara perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.

Notohamidjojo, *Makna Negara Hukum*, Badan Penerbit Kristen, Jakarta, 1970.

Notonagoro, *Politik Hukum Dan Pembangunan Agraria Di Indonesia*, Panjturan Tujuh, Jakarta, 1974

Notonagoro, *Politik Hukum Dan Pembangunan Agraria Di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta, 1984.

Nurul Qamar, *Hak Asasi Manusia dalam Negara Hukum Demokrasi,* Sinar Grafika, Jakarta, 2013.

Oemar Seno Adji, *Peradilan Bebas Negara Hukum*, Erlangga. Jakarta, 2000

Permadi Gandapradja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2004

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Prenada Media Group, Jakarta, 2013.

Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia,* Bina Ilmu, Surabaya, 1987

Plato. *The Laws, Penguin Classics*, Diterjemahkan dan diberi kata pengantar oleh Trevor J. Saunders, 1986

Poerwadarminta, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2001.

Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1989.

\_\_\_\_\_\_*,* *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Alumni, Bandung, 2000

\_\_\_\_\_\_*, Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 2005.

Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.

Ridwan, *Diskresi dan Tanggung Jawab Pemerintah*, FH Ull Press, Yogyakarta, 2014.

Rochmat Soemitro, *Asas dan Perpajakan* Eresco, Bandung, 1991

Ronny Hanitio Sumitri, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia, Jakarta, 1990.

R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1987

R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Cetakan 2, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Bandung, 1997.

Sajuti Thalib, *Hubungan* *Hukum Tanah Adat dengan Hukum Agraria di Minangkabau,* Bina Aksara, Jakarta,1985

Salim Hs, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2010.

\_\_\_\_\_\_, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011.

Salim, H.S dan Erlis Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi*, Edsis Pertama, ctk Kesatu, Rajawali Press, Jakarta, 2013

Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum,* Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000

\_\_\_\_\_\_, *Beberapa Masalah Hukum Dalam Masyarakat*, Citra Aditya Bakti, Bandung. 2001

\_\_\_\_\_\_, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, UKI Press, Jakarta, 2006.

\_\_\_\_\_\_, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Cetakan kesembilan, 2021

Setiono, *Rule Of Law (Supremasi Hukum),* Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004

Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir,* Revika Aditama, Bandung, 2006.

Siswanto Sunarso, *Hukum Pidana Lingkungan Hidup dan Strategi Penyelesaian Sengketa*, Rineka Cipta, Jakarta, 2005.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Peranan dan Penggunaan Perpustakaan di dalam Penelitian Hukum*, Pusat Dokumentasi Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 1979.

\_\_\_\_\_\_, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat,* Rajawali, Jakarta, 2011.

Suardi.,*Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta, 2005.

Sudargo Gautama, *Pengertian Negara Hukum,* Alumni, Bandung, 1983.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar,* Liberty, Yogyakarta, 1996.

\_\_\_\_\_\_, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006.

\_\_\_\_\_\_, *Perundang-Undangan Agraria Indonesia,* Liberty, Yogyakarta, 2011.

Sumali, *Reduksi Kekuasaan Eksekutif di Bidang Peraturan Pengganti Undang-undang (Perpu),* Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, 2003

Sunarayati Hartono, *Apakah the Rule of Law,* Alumni, Bandung, 1976.

\_\_\_\_\_\_, *Apakah The Rule Of Law Itu* ?. Alumni. Bandung, 2002

Supriadi, *Hukum Agraria,* Sinar Grafika, Jakarta, 2007.

Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, *Bank danLembaga Keuangan*, Edisi I, Cet. III, Rajawali Pers, Jakarta, 2014

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2005.

Wirjono Pradjodikoro. *Asas-Asas Hukum Tata Negara*. Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000

\_\_\_\_\_\_, *Asas-asas Hukum Pidana*, Refika Aditama, Bandung, 2003

Yan Pramamdya Puspa, *Kamus Hukum Edisi Lengkap Bahasa Belanda Indonesia Inggris,* Aneka, Semarang, 1977.

**Peraturan Perundang-undangan:**

Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945

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

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Pemberian dan Pembatalan Hak Milik atas Tanah Negara

**Jurnal:**

Ateng Syafrudin, "Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara Yang Bersih Dan Bertanggungjawab, Jurnal Pro Justisia Edisi IV Unpar Bandung, 2000, hlm 22.

Awaluddin*, Konsepsi Negara Demokrasi Yang Berdasarkan Hukum*, Journal Media Neliti, ISSN 1411- 3341.

B. Arief Sidharta, “*Kajian Kefilsafatan tentang Negara Hukum*”, dalam Jentera (Jurnal Hukum), “*Rule of Law*”, Pusat Studi Hukum dan Kebijakan (PSHK), Jakarta, edisi 3 Tahun II, November 2004

Brendan M. Tobin, *Bridging The Nagoya Compliance Gap: The Fundamental Role Of Customary Law In Protection Of Indigenous Peoples’ Resource And Knowledge Rights*, LEAD Journal (Law, Environment and Development Journal),volume9/2.

Dea Mahara Saputri, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Palrev Journal Of Law, Volume 2 Issue 1, Agustus 2019

Farrell Gian Kumampung, *Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Melalui Lelang Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun*, Farrell Gian Kumampung Lex Crimen Vol. VI No 5, 2017

Marjanne Termoshuizen-Artz, “*The Concept of Rule of Law*”, Jurnal Hukum Jentera, Pusat Studi Hukum dan Kebijakan (PSHK) Jakarta, edisi 3-Tahun II, November 2004

Safruddin Kalo, *Reformasi Peraturan dan Kebijakan pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Hukum Bisnis Volume 24. 2005

Wahyu Novianto Eko Purnama, *Pelaksanaan Prinsip Kehati-hatian Dalam Rangka Pemberian Kredit Pada Bank BPD DIY Cabang Senopati*, UIN Sunan Kalijaga: Fakultas Syariah dan Hukum, Yogyakarta, 2015

**Sumber Lain:**

Annonimous, *BPN. Pelayanan,* diunduh melalui  *<http://www.bpn.go.id/aspx/pelayanan>.* pada9 Desembe 2023.

Caray Label, “*Hukum Agraria “Penyelesaian Sengketa Tanah*”, diakses melalui [www.kumpulblogger.com](http://www.kumpulblogger.com), pada tanggal 19 April 2021

“Demokrasi Ekonomi”, diakses melalui [http://www.jimly.com/makalah/namafile/60/Demokrasi \_Ekonomi.pdf](http://www.jimly.com/makalah/namafile/60/Demokrasi%20_Ekonomi.pdf), pada tanggal 20 April 2021

Jimly Asshiddiqie. *Gagasan Negara Hukum Indonesia*. Makalah. Dalam [http://www.jimly.com/ makalah/namafile/135/Konsep\_Negara\_Hukum\_Indenesia.pdf](http://www.jimly.com/%20makalah/namafile/135/Konsep_Negara_Hukum_Indenesia.pdf), diakses pada tanggal 9 Desember 2023

1. [↑](#footnote-ref-1)
2. [↑](#footnote-ref-2)