

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hal yang telah penulis analisa dari masalah perolehan hak atas tanah melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang dalam proses balik namanya terdapat pemblokiran dan sita jaminan pihak ketiga, maka dapat dikemukakan kesimpulan sebagai berikut :

1. Legalitas perolehan hak atas tanah melalui lelang eksekusi hak tanggungannya adalah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu dasar pelaksanaan lelang mengacu kepada *Vendu Reglement*, *Vendu Instructie*, Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Legalitas perolehan hak atas tanah melalui lelang eksekusi hak tanggungan adalah menyangkut keabsahan perolehan dan peralihan hak atas tanah tersebut menurut hukum yang berlaku. Perolehan dan peralihan hak atas tanah tersebut harus memenuhi syarat materil dan syarat formil.

**Syarat Materil**, yaitu meliputi :

- a. Penjual lelang harus cakap menurut hukum dan berhak menjual secara lelang
- b. Pembeli lelang berhak dan cakap bertindak untuk membeli secara lelang
- c. Objek lelang boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa

**Syarat Formil**, yaitu meliputi :

- a. Lelang eksekusi objek hak tanggungan harus dilakukan oleh Kantor Lelang, yaitu melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)
  - b. Pendaftaran peralihan hak atas tanah keatas nama pemenang/pembeli lelang melalui Kantor Pertanahan dimana objek lelang berada
2. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang membeli barang melalui lelang dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang setelah memenuhi semua persyaratan dalam proses lelang, telah mendapat pengaturan yang jelas dan tegas baik melalui Peraturan Perundang-undangan maupun melalui Lembaga Peradilan.
- Perlindungan hukum melalui Peraturan Perundang-undangan menegaskan bahwa, perolehan Hak atas tanah melalui lelang tidak dapat digugat setelah 5 (lima) tahun dari balik nama sertifikat atas nama pembeli lelang, sebagaimana dimuat dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu dalam hal atas suatu bidang tanah yang telah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hukumnya apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis

kepada pemegang sertifikat dan kepada Kantor Pertanahan ataupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Perlindungan hukum melalui Peraturan Perundang-undangan diatur pula dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, yaitu dalam Pasal 4 nya menegaskan, bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Kemudian dipertegas lagi dalam Pasal 17 ayat (2) yang menyatakan, bahwa penjual lelang bertanggungjawab terhadap gugatan perdata terhadap pemenang lelang dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya Peraturan Perundang-undang dibidang lelang oleh penjual.

Perlindungan hukum melalui lembaga peradilan, seperti tercermin dalam beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 dan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1068K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia dan (SEMA) Nomor 07 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012 yang berpendirian, bahwa pembeli lelang yang beritikad baik mendapat perlindungan secara hukum serta Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Nomor 394K/PDT/1984 tanggal 31 Mei 1985, yang berpendirian bahwa barang-barang yang sudah dijadikanjaminan utang kepada bank tidak dapat dikenakan sita jaminan.

## B. Saran

Untuk menjamin kepastian hukum, terciptanya keadilan dan perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang terkait dalam perolehan hak atas tanah melalui lelang eksekusi hak tanggungan, maka penulis kemukakan beberapa saran yang kiranya dapat berguna, yaitu :

### 1. Untuk Akademisi :

Diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu hukum di bidang ilmu hukum pada umumnya, khususnya mengenai hukum pertanahan dan hukum jaminan serta dapat digunakan untuk perluasan wawasan keilmuan dalam penggunaan teori dan asas-asas hukum terhadap permasalahan hukum yang dihadapi. Selain itu dapat juga dijadikan sebagai salah satu upaya untuk menambah dan memperluas wawasan serta pengetahuan masyarakat maupun seluruh civitas akademika pada bidang hukum di Indonesia.

### 2. Untuk Pemerintah :

- a) Dalam revisi Undang-undang Pertanahan yang akan datang, yang akan bergeser kependaftaran tanah Sistem Publikasi Positif dan untuk mempertegas ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang/pembeli lelang yang beritikad baik, perlu diatur dengan jelas dan tegas bahwa terhadap perolehan hak atas tanah melalui lelang setelah memenuhi semua persyaratan dalam proses lelang

dan telah dilakukan proses balik nama sertifikat keatas nama pemenang lelang tidak dapat digugat pembatalannya.

- b) Perlu diadakan penyempurnaan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Lelang, terutama menyangkut masalah pengosongan objek lelang eksekusi hak tanggungan, yaitu bilamana debitor atau pihak ketiga masih menempati dan menguasai objek lelang secara melawan hukum dapat dihukum pidana penjara dan denda. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari kerugian bagi pemenang/pembeli lelang yang beriktikad baik yang telah menjadi pemilik sah dari objek lelang.

