

Tinjauan hukum terhadap lelang atas tanah dan bangunan yang tidak dapat dimiliki oleh pemenang lelang : Analisis putusan Mahkamah Agung n0 159 K/Pdt 2005 = Legal review on land and building unable to own by auction winner: An analysis on verdict of the Supreme Court Number 158 K/Pdt/2005

Aryo Dharmajaya, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=118888&lokasi=lokal>

Abstrak

Perkembangan dan perubahan pelaksanaan serta berbagai hal yang terkait dengan lelang dalam mengikuti perkembangan masyarakat dapat dilihat antara lain dari perubahan rumusan tentang lelang dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Peraturan tentang lelang di Indonesia diawali dengan Vendu Reglement (Peraturan Lelang) Stb. 1908 Nomor 189 dan Vendu Instructie (Instruksi Lelang) Stb.1908 Nomor 190.

Adanya peraturan lelang dan peraturan pelaksanaannya dimaksudkan agar pelaksanaan lelang di Indonesia dapat berjalan secara adil, aman, cepat dan efisien, harga wajar serta menjamin adanya kepastian hukum. Namun dalam praktek di lapangan tidak selalu pelaksanaan lelang berjalan secara adil, aman, cepat, efisien dan adanya kepastian hukum sesuai dengan harapan yang diinginkan. Terbukti dari kasus yang terjadi di lapangan dimana si pemenang lelang tidak dapat memperoleh apa yang diharapkan dari pembelian tanah dan bangunan secara lelang yang adil, aman, cepat efisien dan mendapatkan kepastian hukum.

Kasus yang terjadi adalah antara PT. BUMIJAWA SENTOSA sebagai pemenang lelang yang membeli tanah dan bangunan gedung "Aspac" yang dibeli berdasarkan lelang yang diselenggarakan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) melawan PT. MITRA BANGUN GRIYA .Dalam kasus ini PT. BUMIJAWA SENTOSA sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan gedung " Aspac", Kuningan, Jakarta Selatan, tidak dapat memiliki dan menguasai secara fisik tanah dan bangunan tersebut walaupun sertipikat tanah telah dibalik nama ke atas nama PT. BUMIJAWA SENTOSA, berdasarkan Surat Penetapan Pemenang yang ditetapkan oleh BPPN, karena PT MITRA BANGUN GRIYA sebagai pemilik awal tanah dan bangunan tersebut tidak mau melakukan pengosongan dan menyerahkan objek lelang kepada pemenang lelang.

Dengan metode pendekatan yuridis normatif dapat diketahui bahwa PT. BUMIJAWA SENTOSA adalah sebagai pembeli lelang yang beritikad baik, oleh karena itu haruslah mendapat perlindungan hukum berupa kepastian memperoleh obyek lelang baik secara legal maupun secara fisik dan BPPN bertanggung jawab atas pelaksanaan lelang agar tercapai pelelangan yang efisien, aman, adil, dan menjamin kepastian hukum.

.....Development and change in implementation as well as various matters related to auction in following the development society can be viewed from, among others, change in formulation on auction in applicable legislations. Regulation on action in Indonesia was started with Vendu Reglement (Regulation on Auction) Stb. 1908 Number 189 and Vendu Instructie (Instruction on Auction) Stb. 1908 Number 190.

Regulation on auction and its executing regulation are aimed at making auction process in Indonesia runs fair, safe, quick and efficient, at proper price as well as provides with legal assurance. However, practice in field shows that not all auctions run fair, safe, quick, efficient, and provide with legal assurance according to that expected. It is proven from a case in field where the auction winner can not obtain what being expected

from land and building purchased by fair, safe, quick, efficient and having-legal-assurance auction.

The case occurred between PT. BUMIJAWA SENTOSA as the auction winner purchasing land and building "Aspac" bought on the basis of auction conducted by National Banking Recovery Agency (BPPN) against PT. MITRA BANGUN GRIYA. In this case, PT. BUMIJAWA SENTOSA as a legal owner for the land and building "Aspac", Kuningan, South Jakarta, can not physically own and control the land and building although the certificate of land has been changed into on behalf of PT. BUMIJAWA SENTOSA, by virtue of Winner Certificate issued by BPPN since PT. MITRA BANGUN GRIYA as previous owner of the land and building would not clear out and transfer the auction object to auction winner.

Using normatively juridical approach, it is found that PT. BUMIJAWA SENTOSA as the auction winner has a good will, therefore, it shall be legally protected in form of assurance in obtaining auction object both legally and physically and BPPN shall be responsible to the auction process that efficient, safe, fair, and legal-assuring auction can be reached.