

Pembelian Tanah dan Bangunan Melalui Lelang Cessie Ditinjau Dari Perspektif Hukum Lelang di Indonesia = Purchases of Land and Building Assets Through Cessie Auction as Viewed From The Legal Auction Perspective in Indonesia

Melania Adriani, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20489730&lokasi=lokal>

Abstrak

Tanah memiliki nilai ekonomi yang senantiasa meningkat disebabkan oleh faktor permintaan atas tanah dari masyarakat semakin tinggi sedangkan ketersediaan akan tanah tetap. Oleh karena itu, ketika terdapat harga tanah yang relatif murah jika dibandingkan dengan harga tanah yang ada di kawasan sekitarnya, hal tersebut akan banyak menarik calon pembeli. Salah satu cara untuk mendapatkan tanah adalah dengan membeli melalui lelang, dimana objek yang dilelang haruslah sesuai dengan deskripsi objek yang akan dibeli oleh pembeli lelang. Namun ada kalanya pembeli lelang tidak memperhatikan secara mendetail objek yang dibelinya, karena yang dipikirkannya hanyalah bagaimana cara memiliki objek tersebut. Persoalan yang terjadi adalah ketika lelang cessie ini dikatakan dapat membeli tanah dan bangunan dengan harga yang murah, padahal yang sebenarnya dibeli oleh pembeli adalah hak tagih. Dengan pembelian hak tagih tersebut, maka jaminan yang ada didalamnya akan ikut beralih tetapi pembeli hanya sebagai pemegang jaminan. Dalam tesis ini akan membahas mengenai status kepemilikan dari objek lelang yang dibeli melalui lelang cessie dan Pejabat Lelang yang berwenang untuk melaksanakannya. Adapun metode penelitian yang dipakai adalah yuridis normatif dengan studi kepustakaan dan didukung dengan wawancara kepada narasumber atau informan yang kompeten dalam bidangnya. Hasil dari penelitian ini adalah status kepemilikan dari objek lelang cessie ini, pembeli merupakan pemilik dari hak tagih dan sebagai pemegang dari jaminan tanah dan bangunan yang dibebankan Hak Tanggungan, dan lelang cessie ini termasuk jenis lelang noneksekusi sukarela karena pengalihan hak tagih tidak bersifat eksekutorial dimana kewenangannya dapat diberikan kepada Pejabat Lelang Kelas II.

<hr>Land as an asset has significant economic value that increases overtime due to its higher demand than supply. Therefore, when a land is being sold at a lower price than the market prices, it will attract many potential buyers. One of the ways to acquire land as an asset is through auction. However there are times when the auction buyers puts their attention in the wrong place, focusing on how to acquire the land instead of paying attention to the real object itself. Problems arise when cessie auction is labeled as an auction where the buyer can purchase the land as an asset at a lower price. Where in fact the actual object bought by the buyer is only the claim rights. With the purchase of the claim rights, the collateral as written on the agreement will be shifted to the buyer, however buyers are only the collateral holders with no right to own the asset. This thesis will discuss the ownership status of the auctioned object that has been purchased through cessie auction and the auctioneer. The research method used are normative juridical with literature study and supported by interviews with relevant individuals in the field. The result of this research shows that the buyer only owns the claim rights and the holder of land collateral that bears mortgage. Thus this cessie auction is classified as voluntary auction because the claim rights transfer is not considered as executorial where the authorization can be given to the class II auctioneer.