

BAB III

PENUTUP

3.1 Kesimpulan

Dari uraian mengenai analisis terhadap pokok permasalahan yang diangkat dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. Dalam Pasal 27 ayat 2 PP Nomor 17 tahun 1999 menyatakan bahwa penerima dan atau pembeli atas pengalihan atau penjualan Aset Dalam Restrukturisasi dan atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi berhak memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas Aset Dalam Restrukturisasi dan atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi, dan harus mendapat perlindungan hukum berupa kepastian beralihnya hak atas kepemilikan obyek lelang. Sudah seharusnya pembeli atau pemenang lelang mendapatkan haknya menjadi pemilik atas obyek lelang yang dibeli baik secara yuridis maupun secara fisiknya. Dengan demikian bentuk perlindungan hukum untuk kasus pemenang lelang yang tidak dapat memiliki obyek lelang, adalah pemenang lelang berhak mendapat keadilan dengan mengajukan gugatan melalui lembaga peradilan.
2. Lembaga BPPN sebagai Penjual lelang, bertanggung jawab terhadap obyek lelang sampai Pembeli atau Pemenang lelang mendapatkan haknya secara formal atas obyek lelang. Hal ini terbukti dari pelelangan yang tetap dijalankan walaupun terdapat keberatan atau gugatan dari pihak ketiga atas pelaksanaan lelang tersebut. Kasus diatas, BPPN mengusahakan sampai sertifikat tersebut dibalik nama dengan menandatangani Akta Jual Beli di

hadapan PPAT dan mendaftarkan balik nama ke kantor pertanahan untuk balik nama sertifikat ke atas nama Pemenang lelang. Terhadap tanah dan gedung yang telah dilelang BPPN berwenang melakukan pengosongan dan menerbitkan Surat Perintah Pengosongan yang disampaikan kepada pemegang hak, penghuni dan atau pengelola dengan surat tercatat atau disampaikan dengan cara lain dengan disertai tanda terima yang layak. Setelah dilakukan pelelangan segala resiko terhadap obyek lelang yang telah dijual beralih kepada pemenang lelang baik keuntungan yang diperoleh maupun kerugian yang diderita akibat memperoleh obyek lelang tersebut menjadi keuntungan maupun kerugian dari pemilik baru. Dan BPPN tidak bertanggung jawab lagi dengan kondisi obyek lelang yang ternyata tidak dapat dikuasai secara fisik oleh pemenang lelang.

3. Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Lembaga BPPN adalah sah dan dapat dibenarkan menurut hukum, walaupun lelang tersebut tidak berlandaskan Peraturan Lelang *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* dan Ketentuan Pelaksanaan yang berlaku, karena Lelang yang dilakukan oleh BPPN adalah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 17 tahun 1999 dan hal ini dapat dibenarkan sepanjang berdasarkan minimal Peraturan Pemerintah (Pasal 1a ayat (2) *Vendu Reglement*).

3.2 Saran

Melihat kasus yang terjadi di lapangan, dimana setelah dilaksanakan pelelangan dan telah dilakukan proses balik nama menjadi atas nama Pemenang Lelang, namun Pemenang Lelang tidak dapat menguasai secara fisik tanah dan gedung di atasnya, maka disarankan :

1. Agar dalam menyelenggarakan pelelangan, pelaksana lelang sebaiknya melaksanakan lelang sesuai dengan prosedur atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini dimaksudkan agar lelang dapat terselenggarakan dengan aman walaupun dikemudian hari terjadi gugatan dari pihak lain atas lelang tersebut.

2. Pelaksana Lelang hendaknya melakukan pengosongan terlebih dahulu atas obyek lelang dalam hal obyek tersebut adalah tanah atau tanah berikutan bangunan di atasnya. Hal ini sangat membantu dan membuat peserta lelang merasa bahwa pembelian barang melalui lelang sangat aman, adil, harga wajar, cepat dan efisien, serta menjamin adanya kepastian hukum.
3. Sebaiknya pihak pelaksana lelang melakukan pendekatan (*Approach*) secara persuasif terlebih dahulu kepada penghuni atau pengelola tanah dan gedung atau obyek yang akan dilelang, hal ini dimaksudkan untuk memberikan pengertian atau penyuluhan hukum bahwa gedung ini sedang dalam proses pelelangan, apabila dilelang akan terjadi pergantian pemilik bangunan dan apabila telah selesai perjanjian pengelolaannya agar segera menyerahkan hak pengelolaan kepada pemilik yang baru.

