

ABSTRAK

Adanya fakta pembeli lelang yang telah membeli barang jaminan melalui pelelangan mengalami kesulitan melakukan penguasaan terhadap objek lelang, karena masih dikuasai oleh pemilik rumah. Pemilik rumah (debitur) merasa tidak pernah menjual rumah miliknya, karena yang tercantum sebagai penjual dalam risalah lelang adalah bank (kreditur). Sementara itu dalam ketentuan angka 10, PMK No. 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran secara Tertulis tanpa Kehadiran Peserta Lelang melalui Internet diatur tentang larangan pembeli lelang untuk membatalkan pembelian dan meminta ganti kerugian. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk mengkaji ketentuan yang membatasi hak pembeli lelang untuk meminta pembatalan pembelian ataupun meminta ganti kerugian dan menganalisis apakah ketentuan tersebut dapat melepaskan tanggung jawab penjual lelang dan pemilik rumah atas tidak dapat dikuasainya objek lelang oleh pembeli lelang.

Metode Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan dianalisis secara preskriptif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa klausul yang mengatur pembeli tidak berhak membatalkan pembelian dan tidak berhak meminta kerugian tersebut tidak tepat, sehingga apabila pembeli mengalami kerugian maka sebagai pihak yang dirugikan, secara hukum pembeli lelang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian dan klausul pelepasan tanggung jawab tersebut tidak dapat melepaskan tanggung jawab penjual lelang dan pemilik rumah atas tidak dapat dikuasainya objek lelang. Oleh karena itu kreditur sebagai penjual lelang dalam risalah lelang, wajib bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi atas kerugian yang dialami pembeli dan pemilik rumah harus bertanggung jawab untuk memenuhi janjinya dalam APHT yakni dengan sukarela untuk mengosongkan objek Hak Tanggungan.

Kata kunci: Tanggung Jawab - Penjual Lelang - Pemilik Rumah - Eksekusi Hak Tanggungan

ABSTRACT

There is a fact that auction buyers who have bought collateral goods through auction have difficulties in controlling the auction object, because they are still controlled by the homeowner. The homeowner (debtor) feels he has never sold his house, because what is listed as a seller in the minutes of auction is a bank (creditor). Meanwhile in the provisions of number 10, Minister of Finance Regulation Number 90 / PMK.06 / 2016 concerning Guidelines for the Implementation of Auctions with Written Offers without the Attendance of Bidder via the Internet regulated on the prohibition of auction buyers to cancel purchases and request compensation. Therefore, this study was conducted to examine the provisions that limit the rights of auction buyers to request cancellation of purchases or request compensation and analyze whether the provision can release the responsibility of the auction seller and the owner of the auction object by the auction buyer.

This research method uses normative juridical research using the law approach and analyzed prescriptively.

The results of this study indicate that the clause governing the buyer does not have the right to cancel the purchase and has no right to ask for the loss to be incorrect, so that if the buyer suffers a loss, the auction buyer legally has the right to receive compensation and the release clause cannot release the responsibility of the auction seller and homeowner for not being able to control the auction object. Therefore, the creditor as the seller of the auction in the minutes of the auction, is obliged to be responsible for providing compensation for the loss suffered by the buyer and the owner of the house must be responsible for fulfilling his promise in deed of assignment of mortgage rights, namely by voluntarily vacating the object of Underwriting Rights.

Keywords: Responsibility - Auction Seller - Homeowner - Execution of Mortgage Rights

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN KEASLIAN	iv
MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Kegunaan Penelitian	8
1. Kegunaan Teoritis	8
2. Kegunaan Praktis	9
1.5 Keaslian	9
1.6 Metode Penelitian	11
1.6.1 Jenis Penelitian	11
1.6.2 Pendekatan Penelitian	11
1.6.3 Bahan Hukum	12
1.6.4 Analisis Bahan Hukum	14
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG JAMINAN DAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN	15
2.1 Tinjauan Umum Jaminan Hak Tanggungan	15
2.1.1 Pengertian Jaminan	15
2.1.2 Penggolongan Jaminan	15
2.1.3 Pengertian Jaminan Hak Tanggungan	17
2.1.4 Subjek dan Objek Hukum Hak Tanggungan	19
2.1.5 Pembebanan Hak Tanggungan	20
2.2 Tinjauan Umum tentang Tanggung Jawab	21
2.2.1 Pengertian Tanggung Jawab	21
2.2.2 Prinsip Tanggung Jawab	21
2.3 Tinjauan Umum tentang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	23
2.3.1. Pengertian dan Asas-Asas Eksekusi	23
2.3.2. Macam-Macam Eksekusi	28
2.3.3. Eksekusi Hak Tanggungan	29
2.3.4. Pengertian dan Dasar Hukum Lelang	31
2.3.5. Para pihak dalam Lelang Hak Tanggungan	34

2.3.6. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	36
2.3.7. Akibat Hukum Pelaksanaan lelang.....	37
2.3.8. Eksekusi riil atas barang lelang eksekusi.....	39
 BAB III ANALISIS TERHADAP OBJEK LELANG YANG TIDAK DAPAT DIKUASAI OLEH PEMBELI LELANG	40
3.1 Hak Pembeli Lelang untuk Menarik Diri dari Pembelian dan Meminta Ganti Ketugian.....	40
3.1.1 Hubungan Hukum Antara Para Pihak Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	40
3.1.2 Analisis Hak Pembeli untuk Meminta Kerugian dan Menarik Diri dari Lelang.....	42
3.1 Tanggung Jawab Penjual Lelang dan Pemilik Rumah atas Objek Lelang yang tidak dapat dikuasai oleh Pembeli Lelang.....	55
 BAB IV PENUTUP	62
4.1 Kesimpulan.....	62
4.2 Saran.....	63
 DAFTAR PUSTAKA	65
BIODATA PENULIS	67

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu	9
---	----------