

ABSTRAK

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas obyek yang dibelinya melalui lelang. Dalam proses lelang yang telah dilakukan akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pemenang lelang. Dalam peralihan hak obyek lelang ternyata menimbulkan suatu permasalahan, seperti tidak dapat dikuasainya obyek lelang oleh pemenang lelang karena dikuasai oleh pihak ketiga.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Spesifikasi penelitian yang digunakan yaitu deskriptif analisis. Metode Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode analisis secara yuridis kualitatif.

Penelitian ini mengambil suatu kesimpulan bahwa ketentuan pembelian tanah dan bangunan melalui lelang di Indonesia dapat ditafsirkan dari ketentuan Pasal 1313 KUHPerduta dan Pasal 1320 KUHPerduta tentang syarat sahnya perjanjian, selanjutnya mengacu kepada Pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, perjanjian pemberian kredit tidak selalu berjalan dengan baik terdapat masalah yang timbul yaitu kredit macet, untuk menyelesaikan masalah kredit macet tersebut maka mengacu kepada Pasal 6 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Kemudian juga mengacu kepada Pasal 1457 KUHPerduta mengenai jual beli. Dalam hal ini pemegang hak tanggungan memberikan kekuasaan kepada KPKNL untuk menjual objek hak tanggungan melalui lelang berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Peralihan hak atas tanah dan bangunan hak milik melalui lelang di Indonesia yang dikuasai oleh pihak ketiga ada beberapa tahap yaitu, *Tahap pertama* jual beli melalui lelang di KPKNL, *Tahap kedua* pejabat lelang menetapkan pemenang lelang berdasarkan Pasal 66 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, kemudian *Tahap ketiga* pemenang lelang melakukan pembayaran atau pelunasan berdasarkan Pasal 71 PMK 106/2013 kemudian pejabat lelang menyerahkan dokumen kepemilikan tanah dan bangunan hak milik dan juga menyerahkan dokumen Risalah Lelang, namun dalam peralihan objek fisik tanah dan bangunan yang dikuasai oleh pihak ketiga perlu melakukan permohonan pengosongan kepada pengadilan negeri setempat berdasarkan ketentuan Pasal 200 HIR. Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dan bangunan hak milik melalui lelang, Perlindungan hukum secara preventif diberikan oleh Risalah Lelang, Perlindungan hukum secara represif diberikan oleh HIR dalam hal pengosongan obyek lelang, dimana pelaksanaan pengosongan obyek lelang dapat melalui bantuan Pengadilan Negeri.