

**KAJIAN PERAN PEJABAT LELANG DALAM MENJAMIN
HAK-HAK KREDITOR DAN DEBITOR DALAM LELANG
EKSEKUSI**

TESIS

**Diajukan Untuk memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Magister Kenotaritan (M.Kn)
Dalam Bidang Kenotariatan**

Oleh:

NUR KHOPIPA

NPM : 2420020007



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
SEKOLAH PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2026**

PENGESAHAN TESIS

Nama : **NUR KHOPIPA**
Nomor Pokok Mahasiswa : **2420020007**
Prodi/Konsentrasi : **Magister Kenotariatan**
Judul Tesis : **Kajian Peran Pejabat Lelang Dalam Menjamin Hak-hak Kreditor dan Debitor Dalam Lelang Eksekusi**

Pengesahan Tesis :
Medan, 16 April 2026
Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II



Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum



Assoc. Prof. Dr. R.Juli Moertiono, S.H., M.H., M.Kn

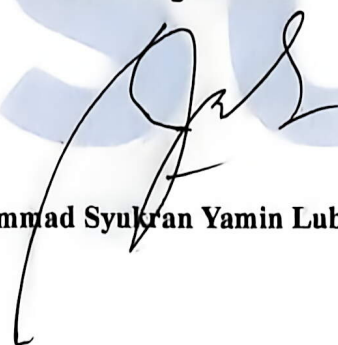
Diketahui

Direktur



Prof. Dr. Triono Eddy, S.H., M.Hum.

Ketua Program Studi



Dr. Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn.

PENGESAHAN

**KAJIAN PERAN PEJABAT LELANG DALAM MENJAMIN HAK-HAK KREDITOR
DAN DEBITOR DALAM LELANG EKSEKUSI**

NUR KHOPIA
NPM: 2420020007

Program Studi Magister Kenotariatan

“Tesis ini telah dipertahankan dihadapan panitia Penguji, yang dibentuk oleh Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dinyatakan lulus dalam Ujian Tesis dan berhak menyandang Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.) Pada hari Kamis, Tanggal 16 April 2026”

Komisi Penguji

1. Assoc. Prof. Dr. Ida Nadira, S.H., M.H
Ketua

1.....

2. Assoc. Prof. Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.
Sekretaris

2.....

3. Assoc. Prof. Dr. H. Surya Perdana, S.H., M.Hum.
Anggota

3.....

PERNYATAAN
KAJIAN PERAN PEJABAT LELANG DALAM MENJAMIN HAK-HAK KREDITOR
DAN DEBITOR DALAM LELANG EKSEKUSI

Dengan ini penulis menyatakan bahwa:

1. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister pada Program Magister Kenotariatan Program Sekolah Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara benar merupakan hasil karya peneliti sendiri.
2. Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, magister, dan/atau doktor), baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan tinggi lain.
3. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Komisi Pembimbing dan masukan Tim Penguji.
4. Dalam karya tulis tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya penulis sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, penulis bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang penulis sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Medan, 16 April 2026 Penulis




NUR KHOIPA

NPM:2420020007

KAJIAN PERAN PEJABAT LELANG DALAM MENJAMIN HAK-HAK KREDITOR DAN DEBITOR DALAM LELANG EKSEKUSI

NUR KHOPIPA

NPM : 2420020007

ABSTRAK

Lelang eksekusi merupakan salah satu mekanisme penyelesaian utang piutang yang bertujuan untuk menjamin terpenuhinya hak-hak kreditor dan debitur. Dalam pelaksanaannya, Pejabat Lelang memiliki peran penting dalam memastikan proses lelang berjalan sesuai dengan prinsip legalitas, transparansi, dan keadilan. Namun, dalam praktik masih ditemukan berbagai permasalahan, seperti kurangnya pemberitahuan kepada debitur, penetapan nilai limit yang tidak wajar, serta lemahnya pengawasan, yang berpotensi menimbulkan sengketa hukum.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme lelang eksekusi, mengkaji implikasi hukum apabila Pejabat Lelang tidak menjalankan perannya secara optimal, serta mengidentifikasi kendala yang dihadapi dalam menjamin perlindungan hukum bagi kreditor dan debitur. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, serta didukung studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme lelang telah diatur secara sistematis, namun dalam praktik masih terdapat kelemahan dalam aspek kehati-hatian dan transparansi. Ketidaktepatan pelaksanaan oleh Pejabat Lelang dapat menimbulkan sengketa dan mengganggu kepastian hukum. Kendala yang dihadapi meliputi aspek yuridis, sosiologis, dan institusional. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan profesionalitas Pejabat Lelang, penguatan pengawasan, serta peningkatan transparansi dan edukasi hukum kepada masyarakat agar pelaksanaan lelang lebih efektif dan berkeadilan.

Kata kunci: Lelang Eksekusi, Pejabat Lelang, Perlindungan Hukum, Kreditor, Debitur

**STUDY ON THE ROLE OF AUCTION OFFICIALS IN GUARANTEEING
THE RIGHTS OF CREDITORS AND DEBTORS IN EXECUTION
AUCTIONS**

NUR KHOPIPA

NPM : 2420020007

ABSTRACT

Execution auction is one of the legal mechanisms for debt settlement aimed at ensuring the fulfillment of the rights of creditors and debtors. In its implementation, the Auction Officer plays a crucial role in ensuring that the auction process is conducted in accordance with the principles of legality, transparency, and fairness. However, in practice, various issues still arise, such as inadequate notification to debtors, unreasonable determination of limit values, and weak supervision, which potentially lead to legal disputes.

This study aims to analyze the mechanism of execution auctions, examine the legal implications when the Auction Officer fails to properly perform their duties, and identify the obstacles in ensuring legal protection for both creditors and debtors. This research employs a normative legal method with statutory and conceptual approaches, supported by a case study of the Medan District Court Decision Number 355/Pdt.G/2023/PN Mdn.

The results indicate that although the auction mechanism has been systematically regulated, there are still weaknesses in prudence and transparency in practice. Improper conduct by the Auction Officer may lead to disputes and undermine legal certainty. The obstacles encountered include juridical, sociological, and institutional aspects. Therefore, it is necessary to enhance the professionalism of Auction Officers, strengthen supervision, and improve transparency and public legal awareness to achieve a more effective and equitable auction process.

Keywords: *Execution Auction, Auction Officer, Legal Protection, Creditor, Debtor*

KATA PENGANTAR



Puji serta rasa syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, Tuhan Yang Maha Kuasa, karena atas berkat karunia, rahmat dan hidayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul: **“Kajian Peran Pejabat Lelang Dalam Menjamin Hak-Hak Kreditor Dan Debitor Dalam Lelang Eksekusi”**.

Pada kesempatan ini penulis panjatkan rasa syukur atas apa yang telah diberikan-Nya kepada penulis atas semua kemudahan sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir penulis untuk mendapatkan gelar Magister Kenotariatan.

Tesis ini merupakan hasil perjalanan panjang yang tidak bisa terwujud tanpa bantuan, dukungan, dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan rendah hati, penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang tulus kepada mereka yang telah memberikan kontribusi dalam penyusunan Tesis ini, diantaranya:

1. Prof. Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, yang telah memberikan dukungan penuh serta sarana dan prasarana yang memadai untuk kelancaran studi penulis, terkhusus dedikasinya dalam mendirikan program Magister Kenotariatan Hukum pada Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara sehingga penulis dapat melanjutkan studi. Terima kasih atas perhatian dan motivasi yang diberikan kepada seluruh mahasiswa untuk terus berkarya dan berprestasi.
2. Prof. Dr. Triono Eddy, S.H., M. Hum, selaku direktur Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, selaku Pembimbing I yang telah membimbing, mengarahkan dan menguatkan saya selama proses penulisan Tesis ini.
4. Assoc. Prof. Dr. R. Juli Moertiono, S.H., M.Kn, M.H, selaku Pembimbing II yang telah membimbing, mengarahkan dan menguatkan saya selama proses penulisan Tesis ini.
5. Dr. Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana UMSU yang telah membantu dalam

proses administrasi dan koordinasi yang diperlukan selama penelitian ini.

6. Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana UMSU yang telah membantu dalam proses administrasi dan koordinasi yang diperlukan selama penelitian ini.
7. Seluruh staf pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana UMSU yang telah mendidik dan memberikan ilmunya selama proses studi dan kepada seluruh tenaga pendidik pada Biro Tata Usaha Pascasarjana UMSU yang senantiasa membantu dan memberi semangat dalam proses administrasi akademik selama menempuh studi di program studi Magister Kenotariatan Pascasarjana UMSU.
8. Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih dan Penyayang, perkenankanlah penulis untuk mengungkapkan rasa syukur yang mendalam kepada kedua orang tua saya yang tercinta, Parlindungan Siregar dan Tiapesa Pohan yang selama ini memberikan yang terbaik untuk saya, perhatian dan kasih sayang tak dapat terbalas. Terima kasih atas doa-doanya, dukungan yang selalu diberikan serta selalu memberikan semangat kepada penulis.
9. Saudara-saudariku kakakku dr Rizkina Kholijah Siregar, abanganda Yudini Rahman Siregar Amd.S.,Ikom,.M.Ikom dan abanganda Restu Khardawi Siregar S.H.,M.H, serta adikku Nurul Asri Siregar S.H. orang-orang hebat yang mencerminkan cinta dan kasih sayang tidak lepas dari arahan serta dukungan sehingga berada ditahap ini, mereka semua merupakan inspirasi terlepas dari kekurangan dan kelebihan dari masing-masing pihak. Berada dalam lingkungan yang selalu mengutamakan Pendidikan merupakan rasa Syukur yang tiada hentinya mari menjadi versi terbaik sehingga sukses yang selalu kita ucapkan segera menghampiri dan dapat membalas kasih sayang, pengorbanan, perjuangan serta memberikan kebahagiaan yang tiada tara kepada orang tua kita tersayang.
10. Seluruh rekan-rekan mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana UMSU Angkatan Tahun 2023 semoga semua tetap menjaga semangat dan tetap pada tekad menggapai gelar Magister Kenotariatan yang sejatinya sudah kita awali dan tentu harus kita akhiri proses perkuliahan ini sehingga kita dapat memberikan manfaat bagi keluarga, nusa dan bangsa.

11. Terima kasih kepada wanita tangguh, manis, mungil, mandiri, sederhana, rajin serta penyayang yaitu diri saya sendiri Nur Khopipa Siregar dengan nama indahnyanya. Terima kasih telah mampu bertahan, berjuang, dan tidak menyerah dalam menghadapi berbagai tantangan selama proses penyusunan tesis ini. Terima kasih atas segala usaha, waktu, tenaga, serta pengorbanan yang telah diberikan, bahkan di saat merasa lelah dan hampir putus asa. Perjalanan ini bukanlah hal yang mudah, namun dengan ketekunan dan keyakinan, akhirnya penulis dapat menyelesaikannya. Semoga segala proses yang telah dilalui menjadi pembelajaran berharga untuk langkah ke depan. Seluruh perjalanan panjang yang tidak kenal lelah.

Penulis sadar bahwa tanpa kehadiran dan dukungan kalian, perjalanan ini takkan seberhasil sekarang. Kepada kalian semua, kata-kata tidaklah cukup untuk mengungkapkan rasa terima kasih dan penghargaan penulis. Semoga Allah SWT selalu memberkati setiap langkah kalian dalam hidup ini sebagai balasan atas kebaikan yang telah kalian berikan. Dengan rasa terima kasih dan harapan yang tulus, penulis mengakhiri kata pengantar ini. Penulis sangat bersyukur atas semua bantuan, arahan, dan doa yang telah diberikan oleh berbagai pihak selama perjalanan penelitian ini. Semoga karya ini dapat memberikan kontribusi yang berarti dalam perkembangan ilmu pengetahuan dan kesejahteraan masyarakat.

Medan, 10 April 2026

Penulis

NUR KHOPIPA

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Manfaat Penelitian.....	13
E. Keaslian Penelitian.....	14
F. Kerangka Teori Dan Konsepsi	16
1.Kerangka Teori dan Konsepsi.....	17
G. Metode Penelitian.....	25
1. Jenis Penelitian	25
2. Sifat Penelitian.....	26
3. Pendekatan Penelitian.....	27
4. Sumber Data	27
5. Alat Pengumpul Data.....	29
6. Analisis Data Penelitian.....	30
BAB II MEKANISME LELANG EKSEKUSI YANG DILAKUKAN OLEH PEJABAT LELANG UNTUK MENJAMIN TERPENUHINYA HAK-HAK KREDITOR DAN DEBITUR.....	31
A. Tahapan Prosedur Lelang Eksekusi di KPKNL Medan Yang Dilakukan Oleh Pejabat Lelang Sesuai Peraturan Perundang- Undangan	31
B. Peran Pejabat Lelang dalam Menjamin Prinsip Keadilan, Transparansi, dan Kepastian Hukum	54
C. Bentuk Perlindungan Hukum Preventif dan Represif terhadap Kreditor dan Debitur dalam Lelang Eksekusi.....	61
BAB III AKIBAT HUKUM JIKA PEJABAT LELANG TIDAK MELAKSANAKAN PERANNYA DALAM MENJAMIN HAK-	

HAK DEBITUR DAN KREDITUR DALAM LELANG EKSEKUSI	68
.....	
A. Kedudukan Dan Kewajiban Hukum Pejabat Lelang Dalam Menjamin Hak Debitur Dan Kreditor	68
B. Akibat Hukum Apabila Pejabat Lelang Tidak Melaksanakan Kewajibannya.....	79
C. Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Lelang atas Kelalaian dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi	86
BAB IV KENDALA YANG DIHADAPI PEJABAT LELANG DALAM MENJAMIN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR DAN DEBITUR DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI.	99
A. Kendala Normatif dan Regulatif.....	99
B. Kendala Administratif dan Praktis dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi	108
C. Kendala Sosiologis dan Yuridis dalam Perspektif Perlindungan Hukum.....	120
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	114
A. Kesimpulan.....	114
B. Saran.....	130
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Lelang sebagai salah satu bentuk pelaksanaan eksekusi atas benda jaminan mempunyai peran strategis dalam menjamin pelunasan utang piutang antara kreditor dan debitor. Lelang berasal dari bahasa latin yang mengacu pada kenaikan harga secara bertahap. Lelang diatur berdasarkan *Vendu Reglemen, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908: 190, yang telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir dilakukan melalui *Staatsblad* 1941: 3. Hingga saat ini, aturan dasar tersebut masih berlaku sebagai landasan hukum pelaksanaan lelang di Indonesia.¹

Lelang ialah suatu penjualan yang dilaksanakan di muka umum dengan melakukan penawaran dengan naik-naiknya harga untuk memperoleh harga yang lebih tinggi atau dengan penawaran yang dikakukan dengan harga yang semakin menurun dan/atau dilakukan dengan penawaran tertutup dan tertulis yang didahului dengan pengumpulan data pencalonan pembeli lelang dan di pimpin oleh pejabat lelang.² Salah satu aktor penting dalam proses ini adalah pejabat lelang, yang berwenang menyelenggarakan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Secara historis, tidak terdapat data yang secara pasti menunjukkan kapan pertama kali Kantor Lelang Kelas I dibentuk di Indonesia. Namun, secara umum dapat diperkirakan bahwa penggunaan istilah “pejabat

¹ Vira Mildasari, Aisyah Ayu Musyafah. (2024). *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Lelang Kelas II Ditinjau dari Sudut Pandang Perundang-undangan*. *Jurnal Notarius*, Vol. 17 (No 2), p. 1267 [53969-217216-1-PB.pdf](#)

² Pasal 1 *venu reglement*, tertulis dalam sutarjo. (1995). “*pelelangan dalam rangka eksekusi oleh pengadilan negeri dan PUPN, serta aspek-aspek hukum yang timbul dalam praktek*,” makalah penyuluhan lelang, medan, hal 22.

lelang” mulai dikenal sejak sekitar tahun 1970-an, seiring dengan perkembangan regulasi di bidang pelelangan. Pada masa kolonial, pengaturan mengenai lelang telah diatur melalui *Vendu Reglement* (Staatsblad 1908 Nomor 189) dan *Vendu Instructie* (Staatsblad 1908 Nomor 190), yang dibentuk oleh Gubernur Jenderal bersama lembaga peradilan tinggi (*Hooggerechtshof*). Kedua peraturan tersebut mengatur tata cara dan prosedur pelaksanaan lelang, termasuk aspek administratif seperti penggunaan bea materai.

Pada masa tersebut, sistem pembentukan peraturan perundang-undangan belum sepenuhnya melibatkan lembaga legislatif modern, karena lembaga perwakilan rakyat seperti DPR belum terbentuk sebagaimana saat ini. Oleh karena itu, pengaturan lelang masih bersifat kolonial dan administratif, serta belum dikodifikasikan dalam bentuk undang-undang nasional.

Dalam perkembangan selanjutnya, institusi lelang di Indonesia mengalami berbagai perubahan struktural. Setelah berlakunya *Vendu Reglement*, dibentuk Unit Lelang Negara yang secara organisatoris berada di bawah pemerintah. Pada tingkat pusat, fungsi pengawasan dilaksanakan oleh unit inspeksi urusan lelang, sedangkan pada tingkat daerah dijalankan oleh Kantor Lelang Negara sebagai pelaksana operasional. Sumber daya manusia dalam institusi ini sebagian besar berasal dari pegawai Departemen Keuangan, yang menunjukkan bahwa pengelolaan lelang memiliki keterkaitan erat dengan fungsi keuangan negara.

Pada periode tertentu, jabatan pejabat lelang kelas II juga dirangkap oleh notaris, yang menunjukkan adanya keterkaitan antara fungsi kenotariatan dan pelaksanaan lelang. Selain itu, pada tahun 1983, jabatan di Kantor Lelang Negara (KNL) juga pernah dirangkap oleh pejabat dari Direktorat Jenderal Pajak, sebagai

bagian dari upaya integrasi fungsi administrasi keuangan negara.

Selanjutnya, melalui Keputusan Menteri Keuangan Nomor D.15.4/D1/16-2 tanggal 2 Mei 1972, balai lelang swasta yang sebelumnya beroperasi di beberapa kota besar seperti Surabaya, Medan, dan Makassar dihapuskan. Kebijakan ini diambil dengan pertimbangan bahwa pelaksanaan lelang dapat ditangani secara efektif oleh Kantor Lelang Negara maupun Kantor Lelang Kelas II. Selain itu, melalui Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1970 ditegaskan bahwa setiap pemindahtanganan barang milik negara wajib dilakukan di hadapan pejabat lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³

Perkembangan tersebut menunjukkan bahwa sistem lelang di Indonesia mengalami transformasi dari sistem kolonial menuju sistem nasional yang lebih terstruktur, dengan penekanan pada legalitas, akuntabilitas, dan peran pejabat lelang sebagai pelaksana kewenangan negara dalam proses pelelangan.

Saat adanya *Vendu Reglement* (peraturan lelang) belum dimunculkan *Volksraad* (semacam perwakilan) dengan hal itu yang ada hanyalah reglement yang mendekati peraturan yang mengatur prinsip-prinsip dan pokok-pokok. Dalam menyelesaikan kredit macet ada kalanya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang untuk selanjutnya disebut dengan KPKNL mengalami kesulitan atau hambatan seperti halnya pejabat lelang yang terbatas, tingginya volume gugatan tidak sebanding dengan sumber daya manusia (SDM) dari KPKNL, kemudian adanya regulasi baru yang harus disesuaikan. Selain itu faktor eksternal yang menjadi hambatan bagi KPKNL yaitu:

³ Aceh, *Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Badan*. 2012. 'Sejarah Lelang

1. Kreditur saat mengajukan permohonan lelang pada perjanjian kredit adanya perubahan status kepemilikan dari SKGR ke Sertifikat Hak Milik (SHM) dan/atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU)
2. Adanya addendum yaitu, perubahan dan/atau penambahan perjanjian dari perjanjian pokok yang tidak diikuti sertakan
3. Adanya ketidak telitian dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam penulisan nomor surat, luas tanah, dll antara sertifikat APHT dan SHT.

Akibatnya, KPKNL harus melakukan pembatalan atau penolakan terhadap permohonan lelang yang diajukan kreditur supaya dilengkapi syarat administrasinya. Proses lelang eksekusi dilakukan melalui mekanisme hukum yang diatur secara ketat guna melindungi kepentingan kedua belah pihak. Pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia untuk selanjutnya disebut Permenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa lembaga yang berhak untuk melakukan lelang yaitu Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang. Pengaturan pejabat lelang dalam lelang eksekusi menempatkan pejabat lelang sebagai aktor sentral yang tidak hanya melaksanakan perintah eksekusi, tetapi juga penjamin legalitas, transparansi, dan perlindungan hak-hak kreditur, debitur, maupun pihak ketiga. Khusus dalam pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak diperbolehkan menentukan nilai limit secara sewenang-wenangnya yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.⁴

Merujuk kepada *Vendu Reglement* sebagaimana diatur dalam *Ordonantie*

⁴ Rachmadi Usman, 2016, *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, hal.25

28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189 dengan beberapa kali perubahan terakhir dengan *Staatsblad* 1941 Nomor 3, serta dalam Lelang eksekusi pejabat lelang memiliki peran krusial dalam memastikan proses lelang berjalan adil, transparan, dan sesuai dengan Permenkeu Nomor 124 tahun 2023 Mengatur tentang Pejabat Lelang Kelas I dan Permenkeu Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu:

1. Pejabat lelang berperan memeriksa kelengkapan dan keabsahan dokumen persyaratan lelang, termasuk dokumen kepemilikan barang yang akan dilelang.
2. Pejabat lelang bertanggung jawab atas seluruh proses lelang, mulai dari pengumuman, pelaksanaan penawaran, hingga penetapan pemenang lelang.
3. Pejabat lelang memastikan keamanan dan ketertiban selama proses lelang berlangsung, baik secara fisik maupun melalui sarana elektronik.
4. Pejabat lelang menerima pembayaran dari pemenang lelang dan menyetorkannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku, termasuk bea lelang dan pajak.
5. Pejabat lelang dapat membatalkan lelang berdasarkan permintaan penjual atau putusan pengadilan, dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan.
6. Pejabat lelang memberikan informasi yang jelas dan akurat kepada peserta lelang terkait tata cara lelang, objek lelang, dan ketentuan lainnya.
7. Pejabat lelang membuat laporan pelaksanaan lelang kepada pihak-pihak terkait, seperti KPKNL atau instansi yang berwenang.

Salah satu asas dalam lelang yaitu asas Keadilan, bahwa dalam proses

pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi keadilan secara profesional bagi setiap yang berkepentingan. Manfaat dari asas keadilan ini untuk mencegah Keberpihakan pejabat kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Guna mencegah terjadinya hambatan dalam proses lelang, pelaksanaan eksekusi lelang secara penuh diatur dalam Permenkeu Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Akan tetapi, Dalam proses lelang pejabat lelang sering mengalami hambatan mulai dari proses pra lelang sampai dengan pasca lelang. Salah satu hambatan yang terjadi debitur yang enggan memberikan secara sukarela objek yang telah dilelang secara sah berdasarkan ketentuan yang berlaku. Akibatnya pemenang lelang banyak dirugikan seperti biaya, tenaga, dan tentunya waktu dikarenakan harus mengurus ke pengadilan setempat untuk eksekusi pengosongan terhadap objek dari yang dibeli.

Menurut Sudikno Mertokusumo hukum bertujuan untuk mencapai ketertiban dalam masyarakat. Dengan hadirnya ketertiban, ketertiban manusia diharapkan dapat terlindungi, dengan itu hukum tidak hanya dijadikan alat pengendali sosial, tetapi sebagai sarana untuk tercapainya keadilan dan kesejahteraan dalam masyarakat. Hak dan kewajiban dibagi dengan jelas dan wewenang diatur dengan baik maka penyelesaian dalam hukum dapat dilakukan dengan adil dan teratur mewujudkan kepastian yang di butuhkan masyarakat dengan kehidupan yang harmonis.⁵

Pemberian kredit berawal dengan adanya perjanjian, suatu peristiwa yang dimana seseorang melakukan perjanjian kepada orang lain atau bisa dilakukan dua

⁵ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 1991)

orang itu saja dan saling berjanji untuk melakukan sesuatu.⁶ Permasalahan hutang-piutang sering ditemukan tidak hanya dalam perjanjian kredit, kreditur dan debitur sepakat yang mengatur ketentuan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Biasanya, perjanjian kredit mencakup kesepakatan mengenai jaminan yang diberikan oleh debitur untuk menjaga asas kepercayaan antara kedua belah pihak. Apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, kreditur akan memberikan teguran atau peringatan hingga tiga kali secara berturut-turut. Jika debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya setelah peringatan tersebut, kreditur dapat mengeksekusi jaminan melalui Pengadilan.⁷ Setelah jaminan diambil alih oleh kreditur, jaminan tersebut menjadi hak tanggungan. Namun, tidak semua jenis jaminan dapat disebut sebagai hak tanggungan, karena istilah ini biasanya hanya berlaku untuk objek seperti tanah dan rumah.

Lembaga keuangan bank berfungsi sebagai perantara antara pihak-pihak yang membutuhkan dana dan pihak-pihak yang memiliki dana surplus. Kepastian Hukum dan Perlindungan bagi Kreditur Kepastian Hukum Hak tanggungan memberikan kepastian hukum bagi kreditur jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya. Masyarakat masih jarang berpartisipasi dalam lelang sukarela di Indonesia karena mayoritas masyarakat Indonesia memiliki pandangan negatif terhadap lelang. Meskipun sebagian besar masyarakat Indonesia menganggap lelang selalu terkait dengan sistem pengadilan, sebagian besar proses lelang dilakukan sebagai konsekuensi dari keputusan pengadilan terhadap pihak yang

⁶ Subekti. (1983). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermedia.

⁷ Ali Abdullah, Diana Kesuma, Novelza Restu Ayu Putri (2024), *Kajian Perbedaan Nilai Limit Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum Sasana, Volume 10, Iss.2(2024), pp. 217 -229 View of Kajian Perbedaan Nilai Limit Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

kalah dalam suatu kasus.⁸

Secara hukum pemenang lelang telah mempunyai kepastian hukum atas barang lelang yang dibelinya, apabila terdapat gugatan oleh pihak ketiga ke Pengadilan Negeri atas barang tersebut, sebenarnya tidak mempengaruhi keabsahan kepemilikan barang tersebut karena hal ini didasari suatu pertimbangan bahwa dengan dijualnya barang melalui lelang berarti bahwa Kantor Lelang selaku penerima kuasa telah menjamin bahwa barang yang dilelang adalah telah jelas diketahui pemiliknya serta dan telah memenuhi syarat-syarat pendaftaran lelang sebab sebelum permohonan lelang dikabulkan oleh pejabat lelang.

Pejabat lelang wajib memverifikasi dokumen-dokumen yang diajukan oleh penjual/pemilik obyek lelang. Dalam praktiknya, lelang eksekusi sering menimbulkan persoalan hukum, seperti keberatan dari pihak debitor yang merasa haknya diabaikan, atau kreditor yang merasa dirugikan akibat proses lelang yang tidak transparan atau tidak sesuai prosedur. Oleh karena itu, keberadaan pejabat lelang bukan hanya sebagai pelaksana administratif, tetapi juga sebagai penjaga netralitas dan penjamin bahwa seluruh proses lelang berjalan sesuai prinsip keadilan dan kepastian hukum.

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kreditor pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum tanpa persetujuan debitor apabila terjadi wanprestasi. Namun, dalam pelaksanaannya sering ditemukan berbagai persoalan, seperti pelelangan tanpa pemberitahuan memadai kepada debitor, penilaian harga lelang yang tidak wajar, serta keberadaan pihak ketiga yang merasa dirugikan atas

⁸ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Perss, 2011)

objek lelang tersebut. Salah satu ilustrasi kasus yang pernah terjadi menunjukkan adanya ketimpangan serius dalam pelaksanaan lelang eksekusi. Sebuah properti dengan estimasi nilai pasar sekitar Rp 10 miliar rupiah ditetapkan nilai limit hanya sebesar Rp 3 miliar rupiah. Lelang tersebut dilaksanakan tanpa pemberitahuan yang patut kepada debitur, minim publikasi, dan pada akhirnya dimenangkan oleh peserta lelang yang diketahui memiliki keterkaitan dengan pihak kreditor. Keadaan tersebut mengindikasikan adanya penyimpangan dari prinsip transparansi dan kewajaran harga.

Dalam suatu perkara yang diperiksa oleh Pengadilan Negeri Medan pada putusan Nomor 355/pdt.G/2023/PN Mdn, sengketa bermula ketika kreditor mengajukan permohonan lelang eksekusi atas objek jaminan karena debitur dianggap wanprestasi. Pejabat Lelang kemudian menetapkan jadwal dan melaksanakan lelang, namun dalam prosesnya tidak terdapat bukti yang memadai bahwa debitur telah menerima pemberitahuan secara patut mengenai rencana pelaksanaan lelang. Lelang tetap dilaksanakan dan objek jaminan terjual kepada pihak ketiga. Setelah mengetahui hal tersebut, debitur mengajukan gugatan ke pengadilan dengan alasan tidak pernah diberi kesempatan untuk melunasi utang atau mengajukan keberatan. Berdasarkan pemeriksaan, pengadilan menilai adanya kelalaian dalam pemenuhan prosedur esensial, sehingga pelaksanaan lelang dinyatakan tidak sah.

Terdapat pula ilustrasi kasus lain yang menunjukkan adanya penetapan nilai limit yang jauh di bawah harga pasar wajar dapat menimbulkan dugaan bahwa proses appraisal tidak dilakukan secara objektif. Selain itu, pelaksanaan lelang yang tidak terbuka secara memadai mencederai asas publisitas yang menjadi roh dari

mekanisme pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020. Di sisi lain, pengabaian kewajiban pemberitahuan kepada debitur bertentangan dengan prinsip perlindungan hukum dalam eksekusi hak tanggungan sebagaimana berlandaskan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam perspektif hukum, situasi tersebut berpotensi melanggar asas keadilan, asas keterbukaan, serta asas akuntabilitas pejabat publik.

Apabila terbukti terdapat unsur kolusi atau rekayasa proses, maka tindakan tersebut tidak hanya berdampak pada pembatalan lelang, tetapi juga membuka kemungkinapertanggungjawaban administratif, perdata, bahkan pidana. Dalam kasus lain, Pejabat Lelang tetap melaksanakan lelang terhadap objek hak tanggungan meskipun diketahui bahwa tanah tersebut sedang dalam proses gugatan kepemilikan di pengadilan. Kreditor beralasan bahwa hak tanggungan tetap memberikan kewenangan eksekusi karena debitur telah wanprestasi. Setelah lelang selesai dan pemenang ditetapkan, pengadilan dalam perkara kepemilikan memutuskan bahwa objek tersebut bukan sepenuhnya milik debitur, melainkan masih terdapat klaim pihak ketiga yang sah.

Akibatnya, pemenang lelang tidak dapat melakukan balik nama sertipikat, dan proses menjadi berlarut-larut. Dalam situasi ini:

1. Kreditor dirugikan, karena hasil lelang tidak dapat segera digunakan untuk pelunasan piutang dan berpotensi menghadapi gugatan dari pembeli.
2. Debitur dirugikan, karena objek dilelang dalam kondisi status hukum belum sepenuhnya jelas.
3. Pembeli lelang dirugikan, karena tidak memperoleh kepastian hukum atas

hak yang dibelinya.

4. Pejabat Lelang berada dalam posisi rentan, karena dianggap kurang cermat dalam meneliti status hukum objek sebelum pelaksanaan lelang.

Kasus semacam ini menunjukkan bahwa kehati-hatian (*prudential principle*) merupakan elemen krusial dalam pelaksanaan lelang. Pejabat Lelang tidak hanya bertugas menjalankan prosedur administratif, tetapi juga harus memastikan bahwa objek lelang bebas dari cacat hukum yang nyata atau sengketa yang dapat menghambat peralihan hak. Secara akademis, kedua contoh tersebut memperlihatkan bahwa kendala dalam pelaksanaan lelang tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga menyangkut integritas, profesionalitas, serta pengawasan terhadap proses lelang. Apabila mekanisme pengawasan dan standar kehati-hatian tidak diperkuat, maka tujuan lelang sebagai sarana eksekusi yang cepat dan memberikan kepastian hukum justru dapat berubah menjadi sumber sengketa baru.

Pejabat lelang, sebagaimana diatur dalam Permenkeu Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Perubahan Petunjuk Pelaksanaan Lelang atas Permenkeu Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pejabat lelang memiliki peran penting sebagaimana telah dijelaskan diatas dalam menjamin agar proses lelang berjalan objektif, adil, serta akuntabel. Mereka wajib memastikan bahwa seluruh hak dan kewajiban kreditor dan debitor dilindungi secara proporsional dalam setiap tahapan pelaksanaan lelang. Kegagalan pejabat lelang dalam menjalankan tugasnya dengan benar dapat berimplikasi pada batalnya hasil lelang, gugatan hukum, hingga menurunnya kepercayaan terhadap lembaga lelang itu sendiri.

Berbagai permasalahan tersebut diatas terlihat bahwa peran pejabat lelang

tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga mencakup tanggung jawab profesional dalam memastikan setiap tahapan lelang berjalan sesuai dengan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*), transparansi, dan keadilan. Ketidakcermatan atau kelalaian dalam menjalankan tugas tersebut berpotensi menimbulkan sengketa hukum, bahkan mengakibatkan batalnya hasil lelang. Kajian terhadap peran pejabat lelang dalam menjamin hak-hak kreditor dan debitor menjadi penting mengingat semakin kompleksnya permasalahan lelang eksekusi dalam praktik. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah dalam mengkaji sejauh mana pejabat lelang menjalankan perannya secara optimal serta bagaimana mekanisme hukum yang tersedia dalam menjamin keadilan bagi kedua belah pihak yang berkepentingan.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang menjadi inti dari penelitian ini adalah:

1. Bagaimana mekanisme lelang eksekusi yang dilakukan oleh pejabat lelang untuk menjamin terpenuhinya hak-hak kreditor dan debitor?
2. Bagaimana akibat hukum jika pejabat lelang tidak melaksanakan perannya dalam menjamin hak-hak debitor dan kreditor dalam lelang eksekusi?
3. Apa saja kendala yang dihadapi pejabat lelang dalam menjamin perlindungan hukum bagi kreditor dan debitor dalam pelaksanaan lelang eksekusi?

C. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk menganalisis mekanisme lelang eksekusi yang dilakukan oleh pejabat lelang untuk menjamin terpenuhinya hak-hak kreditor dan debitor.
2. Untuk menganalisis akibat hukum jika pejabat lelang tidak melaksanakan

perannya dalam menjamin hak-hak debitur dan kreditor dalam lelang eksekusi

3. Untuk menganalisis kendala yang dihadapi pejabat lelang dalam menjamin perlindungan hukum bagi kreditor dan debitur dalam pelaksanaan lelang eksekusi.

D. MANFAAT PENELITIAN

Faedah penelitian ini dapat memberi beberapa manfaat baik secara Teoritis maupun praktis. Dengan kata lain, yang dimaksud dengan Teoritis adalah faedah sebagai sumbangan ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum khususnya. Sedangkan dari segi praktis, penelitian ini berfaedah sebagai kepentingan negara, bangsa, masyarakat dan pembangunan.⁹

a. Secara Teoritis

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan *literature* dan bahan bacaan yang berkaitan dengan kajian tentang Kajian Terhadap Peran Pejabat Lelang Dalam Menjamin Hak-Hak Kreditor Dan Debitor Dalam Lelang Eksekusi. Penelitian ini juga diharapkan dapat digunakan sebagai bahan kajian bagi kalangan hukum dalam mengembangkan dan memperluas ilmu pengetahuan terutama dalam bidang ilmu Kenotariaatan.

b. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi praktisi penegak hukum maupun diluar bidang hukum sebagai bahan masukan pengetahuan, yang artinya bahwa penelitian dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari

⁹ Ida Hanifah, et.al. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa* (Medan: Pustaka Prima, 2018), hal. 16.

terkhusus yang berkaitan dengan Kajian Terhadap Peran Pejabat Lelang Dalam Menjamin Hak-Hak Kreditor Dan Debitor Dalam Lelang Eksekusi.

E. KEASLIAN PENELITIAN

Berdasarkan penelitian dan penelusuran yang dilakukan, karya ilmiah baik dalam bentuk penelitian maupun jurnal terkait dengan judul penelitian yang dalam hal ini telah banyak dilakukan. Oleh karena itu, penelitian Tesis ini disebut murni karya sendiri, jauh dari unsur plagiat yang bertentangan dengan asas-asas keilmuan, yaitu kejujuran, rasional, objektif dan terbuka. Dengan demikian sampai saat ini penulisan yakin bahwa penelitian ini benar-benar murni dan bukan hasil karya orang lain dan dapat dipertanggungjawabkan. Apabila ada pendapat atau kutipan dalam penulisan ini adalah semata-mata sebagai faktor pendukung atau pelengkap dalam penulisan ini, karena hal tersebut memang sangat dibutuhkan untuk penyempurnaan tulisan yang bersifat ilmiah ini.

Semua ini merupakan implikasi etis dari proses menemukan kebenaran ilmiah, sehingga kebenaran penelitian juga dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Berdasarkan penelaahan kepustakaan yang dilakukan, paling tidak ada beberapa judul yang hampir sama, tetapi mempunyai kasus, objek penelitian dan perumusan masalah yang berbeda, antara lain sebagai berikut:

1. Tesis, TIFANI RINI. Mahasiswa Program Studi Kenotariaatan, Program Pascasarjana Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin Makassar, 2024, Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Hak Tanggungan Yang Digugat Oleh Ahli Waris.¹⁰ Adapun yang menjadi

¹⁰ Tifani Rini.2024. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Hak Tanggungan Yang Digugat Oleh Ahli Waris*, (Makassar: Universitas Hasanuddin Makassar)

rumusan masalah pada penelitian tersebut adalah :

- a. Sejauh mana hak ahli waris atas objek yang dijaminakan oleh pewaris yang telah meninggal dunia berdasarkan perjanjian kredit yang diikat Hak Tanggungan ?
 - b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang digugat oleh ahli waris ?
2. Tesis, DINA OKTIANA, Mahasiswa Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya, 2024, Lelang Objek Hak Tanggungan Yang dikuasai Pihak Ketiga Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Palembang.¹¹ Adapun yang menjadi rumusan masalah pada penelitian tersebut adalah:
- a. Bagaimana pelaksanaan lelangan objek hak tanggungan di kuasai pihak ketiga ?
 - b. Bagaimana upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk menjamin pelaksanaan lelang dikuasai pihak ketiga ?
 - c. Bagaimana pengaturan lelang yang dikuasai pihak ketiga pada masa yang akan datang ?
3. Tesis, MUHIDDIN, Mahasiswa Program studi Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia Makassar, 2017, Perlindungan Hukum Bagi Pejabat lelang Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.¹² Adapun yang menjadi rumusan masalah pada penelitian tersebut adalah :

¹¹ Dina Oktiana. 2024. *Lelang Objek Hak Tanggungan Yang Dikuasai Pihak Ketiga Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Palembang*, (Palembang : Universitas Sriwijaya)

¹² Muhiddin.2017. *Perlindungan Hukum Bagi Pejabat lelang Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, (Makassar : Universitas Muslim Indonesia Makassar)

- a. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya gugatan oleh akibat pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pejabat Lelang?
- b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap Pejabat Lelang apabila melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan jika menghadapi gugatan di pengadilan?

Secara konstruktif yaitu memberi pemahaman yang mengenai Pejabat Lelang, Substansi yang mana dalam penelitian pada pokok persoalan menjamin hak-hak kreditor dan Debitur, dan Pembahasan yaitu meneliti secara eksplisit yang dilakukan Pejabat Lelang tersebut diatas. Terhadap penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat ke dalam bentuk Tesis ini mengarah kepada Kajian Peran Pejabat Lelang Dalam Menjamin Hak-Hak Kreditor Dan Debitor Dalam Lelang Eksekusi.

F. KERANGKA TEORI DAN KONSEPSI

Kerangka pemikiran disusun berdasarkan latar belakang permasalahan ditunjang oleh teori-teori yang ada dan bukti-bukti empirik dari hasil-hasil penelitian terdahulu, maupun jurnal-jurnal yang relevan dengan permasalahan yang diteliti, kemudian dirumuskan dalam suatu kerangka pemikiran tahu kerangka konseptual. Kerangka pemikiran disusun berdasarkan latar belakang permasalahan ditunjang oleh teori-teori yang ada dan bukti-bukti empirik dari hasil-hasil penelitian terdahulu, maupun jurnal-jurnal yang relevan dengan permasalahan yang diteliti, kemudian dirumuskan dalam suatu kerangka pemikiran tahu kerangka konseptual.

1. Kerangka Teori

Teori diartikan sebagai sistem yang berisikan proposisi-proposisi yang telah diuji kebenarannya, berpedoman pada teori maka akan dapat menjelaskan aneka macam gejala sosial yang dihadapi, walau hal ini tidak selalu berarti adanya pemecahan terhadap masalah yang dihadapi, suatu teori juga mungkin memberikan pengarahan pada aktivitas penelitian yang dijalankan dan memberikan taraf pemahaman tertentu.¹³ Kerangka Teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir, pendapat, teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi perbandingan, pegangan teoritis. Suatu penelitian diperlukan adanya landasan teoritis. Landasan teoritis merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, asas maupun konsep yang relevan digunakan untuk mengupas suatu permasalahan.¹⁴

Untuk meneliti mengenai suatu permasalahan hukum, maka pembahasan yang relevan adalah apabila dikaji menggunakan teori-teori hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum. Teori Hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam suatu penelitian hukum.¹⁵

Fungsi kerangka teori (berpikir) dalam suatu penelitian adalah sebagai tempat yang berisikan pertimbangan-pertimbangan ilmiah terhadap penelitian yang dilaksanakan. Kerangka teori dalam penelitian merupakan tulang punggung penelitian, karena dalam penelitian diuraikan landasan-landasan ilmiah atau teori

¹³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia, 2003), hal.6

¹⁴ M. Solly Lubis dalam Salim, HS, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, (Jakarta, Rajawali Pers, 2010), hal. 54

¹⁵ *Ibid.*, hal. 55

yang digunakan untuk menganalisis temuan penelitian¹⁶

Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya. Sebagai pisau analisis untuk memecahkan permasalahan dan rumusan masalah penelitian ini, peneliti menggunakan teori sebagai berikut:

a. Teori Perlindungan Hukum

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan Indonesia adalah Negara Hukum, dan oleh karena itu, Negara melindungi hak hukum warganya dengan memberikan perlindungan hukum, dan perlindungan hukum menjadi hak setiap warganya. Perlindungan hukum adalah memberikan perlindungan terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain, dan perlindungan diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati arti bahwa Indonesia adalah Negara Hukum.¹⁷

Terkait dengan teori perlindungan hukum, ada beberapa ahli yang menjelaskan tentang teori ini, antara lain yaitu Fitzgerald, atjipto Raharjo, Philipus M Hadjon dan Lily Rasyidi. Satjipto Raharjo mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu

¹⁶ Ramlan, Tengku Erwinsyahbana, Surya Perdana. 2023. *Metode Penelitian Hukum dalam Pembuatan Karya Ilmiah* (Medan: UMSU PRESS), hal. 175

¹⁷ Yusyanti, Diana. 2020. *Perlindungan Hukum Terhadap Anak Korban dari Pelaku Tindak Pidana Kekerasan Seksual*. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*. Vol, 20 No. 4, hal 619

lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.¹⁸

Perlindungan hukum menurut Philipus M Hadjon dibagi menjadi dua yaitu, sarana perlindungan hukum preventif dan sarana perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersifat hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang *respresif* bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.¹⁹

Kepentingan hukum adalah mengurus hak kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Kepentingan hukum adalah mengurus hak kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni

¹⁸ Faisal Riza, Fauzi Anshari Sibarani. 2021. *Prinsip The Best Interest Of The Child dalam Proses Peradilan Anak* (Medan: UMSU Press), hal. 46

¹⁹ *Ibid*, hal. 47

perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori yang sangat penting bagi masyarakat luas. Masyarakat yang didasarkan pada teori ini, yaitu masyarakat yang berada pada posisi yang lemah, baik secara ekonomi maupun lemah dari aspek yuridis. Istilah teori perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris, yaitu *legal protection theory*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *theori van de wettelijke bescherming*, dan dalam bahasa Jerman disebut dengan *theorie der rechtliche schutz*. Secara gramatikal, perlindungan adalah:²⁰

- 1) Tempat berlindung, atau
- 2) Hal (perbuatan) memperlindungi.

b. Teori Kepastian Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo, dalam buku Zainal Asikin kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya

²⁰ *Ibid.*

kepastian hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.²¹

Menurut Abdullah Choliq, Implementasi asas kepastian hukum ini menuntut dipenuhinya hal-hal sebagai berikut:²²

- 1) Syarat legalitas dan konstitusionalitas, Tindakan pemerintah dan pejabatnya bertumpu pada perundang-undangan dalam kerangka konstitusi.
- 2) Syarat Undang-Undang menetapkan berbagai perangkat aturan tentang cara pemerintah dan para pejabatnya melakukan Tindakan.
- 3) Syarat perundang-undangan hanya mengikat warga masyarakat setelah diundangkan dan tidak berlaku surut (*Non Retroaktif*).
- 4) Asas peradilan bebas terjaminnya obyektifitas, imparialitas, adil dan manusiawi.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normative kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang diambil untuk kemudian dituangkan dalam akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku tentunya akan memberikan kepastian kepada para pihak, bahwa akta risalah lelang yang dibuat dihadapan peserta atau oleh pejabat lelang telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta risalah lelang dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.

c. Teori Sistem Hukum

Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa efektivitas penegakan hukum sangat ditentukan oleh sinergi antara struktur hukum, substansi hukum, dan budaya

²¹ Zainal Asikin, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Press, 2012), hal. 22.

²² Putri A.R., *Op.cit.*, hal. 22.

hukum. Ketiga unsur tersebut tidak hanya berdiri sendiri, tetapi saling berinteraksi dalam menentukan apakah suatu norma hukum dapat berjalan secara optimal di masyarakat.²³ Dalam konteks pelaksanaan lelang eksekusi, struktur hukum memiliki peran yang sangat strategis, khususnya melalui keberadaan pejabat lelang, instansi terkait seperti Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), serta lembaga peradilan.

Struktur hukum ini bertanggung jawab tidak hanya dalam menjalankan prosedur lelang secara administratif, tetapi juga memastikan bahwa proses tersebut berlangsung secara transparan, akuntabel, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Apabila struktur hukum tidak menjalankan fungsinya secara optimal, maka potensi terjadinya penyimpangan seperti manipulasi harga limit, kurangnya transparansi, atau tidak terpenuhinya hak debitur menjadi semakin besar.

Dari sisi substansi hukum, pelaksanaan lelang eksekusi didasarkan pada berbagai peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Substansi hukum ini berfungsi sebagai dasar normatif yang mengatur mekanisme, prosedur, serta perlindungan hukum bagi para pihak, baik kreditor maupun debitur. Namun demikian, dalam praktiknya masih ditemukan kelemahan normatif, seperti kurang tegasnya pengaturan terkait batas kewajaran harga limit atau mekanisme pengawasan terhadap pelaksanaan lelang, yang pada akhirnya dapat merugikan

²³ Friedman, Lawrence M. *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial*, terj. M. Khozim Jakarta: Nusa Media, 2009

salah satu pihak.²⁴

Sementara itu, budaya hukum menjadi faktor yang paling menentukan dalam praktik lelang eksekusi. Budaya hukum berkaitan dengan tingkat kesadaran, integritas, dan kepatuhan para pihak terhadap hukum. Dalam banyak kasus, permasalahan dalam lelang eksekusi justru muncul bukan karena ketiadaan aturan, melainkan karena rendahnya kesadaran hukum, baik dari aparat maupun masyarakat. Misalnya, adanya praktik kolusi antara peserta lelang atau kurangnya itikad baik dalam menjalankan kewajiban hukum menunjukkan lemahnya budaya hukum yang berdampak pada tidak tercapainya keadilan substantif.²⁵

Dengan demikian, apabila dianalisis menggunakan teori sistem hukum Friedman, permasalahan dalam pelaksanaan lelang eksekusi pada dasarnya merupakan akibat dari tidak berjalannya ketiga unsur sistem hukum secara seimbang. Struktur hukum yang lemah, substansi hukum yang belum sempurna, serta budaya hukum yang rendah akan berimplikasi pada tidak optimalnya perlindungan hukum terhadap kreditor dan debitur.²⁶

Oleh karena itu, untuk mewujudkan pelaksanaan lelang eksekusi yang efektif dan berkeadilan, diperlukan upaya perbaikan secara komprehensif terhadap ketiga unsur tersebut. Dari aspek struktur hukum, perlu adanya penguatan pengawasan dan profesionalitas pejabat lelang. Dari aspek substansi hukum, diperlukan penyempurnaan regulasi yang lebih responsif terhadap praktik di lapangan. Sedangkan dari aspek budaya hukum, diperlukan peningkatan kesadaran hukum

²⁴ Friedman, Lawrence M, *Op.Cit.*, hal 34

²⁵ *Ibid*

²⁶ Lawrence M. Friedman, 2011. *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial*, Bandung Nusa Media.

melalui edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat.

Analisis ini menunjukkan bahwa keberhasilan pelaksanaan lelang eksekusi tidak hanya bergantung pada keberadaan aturan hukum semata, tetapi juga pada bagaimana aturan tersebut dijalankan dan dipatuhi dalam praktik. Dengan demikian, teori sistem hukum Friedman memberikan kerangka analisis yang komprehensif dalam memahami permasalahan dan solusi dalam pelaksanaan lelang eksekusi di Indonesia.

2. Kerangka Konsepsi

Konsep-konsep utama dituangkan dalam teorisasi atau kerangka teoritis atau teori, yang dirumuskan sebagai suatu ikhtisar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang diteliti.²⁷ Konsep adalah salah satu bagian terpenting dari teori. Peran konsep dalam penelitian adalah menghubungkan teori dan observasi antara abstraksi dan kenyataan.²⁸ Konsep didefinisikan sebagai kata yang menggabungkan abstraksi umum dengan hal-hal khusus yang disebut definisi operasional.²⁹

M. Solly Lubis, menerangkan kerangka konseptual merupakan konstruksi konseptual internal, dan pembacanya dapat memperoleh rangsangan dan dorongan konseptual dari bacaan dan tinjauan pustaka. Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konseptual pada hakikatnya merupakan arah atau pedoman yang lebih spesifik daripada kerangka teoritis. Kerangka teoritis biasanya bersifat abstrak dan oleh karena itu memerlukan definisi-definisi operasional. Definisi-definisi

²⁷ Nico Ngani, *Metodologi Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012), hal. 72.

²⁸ Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survei*, (Jakarta: LP3ES, 1989), hal. 34.

²⁹ Sumadi Suryabarata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998), hal 28.

tersebut telah menjadi kaidah-kaidah penuntun khusus dalam proses penelitian.¹ Kerangka Konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin atau akan diteliti.² Kerangka konsep yang menjadi definisi dalam penelitian adalah:

- 1) Pada Permenkeu Nomor 213/pmk.06/2020 Tahun 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang merupakan pegawai DJKN yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Non Eksekusi Wajib dan Lelang Non Eksekusi Sukarela.
- 2) Lelang eksekusi merupakan proses pelelangan yang dilakukan dalam rangka menjalankan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang memiliki kekuatan hukum yang setara, serta untuk melaksanakan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

A. METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta seni. Metode penelitian bertujuan untuk menjelaskan bagaimana penelitian itu dilakukan agar didapatkan hasil yang maksimal.³ Oleh karena itu, penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten.⁴ Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

1. Jenis Penelitian

² Soerjono Soekanto, *Beberapa Aspek Sosial Yuridis Dan Masyarakat*, (Bandung: Alumni,1981), hal. 133.

² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010), hal. 72.

³ Metode penelitian bertujuan untuk menjelaskan bagaimana penelitian itu dilakukan agar didapatkan hasil yang maksimal

⁴ Zainuddin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 17.

Penelitian Hukum normatif adalah (*doctrinal*) menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji dalam buku Ramlan dkk, adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka atau data sekunder belaka.³⁴ Metode penelitian hukum normatif yang meneliti hukum dari perspektif internal dengan objek penelitiannya adalah norma hukum.³⁵ Penelitian hukum doktrinal (*doctrinal research*) adalah penelitian yang bertujuan untuk memberikan eksposisi yang bersifat sistematis mengenai aturan hukum yang mengatur bidang hukum tertentu, menganalisis hubungan antara hukum yang satu dengan yang lain, menjelaskan bagian-bagian yang sulit untuk dipahami dari suatu aturan hukum, bahkan juga mencakup prediksi perkembangan suatu aturan hukum tertentu pada masa mendatang. Penelitian hukum doktrinal adalah penelitian berbasis kepustakaan, yang fokusnya adalah bahan hukum primer dan bahan sekunder.³⁶

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan eksplanatoris. Soerjono Soekanto mengatakan apabila pengetahuan tentang suatu masalah sudah cukup, maka sebaiknya dilakukan penelitian eksplanatoris untuk menguji hipotesa-hipotesa tertentu. Dalam Wikipedia Bahasa Indonesia, Ensiklopedia Bebas, dinyatakan bahwa penelitian eksplanatoris adalah penelitian bertujuan untuk menguji suatu teori atau hipotesis guna memperkuat atau bahkan menolak teori atau hipotesis hasil

³⁴ Ramlan, dkk. 2023. *Metode Penelitian Hukum dalam Pembuatan Karya Ilmiah*. Medan: Umsu Press. hal. 68.

³⁵ I Made Pasek Diantha. 2019. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum* (Jakarta Timur: Prenadamedia Group), hal. 12

³⁶ Dyah Ochtorina Susanti, A'an Efendi. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)* (Jakarta: Sinar Grafika), hal. 1

penelitian yang sudah ada sebelumnya.³⁷

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*). Dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang di tangani untuk kegiatan praktis. Pendekatan undang-undang ini membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antar suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dengan Undang-Undang Dasar ataupun antara undang-undang dengan regulasi. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.³⁸

4. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini digolongkan kepada tiga sumber, yaitu data kewahyuan (yang bersumber dari Tuhan), data sekunder, data primer selanjutnya pada uraian berikut:³⁹

a. Data Kewahyuan

Menurut Nur A Fadhil dalam buku Ramlan dkk, wahyu Tuhan yang diberikan kepada para Rasul-Nya sampai kepada manusia dalam bentuk wacana kewahyuan (*revelation discourse*) seperti Taurat, Zabur, Injil, dan Al-Qur'an.⁴⁰ Dalam Al-Qur'an Surah Al-Maidah ayat 8 yang uraiannya sebagaimana difirmankan oleh Allah Subhanahu Wa Ta'ala, sebagai berikut:

³⁷ Ramlan, Tengku Erwinsyahbana, Surya Perdana. *Op. Cit*, hal. 127-128

³⁸ Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana), hal. 93

³⁹ *Ibid.*, hal. 132.

⁴⁰ Ramlan, Tengku Erwinsyahbana, Surya Perdana. *Op. Cit*, hal 132

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ عَلَىٰ أَلَّا تَعْدِلُوا ۗ اِعْدِلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ ﴿٨﴾

Artinya: "*Hai orang-orang yang beriman hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap suatu kaum, membuatmu berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan*"(Surah Al-Maidah ayat 8).⁴¹

b. Data Sekunder merupakan data antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku dan hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan. Data skunder ini terbagi ke dalam tiga bagian, yaitu:⁴²

1) Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang bersifat *authoritative* (mengikat), dan merupakan bahan pokok yang dipergunakan dalam penelitian sebagai hasil inventarisasi yang telah dilakukan peneliti seperti norma, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, traktat, yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/pmk.06/2023 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/pmk.06/2020 Tahun 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2) Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang menjelaskan dan mendukung bahan hukum primer, seperti rancangan peraturan

⁴¹ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: Kementerian Agama RI, 2019), Q.S. Al-Maidah [5]: 8.

⁴² *Ibid.*, hal. 134-135.

perundang-undangan, hasil penelitian, buku-buku referensi, jurnal ilmiah, dan bahan-bahan Pustaka hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan penelitian.⁴³

3) Bahan hukum tersier merupakan bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder, seperti kamus ensiklopedia, bibliografi, dan sebagainya.⁴⁴

c. Data primer, dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh terutama dari hasil penelitian empiris yaitu langsung dari sumbernya atau lapangan melalui wawancara dengan pihak berkepentingan atau responden yang dapat memberikan informasi yang dibutuhkan berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁴⁵

5. Alat Pengumpul Data

Penelitian hukum normatif, maka alat pengumpul datanya adalah studi Pustaka (*library research*) atau studi dokumen (*documentary research*). Pustaka yang disebut sebagai tempat pengumpul data sekunder, berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 43 Tahun 2007 tentang Perpustakaan, dapat diperoleh dari:⁴⁶

- a. Perpustakaan nasional;
- b. Perpustakaan umum; dan
- c. Perpustakaan Perguruan Tinggi.

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi melalui

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ *Ibid.*, hal. 134.

⁴⁶ *Ibid.*, hal. 136.

studi dokumen dan penelitian kepustakaan (library research), yang di mana pengumpulan data-data dalam penelitian ini bisa melalui dari Perpustakaan, Perpustakaan Nasional yang diakses secara online, Perpustakaan Umum seperti Perpustakaan Daerah Provinsi Sumatera Utara yang di Jalan Brigjen Katamso dan Perpustakaan Daerah Pemerintah Kota Medan yang di Jalan Iskandar Muda, dan Perpustakaan Perguruan Tinggi seperti Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

6. Analisis Data Penelitian

Analisis dapat dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu, dengan menjelaskan dan memaknakan data, dengan menggunakan alat bantu berupa teori. Analisis data merupakan hal yang sangat penting dalam suatu penelitian dalam rangka memberikan jawaban terhadap masalah yang diteliti. Sebelum analisis dilakukan, terlebih dahulu diadakan pemeriksaan dan evaluasi terhadap semua data yang ada untuk mengetahui validitasnya. Selanjutnya diadakan pengelompokan terhadap data yang sejenis dengan pendekatan sejenis.⁴⁷

Berdasarkan jenis dan sifat penelitian yang ditentukan, maka analisis yang dipergunakan dalam tesis adalah analisis kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang tidak membutuhkan populasi dan sampel. Sehingga analisis kualitatif dapat diartikan sebagai suatu kegiatan yang mengacu pada penelaahan atau pengujian yang sistematis mengenai suatu hal dalam rangka menentukan bagian-bagian, hubungan di antara bagian dan hubungan dalam keseluruhan.⁴⁸

⁴⁷ *Ibid*, hal. 140

⁴⁸ Farouk Muhammad dan H. Djaali. 2005. *Metodologi Penelitian Sosial* (Jakarta: Restu Agung), hal. 93

BAB II
MEKANISME LELANG EKSEKUSI YANG DILAKUKAN OLEH
PEJABAT LELANG UNTUK MENJAMIN TERPENUHINYA HAK-HAK
KREDITOR DAN DEBITUR

A. Tahapan Prosedur Lelang Eksekusi di KPKNL Medan Yang Dilakukan
Oleh Pejabat Lelang Sesuai Peraturan Perundang-Undangan

Kehidupan ekonomi masyarakat dalam berbagai dinamika seringkali dihadapkan pada permasalahan yang berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan sehari-hari. Dalam kondisi tertentu, baik rumah tangga maupun individu tidak jarang memanfaatkan aset yang dimiliki untuk dijadikan jaminan kepada pihak perbankan. Hal ini umumnya dilakukan dalam situasi mendesak sebagai alternatif untuk memperoleh dana atau biaya secara cepat. Pemberian jaminan tersebut mencerminkan adanya hubungan hukum antara debitur dan kreditor yang dilandasi oleh asas kepercayaan. Namun, dalam praktiknya, tidak semua perjanjian kredit berjalan dengan lancar, sehingga berpotensi menimbulkan permasalahan hukum, khususnya apabila debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Kondisi ini pada akhirnya dapat berujung pada pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan melalui mekanisme lelang sebagai upaya pemenuhan hak kreditor.

Menghadapi kondisi mendesak segala harta yang bisa diagunkan seperti tanah, bangunan, kendaraan, dan harta bergerak lainnya memiliki nilai ekonomis dan dapat dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit. Namun demikian, dalam praktiknya tidak sedikit debitur yang mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya kepada kreditor setelah mengagunkan aset miliknya. Menghadapi kondisi ketidakmampuan tersebut dalam menyelesaikan kewajiban untuk

pembayaran utang ini dikarenakan kondisi ekonomi yang tidak stabil, manajemen keuangan yang kurang baik, penurunan pendapatan, atau adanya kejadian tak terduga. Akibat dari wanprestasi yang terjadi aset yang telah diagunkan berpotensi disita oleh pihak kreditur sesuai dengan ketentuan perjanjian dan hukum yang berlaku.

Mekanisme yang dapat ditempuh untuk memenuhi kewajiban debitur terhadap kreditur adalah melalui pelaksanaan lelang eksekusi. Lelang ini merupakan salah satu upaya hukum yang disediakan untuk menjamin terpenuhinya hak kreditur ketika debitur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan. Pada umumnya, pelaksanaan lelang eksekusi terjadi sebagai konsekuensi dari adanya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, baik berupa keterlambatan pembayaran maupun ketidakmampuan untuk melunasi utang. Dalam kondisi demikian, kreditur berhak menempuh upaya eksekusi terhadap objek jaminan melalui mekanisme lelang guna memperoleh pelunasan piutangnya secara sah. Oleh karena itu, lelang eksekusi tidak hanya berfungsi sebagai sarana penyelesaian utang, tetapi juga sebagai instrumen hukum yang memberikan kepastian dan perlindungan bagi para pihak yang terlibat.⁴⁹

Perkara perdata yang berkaitan dengan sengketa lelang eksekusi pada dasarnya mengikuti tahapan sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata, mulai dari pengajuan gugatan, proses pemeriksaan di persidangan, pembuktian, hingga dijatuhkannya putusan oleh pengadilan. Sengketa tersebut umumnya timbul akibat

⁴⁹ Dian Candra Prawira, Wika Yudha Shanty, Yusuf Eko Nahuddin, Fathor Rahman, Leni Dwi Nurmala, Ariyanti.2025. *Prosedur Pelaksanaan Lelang Eksekusi Terhadap Benda Tidak Bergerak*, *Bhirawa Law Journal* Volume 6, Issue 2, November 2025 ISSN ONLINE; 2775-2070, ISSN CETAK; 2775-4464

adanya keberatan dari pihak debitur, kreditor, maupun pihak ketiga terhadap pelaksanaan lelang yang dianggap tidak sesuai dengan ketentuan hukum. Dalam praktiknya, pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan dengan bantuan lembaga yang berwenang, yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) maupun balai lelang swasta. Keterlibatan lembaga tersebut bertujuan untuk menjamin bahwa proses lelang dilaksanakan secara sah, transparan, dan sesuai dengan prosedur yang berlaku, sehingga hasil lelang memiliki kekuatan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda yang berarti *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah *auction*.⁵⁰ Menurut Kamus besar Bahasa Indonesia pengertian lelang yaitu lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak dipimpin oleh pejabat lelang, adapun melelang adalah menjual dengan cara lelang.⁵¹ Sedangkan dalam Kamus besar Bahasa Indonesia istilah melelang atau memperlelangkan adalah menjual dengan jalan lelang, memberikan barang untuk dijual dengan jalan lelang.⁵²

Menurut kamus *Dictionary Of Law Complete Edition* memberikan pengertian dalam bahasa Belanda yaitu, lelang adalah bentuk penjualan barang-barang yang dipimpin oleh pejabat lelang dan dilaksanakan di depan orang banyak dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli barang lelang dengan setian penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.⁵³

⁵⁰ Salim H.S. 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hal 237.

⁵¹ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan Dan Perkembangan Bahasa. 1988. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, hal.510

⁵² *Ibid.*

⁵³ M. Marwan dan Jimmy P. 2009. Kamus hukum: *Dictionary Of Law Complete Edition*.

Menurut M. Yahya Harahap menyatakan bahwa lelang adalah penjualan dimuka umum itu adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat dengan persetujuan harga yang makin meningkat atau dengan pendaftaran harga yang dimana orang-orang yang di undang atau sebelumnya diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan dengan kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.⁵⁴

Sesuai dengan perkembangan pengaturan hukum mengenai lelang, pengertian lelang dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan, baik yang semakin meningkat maupun menurun, untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Ketentuan ini menegaskan bahwa prinsip keterbukaan dan mekanisme penawaran merupakan unsur utama dalam pelaksanaan lelang. Dengan demikian, lelang tidak hanya dipahami sebagai kegiatan jual beli biasa, tetapi sebagai suatu proses hukum yang harus memenuhi asas transparansi, kompetisi yang sehat, serta memberikan kesempatan yang sama kepada masyarakat untuk berpartisipasi dalam memperoleh objek lelang.

Pengertian diatas dapat diketahui bahwa istilah dan pengertian lelang tidak hanya merupakan bentuk penjualan barang-barang di depan muka dengan menggunakan tawar-menawar dihadapan yang berwenang dengan demikian dari uraian diatas dapat dikatakan bahwa lelang merupakan suatu penjualan barang yang

⁵⁴ Harahap M. Yahya, *Op. Cit hal* hal 115

dilakukan dengan terbuka dihadapan umum dengan memberikan penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun lisan dengan didahului pengumuman pemberitahuan tentang akan dilaksanakannya pelelangan atau penjualan barang.

Pelaksanaan lelang di Indonesia dilakukan melalui mekanisme yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengklasifikasikan lelang ke dalam tiga kelompok besar, salah satunya adalah lelang yang bersifat eksekusi. Lelang eksekusi merupakan lelang yang dilaksanakan untuk menjalankan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, serta pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Lelang eksekusi mencakup berbagai bentuk, antara lain:

- a. Lelang eksekusi pengadilan negeri/pengadilan agama, yaitu lelang yang dimohonkan oleh panitera untuk melaksanakan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, khususnya dalam perkara perdata, termasuk eksekusi hak tanggungan atas permohonan pemegang hak tanggungan kepada ketua pengadilan
- b. Lelang pengurusan piutang negara atau daerah, yaitu lelang dalam rangka penyelesaian piutang negara atau daerah atas barang jaminan atau barang sitaan milik penanggung utang yang tidak memenuhi kewajibannya kepada negara
- c. Lelang eksekusi pajak, yaitu lelang atas barang sitaan sebagai tindak lanjut penagihan utang pajak, baik pajak pusat maupun pajak daerah
- d. Lelang eksekusi harta pailit, yaitu lelang terhadap harta kekayaan debitur

- pailit yang dilakukan oleh kurator dalam rangka memberesan harta pailit
- e. Lelang eksekusi benda sitaan berdasarkan Pasal 45 KUHAP, yaitu lelang terhadap barang bukti yang mudah rusak, busuk, atau memerlukan biaya penyimpanan tinggi, yang disita oleh penyidik atau penuntut umum
 - f. Lelang eksekusi benda sitaan berdasarkan Pasal 271 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan, yaitu lelang atas kendaraan hasil sitaan pelanggaran lalu lintas atas permohonan kepolisian dan dengan penetapan hakim
 - g. Lelang eksekusi benda sitaan berdasarkan Pasal 94 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1997 tentang Peradilan Militer, yaitu lelang terhadap barang bukti dalam lingkup peradilan militer yang memerlukan penanganan segera
 - h. Lelang eksekusi barang jaminan (fidusia), yaitu lelang terhadap objek jaminan fidusia akibat debitur cidera janji sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait jaminan fidusia
 - i. Lelang barang yang dikuasai negara oleh bea dan cukai, yaitu lelang atas barang hasil penindakan kepabeanan yang menjadi milik negara berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku
 - j. Lelang barang temuan, yaitu lelang terhadap barang yang tidak diketahui pemiliknya
 - k. Lelang barang bukti yang tidak diambil oleh pemiliknya, yaitu lelang terhadap barang yang berdasarkan putusan hakim dikembalikan kepada pemilik, namun tidak diambil atau pemiliknya tidak diketahui
 - l. Lelang eksekusi gadai, yaitu lelang terhadap barang bergerak yang dijaminakan melalui gadai karena debitur tidak memenuhi kewajibannya,

sebagaimana diatur dalam Pasal 1155 KUHPerdara

- m. Lelang barang rampasan negara dalam tindak pidana korupsi, yaitu lelang atas barang yang dirampas untuk negara berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sebagaimana diatur dalam undang-undang pemberantasan tindak pidana korupsi.

Klasifikasi tersebut menunjukkan bahwa lelang eksekusi memiliki cakupan yang sangat luas dan tidak hanya terbatas pada hubungan hukum antara kreditor dan debitur dalam konteks perdata, tetapi juga mencakup pelaksanaan hukum pidana, administrasi negara, serta pengelolaan aset negara. Oleh karena itu, pelaksanaan lelang eksekusi menuntut tingkat kehati-hatian, profesionalitas, dan kepatuhan yang tinggi dari pejabat lelang agar setiap proses yang dilakukan memiliki kepastian hukum serta mampu memberikan perlindungan yang seimbang bagi seluruh pihak yang berkepentingan.⁵⁵

Merujuk kepada *vendu reglement* sebagaimana diatur dalam *ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189 dengan beberapa kali perubahan terakhir dengan *Staatsblad* nomor 3 menerangkan bahwa jenis lelang ada beberapa macam, yaitu:

1. Lelang Eksekusi
2. Lelang Noneksekusi, dan
3. Lelang Noneksekusi Sukarela

Lelang Eksekusi adalah yang untuk melaksanakan proses lelang dengan adanya

⁵⁵ Raden Ibnu Arly. 2022a. *Pembaharuan Hukum Lelang Di Indonesia*, ed. By Surabaya: Pustaka Aksara (Surabaya)

putusan dan penetapan pengadilan, dokumen lain yang sama dengan ketentuan dalam peraturan Perundang-Undangan. Proses ini melakukan penjualan barang dari sitaan berdasarkan keputusan pengadilan, yang bertujuan menutupi atau mendapatkan dana untuk melunasi utang atau kerugian. Lelang ini hanya dapat dilakukan setelah terlebih dahulu dilakukan sita eksekusi, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 200 ayat (1) HIR/ Pasal 215 RGB. Dalam hal ini termasuk dalam lelang eksekusi, namun tidak terbatas pada:⁵⁶

1. Lelang eksekusi benda sitaan Panitia Urusan Piutang Negara;
2. Lelang eksekusi benda sitaan pajak;
3. Lelang eksekusi benda sitaan pengadilan;
4. Lelang eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 UUHT;
5. Lelang eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 UU Jaminan Fidusia;
6. Lelang eksekusi barang gadai;
7. Lelang eksekusi harta pailit;
8. Lelang eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan untuk pemenuhan pidana uang pengganti atau pidana denda;
9. Lelang eksekusi benda sitaan negara yang berasal dari hasil tindak pidana tertentu; dll.

Lelang Noneksekusi Wajib merupakan yang untuk melaksanakan lelang penjualan barang harus wajib dilakukan sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan. Dalam hal ini lelang noneksekusi wajib, tetapi tidak terbatas pada:

1. Lelang Barang Milik Negara atau Daerah
2. Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara atau Daerah (BUMN/D):

⁵⁶ Rachmadi Usman, 2015. *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 30

3. Lelang Barang yang Menjadi Milik Negara Bea Cukai
4. Lelang Benda Berharga Asal Muatan Kapal yang Tenggelam (BMKT)
5. Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari Tangan Pertama

Pejabat lelang yang berfungsi sebagai pemimpin lelang yang dimana ia bertanggungjawab dan bertugas selama pelaksanaan lelang berlangsung. Lelang Non eksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau Badan Swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya. Yang termasuk lelang Non eksekusi Sukarela adalah:

1. Lelang milik perorangan ataupun Badan Usaha Swasta
2. Lelang barang milik BUMN dan BUMD tetap berbentuk persero
3. Lelang harta milik Bank dalam likuidasi
4. Lelang barang milik perwakilan negara asing
5. Lelang hak tagih seperti piutang dan aset kredit sesuai dengan pasal 613 KUHPerdara
6. Lelang berdasarkan surat kuasa menjual terhadap agunan kredit perumahan bersubsidi yang telah ditinggalkan.
7. Lelang non eksekusi lain sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Pelaksanaan lelang eksekusi yang diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang selanjutnya disebut (KPKNL) dan secara umum pelaksanaan lelang eksekusi berlandaskan pada ketentuan dalam Peraturan *Lelang (Vendu Reglement Staatsblad Tahun 1908 Nomor 189)*, yang merupakan peraturan mengenai penjualan di muka umum (*Reglement op de Openbare Verkoopingen*).

Risalah lelang merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian

hukum setara dengan akta notaris. Secara yuridis, risalah lelang dibuat oleh pejabat lelang yang diangkat oleh Menteri Keuangan, memiliki kewenangan dalam wilayah kerja tertentu, serta tata bentuk dan prosedur pembuatannya diatur secara khusus dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian, risalah lelang tidak hanya berfungsi sebagai dokumen administratif, melainkan juga sebagai alat bukti hukum yang memiliki kekuatan mengikat.

Apabila disandingkan dengan konsep akta pada umumnya, risalah lelang memiliki ciri-ciri sebagai berikut. Pertama, risalah lelang disusun oleh pejabat lelang sebagai bukti sah atas terlaksananya proses lelang. Kedua, risalah lelang wajib ditandatangani oleh pihak-pihak yang terlibat, yaitu penjual, pembeli, serta pejabat lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 38 *Vendu Reglement*. Ketiga, risalah lelang memuat uraian mengenai jalannya peristiwa lelang, baik yang dilakukan secara langsung maupun melalui sistem elektronik, yang seluruhnya berada dalam pengawasan pejabat lelang.

Dalam praktik pelaksanaannya, kehadiran pejabat lelang, khususnya Pejabat Lelang Kelas II, merupakan hal yang esensial, baik dalam lelang secara *e-auction*, *hybrid*, maupun konvensional. Ketidakhadiran pejabat lelang dalam proses tersebut berpotensi menimbulkan penyimpangan, seperti manipulasi data objek lelang maupun ketidaksesuaian dalam penentuan pemenang. Hal ini pada akhirnya dapat mempengaruhi keabsahan substansi risalah lelang.⁵⁷

⁵⁷ KARINA, AHNIA SEPTYA, Sukarmi Sukarmi, and Endang Sri Kawuryan. 2020. 'Keabsahan Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Dalam Pelaksanaan Lelang Elektronik Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang', *Jurisdictie*, 11.1: 1 <<https://doi.org/10.18860/j.v11i1.7421>>

Sebagai akta otentik, risalah lelang memiliki tiga kekuatan pembuktian. Pertama, kekuatan lahiriah, yaitu risalah lelang dianggap sah secara formal sebagai akta otentik sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Kedua, kekuatan formal, yang menjamin bahwa peristiwa yang tercantum di dalamnya benar-benar telah terjadi dan diketahui oleh pejabat lelang. Ketiga, kekuatan materiil, yaitu isi risalah lelang dianggap benar dan mengikat sebagai alat bukti sempurna, kecuali ada pembuktian lain yang menyangkalnya.

Dari sudut pandang analitis, tidak hadirnya pejabat lelang dalam pelaksanaan lelang dapat berimplikasi pada menurunnya kualitas keotentikan risalah lelang. Hal ini berkaitan erat dengan proses penandatanganan yang seharusnya dilakukan setelah risalah dibacakan di hadapan para pihak. Dalam praktik, terdapat kondisi di mana penandatanganan dilakukan tanpa kehadiran langsung pejabat lelang, misalnya melalui pengiriman dokumen untuk ditandatangani. Keadaan demikian berpotensi menyebabkan risalah lelang kehilangan sifat keotentikannya dan hanya bernilai sebagai akta di bawah tangan.

Meskipun demikian, secara hukum risalah lelang tetap dipandang sebagai akta otentik sepanjang tidak ada pihak yang mengajukan gugatan dan mampu membuktikan adanya ketidaksesuaian. Dalam hal terjadi sengketa, pihak yang menyangkal keabsahan risalah lelang memiliki kewajiban untuk membuktikan adanya pelanggaran, baik dari aspek lahiriah, formal, maupun materiil.

Apabila terjadi pertentangan antara ketentuan dalam *Vendu Reglement* dengan peraturan yang lebih baru, seperti Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016, maka penyelesaiannya dapat menggunakan asas *lex specialis derogat legi generalis*, yaitu peraturan yang bersifat khusus mengesampingkan

peraturan yang bersifat umum. Dengan demikian, dalam kondisi tertentu pembacaan risalah lelang tidak selalu menjadi syarat mutlak, sepanjang diatur secara khusus dalam ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 1 peraturan tersebut, dinyatakan bahwa proses penjualan secara terbuka kepada umum, termasuk pelaksanaan lelang dalam rangka eksekusi putusan oleh Pengadilan Negeri, wajib dilakukan melalui KPKNL serta peraturan khusus seperti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam konteks jaminan hak tanggungan, sertipikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, sehingga kreditor dapat langsung mengajukan permohonan lelang eksekusi ke KPKNL apabila debitur wanprestasi.

Lelang eksekusi dapat dilaksanakan apabila debitur dinyatakan wanprestasi, yaitu tidak mampu memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kredit, atau ketika debitur tidak mampu melunasi utangnya meskipun telah jatuh tempo, sehingga pelunasan dilakukan melalui mekanisme lelang eksekusi.⁵⁸ Dengan demikian, secara prosedural, pelaksanaan lelang tidak lagi memerlukan gugatan baru, melainkan cukup didasarkan pada titel eksekutorial yang sah. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Bapak Fery Alberto Marpaung selaku pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kelas I Medan, Tahapan pertama dalam pelaksanaan lelang eksekusi terhadap benda tidak bergerak di KPKNL Medan adalah pengajuan

⁵⁸ Sukmaya, M. A., Abubakar, L., & Handayani, T. (2020). *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Hal Eksekusi Terhalang Oleh Gugatan Ditinjau Dari Hukum Jaminan*. *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 8(2), 204. <https://doi.org/10.25157/justisi.v8i2.3605>

permohonan lelang oleh pemohon lelang, yang umumnya adalah kreditor atau kuasa hukumnya. Permohonan tersebut harus dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang membuktikan adanya hak eksekusi, seperti perjanjian kredit, akta pemberian hak tanggungan, sertipikat hak tanggungan, serta bukti wanprestasi debitur. KPKNL Medan akan melakukan penelitian kelengkapan dan keabsahan dokumen secara administratif maupun yuridis. Tahap verifikasi ini penting untuk memastikan bahwa pelaksanaan lelang tidak melanggar hak pihak lain dan telah memenuhi asas legalitas.⁵⁹

Kreditor wajib mengajukan permohonan penetapan kepada Ketua Pengadilan Negeri sebagai langkah awal untuk memperoleh penetapan pelaksanaan sita eksekusi atas objek yang dimaksud, guna memungkinkan dilakukannya proses eksekusi. Apabila debitur tidak menghadiri panggilan dari Ketua Pengadilan Negeri tanpa memberikan alasan yang sah dan dapat diterima, maka penjualan atas objek tersebut akan dilanjutkan melalui mekanisme lelang.⁶⁰

Prosedur Lelang di bagi menjadi 3 (tiga) tahap yaitu: Pra Lelang, Proses Lelang, Pasca Lelang.⁶¹ Proses tersebut harus dilakukan sesuai urutan tercantum dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

1. Prosedur Pra-Lelang

Dalam tahapan pertama prosedur lelang tersebut yakni Pra Lelang yang

⁵⁹ Hasil Wawancara dengan Fery Alberto Marpaung salah seorang Pejabat lelang pada (KPKNL) Kelas I Medan, tanggal 20 November 2025.

⁶⁰ Dian Candra Prawira, Wika Yudha Shanty, Yusuf Eko Nahuddin, Fathor Rahman, Leni Dwi Nurmala, Ariyanti.2025. *Op.cit.,hal.144*

⁶¹ Astriani, E. M., & Ngadino, N. (2021). *Prosedur pelaksanaan dan pengumuman lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)*. NOTARIUS, 15(2), 649–659. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i2.36938>

memuat ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. Pemohon lelang mengajukan permohonan lelang melalui website Lelang.go.id
- b. Pemohon lelang memenuhi dokumen syarat-syarat pelelangan, syarat-syarat tersebut dibagi menjadi dua yaitu syarat umum dan syarat khusus.
- c. Setelah seluruh dokumen yang diperlukan terkumpul, selanjutnya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) akan melakukan proses verifikasi terhadap dokumen-dokumen yang dilampirkan.
- d. Apabila berkas dokumen telah dinyatakan lengkap dan memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka KPKNL akan menetapkan jadwal pelaksanaan lelang, yang meliputi hari, tanggal, dan waktu lelang.⁶²

2. Prosedur Pelaksanaan Lelang

Setelah tahapan prosedur Pra Lelang tersebut sudah terpenuhi maka proses berlanjut pada tahapan Prosedur pelaksanaan lelang yang dipimpin pejabat lelang KPKNL Medan dengan prosedur sebagai berikut :

- a. Pejabat lelang terlebih dahulu melaksanakan pemeriksaan pendahuluan terhadap objek yang akan dilelang. Pemeriksaan ini meliputi pengecekan kesesuaian antara kondisi nyata aset di lapangan dengan dokumen administratif yang menjadi dasar pengajuan lelang. Langkah ini bertujuan memastikan bahwa keadaan fisik tanah dan/atau bangunan identik dengan data yuridis yang tercatat. Kegiatan tersebut juga merupakan bagian dari

⁶²Setyowati, J. (2017). *Tanggung Jawab Balai Lelang Dalam Pra Lelang* eksekusi Yang Lelangnya Kemudian Dibatalkan. <https://repository.unair.ac.id/66003/>

proses penilaian, khususnya untuk menyelaraskan hasil appraisal dengan nilai yang akan ditetapkan sebagai dasar penawaran. Hasil penilaian tersebut selanjutnya dijadikan acuan dalam menentukan harga limit sebagai batas minimal penawaran yang dapat diterima dalam pelaksanaan lelang. Penetapan harga limit menjadi tahapan yang sangat penting karena harus mencerminkan harga pasar yang wajar dan rasional. Oleh sebab itu, sebelum lelang dilaksanakan, seluruh dokumen fisik maupun administratif terkait objek wajib diserahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan atau pejabat lelang guna mendukung penetapan nilai limit secara tepat.

b. Setelah dokumen dinyatakan lengkap dan memenuhi syarat, tahap berikutnya adalah penetapan jadwal dan pengumuman lelang. Dalam PMK No. 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pejabat lelang membuat pengumuman lelang eksekusi terhadap benda tidak bergerak dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Pengumuman lelang dilaksanakan sebanyak dua kali;
- 2) Antara pengumuman pertama dan kedua harus terdapat selang waktu 15 hari kalender;
- 3) Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, penayangan pada situs resmi penyelenggara lelang hingga hari pelaksanaan, atau melalui surat kabar harian.
- 4) Kedua Sementara itu, pengumuman kedua wajib dimuat dalam surat kabar harian paling lambat 14 hari kalender sebelum tanggal lelang, dan penjadwalannya tidak boleh bertepatan dengan hari libur

nasional atau hari besar lainnya. Ketentuan ini bertujuan menjamin asas keterbukaan dan memberikan kesempatan luas kepada masyarakat.

- 5) Peserta yang ingin mengikuti kegiatan lelang wajib mendaftar sebagai peserta lelang dan mengisi syarat administrasi serta peserta lelang diwajibkan menyetorkan uang jaminan dengan jumlah yang sesuai dengan nominal yang telah ditetapkan oleh penjual dalam pengumuman lelang.
- c. Calon peserta yang hendak mengikuti lelang wajib melakukan registrasi serta melengkapi seluruh persyaratan administratif yang ditentukan. Selain itu, peserta diwajibkan menyetor uang jaminan sesuai nominal yang telah ditetapkan dalam pengumuman lelang sebagai syarat keikutsertaan.
 - d. Pelaksanaan lelang diawali dengan pembukaan resmi oleh pejabat lelang. Dalam praktiknya, proses ini dibantu oleh pemandu lelang yang bertugas mengatur dan mengarahkan jalannya penawaran agar berlangsung tertib dan sesuai prosedur.
 - e. Tahap penawaran dilakukan kepada para peserta dengan metode lisan maupun tertulis, sesuai tata cara yang telah ditentukan dalam ketentuan lelang.
 - f. Setelah seluruh penawaran berakhir, pejabat lelang melakukan penutupan proses penawaran. Sebelum lelang dinyatakan selesai, pejabat lelang terlebih dahulu mengumumkan secara terbuka identitas peserta yang menjadi pemenang, besaran penawaran tertinggi yang disetujui, serta kewajiban pembayaran yang harus dipenuhi termasuk batas waktu

pelunasannya. Penyampaian ini dimaksudkan untuk menjamin transparansi serta kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

- g. Setelah seluruh informasi tersebut diumumkan, Pejabat Lelang kemudian menutup lelang dengan pernyataan resmi yang berbunyi: «Dengan ini lelang saya tutup», pejabat lelang secara resmi menyatakan penutupan lelang dengan ucapan penutup yang diikuti ketukan palu sebagai simbol sah berakhirnya proses lelang dan mengikat secara hukum.⁶³

3. Prosedur Pasca-Lelang

Setelah seluruh tahapan pra-lelang dan pelaksanaan lelang diselesaikan, proses lelang dilanjutkan ke tahap pasca-lelang. Tahap ini memegang peranan krusial dalam keseluruhan rangkaian kegiatan lelang, karena mencakup penyelesaian kewajiban oleh pemenang lelang, pengesahan hasil lelang, serta pengalihan hak atas objek lelang. Pada tahap ini, pemenang lelang diwajibkan untuk melunasi sisa pembayaran harga lelang dalam jangka waktu yang telah ditentukan, sebagaimana tercantum dalam pengumuman lelang. Tahapan-tahapan pasca-lelang tersebut antara lain yaitu:

- a. Peserta lelang yang telah ditetapkan sebagai pemenang berdasarkan penawaran tertinggi yang sah secara hukum memiliki kewajiban untuk segera menyelesaikan sisa pembayaran harga lelang sesuai dengan jangka waktu yang telah diumumkan dan ditegaskan pada saat pelaksanaan lelang. Kewajiban tersebut tidak hanya mencakup pelunasan harga pokok lelang, tetapi juga pembayaran Bea Lelang dan biaya-biaya lain yang telah

⁶³ Wardani, D. S., & Hasibuan, N. F. A. (2022). *Analisis Prosedur Pelaksanaan Lelang Pada Kpknl Di Lingkungan Kanwil DJKN Sumatera Utara*. *Jurnal Akuntansi AKTIVA*, 3(2), 184–191. <https://doi.org/10.24127/akuntansi.v3i2.3046>

ditentukan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila dalam batas waktu yang telah ditetapkan pemenang lelang tidak melaksanakan kewajiban pelunasan tersebut, maka secara hukum yang bersangkutan dinyatakan melakukan wanprestasi. Dalam konteks lelang, wanprestasi berarti kegagalan memenuhi kewajiban kontraktual yang timbul akibat penetapan sebagai pemenang lelang. Konsekuensi hukum dari kelalaian tersebut adalah batalnya pengesahan sebagai pembeli yang sah atas objek lelang, serta kemungkinan dikenakannya sanksi administratif sesuai ketentuan yang berlaku. Dengan demikian, pelunasan tepat waktu merupakan syarat mutlak untuk memperoleh hak atas objek yang dilelang.

- b. Setelah pemenang lelang memenuhi seluruh kewajiban pembayaran, pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan berkewajiban untuk menyalurkan hasil bersih lelang kepada pihak kreditor sebagai pemohon lelang. Hasil bersih yang dimaksud adalah jumlah yang telah dikurangi dengan bea lelang dan kewajiban lain sesuai ketentuan. Penyetoran tersebut harus dilakukan paling lambat dalam waktu tiga hari kerja sejak dana pelunasan diterima secara resmi oleh KPKNL. Ketentuan batas waktu ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dan menjamin terpenuhinya hak kreditor secara cepat dan efektif, khususnya dalam perkara eksekusi jaminan kebendaan.
- c. Sebagai bagian dari tahapan administratif yang memiliki kekuatan hukum penting, pejabat lelang menyusun Risalah Lelang yang berfungsi sebagai akta otentik atas pelaksanaan lelang. Dokumen ini memuat seluruh fakta hukum yang terjadi selama proses lelang, termasuk identitas para pihak,

objek lelang, nilai limit, penawaran tertinggi, serta penetapan pemenang. Salinan risalah tersebut diberikan kepada pemohon lelang dan pemenang lelang sebagai dasar peralihan hak, sedangkan minuta risalah disimpan sebagai arsip resmi di KPKNL untuk kepentingan administrasi dan pembuktian di kemudian hari apabila timbul sengketa.

- d. Selain risalah lelang, pejabat lelang juga menerbitkan Grosse Risalah Lelang yang memiliki kekuatan eksekutorial. Dokumen ini sangat penting apabila objek lelang masih dikuasai atau ditempati oleh pemilik sebelumnya atau pihak lain yang menolak menyerahkan secara sukarela. Grosse Risalah Lelang dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk mengajukan permohonan eksekusi pengosongan melalui pengadilan, sehingga pemenang lelang memperoleh perlindungan hukum dalam menguasai objek yang telah dibelinya secara sah.
- e. Tahap berikutnya adalah penyusunan berita acara serah terima oleh pejabat lelang. Dokumen ini menjadi bukti formal bahwa objek lelang telah diserahkan kepada pemenang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Berita acara tersebut mencatat waktu, tempat, serta kondisi objek pada saat diserahkan, sehingga memberikan kepastian administratif sekaligus menghindari potensi perselisihan di kemudian hari.
- f. Penyusunan dan penerbitan laporan pelaksanaan lelang pada KPKNL Medan yang dibuat berdasarkan Surat Perintah Kerja (SPK), dengan memuat secara lengkap seluruh rangkaian kegiatan sejak tahap persiapan sebelum lelang sampai dengan penyelesaian setelah lelang. Laporan tersebut dituangkan secara sistematis dalam bentuk Progres Report oleh

pejabat lelang, disertai dokumentasi pendukung berupa bukti-bukti administrasi maupun hasil akhir pelaksanaan lelang.⁶⁴

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Bapak Fery Alberto Marpaung selaku pejabat lelang pada (KPKNL) Kelas I Medan, tidak jarang debitur mengajukan gugatan perlawanan (*verzet*) atau gugatan perdata ke pengadilan dengan tujuan menunda atau membatalkan pelaksanaan lelang. Meskipun secara hukum gugatan tersebut tidak serta-merta menangguhkan lelang kecuali ada penetapan pengadilan, dalam praktiknya kondisi tersebut sering menimbulkan kehati-hatian tambahan bagi pejabat lelang demi menghindari potensi sengketa di kemudian hari. Selain itu, hambatan juga muncul dalam bentuk permasalahan fisik objek lelang, seperti objek yang masih dihuni atau dikuasai oleh debitur dan menolak untuk mengosongkan secara sukarela. Situasi ini sering menimbulkan resistensi sosial dan memerlukan proses eksekusi lanjutan melalui pengadilan. Dalam beberapa kasus, kondisi bangunan yang berbeda dengan data sertipikat atau adanya perubahan fisik tanpa pembaruan dokumen pertanahan juga menjadi kendala dalam proses penetapan nilai limit.⁶⁵

Faktor lain yang disampaikan dalam wawancara adalah rendahnya minat peserta lelang terhadap objek tertentu. Hal ini umumnya disebabkan oleh lokasi objek yang kurang strategis, kondisi bangunan yang rusak, atau harga limit yang dianggap terlalu tinggi dibandingkan nilai pasar. Minimnya peserta menyebabkan lelang berulang (*lelang ulang*) yang memperpanjang proses penyelesaian piutang

⁶⁴ Dian Candra Prawira, Wika Yudha Shanty, Yusuf Eko Nahuddin, Fathor Rahman, Leni Dwi Nurmala, Ariyanti.2025. *Op.cit.,hal.145*

⁶⁵ Hasil Wawancara dengan Fery Alberto Marpaung salah seorang Pejabat lelang pada (KPKNL) Kelas I Medan, tanggal 20 November 2025.

kreditor. Di sisi teknis, meskipun pelaksanaan lelang saat ini dilakukan secara elektronik melalui platform resmi Lelang.go.id, terkadang terdapat kendala teknis seperti gangguan jaringan atau kurangnya pemahaman masyarakat terhadap mekanisme lelang daring. Hal ini dapat mempengaruhi partisipasi peserta dan efektivitas proses penawaran. Di samping itu, kondisi perekonomian yang kurang kondusif juga berpengaruh terhadap kemampuan dan minat masyarakat dalam mengikuti lelang. Tidak sedikit calon peserta yang akhirnya mengurungkan niat untuk membeli aset melalui mekanisme lelang karena keterbatasan dana maupun pertimbangan risiko kerugian investasi.

Keadaan tersebut secara tidak langsung menyebabkan tingkat persaingan penawaran menjadi rendah, sehingga harga yang terbentuk cenderung berada di bawah ekspektasi dan bahkan dapat berujung pada tidak tercapainya nilai limit yang telah ditetapkan, sehingga lelang dinyatakan tidak berhasil. Pada tahap setelah pelaksanaan lelang, salah satu persoalan yang kerap muncul adalah sebagai berikut:

1. Gugatan Debitur atas Hasil Lelang

Setelah pelaksanaan lelang adanya upaya hukum dari debitur berupa gugatan terhadap hasil lelang yang telah dilaksanakan. Umumnya, gugatan tersebut didasarkan pada keberatan debitur terhadap harga jual yang terbentuk dalam proses lelang. Debitur sering berpendapat bahwa nilai yang diperoleh dari penjualan melalui lelang berada di bawah harga pasar yang semestinya, sehingga dianggap merugikan kepentingan ekonominya sebagai pemilik awal objek jaminan. Dari sudut pandang debitur, hasil lelang dinilai tidak mencerminkan nilai wajar aset yang digunakan. Dalam situasi demikian, debitur secara hukum tetap memiliki hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan sebagai bentuk perlindungan haknya. Namun

demikian, sepanjang prosedur lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas-asas lelang yang berlaku, maka hasil lelang tetap memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat.

Keabsahan tersebut hanya dapat dibatalkan apabila terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan sebaliknya. Dalam praktiknya, keberadaan gugatan ini sering kali memperlambat proses penyelesaian kewajiban kredit dan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, khususnya bagi pemenang lelang yang telah memenuhi kewajiban pembayarannya secara sah.

2. Pengosongan Objek Lelang

Permasalahan lain yang sering terjadi pada tahap pasca-lelang adalah ketika objek yang telah dilelang masih ditempati oleh debitur atau bahkan oleh pihak ketiga. Kondisi ini menimbulkan hambatan bagi pemenang lelang dalam memperoleh penguasaan fisik atas aset yang telah dibelinya. Secara yuridis, hak atas objek telah beralih, namun secara faktual penguasaan belum sepenuhnya dapat dilakukan. Untuk mengatasi keadaan tersebut, terdapat beberapa langkah yang lazim ditempuh yaitu:

- a. Penyelesaian secara persuasif melalui pendekatan kekeluargaan atau mediasi. Dalam praktiknya, penghuni objek sering mengajukan permintaan sejumlah kompensasi, misalnya untuk biaya relokasi atau penggantian biaya pemindahan barang. Upaya non-litigasi ini kerap dipilih karena dianggap lebih efisien dan dapat menghindari proses hukum yang panjang. Pihak penjual maupun pemenang lelang biasanya mempertimbangkan aspek biaya dan efektivitas dalam menentukan langkah penyelesaian yang paling rasional.

- b. Apabila pendekatan persuasif tidak membuahkan hasil, maka dapat ditempuh mekanisme hukum melalui penerbitan Grosse Risalah Lelang oleh pejabat lelang pada (KPKNL) Medan. Grosse Risalah Lelang merupakan salinan resmi dari Risalah Lelang yang memiliki kekuatan eksekutorial, sehingga kedudukannya setara dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*). Dokumen ini menjadi dasar hukum bagi pemenang lelang untuk mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada pengadilan apabila penghuni menolak menyerahkan objek secara sukarela.⁶⁶

Grosse Risalah Lelang berfungsi sebagai alat bukti otentik atas sahnya peralihan hak melalui mekanisme lelang. Apabila pihak yang sebelumnya menguasai objek tetap tidak bersedia meninggalkan aset tersebut, maka pemenang lelang dapat meminta bantuan pengadilan untuk melaksanakan eksekusi pengosongan berdasarkan dokumen tersebut. Proses ini bertujuan menjamin perlindungan hukum bagi pembeli lelang sekaligus menegakkan kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi.

Dalam mekanisme tersebut, pejabat lelang memiliki kewajiban untuk:

1. memastikan kelengkapan dan keabsahan dokumen
2. menjamin adanya pengumuman dan pemberitahuan kepada debitur
3. menjaga transparansi dalam proses penawaran
4. menetapkan pemenang secara objektif.

Namun, dalam kasus pada Pengadilan Negeri Medan, mekanisme tersebut tidak

⁶⁶ Sonata, D. L. (2015). *Permasalahan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Putusan Pengadilan Dalam Perkara Perdata dalam Praktik*. *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2). <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v6no2.329>

dijalankan secara optimal. Pejabat lelang tetap melaksanakan lelang tanpa adanya bukti bahwa debitur telah menerima pemberitahuan secara patut. Hal ini menunjukkan adanya penyimpangan dalam tahap pra-lelang yang seharusnya menjadi sarana perlindungan hak debitur. Dengan demikian, mekanisme yang secara normatif dirancang untuk menjamin keseimbangan hak para pihak tidak berjalan sebagaimana mestinya.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Bapak Fery Alberto Marpaung selaku pejabat lelang pada (KPKNL) Kelas I Medan, apabila dalam pelaksanaan lelang eksekusi pejabat lelang tidak mampu menjalankan fungsinya secara optimal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga hak dan kewajiban kreditor maupun debitur tidak terlindungi secara proporsional, maka kondisi tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, sengketa lanjutan, serta melemahkan kepercayaan para pihak terhadap mekanisme lelang sebagai sarana penyelesaian utang-piutang. Dalam keadaan demikian, tanggung jawab profesional pejabat lelang menjadi krusial karena setiap tindakan administratif dan yuridis yang dilakukan harus menjamin terpenuhinya asas legalitas, transparansi, dan keadilan bagi kedua belah pihak.⁶⁷

B. Peran Pejabat Lelang dalam Menjamin Prinsip Keadilan, Transparansi, dan Kepastian Hukum

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 ditegaskan bahwa Risalah Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang dan berkedudukan sebagai akta autentik, sehingga memiliki kekuatan

⁶⁷ Hasil Wawancara dengan Fery Alberto Marpaung salah seorang Pejabat lelang pada (KPKNL) Kelas I Medan, tanggal 20 November 2025.

pembuktian yang sempurna. Dengan demikian, risalah tersebut tidak hanya berfungsi sebagai dokumen administratif, tetapi juga sebagai alat bukti hukum yang memberikan perlindungan bagi para pihak yang terlibat dalam lelang.

Pejabat lelang memiliki posisi strategis dalam sistem pelaksanaan lelang eksekusi, khususnya terhadap benda tidak bergerak. Dalam menjalankan tugasnya, pejabat lelang tidak hanya bertindak sebagai pelaksana administratif, tetapi juga sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk memastikan bahwa seluruh proses lelang berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kewenangan tersebut berada dalam struktur Direktorat Jenderal Kekayaan Negara melalui kantor operasionalnya, termasuk (KPKNL) Medan. Oleh karena itu, peran pejabat lelang menjadi krusial dalam menjamin terwujudnya prinsip keadilan, transparansi, dan kepastian hukum.

Perspektif prinsip keadilan, pejabat lelang berkewajiban memperlakukan seluruh pihak secara seimbang tanpa memihak, baik kepada kreditor sebagai pemohon lelang maupun kepada debitur sebagai pihak yang objeknya dilelang. Keadilan tercermin dalam proses penelitian dokumen, penetapan nilai limit yang didasarkan pada penilaian objektif, serta pemberian kesempatan yang sama kepada masyarakat untuk mengikuti lelang. Penetapan harga limit, misalnya, harus mempertimbangkan nilai pasar yang wajar agar tidak merugikan debitur sekaligus tetap menjamin pemenuhan hak kreditor. Dengan demikian, pejabat lelang berperan sebagai penyeimbang kepentingan para pihak agar tidak terjadi dominasi salah satu pihak dalam proses eksekusi.

Menjamin prinsip transparansi, pejabat lelang wajib melaksanakan pengumuman lelang secara terbuka sesuai ketentuan peraturan perundang-

undangan. Keterbukaan informasi mengenai identitas objek, nilai limit, jadwal pelaksanaan, serta syarat dan tata cara mengikuti lelang merupakan bentuk perlindungan terhadap publik dan peserta lelang. Transparansi juga tercermin dalam pelaksanaan lelang secara elektronik melalui platform resmi Lelang.go.id, yang memungkinkan proses penawaran berlangsung secara terbuka, terdokumentasi, dan dapat diawasi. Selain itu, pembacaan kembali hasil penawaran dan penetapan pemenang secara terbuka sebelum penutupan lelang menjadi bagian dari mekanisme akuntabilitas yang harus dijaga oleh pejabat lelang.

C. S. T. Kansil mengartikan kepastian sebagai suatu keadaan yang jelas dan tetap, berupa ketentuan atau penetapan yang tidak menimbulkan keraguan.⁶⁸ Pada hakikatnya, hukum harus mengandung unsur kepastian sekaligus keadilan. Kepastian diperlukan agar hukum dapat menjadi pedoman perilaku yang tegas, sedangkan keadilan diperlukan agar pedoman tersebut mendukung terciptanya tatanan sosial yang patut dan layak. Hanya dengan adanya kepastian dan keadilan secara bersamaan, hukum dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Menurut beliau, kedua unsur tersebut bukan sekadar tuntutan etis, melainkan karakter inheren dari hukum itu sendiri. Suatu aturan yang tidak memberikan kepastian dan tidak mencerminkan keadilan tidak hanya tergolong sebagai hukum yang buruk, tetapi bahkan tidak dapat disebut sebagai hukum. Dengan kata lain, kepastian dan keadilan merupakan bagian esensial dari konsep hukum.⁶⁹

Menurut L. J. van Apeldoorn, kepastian hukum memiliki dua dimensi. Pertama, berkaitan dengan dapat ditentukannya hukum dalam situasi konkret

⁶⁸ Cst Kansil, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, Jala Permata Aksara, 2009, hal. 385.

⁶⁹ Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*. Bandung, PT Revika Aditama, 2006, hal. 79-80.

(*bepaalbaarheid*), yakni bahwa pihak yang mencari keadilan harus dapat mengetahui terlebih dahulu aturan apa yang berlaku terhadap kasus tertentu sebelum memulai proses hukum. Kedua, kepastian hukum juga berarti adanya jaminan keamanan hukum, yaitu perlindungan bagi para pihak dari tindakan sewenang-wenang, termasuk dari kemungkinan putusan hakim yang tidak berdasar. Dengan demikian, kepastian hukum tidak hanya menyangkut kejelasan norma, tetapi juga perlindungan terhadap hak-hak subjek hukum.⁷⁰

Pasal 3 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme menegaskan bahwa asas kepastian hukum merupakan prinsip dalam negara hukum yang mengedepankan dasar peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara. Dalam konteks pelaksanaan lelang, setiap proses lelang wajib dituangkan dalam Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Dokumen tersebut merupakan akta otentik peralihan hak (*acta van transport*) atas suatu barang sekaligus menjadi dasar hukum penyerahannya. Tanpa adanya Risalah Lelang, pelaksanaan lelang menjadi tidak sah (*invalid*) dan tidak memberikan jaminan kepastian hukum, karena seluruh rangkaian peristiwa tidak terdokumentasi secara resmi. Kondisi demikian berpotensi menimbulkan ketidakjelasan dan sengketa di kemudian hari.

Terkait peralihan hak atas tanah melalui lelang, Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa peralihan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Kutipan tersebut kemudian

⁷⁰ *Ibid*, hal. 82-83

digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak pada instansi pertanahan yang berwenang, sehingga memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Dalam praktik penyelenggaraan lelang, terdapat sekurang-kurangnya delapan asas dan prinsip yang menjadi landasan normatif pelaksanaannya, yaitu sebagai berikut:

1. Asas keterbukaan, yang menghendaki agar setiap orang memiliki kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dibatasi oleh peraturan perundang-undangan. Penerapan asas ini diwujudkan melalui pengumuman lelang secara luas kepada publik, mulai dari penyampaian rencana umum, pemberitahuan resmi, hingga publikasi melalui media yang ditentukan. Prinsip keterbukaan ini bertujuan mencegah praktik persaingan usaha yang tidak sehat, serta menghindari potensi kolusi, korupsi, dan nepotisme dalam proses lelang.
2. Asas keadilan, yang menuntut agar seluruh tahapan lelang dilaksanakan secara objektif dan sesuai prosedur tanpa keberpihakan. Pejabat lelang tidak diperkenankan memihak peserta tertentu maupun lebih mengutamakan kepentingan pemohon lelang. Dalam konteks lelang eksekusi, penentuan harga limit juga tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang karena dapat merugikan pihak yang tereksekusi. Prinsip ini memastikan keseimbangan perlindungan hak antara kreditor dan debitur.
3. Asas kepastian hukum, yang menghendaki agar setiap lelang yang telah dilaksanakan memberikan jaminan perlindungan hukum bagi para pihak. Implementasi asas ini diwujudkan melalui pembuatan akta lelang oleh pejabat lelang sebagai dokumen autentik. Akta tersebut menjadi dasar

hukum bagi penjual maupun pembeli dalam mempertahankan dan melaksanakan hak serta kewajibannya.

4. Asas efisiensi, yang mengarahkan agar pelaksanaan lelang dilakukan secara cepat, tepat, dan dengan biaya yang proporsional. Lelang diselenggarakan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan sehingga proses transaksi dapat segera disahkan dan memberikan manfaat langsung kepada para pihak.
5. Asas akuntabilitas, yang menekankan bahwa seluruh proses lelang harus dapat dipertanggungjawabkan secara administratif maupun finansial. Hal ini meliputi tertib administrasi, pengelolaan dokumen, serta pengelolaan dana hasil lelang agar tidak menimbulkan keraguan atau sengketa di kemudian hari.
6. Asas kemanfaatan, yang menegaskan bahwa lelang harus memberikan nilai guna bagi para pihak. Bagi pemohon lelang, mekanisme ini menjadi sarana yang praktis dan efektif untuk memperoleh penyelesaian secara cepat dengan harga yang optimal. Sementara bagi pembeli, lelang merupakan media untuk memperoleh barang atau aset yang dibutuhkan dengan harga yang kompetitif dan wajar.
7. Asas itikad baik, yang menghendaki agar seluruh pihak bertindak jujur, patut, dan tidak menyembunyikan fakta yang dapat merugikan pihak lain. Meskipun tidak seluruhnya tertulis dalam akta lelang, prinsip ini menjadi landasan moral dan hukum agar pelaksanaan lelang tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari.
8. Asas kompetisi, yang tercermin dari adanya persaingan penawaran di antara peserta lelang dalam waktu yang bersamaan terhadap objek yang sama.

Persaingan tersebut diharapkan menghasilkan harga terbaik atau paling optimal sesuai mekanisme pasar.

Berlandaskan prinsip-prinsip tersebut, pejabat lelang berperan sebagai penjamin bahwa pelaksanaan lelang berlangsung secara transparan, adil, dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang berkepentingan.⁷¹

C. Bentuk Perlindungan Hukum Preventif dan Represif terhadap Kreditor dan Debitur dalam Lelang Eksekusi

Perlindungan hukum dalam lelang eksekusi merupakan bagian integral dari sistem penegakan hukum perdata, khususnya dalam rangka menjamin kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi para pihak yang terlibat, yaitu kreditor dan debitur. Secara teoritis, perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Kedua bentuk ini berfungsi untuk menghindari terjadinya pelanggaran hak serta memberikan mekanisme penyelesaian apabila pelanggaran tersebut telah terjadi.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum merupakan upaya untuk menjaga dan menghormati harkat serta martabat manusia, sekaligus menjamin pengakuan atas hak-hak asasi yang melekat pada setiap subjek hukum berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga terhindar dari tindakan sewenang-wenang.⁷² Dalam konteks Indonesia, istilah yang lebih tepat digunakan adalah “perlindungan hukum bagi rakyat”, bukan “perlindungan hukum rakyat terhadap pemerintah”, karena hukum pada dasarnya hadir untuk menciptakan

⁷¹ Raden Ibnu Arly. 2022. *Pembaharuan Hukum Lelang Di Indonesia*, ed. by Surabaya: Pustaka Aksara (Surabaya)

⁷² Basyarudin, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pihak Ketiga Yang Membeli Tanah dan Bangunan Yang Telah Dibebeani Hak Tanggungan*. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2021

keseimbangan antara kewenangan negara dan hak warga negara. Philipus M. Hadjon menitik beratkan konsep ini pada tindakan pemerintahann (*bestuur shandeling /administrative action*), dan membedakan perlindungan hukum bagi rakyat ke dalam dua bentuk, yaitu :

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif merupakan bentuk perlindungan yang diberikan sebelum terjadinya sengketa atau pelanggaran hak. Dalam lelang eksekusi, perlindungan ini bertujuan untuk menjamin agar proses pelaksanaan lelang berjalan sesuai prosedur serta tidak merugikan kreditor maupun debitur. Bagi kreditor, perlindungan preventif diwujudkan melalui adanya titel eksekutorial dalam perjanjian kredit dan akta jaminan, seperti Sertipikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Titel eksekutorial ini memberikan kepastian hukum bahwa kreditor berhak mengeksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi tanpa harus melalui gugatan perdata biasa. Dengan demikian, hak kreditor atas pelunasan piutang memperoleh jaminan hukum yang kuat.

Sementara itu, bagi debitur, perlindungan preventif tercermin dalam beberapa aspek, yaitu:

- a. Pertama, adanya kewajiban pemberitahuan (*aanmaning/teguran*) sebelum pelaksanaan eksekusi sebagaimana diatur dalam HIR, yang memberikan kesempatan kepada debitur untuk melunasi utangnya secara sukarela.
- b. Kedua, kewajiban pengumuman lelang secara terbuka dan transparan, sehingga debitur dapat mengetahui jadwal dan mekanisme lelang. Ketiga, penetapan nilai limit yang wajar berdasarkan hasil penilaian (*appraisal*)

independen untuk mencegah penjualan objek jaminan di bawah harga yang tidak layak.

Selain itu, peran Pejabat Lelang sebagai pejabat umum sangat penting dalam memberikan perlindungan preventif. Pejabat Lelang wajib memastikan kelengkapan dokumen, legalitas objek, serta kesesuaian prosedur sebelum pelaksanaan lelang. Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam tahapan administrasi menjadi instrumen utama untuk mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan bentuk perlindungan yang diberikan setelah terjadi sengketa atau pelanggaran hak. Dalam konteks lelang eksekusi, perlindungan represif dapat ditempuh melalui mekanisme perlawanan (*verzet*), gugatan perdata, maupun upaya hukum lainnya. Bagi debitur, apabila pelaksanaan lelang dianggap tidak sah, melanggar prosedur, atau mengandung cacat hukum, debitur dapat mengajukan perlawanan terhadap eksekusi ke pengadilan negeri.⁷³ Debitur juga dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum apabila terdapat penyimpangan dalam proses lelang, misalnya penetapan nilai limit yang tidak wajar atau tidak adanya pemberitahuan yang patut. Dalam praktik, pengadilan dapat menunda atau membatalkan pelaksanaan lelang apabila terbukti terdapat pelanggaran prosedural yang merugikan debitur.

Perlindungan ini bertujuan memulihkan hak yang dilanggar serta menegakkan kepastian hukum agar para pihak terhindar dari tindakan sewenang-wenang. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, kedua bentuk perlindungan hukum

⁷³ Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit*, Jakarta, 2008.

tersebut juga berlaku bagi Pembeli Lelang, yaitu :

- a. Perlindungan Preventif, Dalam hal ini dapat dilihat pada ketentuan :
 - 1) Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan debitur maupun penetapan pengadilan terlebih dahulu. Cukup dengan mengajukan permohonan kepada (KPKNL), proses eksekusi dapat dilaksanakan sesuai prosedur yang berlaku.
 - 2) Perlindungan preventif juga ditegaskan dalam Kemenkeu Nomor 122 Tahun 2023, yang mengatur bahwa Penjual bertanggung jawab atas keabsahan kepemilikan barang dan kelengkapan dokumen lelang. Peraturan tersebut juga menegaskan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen pelaksanaannya. Selain itu, apabila dokumen kepemilikan tidak berada dalam penguasaan Penjual, maka harus dilengkapi dengan surat keterangan dari kantor pertanahan atau instansi berwenang sebelum lelang dilaksanakan.
 - 3) Pasal 34 kemenkeu Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pada prinsipnya diatur mengenai jaminan kepastian hukum terhadap pelaksanaan lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Norma tersebut menegaskan bahwa lelang yang telah diselenggarakan secara sah dan memenuhi seluruh prosedur hukum tidak dapat dibatalkan, baik terhadap proses pelaksanaannya maupun terhadap dokumen hasil lelangnya. Ketentuan ini memberikan

perlindungan hukum, khususnya bagi pembeli lelang, agar tidak dengan mudah dirugikan oleh pembatalan sepihak setelah lelang selesai dilaksanakan.

- 4) Yurisprudensi juga memberikan perlindungan kepada Pembeli Lelang yang beritikad baik. Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Agustus 1967 Reg. No. 821 K/SIP/1974 menegaskan bahwa pembeli yang memperoleh barang melalui lelang umum oleh Kantor Lelang Negara harus dipandang sebagai pembeli beritikad baik yang patut mendapat perlindungan hukum. Demikian pula dalam *Vendu Reglement*, khususnya Pasal 42, ditegaskan bahwa pemenang lelang berhak memperoleh Kutipan Risalah Lelang yang berfungsi sebagai akta jual beli atas objek lelang.
- 5) Pasal 34 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pada prinsipnya diatur mengenai jaminan kepastian hukum terhadap pelaksanaan lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Norma tersebut menegaskan bahwa lelang yang telah diselenggarakan secara sah dan memenuhi seluruh prosedur hukum tidak dapat dibatalkan, baik terhadap proses pelaksanaannya maupun terhadap dokumen hasil lelangnya. Ketentuan ini memberikan perlindungan hukum, khususnya bagi pembeli lelang, agar tidak dengan mudah dirugikan oleh pembatalan sepihak setelah lelang selesai dilaksanakan.⁷⁴

Pejabat Lelang tidak hanya berfungsi sebagai pihak yang menyaksikan

⁷⁴ Tiara Mardhatillah, “*Jaminan Perlindungan Pemenang Lelang Atas Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Groose Akta*” (tanpa tahun), <http://repository.uir.ac.id/id/eprint/1679>(diakses tanggal 27/04/2024, pukul 17.52)

berlangsungnya proses lelang semata, tetapi juga memiliki peran aktif dalam meneliti dan memastikan keabsahan seluruh dokumen yang menjadi dasar pelaksanaan lelang. Pejabat Lelang bertanggung jawab menyelenggarakan penjualan secara adil, transparan, efisien, serta akuntabel, sekaligus menuangkannya dalam bentuk akta otentik berupa Risalah Lelang yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Peran ini merupakan bagian dari perlindungan hukum preventif guna menjamin bahwa proses lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

b. Perlindungan Hukum Represif, dalam hal ini dapat dilihat pada ketentuan :

- 1) Adapun perlindungan hukum represif bagi Pembeli Lelang muncul ketika terjadi sengketa setelah lelang dilaksanakan. Misalnya, apabila pembeli telah memenuhi seluruh kewajiban administrasi dan melakukan balik nama sertifikat, maka ia menjadi pemilik sah atas objek tersebut. Jika pemilik sebelumnya menolak mengosongkan objek, dapat timbul konsekuensi hukum berdasarkan Pasal 167 ayat (1) KUHP mengenai perbuatan memasuki atau menduduki pekarangan orang lain secara melawan hukum.
- 2) Pasal 200 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), pembeli lelang dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri untuk melaksanakan pengosongan objek apabila tidak dapat menguasainya secara sukarela. Ketentuan ini memberikan jaminan kepastian hukum, meskipun dalam praktiknya proses pengosongan dapat memerlukan waktu dan biaya tambahan.
- 3) Dalam hal timbul gugatan atas objek lelang, Kemenkeu Nomor 122 Tahun 2023 juga menegaskan bahwa Penjual bertanggung jawab atas gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat ketidakpatuhan terhadap ketentuan

hukum. Dengan demikian, Pembeli Lelang memiliki hak untuk menuntut ganti rugi apabila lelang dinyatakan batal oleh putusan pengadilan. Walaupun mekanisme ini memberikan perlindungan hukum, proses gugatan ganti rugi seringkali memerlukan waktu yang panjang dan biaya yang tidak sedikit.⁷⁵

Secara keseluruhan, perlindungan hukum baik preventif maupun represif bertujuan menciptakan kepastian dan keadilan dalam masyarakat. Melalui pembentukan norma yang berlaku umum serta penegakan hukum yang konsisten, tercipta suasana tertib dan aman, sehingga hak-hak para pihak dalam lelang eksekusi, khususnya Pembeli Lelang, dapat terlindungi secara optimal.⁷⁶

⁷⁵ Erika Putri Agustina, “*Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan*” (tanpa tahun), <http://repository.unissula.ac.id/id/eprint/30748>(diakses tanggal 27/04/2024, pukul 17.52

⁷⁶ Andika Natanael Oroh¹, Dedy A Prasetyo², Yudha Cahya Kumala³.” *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Dapat Menempati Objek Lelang Dikarenakan Adanya Perlawanan Hukum dari Debitur*”. *Themis: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 2025 Page 74-82 ISSN: 3032-5730

BAB III
AKIBAT HUKUM JIKA PEJABAT LELANG TIDAK MELAKSANAKAN
PERANNYA DALAM MENJAMIN HAK-HAK DEBITUR DAN
KREDITUR DALAM LELANG EKSEKUSI

A. Kedudukan Dan Kewajiban Hukum Pejabat Lelang Dalam Menjamin Hak Debitur Dan Kreditor

1. Kedudukan Pejabat Lelang sebagai Pejabat Umum

Kedudukan Pejabat Lelang sebagai pejabat umum berakar pada konsepsi bahwa negara melalui kewenangannya (atribusi) memberikan mandat kepada pejabat tertentu untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang yang bersifat publik dan mempunyai akibat hukum perdata. Secara historis, dasar pengaturan lelang di Indonesia merujuk pada *Vendu Reglement* yang menempatkan lelang sebagai mekanisme resmi penjualan di muka umum yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang. Meskipun merupakan produk kolonial, regulasi tersebut tetap berlaku sepanjang belum dicabut dan telah disesuaikan melalui berbagai peraturan pelaksana di bidang keuangan negara.⁷⁷

Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang memperoleh dasar pengaturan yang tegas dalam Kemenkeu Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam ketentuan Pasal 1 angka 13 peraturan tersebut ditegaskan bahwa Pejabat Lelang merupakan pejabat umum yang diangkat oleh Menteri Keuangan dan diberi kewenangan untuk menyelenggarakan pelelangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Bapak Fery Alberto Marpaung selaku

⁷⁷ Tista, A. (2013). “Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia.” Al’ Adl Vol. 5 No. 10.

pejabat lelang pada (KPKNL) Kelas I Medan Rumusan tersebut menunjukkan dua hal penting, yaitu :⁷⁸

- a. Status Pejabat Lelang adalah pejabat umum, sehingga kewenangannya bersifat publik dan dijalankan atas nama negara.
- b. Kewenangan tersebut tidak lahir secara privat atau kontraktual, melainkan melalui mekanisme pengangkatan resmi oleh Menteri Keuangan, sehingga memiliki legitimasi administratif dan yuridis yang kuat.

Dengan demikian, Pejabat Lelang tidak hanya berperan sebagai pelaksana teknis penjualan barang, tetapi sebagai organ negara yang menjalankan fungsi hukum publik dalam proses lelang. Setiap tindakan yang dilakukannya harus berlandaskan pada peraturan perundang-undangan, serta tunduk pada prinsip legalitas dan akuntabilitas dalam penyelenggaraan pemerintahan.

Secara kelembagaan, Pejabat Lelang berada dalam lingkup Direktorat Jenderal Kekayaan Negara di bawah Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Kedudukan ini menunjukkan bahwa Pejabat Lelang menjalankan fungsi publik yang berkaitan dengan pengelolaan kekayaan negara dan pelayanan hukum kepada masyarakat. Oleh karena itu, dalam menjalankan tugasnya, Pejabat Lelang tunduk pada prinsip-prinsip umum pemerintahan yang baik (*good governance*), termasuk asas kepastian hukum, keterbukaan, profesionalitas, dan tidak menyalahgunakan wewenang.⁷⁹

Kedudukan Pejabat Lelang sebagai pejabat umum juga dapat dianalisis melalui

⁷⁸ Hasil Wawancara dengan Fery Alberto Marpaung salah seorang Pejabat lelang pada (KPKNL) Kelas I Medan, tanggal 20 November 2025.

⁷⁹ Sidrata, M. (2011). "*Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Dalam Kaitannya Dengan Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Umum Pembuat Akta.*" Universitas Diponegoro Semarang.

pendekatan teori kewenangan dalam hukum administrasi negara. Wewenang Pejabat Lelang diperoleh melalui atribusi dari peraturan perundang-undangan, bukan sekadar delegasi biasa. Dengan demikian, setiap tindakan yang dilakukan dalam pelaksanaan lelang harus sesuai dengan batas-batas kewenangan yang ditentukan oleh peraturan yang berlaku. Apabila bertindak di luar kewenangan (*detournement de pouvoir*), maka tindakan tersebut berpotensi batal atau dapat dibatalkan.⁸⁰

Kedudukan Pejabat Lelang semakin penting karena berkaitan langsung dengan pelaksanaan hak kreditor berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan. Undang-undang tersebut memberikan hak kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum apabila debitur wanprestasi.⁸¹ Namun, pelaksanaan hak tersebut tidak dilakukan secara sepihak oleh kreditor, melainkan melalui Pejabat Lelang sebagai pejabat umum yang netral dan independen. Di sinilah terlihat bahwa Pejabat Lelang berfungsi sebagai penyeimbang antara kepentingan kreditor dan perlindungan hak debitur. Dari perspektif hukum perdata, kekuatan pembuktian risalah lelang sebagai akta otentik merujuk pada prinsip dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna mengenai apa yang dimuat di dalamnya sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui prosedur hukum. Oleh sebab itu, Pejabat Lelang memikul

⁸⁰ Sianturi, P. T. (2013). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: CV. Mandar Maju.

⁸¹ Zulheriyanto. 2013. *Pembaharuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemasangan Hak Tanggungan* (Studi Kasus di Kota Bukittinggi). MINUTA Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan Program MKN Fakultas Hukum UNAND. hal. 99.

tanggung jawab besar terhadap kebenaran formil dan keabsahan prosedur lelang yang dilaksanakannya. Dengan demikian, kedudukan Pejabat Lelang sebagai pejabat umum bukan sekadar administratif, melainkan memiliki dimensi yuridis yang kuat, karena:

- a. Bertindak atas nama negara;
- b. Memiliki kewenangan yang bersumber dari undang-undang;
- c. Menghasilkan akta otentik;
- d. Menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.⁸²

Kedudukan ini sekaligus menegaskan bahwa setiap penyimpangan dalam pelaksanaan tugas Pejabat Lelang bukan hanya pelanggaran administratif, tetapi dapat berdampak pada keabsahan tindakan hukum yang dilakukan serta menimbulkan tanggung jawab hukum yang lebih luas.

2. Bentuk Pelanggaran Atau Kelalaian Pejabat Lelang Dalam Lelang Eksekusi

Merujuk pada Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, upaya perlawanan terhadap pelaksanaan eksekusi pada prinsipnya dapat diajukan oleh debitur maupun pihak ketiga yang merasa dirugikan, sepanjang pihak tersebut memiliki dasar hak (alas hak) yang sah atas objek yang dieksekusi. Dasar hak tersebut tidak terbatas pada kepemilikan (hak milik), melainkan juga dapat berupa hak-hak kebendaan atau perorangan lainnya, seperti hak pakai, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), hak tanggungan, hak sewa, maupun hak lain yang diakui oleh hukum.⁸³

⁸² Saputri, D.M, "*Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*", Pamulang Law Review, 2020

Hukum acara perdata memberikan ruang perlindungan tidak hanya kepada pihak yang menjadi subjek dalam putusan, tetapi juga kepada pihak lain yang memiliki kepentingan hukum atas objek eksekusi. Lebih lanjut, perlawanan terhadap pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dapat diajukan dalam keadaan tertentu, antara lain apabila:

- a. Putusan yang hendak dieksekusi hanya bersifat deklaratif atau konstitutif, dan tidak mengandung amar yang bersifat kondemnatoir (menghukum), sehingga tidak memuat perintah yang dapat dieksekusi secara paksa, termasuk tidak adanya perintah sita jaminan;
- b. Proses pelaksanaan eksekusi dilakukan tidak sesuai dengan tata cara dan prosedur hukum yang berlaku, sehingga mengandung cacat yuridis;
- c. Objek yang dijadikan sasaran eksekusi tidak sesuai dengan amar putusan, baik dari segi identitas, lokasi, ukuran, maupun batas-batasnya.

Pelaksanaan lelang eksekusi, Pejabat Lelang memiliki kewajiban untuk menjamin terpenuhinya prosedur hukum dan perlindungan hak para pihak. Apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan secara cermat dan profesional, maka dapat dikategorikan sebagai kelalaian atau pelanggaran jabatan.⁸⁴ Secara konseptual, bentuk penyimpangan tersebut dapat dibedakan menjadi kelalaian administratif, pelanggaran substantif, dan penyalahgunaan wewenang.

- a. Kelalaian Administratif

Kelalaian administratif diatur dalam ketentuan pelaksanaan lelang yang berlandaskan pada merupakan bentuk penyimpangan yang berkaitan dengan tidak

⁸⁴ M. Yahya Harahap. *Op. Cit.*, hal. 2

⁸⁴ Widyasti, W. & Suparno, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang", *Jurnal Suara Keadilan*, 2024

dipenuhinya prosedur formal sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia, maladministrasi dimaknai sebagai setiap tindakan atau perilaku yang bertentangan dengan hukum, melampaui batas kewenangan, menyalahgunakan kewenangan untuk tujuan yang tidak semestinya, termasuk kelalaian maupun pengabaian terhadap kewajiban hukum dalam penyelenggaraan pelayanan publik.⁸⁵ Pembuatan tersebut dilakukan oleh penyelenggara negara atau aparatur pemerintahan dan mengakibatkan kerugian, baik yang bersifat materiil maupun immateriil, bagi masyarakat atau individu. Dalam konteks pelayanan publik, termasuk pelaksanaan tugas pejabat lelang dilakukan dengan :

- 1) Lelang eksekusi, Pejabat Lelang wajib memastikan bahwa pemohon benar-benar memiliki hak untuk mengajukan permohonan Lelang.
- 2) Tidak memverifikasi keabsahan sertifikat hak atas tanah atau dokumen objek lelang. Verifikasi ini penting untuk menjamin bahwa objek yang dilelang benar-benar sah dan tidak dalam sengketa. Kelalaian dalam tahap ini dapat menimbulkan gugatan dari pihak ketiga serta berujung pada pembatalan lelang.
- 3) Tidak melakukan pengumuman lelang sesuai dengan ketentuan waktu dan tata cara yang berlaku. Pengumuman merupakan syarat esensial untuk menjamin keterbukaan dan asas publikitas. Jika pengumuman tidak dilakukan secara patut, maka prinsip transparansi dilanggar dan

⁸⁵ Remy Sjahdeini, S, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 2015

lelang dapat dinilai cacat prosedural.

Kelalaian administratif pada umumnya berimplikasi pada cacat formil yang dapat menyebabkan lelang dinyatakan batal atau dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan.

b. Pelanggaran Substantif

Berbeda dengan kelalaian administratif yang bersifat formil, pelanggaran substantif menyangkut substansi dan esensi perlindungan hak para pihak dalam lelang eksekusi, yaitu:

- 1) Penetapan harga limit tanpa dasar appraisal yang sah. Harga limit seharusnya ditentukan berdasarkan hasil penilaian independen agar mencerminkan nilai wajar objek lelang. Jika Pejabat Lelang menetapkan harga limit tanpa dasar penilaian yang objektif, maka hal tersebut dapat merugikan debitur karena objek dijual di bawah harga pasar.
- 2) Mengabaikan keberatan debitur yang sah secara hukum. Meskipun debitur wanprestasi, ia tetap memiliki hak untuk mengajukan keberatan terhadap pelaksanaan lelang apabila terdapat dugaan pelanggaran prosedur. Mengabaikan keberatan tersebut berarti mengabaikan prinsip *due process of law*.
- 3) Tidak menyerahkan sisa hasil lelang (*overwaarde*) kepada debitur setelah dikurangi kewajiban utang dan biaya lelang. Dalam konteks hukum perdata sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, setiap kelebihan hasil penjualan merupakan hak debitur. Penahanan atau pengabaian hak tersebut merupakan pelanggaran terhadap hak ekonomi debitur.

Pelanggaran substantif secara langsung menyentuh kepentingan materil para pihak dan berpotensi menimbulkan gugatan ganti rugi.

c. Penyalahgunaan Wewenang

Penyalahgunaan wewenang merupakan bentuk pelanggaran paling serius karena tidak lagi sekadar kelalaian, melainkan tindakan aktif yang menyimpang dari tujuan pemberian kewenangan. Bentuk penyalahgunaan tersebut dapat berupa persekongkolan dengan peserta lelang untuk mengatur pemenang atau harga, manipulasi proses penawaran sehingga tidak terjadi persaingan yang sehat, maupun tindakan yang secara sengaja menguntungkan pihak tertentu dengan mengorbankan kepentingan debitur atau kreditor.⁸⁶ Dalam perspektif hukum administrasi, tindakan demikian termasuk dalam kategori *detournement de pouvoir* (penyimpangan tujuan wewenang). Sementara itu, apabila terbukti terdapat unsur kesengajaan untuk memperoleh keuntungan atau menimbulkan kerugian, maka perbuatan tersebut berpotensi masuk ke ranah pidana, termasuk tindak pidana penyalahgunaan jabatan.

Penyalahgunaan wewenang tidak hanya berdampak pada pembatalan lelang, tetapi juga dapat menimbulkan pertanggungjawaban pribadi Pejabat Lelang, baik secara administratif, perdata, maupun pidana. Dari ketiga bentuk penyimpangan tersebut, dapat disimpulkan bahwa tidak dilaksanakannya peran Pejabat Lelang dapat terjadi dalam berbagai tingkatan, mulai dari kelalaian prosedural hingga penyalahgunaan wewenang yang serius. Semakin berat tingkat pelanggaran, semakin luas pula akibat hukum yang ditimbulkan, baik terhadap keabsahan lelang maupun terhadap

⁸⁶ Sianturi, P.T, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2008

tanggung jawab hukum Pejabat Lelang itu sendiri.

3. Akibat Hukum Dan Bentuk Pertanggungjawaban Pejabat Lelang

Sebagai pejabat umum yang menjalankan kewenangan publik, Pejabat Lelang tidak hanya terikat pada kewajiban prosedural, tetapi juga memikul tanggung jawab hukum atas setiap tindakan yang dilakukannya. Apabila dalam pelaksanaan lelang eksekusi terjadi kelalaian, pelanggaran, atau penyalahgunaan wewenang yang merugikan debitur maupun kreditor, maka bentuk pertanggungjawaban yang dapat dikenakan mencakup pertanggungjawaban yaitu :

a. Pertanggungjawaban administratif

Pertanggungjawaban administrasi merupakan konsekuensi yang timbul apabila Pejabat Lelang melanggar ketentuan jabatan atau tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan standar operasional yang berlaku. Karena Pejabat Lelang berada dalam struktur Kementerian Keuangan Republik Indonesia melalui Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, maka ia tunduk pada mekanisme pembinaan dan pengawasan internal kementerian. Sanksi administratif dapat berupa:

- 1) Teguran lisan atau tertulis;
- 2) Penundaan atau penurunan jabatan;
- 3) Pembebasan dari jabatan;
- 4) Pemberhentian.

Sanksi ini dijatuhkan apabila pelanggaran bersifat administratif, seperti ketidakcermatan dalam memeriksa dokumen, kesalahan prosedural dalam pengumuman lelang, atau kelalaian lainnya yang tidak mengandung unsur kesengajaan atau perbuatan melawan hukum berat. Dalam konteks ini, mekanisme

pengawasan internal dan evaluasi kinerja menjadi instrumen utama untuk menilai tingkat kesalahan pejabat yang bersangkutan.

b. Pertanggungjawaban perdata

Pertanggungjawaban perdata timbul apabila tindakan atau kelalaian Pejabat Lelang menimbulkan kerugian bagi kreditor, debitur, atau pihak ketiga (misalnya pembeli lelang). Dasar hukumnya merujuk pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perbuatan melawan hukum. Untuk menuntut tanggung jawab perdata, harus dibuktikan empat unsur, yaitu:

- 1) Adanya perbuatan melawan hukum;
- 2) Adanya kesalahan atau kelalaian;
- 3) Adanya kerugian;
- 4) Adanya hubungan sebab-akibat antara perbuatan dan kerugian tersebut.

Praktik lelang eksekusi berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, tanggung jawab perdata dapat muncul apabila Pejabat Lelang melaksanakan lelang tanpa memenuhi syarat formil, tetap memproses lelang meskipun terdapat cacat administrasi yang nyata, atau mengabaikan kewajiban pemberitahuan yang berdampak pada kerugian debitur. Apabila terbukti bersalah, Pejabat Lelang dapat diwajibkan membayar ganti rugi.⁸⁷ Namun, penting ditegaskan bahwa tanggung jawab perdata Pejabat Lelang bersifat terbatas (*limited liability*) pada aspek formal pelaksanaan lelang. Ia tidak bertanggung jawab atas substansi hubungan utang-piutang antara kreditor dan debitur, sepanjang ia telah bertindak sesuai kewenangan dan prosedur yang berlaku.

⁸⁷ Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu.

c. Pertanggungjawaban Pidana

Pertanggungjawaban pidana dikenakan apabila pelanggaran yang dilakukan Pejabat Lelang telah memenuhi unsur tindak pidana. Dalam hal ini, bukan sekadar kelalaian administratif, melainkan terdapat unsur kesengajaan (*dolus*), penyalahgunaan wewenang, pemalsuan dokumen, manipulasi proses lelang, persekongkolan, atau perbuatan lain yang merugikan negara atau pihak tertentu. Sebagai pejabat publik, tindakan Pejabat Lelang yang menyalahgunakan kewenangannya dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana jabatan. Pertanggungjawaban pidana ini bersifat *ultimum remedium*, artinya diterapkan apabila pelanggaran telah mencapai tingkat serius dan tidak cukup diselesaikan melalui mekanisme administratif atau perdata.⁸⁸

Perspektif hukum administrasi negara, pertanggungjawaban Pejabat Lelang harus dipahami dalam kerangka asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB), seperti asas kepastian hukum, asas kecermatan, asas profesionalitas, dan asas tidak menyalahgunakan kewenangan. Selama Pejabat Lelang bertindak sesuai kewenangan, prosedur, dan standar kehati-hatian yang wajar, maka ia memperoleh perlindungan hukum atas tindakan jabatan yang dilakukannya. Dengan demikian, sistem pertanggungjawaban Pejabat Lelang bersifat berjenjang dan komprehensif, dimulai dari sanksi administratif sebagai bentuk pengawasan internal, tanggung jawab perdata sebagai mekanisme pemulihan kerugian, hingga tanggung jawab pidana sebagai instrumen represif terhadap penyalahgunaan wewenang yang serius. Struktur pertanggungjawaban ini mencerminkan prinsip dasar bahwa setiap penggunaan kewenangan publik harus selalu dapat dipertanggungjawabkan secara

⁸⁸ Philipus M. Hadjon. 1987, *Op. Cit hal.67*

hukum demi menjamin keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hak kreditor maupun debitur dalam lelang eksekusi.

B. Akibat Hukum Apabila Pejabat Lelang Tidak Melaksanakan Kewajibannya

Tidak dilaksanakannya kewajiban hukum oleh Pejabat Lelang dalam menjamin hak-hak debitur dan kreditor dalam lelang eksekusi menimbulkan konsekuensi hukum yang serius. Hal ini disebabkan karena tindakan Pejabat Lelang merupakan tindakan pejabat publik yang melahirkan akibat hukum langsung terhadap status kepemilikan suatu benda dan hak keperdataan para pihak. Oleh karena itu, setiap penyimpangan dari ketentuan hukum tidak hanya berdampak administratif, tetapi juga dapat berimplikasi pada keabsahan lelang dan pertanggungjawaban hukum pejabat yang bersangkutan.

Apabila Pejabat Lelang tidak menjalankan kewajiban prosedural secara benar, seperti tidak melakukan pengumuman sesuai ketentuan, tidak memeriksa kelengkapan dokumen, atau tetap melaksanakan lelang meskipun terdapat cacat administratif yang nyata, maka lelang tersebut berpotensi untuk dibatalkan melalui putusan pengadilan.⁸⁹ Dalam praktik peradilan, pembatalan lelang umumnya didasarkan pada adanya cacat prosedur atau pelanggaran terhadap asas keterbukaan dan kepastian hukum. Karena pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan bersumber dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka setiap pelaksanaan yang tidak sesuai dengan ketentuan pelaksanaannya dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 dapat dinilai sebagai

⁸⁹ Zulheriyanto. 2013. *Pembaharuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemasangan Hak Tanggungan (Studi Kasus di Kota Bukittinggi)*. Jurnal MINUTA: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas.

tindakan yang tidak sah. Apabila dalam prosesnya terdapat pelanggaran, seperti tidak dilaksanakannya pengumuman secara patut, penetapan nilai limit yang tidak didasarkan pada penilaian independen, atau tidak terpenuhinya syarat administratif lainnya, maka tindakan tersebut dapat dinilai sebagai cacat hukum (*onrechtmatige daad*) atau pelaksanaan yang tidak sah secara administratif.

Konsekuensinya, hasil lelang berpotensi dibatalkan melalui putusan pengadilan, terutama apabila terbukti bahwa pelanggaran tersebut merugikan hak debitur atau pihak lain yang berkepentingan. Pembatalan tersebut tidak hanya berdampak pada kreditor dan debitur, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli lelang yang beritikad baik. Oleh karena itu, kepatuhan terhadap prosedur bukan sekadar formalitas administratif, melainkan merupakan syarat esensial untuk menjaga legitimasi dan kekuatan hukum hasil lelang eksekusi.

Secara teoritik, perbedaan antara dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) dan batal demi hukum (*nietig*) dalam konteks lelang eksekusi sangat penting karena menentukan sifat cacat hukum serta mekanisme penyelesaiannya.

1. Lelang yang Dapat Dibatalkan (*Vernietigbaar*)

Lelang dikategorikan sebagai *dapat dibatalkan* apabila cacat yang terjadi bersifat relatif, artinya pelanggaran tersebut tidak secara otomatis menghapus keberlakuan lelang, tetapi harus dimohonkan pembatalannya melalui gugatan oleh pihak yang berkepentingan.⁹⁰ Dalam konstruksi hukum perdata, keadaan ini berbeda dengan batal demi hukum (*nietig*), karena lelang yang mengandung cacat relatif tetap dianggap sah dan mempunyai kekuatan hukum sepanjang belum ada

⁹⁰ Salbiah. (2004). *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*. Jakarta: Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan.

putusan pengadilan yang menyatakan pembatalannya. Selama belum ada putusan pengadilan yang membatalkan, lelang tersebut tetap dianggap sah dan mempunyai kekuatan hukum. Dalam praktik, kategori ini biasanya terjadi apabila:

- a. Terdapat kekurangan prosedural dalam pengumuman lelang, misalnya tidak memenuhi jangka waktu atau media yang dipersyaratkan, namun tidak menghilangkan substansi keterbukaan;
- b. Pemberitahuan kepada debitur tidak dilakukan secara patut, tetapi debitur tetap memiliki kesempatan mengetahui atau mengajukan keberatan;
- c. Penetapan nilai limit dipersoalkan karena dianggap tidak transparan atau tidak mencerminkan nilai pasar secara wajar;
- d. Terdapat pelanggaran administratif lain yang tidak menyentuh kewenangan pokok Pejabat Lelang, seperti kesalahan teknis dalam pencantuman data.

Kondisi demikian beban untuk membuktikan adanya kerugian dan hubungan kausal antara pelanggaran prosedur dan kerugian tersebut berada pada pihak yang menggugat. Selama belum ada putusan pengadilan yang menyatakan batal, risalah lelang tetap memiliki kekuatan sebagai akta otentik dan hasil lelang tetap mengikat para pihak. Hal ini mencerminkan pentingnya asas kepastian hukum, sekaligus membuka ruang koreksi melalui mekanisme peradilan apabila benar-benar terdapat pelanggaran yang merugikan pihak tertentu.

Akibat hukumnya, pembatalan harus dimintakan melalui gugatan ke Pengadilan Negeri. Jika pengadilan mengabulkan gugatan, maka Risalah Lelang kehilangan kekuatan ksekutorialnya dan kepemilikan atas objek lelang dapat dipulihkan atau dinyatakan tidak sah.⁹¹

⁹¹ Sidrata, M. (2011). "*Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Dalam Kaitannya Dengan Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Umum Pembuat Akta.*" Universitas Diponegoro Semarang.

2. Lelang yang Batal Demi Hukum (*Nietig*)

Berbeda dengan lelang yang dapat dibatalkan, suatu lelang dikatakan batal demi hukum (*nietig*) apabila pelanggaran yang terjadi menyangkut syarat esensial atau terdapat tindakan yang melampaui kewenangan (*ultra vires*). Dalam kondisi ini, cacat yang terjadi bersifat absolut sehingga sejak awal pembuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian, pembatalannya tidak bergantung pada adanya gugatan, karena secara yuridis lelang tersebut memang tidak memenuhi syarat sahnya tindakan administratif maupun pembuatan hukum. Dalam kondisi ini, sejak awal pembuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah ada, kategori batal demi hukum dapat terjadi apabila:

- a. Pejabat Lelang melaksanakan lelang tanpa adanya dasar wanprestasi yang sah, sehingga tidak terdapat legitimasi eksekutorial bagi kreditor untuk menjual objek jaminan;
- b. Lelang dilakukan tanpa kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan, misalnya dilaksanakan oleh pejabat yang tidak berwenang atau di luar lingkup kompetensinya;
- c. Objek yang dilelang bukan merupakan objek yang sah untuk dilelang, misalnya tidak berada dalam status jaminan yang sah atau masih dalam sengketa kepemilikan yang belum berkekuatan hukum tetap;
- d. Tidak terpenuhinya unsur publikasi sebagai syarat fundamental lelang, sehingga asas keterbukaan dan persaingan yang sehat tidak terwujud.

Perspektif hukum administrasi, tindakan yang melampaui kewenangan (*ultra vires*) merupakan pelanggaran terhadap asas legalitas. Setiap tindakan

pejabat publik harus memiliki dasar kewenangan yang jelas. Apabila tidak, maka tindakan tersebut tidak sah sejak semula. Dalam keadaan demikian, risalah lelang kehilangan legitimasi hukumnya karena syarat esensial sebagai tindakan administratif yang sah tidak terpenuhi. Akibatnya, segala akibat hukum yang timbul dari lelang tersebut menjadi tidak mempunyai dasar hukum. Hal ini menunjukkan bahwa kewenangan Pejabat Lelang bersifat terbatas dan harus dijalankan secara ketat sesuai asas legalitas, karena pelanggaran terhadap syarat fundamental akan berimplikasi pada batalnya keseluruhan proses secara absolut.

3. Dampak Hukum terhadap Risalah Lelang dan Status Objek

Pembatalan lelang, baik melalui putusan pengadilan karena sifatnya dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) maupun karena batal demi hukum (*nietig*), berdampak langsung terhadap kekuatan hukum Risalah Lelang. Secara prinsip, Risalah Lelang merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana karakter akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang.

Namun demikian, apabila dasar pelaksanaan lelang terbukti cacat baik karena pelanggaran prosedural yang signifikan maupun karena pelanggaran terhadap syarat esensial kewenangan maka kekuatan pembuktian sempurna tersebut dapat gugur. Dalam hal lelang dinyatakan batal oleh pengadilan atau dianggap tidak sah sejak awal, maka Risalah Lelang kehilangan legitimasi hukumnya sebagai akta otentik yang berdiri sendiri. Akibat hukum lanjutan dari kondisi tersebut antara lain:

- a. Status kepemilikan objek lelang menjadi tidak pasti, karena peralihan hak yang didasarkan pada Risalah Lelang menjadi dipersoalkan atau harus dikembalikan pada keadaan semula;
- b. Pembeli lelang berpotensi kehilangan haknya, meskipun beritikad baik,

- apabila pengadilan menyatakan lelang tidak sah;
- c. Kreditor tidak memperoleh pelunasan yang sah, sehingga tujuan eksekusi untuk penyelesaian piutang menjadi tertunda atau bahkan harus diulang melalui mekanisme hukum lain;
 - d. Debitur dapat menuntut pemulihan hak atau ganti rugi, apabila terbukti terdapat pelanggaran prosedur atau penyalahgunaan kewenangan dalam pelaksanaan lelang.

Apabila Pejabat Lelang lalai dalam memastikan keterbukaan pengumuman, ketepatan administrasi, atau kewenangan hukum dalam pelaksanaan lelang, maka dampaknya tidak hanya menimbulkan sengketa antara kreditor dan debitur, tetapi juga menurunkan kepercayaan pembeli lelang dan masyarakat terhadap sistem lelang itu sendiri. Ketidakpastian atas keabsahan hasil lelang dapat menghambat partisipasi publik, menurunkan nilai kompetitif penawaran, serta mengganggu stabilitas transaksi yang seharusnya memberikan kepastian hak atas objek yang dilelang. Oleh karena itu, profesionalitas dan kepatuhan Pejabat Lelang terhadap asas legalitas, transparansi, dan akuntabilitas merupakan prasyarat utama dalam menjaga integritas sistem lelang. Tanpa kepatuhan tersebut, tujuan lelang eksekusi sebagai sarana penyelesaian piutang yang efektif dan memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi kreditor dan debitur tidak akan tercapai secara optimal. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Bapak Fery Alberto Marpaung selaku pejabat lelang pada (KPKNL) Kelas I Medan, diperoleh keterangan bahwa dalam praktik pelaksanaan lelang eksekusi, kendala normatif seringkali muncul pada tahap verifikasi dokumen dan penentuan kelayakan objek

untuk dilelang. Menurut beliau, Pejabat Lelang pada prinsipnya hanya dapat melaksanakan lelang berdasarkan dokumen yang diajukan oleh pemohon (kreditor), sehingga apabila di kemudian hari terdapat sengketa atau cacat hukum atas dokumen tersebut, Pejabat Lelang berpotensi ikut ditarik dalam proses hukum meskipun secara substansi tidak terlibat dalam hubungan perdata antara kreditor dan debitur.⁹² Lebih lanjut dijelaskan bahwa perbedaan penafsiran terkait syarat formil eksekusi, khususnya mengenai kelengkapan dokumen hak tanggungan dan pemberitahuan kepada debitur, kerap menjadi dasar gugatan pembatalan lelang. Dalam kondisi demikian, Pejabat Lelang berada pada posisi yang rentan, karena di satu sisi wajib melaksanakan tugas berdasarkan permohonan yang sah, namun di sisi lain harus memastikan bahwa seluruh prosedur telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Hasil wawancara tersebut menunjukkan bahwa tanggung jawab Pejabat Lelang tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga mengandung dimensi kehati-hatian (*prudential principle*). Setiap tahapan, mulai dari penelitian dokumen, pengumuman lelang, hingga penetapan pemenang, harus dilaksanakan secara cermat guna meminimalisasi potensi sengketa. Oleh karena itu, peningkatan harmonisasi regulasi serta kejelasan batas pertanggungjawaban Pejabat Lelang menjadi kebutuhan mendesak dalam rangka memperkuat perlindungan hukum bagi kreditor dan debitur sekaligus menjaga kredibilitas lembaga lelang.⁹³

⁹² Hasil Wawancara dengan Fery Alberto Marpaung salah seorang Pejabat lelang pada (KPKNL) Kelas I Medan, tanggal 20 November 2025.

⁹³ Oroh, Andika Natanael, dkk.. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Dapat Menempati Objek Lelang Dikarenakan Adanya Perlawanan Hukum dari Debitur*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol.2.No2 (Desember 2024)

C. Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Lelang atas Kelalaian dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi

1. Konsekuensi Administratif

Pejabat Lelang merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang, termasuk dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Dalam kedudukannya tersebut, Pejabat Lelang tidak hanya bertindak sebagai pelaksana administratif, tetapi juga sebagai penjaga legalitas prosedur yang menjamin terpenuhinya hak-hak kreditor dan debitur secara seimbang. Oleh karena itu, kelalaian dalam menjalankan kewajiban jabatan tidak dapat dipandang sebagai kesalahan teknis semata, melainkan sebagai pelanggaran yang berimplikasi pada tanggung jawab hukum dan ketidakpastian terhadap hasil lelang.⁹⁴

Apabila Pejabat Lelang tidak melaksanakan kewajiban sesuai ketentuan yang berlaku, maka yang pertama kali timbul adalah konsekuensi administratif. Sebagai pejabat publik di bawah struktur kementerian, Pejabat Lelang tunduk pada mekanisme pembinaan dan pengawasan internal. Kelalaian dalam menjalankan prosedur, seperti tidak melakukan penelitian formal secara cermat atau tidak memastikan kelengkapan pengumuman lelang, dapat dikategorikan sebagai pelanggaran disiplin jabatan. Pejabat Lelang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka permasalahan yang pertama kali muncul berada dalam lingkup administratif. Sebagai bagian dari aparatur negara yang berada di bawah struktur kementerian, Pejabat Lelang tidak terlepas dari sistem pengawasan dan pembinaan internal yang mengatur pelaksanaan tugas dan

⁹⁴ Sutiarnoto. 2018. *Peraturan Hukum Lelang di Indonesia*. (Medan:USU Press)

tanggung jawab jabatannya. Oleh karena itu, setiap tindakan yang tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan akan dinilai sebagai bentuk ketidakpatuhan terhadap ketentuan administratif yang berlaku.

Kelalaian dalam menjalankan tugas, seperti tidak melakukan pemeriksaan formal secara teliti terhadap dokumen yang diajukan atau tidak memastikan bahwa pengumuman lelang telah dilakukan secara lengkap dan sesuai ketentuan, merupakan bentuk penyimpangan dari standar profesionalitas yang seharusnya dijunjung tinggi oleh Pejabat Lelang. Tindakan demikian dapat dikategorikan sebagai pelanggaran terhadap disiplin jabatan, karena menunjukkan tidak terpenuhinya prinsip kehati-hatian dan kecermatan dalam menjalankan kewenangan yang diberikan.

Sanksi administratif dapat berupa teguran tertulis, pembinaan, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tetap, tergantung pada tingkat kesalahan yang dilakukan. Konsekuensi ini menegaskan bahwa jabatan Pejabat Lelang bukan sekadar fungsi administratif, melainkan jabatan publik yang mengandung tanggung jawab struktural dan etik.

Pejabat Lelang adalah pejabat publik yang terikat pada asas legalitas, asas kecermatan, asas tidak menyalahgunakan kewenangan, serta asas perlindungan terhadap hak-hak warga negara. Oleh karena itu, setiap tindakan dalam proses lelang harus memenuhi syarat formil dan materil agar tidak menimbulkan cacat hukum. Kelalaian dalam menjalankan kewenangan dapat dikualifikasikan sebagai:

- a. Pelanggaran prosedur administratif;
- b. Perbuatan melawan hukum oleh pejabat pemerintahan;
- c. Bentuk maladministrasi yang berpotensi merugikan pihak tertentu.

Apabila kelalaian tersebut berdampak pada kerugian kreditor maupun debitur, maka prinsip kepastian hukum dan keadilan substantif menjadi terganggu.

2. Konsekuensi Perdata

Aspek administratif, kelalaian Pejabat Lelang juga dapat menimbulkan tanggung jawab perdata apabila tindakannya atau kelalaiannya menyebabkan kerugian bagi pihak tertentu. Dasar yuridisnya bertumpu pada prinsip perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya ketentuan mengenai kewajiban setiap orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian pada orang lain untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam konteks ini, Pejabat Lelang sebagai subjek hukum tidak kebal terhadap tuntutan perdata apabila terbukti melakukan kesalahan dalam menjalankan kewenangan jabatannya.

Tanggung jawab perdata tersebut lahir apabila terpenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu adanya perbuatan (atau kelalaian), adanya unsur kesalahan, adanya kerugian, serta adanya hubungan sebab akibat antara kelalaian dan kerugian yang timbul. Dalam praktik lelang eksekusi, bentuk kelalaian dapat berupa tidak dilaksanakannya pemberitahuan yang patut kepada debitur, tidak diumumkannya lelang sesuai ketentuan, atau kurang cermatnya penelitian terhadap dokumen permohonan lelang. Kelalaian tersebut pada dasarnya merupakan pelanggaran terhadap kewajiban hukum yang melekat pada jabatan Pejabat Lelang.

Apabila Pejabat Lelang tidak memastikan bahwa debitur telah menerima pemberitahuan secara sah mengenai rencana pelaksanaan lelang, maka debitur kehilangan kesempatan untuk melunasi utangnya sebelum lelang atau mengajukan keberatan melalui upaya hukum yang tersedia. Akibatnya, objek jaminan dapat

terjual tanpa partisipasi atau pengetahuan debitur, sehingga menimbulkan kerugian materiel maupun immateriel. Demikian pula, apabila Pejabat Lelang lalai dalam mengawasi proses penetapan nilai limit misalnya menerima nilai limit tanpa dasar appraisal yang wajar yang berujung pada penjualan objek jauh di bawah harga pasar, maka debitur berpotensi kehilangan hak atas selisih nilai ekonomis yang seharusnya masih menjadi miliknya setelah pelunasan utang. Dalam situasi tersebut, apabila dapat dibuktikan bahwa Pejabat Lelang tidak menjalankan standar kehati-hatian (*duty of care*) yang semestinya melekat pada jabatannya, maka unsur kesalahan dianggap terpenuhi.⁹⁵

Kerugian yang timbul pun dapat dihitung secara konkret, misalnya berupa selisih harga pasar dengan harga terjual atau kerugian akibat tertundanya pemanfaatan objek. Apabila hubungan kausal antara kelalaian dan kerugian dapat dibuktikan, maka Pejabat Lelang dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata melalui gugatan ganti rugi di pengadilan. Selain debitur, kreditor maupun pembeli lelang yang beritikad baik juga berpotensi mengajukan gugatan apabila kelalaian Pejabat Lelang menyebabkan kerugian. Sebagai contoh, apabila lelang kemudian dibatalkan oleh pengadilan karena cacat prosedur yang bersumber dari kelalaian Pejabat Lelang, maka pembeli yang telah membayar lunas dapat mengalami kerugian finansial maupun ketidakpastian hukum atas objek yang dibelinya. Dalam kondisi demikian, tanggung jawab perdata Pejabat Lelang dapat timbul karena tindakannya secara langsung menimbulkan kerugian pada pihak ketiga. Lebih jauh, pertanggungjawaban perdata ini menegaskan bahwa kedudukan

⁹⁵ Frans Magnis Suseno dalam kutipan Liliana Tedjosaputro, SH., MH., Prof., Dr., *Etika Profesi dan Profesi Hukum*, CV. Aneka Ilmu, Semarang, 2003.

Pejabat Lelang sebagai pejabat umum tidak menghapus tanggung jawab pribadinya atas kesalahan yang dilakukan.⁹⁶

Doktrin tanggung jawab jabatan dalam hukum administrasi memang mengenal konsep bahwa tindakan pejabat pada prinsipnya menjadi tanggung jawab institusi. Namun, apabila terbukti terdapat kelalaian atau kesalahan pribadi (*faute personnelle*), maka pejabat yang bersangkutan tetap dapat dimintai pertanggungjawaban secara personal. Dengan demikian, jabatan tidak dapat dijadikan tameng untuk menghindari konsekuensi hukum atas tindakan yang melampaui batas kewenangan atau tidak memenuhi standar profesionalitas. Secara kritis, keberadaan mekanisme tanggung jawab perdata ini memiliki dua fungsi sekaligus. Pertama, sebagai instrumen perlindungan hukum represif bagi pihak yang dirugikan. Kedua, sebagai sarana kontrol preventif agar Pejabat Lelang menjalankan tugasnya secara lebih hati-hati, profesional, dan akuntabel. Namun demikian, efektivitasnya sangat bergantung pada keberanian pihak yang dirugikan untuk mengajukan gugatan serta kemampuan pembuktian di persidangan, yang dalam praktik sering kali tidak sederhana.⁹⁷

Demikian konsekuensi perdata atas kelalaian Pejabat Lelang memperlihatkan bahwa setiap tindakan dalam proses lelang eksekusi memiliki dimensi tanggung jawab hukum yang nyata dan personal. Oleh karena itu, standar kehati-hatian, ketelitian administratif, serta komitmen terhadap prinsip keadilan substantif menjadi elemen fundamental yang harus dijalankan untuk mencegah timbulnya sengketa dan tuntutan ganti rugi di kemudian hari.

⁹⁶ *Ibid*

⁹⁷ *Ibid*

3. Konsekuensi terhadap Keabsahan Lelang

Kelalaian Pejabat Lelang tidak hanya menimbulkan tanggung jawab administratif atau perdata, tetapi juga berimplikasi langsung pada sah atau tidaknya hasil lelang. Dalam sistem hukum lelang, keabsahan suatu lelang sangat ditentukan oleh terpenuhinya prosedur yang telah ditetapkan secara normatif. Oleh karena itu, pelanggaran terhadap prosedur yang bersifat esensial seperti pengumuman lelang yang tidak sesuai ketentuan, tidak adanya pemberitahuan yang patut kepada debitur, ketidaksesuaian penetapan nilai limit, atau cacat administratif dalam risalah Lelang dapat menjadi dasar bagi pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sahnya lelang tersebut.

Risalah lelang sebagai akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna sepanjang dibuat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun apabila dalam proses pembuatannya terdapat pelanggaran prosedural yang substansial, maka kekuatan pembuktiannya dapat dipatahkan melalui gugatan di pengadilan. Dalam konteks ini, kelalaian Pejabat Lelang berpotensi meruntuhkan asas *presumptio iustae causa* (asas praduga sah) yang melekat pada tindakan pejabat publik.⁹⁸

Pembatalan lelang oleh pengadilan membawa konsekuensi yang kompleks dan multidimensi. Bagi kreditor, pembatalan berarti tertundanya pelunasan piutang yang seharusnya dapat segera dipenuhi melalui hasil penjualan objek jaminan. Hal ini dapat berdampak pada stabilitas keuangan kreditor, terutama apabila objek jaminan merupakan satu-satunya sumber pelunasan. Bagi debitur, meskipun pembatalan dapat dianggap sebagai bentuk perlindungan, proses sengketa yang

⁹⁸ Komalawati, *Kode Etika Hukum*, Grafikatama Jaya, Jakarta, 1989.

panjang justru memperpanjang ketidakpastian mengenai status utang dan kepemilikan objek jaminan.

Debitur tetap berada dalam posisi rentan sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap. Sementara itu, pembeli lelang yang beritikad baik merupakan pihak yang paling rentan terdampak. Dalam banyak kasus, pembeli telah melunasi harga lelang dan bahkan mungkin telah menguasai objek tersebut. Apabila lelang kemudian dibatalkan, maka pembeli berpotensi kehilangan hak atas objek yang diperolehnya secara sah menurut prosedur yang diyakininya benar. Situasi ini tidak hanya merugikan secara finansial, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum yang mereduksi kepercayaan publik terhadap mekanisme lelang sebagai sarana peralihan hak yang aman.⁹⁹

Pembatalan lelang akibat kelalaian Pejabat Lelang mereduksi fungsi lelang eksekusi sebagai instrumen penyelesaian utang yang cepat, efektif, dan memberikan kepastian hukum. Lelang yang seharusnya menjadi alternatif penyelesaian yang efisien justru berubah menjadi sumber sengketa baru. Hal ini menunjukkan bahwa keabsahan lelang bukan sekadar persoalan formalitas administratif, melainkan merupakan fondasi utama bagi terjaminnya kepastian hukum dan perlindungan hak para pihak.

Secara kritis dapat dikatakan bahwa problem mendasar terletak pada pentingnya membedakan antara cacat administratif yang bersifat minor dan pelanggaran prosedur yang bersifat esensial. Tidak setiap kekurangan administratif semestinya berujung pada pembatalan lelang, karena hal tersebut dapat menimbulkan

⁹⁹ Ali Chidir, *Yuriprudensi Indonesia tentang Perbuatan Melawan Hukum*, Binacipta, Jakarta, 1978.

ketidakstabilan hukum. Namun, apabila pelanggaran menyangkut prinsip transparansi, pemberitahuan, atau keabsahan kewenangan, maka pembatalan menjadi konsekuensi logis demi menjaga integritas sistem hukum.

Kelalaian Pejabat Lelang memiliki implikasi langsung terhadap validitas dan legitimasi hasil lelang. Setiap penyimpangan prosedural berpotensi menggugurkan kekuatan hukum lelang, menimbulkan sengketa berkepanjangan, serta merusak kepercayaan masyarakat terhadap institusi lelang. Oleh karena itu, kepatuhan ketat terhadap prosedur dan standar profesionalitas menjadi syarat mutlak untuk menjaga keabsahan lelang dan menjamin perlindungan hukum yang seimbang bagi kreditor, debitur, dan pembeli lelang.

4. Konsekuensi Pidana

Konsekuensi pidana terhadap Pejabat Lelang muncul apabila kelalaian tidak lagi bersifat pasif atau karena kurang hati-hati, melainkan berkembang menjadi tindakan yang disengaja (*dolus*), seperti penyalahgunaan kewenangan, kolusi dengan pihak tertentu, manipulasi dokumen, atau rekayasa prosedur lelang. Dalam situasi demikian, Pejabat Lelang tidak lagi diposisikan sebagai pejabat yang lalai, tetapi sebagai subjek hukum yang secara aktif melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana.¹⁰⁰

Tindakan yang mengandung unsur kesengajaan dapat dikaitkan dengan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, terutama apabila terdapat unsur pemalsuan dokumen, penyalahgunaan jabatan, atau perbuatan curang yang menimbulkan kerugian bagi orang lain. Misalnya, apabila Pejabat Lelang dengan sengaja memanipulasi risalah lelang, mengubah data peserta lelang, atau secara

¹⁰⁰ Soemitro, R. *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT. Erecsco, Bandung, 1987.

sadar membiarkan praktik persekongkolan harga (*bid rigging*), maka perbuatannya dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana yang memenuhi unsur kesengajaan dan merugikan kepentingan hukum pihak lain.

Apabila perbuatan tersebut berkaitan dengan penyalahgunaan kewenangan jabatan untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain serta menimbulkan kerugian keuangan negara atau pihak tertentu, maka dapat pula dikaitkan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001. Dalam konteks ini, Pejabat Lelang sebagai pejabat publik memiliki posisi yang sangat rentan terhadap pertanggungjawaban pidana apabila terbukti menyalahgunakan kewenangannya. Sebagai contoh, apabila Pejabat Lelang secara sengaja bekerja sama dengan kreditor atau calon pembeli tertentu untuk menekan nilai limit agar objek jaminan terjual dengan harga rendah dan kemudian memperoleh keuntungan pribadi, maka tindakan tersebut tidak lagi berada dalam ranah administratif atau perdata, melainkan telah masuk dalam kategori perbuatan pidana.¹⁰¹ Unsur kesengajaan (*mens rea*), perbuatan melawan hukum (*actus reus*), serta adanya kerugian menjadi elemen penting dalam pembuktian.¹⁰²

Konsekuensi pidana ini memiliki dampak yang sangat serius, baik secara personal maupun institusional. Secara personal, Pejabat Lelang dapat dikenai sanksi pidana berupa pidana penjara, denda, atau pidana tambahan sesuai ketentuan perundang-undangan. Secara institusional, kasus pidana yang melibatkan Pejabat Lelang dapat merusak kredibilitas lembaga lelang dan menurunkan kepercayaan

¹⁰¹ *Ibid*

¹⁰² Gustav Radbruch, dalam Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 19.

publik terhadap mekanisme lelang sebagai instrumen peralihan hak yang sah dan terpercaya.

Dari perspektif teori pertanggungjawaban jabatan, perbuatan pidana yang dilakukan dengan sengaja termasuk dalam kategori kesalahan pribadi (*faute personnelle*), sehingga tanggung jawab melekat secara langsung pada individu pejabat yang bersangkutan. Jabatan publik tidak dapat dijadikan alasan pembenar ataupun pemaaf terhadap tindakan yang secara jelas melanggar hukum pidana. Prinsip *equality before the law* menegaskan bahwa setiap pejabat negara tetap tunduk pada hukum pidana apabila melakukan perbuatan yang memenuhi unsur tindak pidana.

Konsekuensi pidana ini menegaskan bahwa jabatan Pejabat Lelang mengandung dimensi tanggung jawab publik yang tinggi. Setiap tindakan yang dilakukan dalam proses lelang berimplikasi langsung terhadap hak kebendaan, kepentingan ekonomi, dan kepastian hukum para pihak. Oleh karena itu, standar integritas, independensi, dan profesionalitas bukan hanya tuntutan etik, tetapi juga merupakan kebutuhan hukum untuk mencegah terjadinya penyimpangan yang dapat berujung pada pertanggungjawaban pidana.

Implikasi pidana dalam konteks ini menunjukkan bahwa jabatan Pejabat Lelang tidak hanya bersifat administratif, melainkan juga mengandung tanggung jawab publik yang sangat besar. Setiap tindakan yang dilakukan dalam proses pelaksanaan lelang memiliki keterkaitan langsung dengan hak kebendaan, kepentingan ekonomi, serta jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.

Dengan demikian, peran Pejabat Lelang menuntut adanya standar yang tinggi dalam hal integritas, independensi, dan profesionalitas. Ketiga aspek tersebut tidak

semata-mata merupakan tuntutan etik dalam menjalankan jabatan, tetapi juga menjadi bagian dari kebutuhan hukum yang harus dipenuhi guna mencegah terjadinya penyimpangan dalam proses lelang.

Apabila prinsip-prinsip tersebut tidak dijalankan dengan baik, maka potensi terjadinya pelanggaran hukum akan semakin besar, yang pada akhirnya dapat menimbulkan pertanggungjawaban dalam ranah pidana. Oleh karena itu, pelaksanaan tugas Pejabat Lelang harus senantiasa berlandaskan pada prinsip kehati-hatian, transparansi, dan akuntabilitas agar integritas sistem lelang tetap terjaga serta kepercayaan publik tidak mengalami penurunan.

Apabila kelalaian berkembang menjadi tindakan yang disengaja dan memenuhi unsur tindak pidana, maka konsekuensi yang timbul tidak lagi terbatas pada sanksi administratif atau gugatan perdata, melainkan dapat berujung pada pemidanaan. Hal ini memperlihatkan bahwa kewenangan Pejabat Lelang harus dijalankan secara hati-hati, transparan, dan bebas dari konflik kepentingan demi menjaga integritas sistem lelang dan perlindungan hukum yang adil bagi kreditor maupun debitur.

Secara kritis, sistem pertanggungjawaban terhadap kelalaian Pejabat Lelang dalam praktik masih menunjukkan karakter yang dominan represif. Artinya, mekanisme hukum baik administratif, perdata, maupun pidana umumnya baru berjalan setelah timbul sengketa, gugatan, atau kerugian nyata. Pola ini memperlihatkan bahwa sistem lebih berfungsi sebagai alat koreksi setelah terjadi pelanggaran, bukan sebagai instrumen pencegahan yang mampu meminimalkan potensi penyimpangan sejak awal proses lelang dilaksanakan.

Mekanisme pengawasan yang diterapkan selama ini cenderung lebih menitikberatkan pada pemenuhan aspek administratif yang bersifat formal, seperti

kelengkapan dokumen permohonan lelang, kesesuaian jadwal pelaksanaan, serta kepatuhan terhadap tata cara pengumuman. Pendekatan tersebut pada dasarnya memiliki peranan penting dalam menjamin terpenuhinya legalitas prosedural dalam setiap tahapan lelang. Namun demikian, orientasi yang terlalu berfokus pada aspek formal sering kali belum mampu menjangkau dimensi substansial dari perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat. Dalam praktiknya, pemeriksaan terhadap dokumen yang dilakukan secara administratif tidak selalu diikuti dengan penilaian yang mendalam mengenai kewajaran nilai limit yang ditetapkan, maupun kepastian bahwa debitur telah menerima pemberitahuan secara layak dan efektif.

Kondisi ini menunjukkan bahwa terpenuhinya aspek administratif belum tentu mencerminkan terpenuhinya rasa keadilan secara substantif. Akibatnya, meskipun suatu pelaksanaan lelang dinyatakan sah secara formal berdasarkan ketentuan yang berlaku, masih terdapat potensi munculnya permasalahan hukum yang berkaitan dengan keadilan bagi para pihak, khususnya bagi debitur yang merasa haknya tidak terlindungi secara optimal.

Pengawasan yang ada cenderung berorientasi pada pemenuhan aspek administratif formal, seperti kelengkapan dokumen permohonan, kesesuaian jadwal, atau tata cara pengumuman. Pendekatan ini memang penting dalam menjaga legalitas prosedural, namun sering kali belum menyentuh aspek substansial perlindungan hukum bagi para pihak. Sebagai contoh, penelitian formal atas dokumen tidak selalu diiringi dengan pengujian yang memadai terhadap kewajaran nilai limit atau kepastian bahwa debitur telah menerima pemberitahuan secara efektif. Akibatnya, lelang dapat dinyatakan sah secara administratif, tetapi

masih menyisakan persoalan keadilan substantif.¹⁰³

Demikian konsekuensi terhadap kelalaian Pejabat Lelang memang bersifat multidimensional meliputi tanggung jawab administratif, perdata, potensi pidana, serta risiko pembatalan hasil Lelang namun efektivitasnya masih perlu dievaluasi secara sistemik. Profesionalitas, integritas, dan ketelitian dalam menjalankan kewajiban jabatan bukan hanya tuntutan etik, melainkan kebutuhan struktural untuk menjaga kepastian hukum dan perlindungan yang adil bagi kreditor maupun debitur dalam pelaksanaan lelang eksekusi. Tanpa penguatan sistem pengawasan yang lebih substantif dan preventif, tujuan lelang sebagai instrumen penyelesaian utang yang cepat, efektif, dan berkeadilan akan sulit tercapai secara optimal.

¹⁰³ *Ibid*

BAB IV

KENDALA YANG DIHADAPI PEJABAT LELANG DALAM MENJAMIN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR DAN DEBITUR DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI.

A. Kendala Normatif dan Regulatif

Pelaksanaan lelang eksekusi pada dasarnya bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang seimbang bagi kreditor dan debitur. Namun dalam praktiknya, Pejabat Lelang sering menghadapi berbagai kendala yang dapat memengaruhi optimalisasi perlindungan hukum tersebut. Kendala ini dapat bersumber dari aspek normatif, administratif, teknis, maupun sosiologis. Kendala normatif merupakan hambatan yang bersumber dari struktur dan substansi peraturan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan lelang eksekusi.¹⁰⁴ Dalam praktiknya, lelang eksekusi hak tanggungan tidak hanya berlandaskan pada satu rezim hukum, melainkan melibatkan beberapa perangkat regulasi yang saling berkaitan namun memiliki ruang lingkup dan pendekatan berbeda.¹⁰⁵

Dasar eksekutorial hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), khususnya terkait titel eksekutorial dan hak kreditor untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum apabila debitur wanprestasi. Namun, aspek teknis dan prosedural pelaksanaan lelang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sementara itu, status hak atas tanah sebagai objek

¹⁰⁴ Sianturi, Purnama Tioria. 2008. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. (Bandung: Mandar Maju)

¹⁰⁵ Usman, Rachmadi. *Op. Cit* hal 24

jaminan tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) beserta peraturan pelaksanaannya di bidang pertanahan.¹⁰⁶ Keberadaan beberapa rezim hukum ini menimbulkan sejumlah persoalan normatif, antara lain:

1. Fragmentasi Pengaturan Tidak adanya kodifikasi tunggal mengenai lelang eksekusi menyebabkan pengaturan tersebar dalam berbagai peraturan dengan hierarki berbeda. Dalam kondisi tertentu, terdapat potensi disharmonisasi, misalnya terkait syarat formil eksekusi, penafsiran wanprestasi, maupun tata cara pengumuman lelang. Pejabat Lelang dituntut memahami secara komprehensif seluruh regulasi tersebut, sementara setiap kekeliruan administratif berpotensi dijadikan dasar gugatan.
2. Perbedaan Penafsiran terhadap Titel Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang memberikan kekuatan eksekutorial. Namun, dalam praktik peradilan, sering muncul perbedaan pandangan apakah setiap eksekusi harus melalui fiat pengadilan atau dapat dilakukan langsung melalui mekanisme parate eksekusi. Perbedaan interpretasi ini menciptakan ketidakpastian hukum yang berdampak langsung pada posisi Pejabat Lelang, karena pelaksanaan lelang dapat digugat apabila dianggap tidak memenuhi prosedur.
3. Potensi Gugatan Pembatalan Lelang Debitur atau pihak ketiga kerap mengajukan gugatan perlawanan (*verzet*) atau gugatan perbuatan melawan hukum setelah lelang dilaksanakan. Walaupun Pejabat Lelang hanya bertindak

¹⁰⁶ Suyatno, H.R.M. Anton. 2016. *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. (Jakarta:Kencana)

4. sebagai pejabat umum yang menjalankan kewenangan administratif, dalam praktiknya ia sering ditarik sebagai pihak tergugat atau turut tergugat. Kondisi ini menunjukkan adanya celah normatif mengenai batas pertanggungjawaban Pejabat Lelang.
5. Ketiadaan Standar Baku dalam Kondisi Sengketa Peraturan teknis lelang belum sepenuhnya mengatur secara rinci langkah yang harus ditempuh apabila objek lelang sedang dalam sengketa, berada dalam sita pihak lain, atau terdapat cacat administratif dalam dokumen pertanahan. Dalam situasi demikian, Pejabat Lelang berada dalam posisi dilematis: di satu sisi harus menjamin kepentingan kreditor untuk memperoleh pelunasan piutang, namun di sisi lain wajib melindungi hak debitur dan mencegah terjadinya pelanggaran hukum.
6. Asas Netralitas dan Independensi, Secara normative Pejabat Lelang merupakan pejabat publik yang harus bersikap independen dan tidak memihak. Namun dalam praktik, permohonan lelang diajukan oleh kreditor sebagai pemohon eksekusi. Ketidakseimbangan posisi para pihak sering memunculkan persepsi bahwa Pejabat Lelang berpihak kepada kreditor, terutama ketika debitur merasa tidak mendapatkan ruang perlindungan yang memadai. Hal ini menunjukkan perlunya penguatan norma yang menegaskan mekanisme perlindungan seimbang bagi kedua belah pihak.¹⁰⁷

Keberadaan beberapa rezim hukum ini menimbulkan persoalan fragmentasi pengaturan. Tidak jarang terjadi perbedaan penafsiran mengenai prosedur eksekusi, syarat formil lelang, maupun batas tanggung jawab Pejabat Lelang. Dalam situasi tertentu, debitur mengajukan gugatan pembatalan lelang dengan alasan cacat

¹⁰⁷ Usman, Rachmadi, *Op. Cit hal 15*

prosedural, sementara kreditor berpendapat bahwa seluruh persyaratan telah dipenuhi berdasarkan dokumen formal. Kondisi ini menciptakan ruang ketidakpastian hukum. Selain itu, regulasi belum sepenuhnya memberikan pedoman rinci mengenai langkah yang harus diambil Pejabat Lelang apabila objek sedang dalam sengketa, berada dalam sita pihak lain, atau terdapat dugaan ketidakwajaran dalam penetapan nilai limit. Kekosongan norma atau ketidakjelasan pengaturan ini berpotensi menempatkan Pejabat Lelang dalam posisi dilematis antara melaksanakan permohonan kreditor dan memastikan perlindungan hak debitur.¹⁰⁸

Secara konseptual, kelemahan dalam pelaksanaan lelang eksekusi tidak hanya terletak pada praktik administratif, tetapi juga bersumber dari konstruksi normatif yang belum sepenuhnya harmonis dan komprehensif. Hal ini berdampak langsung pada efektivitas peran Pejabat Lelang dalam menjamin perlindungan hukum yang seimbang bagi kreditor dan debitur. Beberapa kelemahan tersebut dapat dianalisis sebagai berikut :

1. Tiak Adanya Standar Baku Mengenai Kewajaran Nilai Limit Lelang

Secara normatif, penetapan nilai limit memang didasarkan pada hasil penilaian appraisal independen yang diajukan oleh pemohon lelang. Namun peraturan yang ada belum mengatur secara rinci parameter objektif mengenai batas toleransi selisih antara nilai pasar wajar dan nilai limit yang dapat ditetapkan. Dalam praktik, sering terjadi nilai limit ditentukan jauh di bawah harga pasar dengan alasan percepatan likuidasi aset atau pertimbangan risiko pasar. Kondisi ini berpotensi merugikan

¹⁰⁸ Oroh, Andika Natanael, dkk.. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Dapat Menempati Objek Lelang Dikarenakan Adanya Perlawanan Hukum dari Debitur*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol.2.No2 (Desember 2024)

debitur karena objek jaminan dapat terjual dengan harga yang tidak mencerminkan nilai ekonomis sebenarnya. Secara teoritis, keadaan ini bertentangan dengan asas keseimbangan dan asas proporsionalitas dalam hukum perjanjian serta asas keadilan dalam hukum jaminan kebendaan.

Dari perspektif perlindungan hukum preventif sebagaimana dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, seharusnya terdapat mekanisme pengawasan *ex ante* terhadap kewajaran nilai limit sebelum lelang dilaksanakan. Namun karena Pejabat Lelang hanya memeriksa kelengkapan formal dokumen dan tidak memiliki kewenangan substantif untuk menilai kewajaran harga, maka kontrol terhadap potensi *undervalue* menjadi lemah. Akibatnya, perlindungan terhadap debitur menjadi kurang optimal, sementara kreditor tetap memperoleh legitimasi formal atas hasil lelang.¹⁰⁹

2. Tidak Diaturnya Mekanisme Keberatan Preventif Bagi Debitur Sebelum Pelaksanaan Lelang

Debitur pada dasarnya hanya dapat mengajukan gugatan atau perlawanan setelah mengetahui adanya rencana lelang, dan sering kali upaya tersebut dilakukan melalui permohonan penundaan ke pengadilan negeri. Namun peraturan lelang tidak secara eksplisit menyediakan forum administratif khusus untuk menguji keberatan debitur sebelum hari pelaksanaan lelang. Hal ini menyebabkan perlindungan hukum debitur lebih bersifat represif daripada preventif. Secara konseptual, dalam sistem hukum administrasi modern, setiap tindakan pejabat publik yang berpotensi merugikan hak warga negara seharusnya membuka ruang partisipasi atau keberatan

¹⁰⁹ Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.

sebelum keputusan final dijalankan. Ketiadaan mekanisme keberatan preventif dalam lelang eksekusi mempersempit ruang *due process of law* bagi debitur. Meskipun kreditor memiliki hak *parate executie* berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pelaksanaannya tetap harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dan perlindungan hak asasi atas kepemilikan.

3. Tidak Tegasnya Batas Tanggung Jawab Pejabat Lelang Terhadap Akibat Hukum Hasil Lelang Menimbulkan Ketidakpastian Dalam Praktik

Secara normatif, Pejabat Lelang bertanggung jawab atas kebenaran formal prosedur dan keabsahan risalah lelang sebagai akta otentik. Namun ketika terjadi sengketa terkait cacat substansi, seperti dugaan rekayasa harga atau ketidakabsahan dasar wanprestasi, sering muncul pertanyaan apakah Pejabat Lelang turut bertanggung jawab atau tidak. Peraturan yang ada belum memberikan delineasi yang tegas antara tanggung jawab administratif, perdata, dan kemungkinan pertanggungjawaban jabatan. Dalam doktrin hukum administrasi, pejabat publik hanya bertanggung jawab atas tindakan yang berada dalam ruang lingkup kewenangannya (asas legalitas).

Karena kewenangan Pejabat Lelang bersifat formal-administratif, maka secara teoritis ia tidak bertanggung jawab atas substansi hubungan hukum antara kreditor dan debitur. Namun dalam praktik peradilan, Pejabat Lelang sering turut digugat sebagai turut tergugat dalam perkara pembatalan lelang. Hal ini menunjukkan adanya ambiguitas normatif mengenai batas tanggung jawab jabatan. Selain kelemahan-kelemahan tersebut, terdapat pula disharmoni antara hukum lelang dan hukum jaminan kebendaan. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada kreditor pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual

objek jaminan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji. Konsep *parate executie* ini dirancang untuk memberikan efisiensi dan kepastian bagi kreditor tanpa harus melalui proses gugatan yang panjang.¹¹⁰ Namun dalam praktik, pelaksanaan *parate executie* sering dipersepsikan oleh debitur sebagai tindakan sepihak yang mengabaikan hak pembelaan.

Keseimbangan tersebut pada dasarnya terbentuk karena adanya perbedaan penekanan antara rezim hukum jaminan kebendaan dan hukum lelang. Hukum jaminan kebendaan lebih menitikberatkan pada kekuatan eksekutorial yang melekat pada sertifikat hak tanggungan, yang memberikan kewenangan kepada kreditor untuk melakukan eksekusi secara langsung apabila debitur wanprestasi. Sementara itu, hukum lelang lebih berorientasi pada pemenuhan prosedur administratif sebagai syarat utama untuk menjamin keabsahan pelaksanaan penjualan melalui lelang. Dalam praktiknya, perbedaan pendekatan ini kerap menimbulkan persoalan, terutama ketika kreditor mengajukan permohonan lelang secara langsung tanpa melalui proses peradilan. Kondisi tersebut sering menimbulkan persepsi dari pihak debitur bahwa dirinya tidak memperoleh ruang yang memadai untuk membela kepentingannya, khususnya dalam hal membuktikan apakah benar telah terjadi wanprestasi atau apakah jumlah utang yang ditagihkan masih berada dalam sengketa.

Akibatnya, debitur cenderung menempuh upaya hukum sebagai bentuk perlindungan atas haknya, seperti mengajukan gugatan perlawanan (*verzet*) atau permohonan pembatalan lelang ke Pengadilan Negeri. Fenomena ini menunjukkan

¹¹⁰ Rapiq, Muhammad, dan Recca Ayu Hapsari. *Implementasi Hukum terhadap Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol.9.No.2 (November 2021).

bahwa meskipun secara normatif mekanisme eksekusi melalui lelang telah memiliki dasar hukum yang kuat, dalam praktiknya tetap terdapat kebutuhan akan keseimbangan antara kepastian hukum bagi kreditor dan perlindungan keadilan bagi debitur, agar tidak menimbulkan sengketa yang berlarut-larut.

Harmoni ini muncul karena hukum jaminan kebendaan menekankan kekuatan eksekutorial sertipikat hak tanggungan, sementara hukum lelang menekankan prosedur administratif sebagai syarat sah nya penjualan. Ketika kreditor langsung mengajukan permohonan lelang tanpa adanya putusan pengadilan, debitur sering merasa tidak mendapatkan forum yang cukup untuk membuktikan bahwa ia belum wanprestasi atau bahwa jumlah utang masih diperselisihkan. Dalam kondisi demikian, sengketa sering berujung pada gugatan perlawanan atau pembatalan lelang di pengadilan negeri.¹¹¹

Secara konseptual, ketegangan antara efisiensi eksekusi dan perlindungan hak debitur merupakan konsekuensi dari perbedaan orientasi kedua rezim hukum tersebut. Hukum jaminan kebendaan berorientasi pada kepastian dan perlindungan kreditor, sedangkan hukum administrasi lelang berorientasi pada keteraturan prosedural. Ketika tidak ada mekanisme harmonisasi yang tegas, maka ruang sengketa menjadi semakin terbuka. Oleh karena itu, secara teoretis diperlukan rekonstruksi normatif yang menyeimbangkan tiga aspek utama, yaitu kepastian hukum, keadilan substantif, dan

¹¹¹ Robert Bonar, *Lelang Pasal 6 UUHT Dan Lelang Berdasarkan Title Eksekutorial*, 2018, www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-sumut/baca-artikel/12694/LELANG-PASAL-6-UUHT-DAN-LELANG-BERDASARKAN-TITLE-EKSEKUTORIAL diakses pada 27 januari 2025 pukul 11.57

akuntabilitas pejabat publik. Standarisasi penetapan nilai limit, pengaturan mekanisme keberatan preventif sebelum lelang, serta penegasan batas tanggung jawab Pejabat Lelang merupakan langkah yang dapat memperkuat sistem perlindungan hukum. Dengan demikian, lelang eksekusi tidak hanya menjadi alat pemenuhan hak kreditor, tetapi juga tetap menghormati hak-hak debitur secara proporsional dalam kerangka negara hukum.

Kendala normatif lainnya berkaitan dengan belum tegasnya batas pertanggungjawaban Pejabat Lelang apabila terjadi gugatan setelah lelang dilaksanakan. Dalam praktik, Pejabat Lelang sering ditarik sebagai pihak tergugat atau turut tergugat meskipun pada prinsipnya bertindak berdasarkan kewenangan administratif. Hal ini menunjukkan bahwa sistem regulasi belum sepenuhnya memberikan perlindungan institusional terhadap pejabat yang menjalankan tugas sesuai prosedur.

Demikian kendala normatif dan regulatif dalam pelaksanaan lelang eksekusi tidak hanya berdampak pada efektivitas penyelesaian kredit bermasalah, tetapi juga berimplikasi pada terganggunya prinsip kepastian hukum, keadilan, dan keseimbangan perlindungan bagi kreditor dan debitur. Oleh karena itu, harmonisasi regulasi serta penegasan batas kewenangan dan tanggung jawab Pejabat Lelang menjadi kebutuhan mendesak dalam pembaruan sistem hukum lelang di Indonesia.¹¹²

Konteks penelitian ini yang mengkaji peran Pejabat Lelang dalam menjamin hak kreditor dan debitur, kendala normatif ini dapat dianalisis dari

¹¹² Ngadijarno, F. (2008). *Badan Lelang; Teori Dan Praktek*. Jakarta: Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan.

perspektif kepastian hukum (*rechtssicherheit*), keadilan (*gerechtigkei*t), dan kemanfaatan (*zweckmäßigkeit*). Ketika regulasi belum sepenuhnya harmonis, maka kepastian hukum menjadi lemah dan berimplikasi pada meningkatnya risiko sengketa. Dengan demikian, kendala normatif dan regulatif bukan sekadar persoalan teknis, melainkan menyentuh aspek fundamental sistem hukum, yaitu sinkronisasi peraturan, kejelasan batas kewenangan, serta perlindungan hukum yang proporsional bagi kreditor dan debitur. Analisis mendalam terhadap disharmonisasi ini dapat menjadi kontribusi penting dalam rekomendasi pembaruan regulasi lelang eksekusi di Indonesia.¹¹³

B. Kendala Administratif dan Praktis dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi

Selain kendala normatif dan regulatif, Pejabat Lelang juga menghadapi berbagai kendala administratif dan praktis yang secara langsung memengaruhi efektivitas perlindungan hukum bagi kreditor dan debitur. Kendala administratif berkaitan dengan pelaksanaan teknis kewenangan, tata kelola dokumen, koordinasi antarinstansi, serta dinamika faktual di lapangan. Apabila kendala normatif menyangkut struktur hukum, maka kendala administratif menyangkut operasionalisasi hukum tersebut adalah:

1. Kendala Verifikasi Dokumen Dan Data Yuridis Objek Lelang

Lelang eksekusi hak tanggungan, objek yang dilelang umumnya berupa tanah dan/atau bangunan yang tunduk pada rezim pertanahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹¹³ Salbiah. (2004). *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*. Jakarta: Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan.

Pejabat Lelang tidak hanya berhadapan dengan dokumen administratif permohonan lelang, tetapi juga dengan keabsahan status hukum objek yang akan dialihkan melalui mekanisme pelelangan umum. Verifikasi formal terhadap sertipikat hak atas tanah, akta pemberian hak tanggungan, dan dokumen wanprestasi menjadi tahap awal yang menentukan sah atau tidaknya proses lelang.

Pejabat Lelang harus memastikan bahwa dokumen yang diajukan kreditor lengkap dan sah secara formal, termasuk sertipikat hak atas tanah, akta pemberian hak tanggungan, serta bukti wanprestasi. Namun dalam praktik sering ditemukan permasalahan seperti adanya blokir sertipikat, sengketa kepemilikan, sita jaminan dari pengadilan lain, atau ketidaksesuaian data fisik dan data yuridis. Dalam situasi demikian, Pejabat Lelang berada dalam posisi yang tidak mudah menunda lelang berpotensi merugikan kreditor, tetapi melanjutkan lelang berisiko menimbulkan sengketa baru.¹¹⁴

Pejabat Lelang secara normatif hanya diwajibkan memeriksa kelengkapan dan keabsahan formal dokumen yang diajukan oleh pemohon lelang. Namun dalam praktik, sering muncul persoalan yang melampaui aspek administratif sederhana. Misalnya, adanya blokir sertipikat oleh kantor pertanahan karena sengketa, adanya sita jaminan dari pengadilan lain, atau adanya gugatan kepemilikan dari pihak ketiga yang mengklaim hak atas objek tersebut. Selain itu, tidak jarang terjadi ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis, seperti luas tanah yang berbeda antara sertipikat dan kondisi di lapangan, atau adanya bangunan tambahan yang belum tercatat secara resmi.

¹¹⁴ Sofwan, S. S. (1980). *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: C.V. Bina Usaha.

Permasalahan tersebut menimbulkan dilema bagi Pejabat Lelang. Apabila lelang tetap dilaksanakan berdasarkan kelengkapan formal dokumen, terdapat risiko bahwa hasil lelang akan digugat dan berpotensi dibatalkan oleh pengadilan. Pembatalan lelang tidak hanya merugikan pembeli beritikad baik, tetapi juga dapat menimbulkan konsekuensi hukum dan reputasional bagi institusi lelang. Sebaliknya, apabila Pejabat Lelang menunda atau menolak permohonan lelang karena adanya indikasi permasalahan yuridis, kreditor dapat merasa dirugikan karena haknya untuk memperoleh pelunasan piutang menjadi tertunda. Persoalan ini berkaitan dengan batas kewenangan Pejabat Lelang dalam membedakan antara verifikasi formal dan penilaian substantif. Dalam doktrin hukum administrasi, pejabat publik hanya bertindak dalam ruang lingkup kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan (asas legalitas).

Pejabat Lelang bukanlah hakim yang berwenang memutus sengketa kepemilikan atau menentukan sah tidaknya sita dari instansi lain. Namun dalam praktik, ketidakjelasan status objek lelang dapat berdampak langsung pada keabsahan hasil lelang, sehingga Pejabat Lelang tidak dapat sepenuhnya mengabaikan aspek substantif tersebut.¹¹⁵ Dari perspektif perlindungan hukum, kendala verifikasi ini memengaruhi kedua belah pihak. Bagi kreditor, ketidakpastian status objek dapat menghambat efektivitas eksekusi dan memperpanjang penyelesaian kredit bermasalah. Bagi debitur, pelaksanaan lelang atas objek yang masih disengketakan berpotensi menimbulkan kerugian yang lebih besar apabila kemudian terbukti terdapat cacat hukum. Oleh karena itu, verifikasi dokumen bukan sekadar prosedur administratif,

¹¹⁵ Usman, Rachmadi. *Op. Cit hal 15*

melainkan instrumen penting untuk menjaga keseimbangan kepentingan para pihak.¹¹⁶

Kendala ini juga menunjukkan perlunya integrasi data dan koordinasi yang lebih kuat antara lembaga lelang dan instansi pertanahan. Sistem informasi pertanahan yang terintegrasi dan transparan dapat membantu Pejabat Lelang memperoleh kepastian mengenai status blokir, sita, atau sengketa sebelum lelang dilaksanakan. Dengan demikian, risiko sengketa pascalelang dapat diminimalisir.

Kendala verifikasi dokumen dan data yuridis mencerminkan bahwa peran Pejabat Lelang dalam menjamin perlindungan hukum tidak dapat dipahami secara sempit sebagai pelaksana prosedur formal semata. Ia berada dalam posisi strategis yang menuntut kecermatan administratif sekaligus sensitivitas terhadap potensi sengketa hukum. Tanpa adanya pedoman yang lebih rinci dan koordinasi kelembagaan yang efektif, dilema antara melanjutkan atau menunda lelang akan terus menjadi tantangan dalam praktik pelaksanaan lelang eksekusi di Indonesia.¹¹⁷

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Bapak Fery Alberto Marpaung selaku pejabat lelang pada (KPKNL) Kelas I, diperoleh keterangan bahwa kendala verifikasi dokumen merupakan salah satu hambatan paling sering ditemui dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Dokumen yang diperiksa meliputi permohonan lelang dari kreditor, sertipikat hak atas tanah, akta pemberian hak tanggungan, perjanjian kredit, surat peringatan (somasi), serta hasil penilaian nilai limit. Namun dalam praktiknya, sering

¹¹⁶ *ibid*

¹¹⁷ *Ibid*

ditemukan persoalan yang tidak sepenuhnya dapat diselesaikan hanya dengan pemeriksaan administratif. Menurut narasumber: “Secara aturan kami hanya memeriksa kelengkapan formal dokumen. Tetapi dalam praktik, sering kali sertipikat yang diajukan ternyata sedang dalam status blokir atau ada catatan sengketa di kantor pertanahan. Ada juga kasus di mana objek sudah diletakkan sita oleh pengadilan lain. Dalam kondisi seperti itu, kami harus sangat berhati-hati.” Lebih lanjut dijelaskan bahwa ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis juga kerap menjadi persoalan. Misalnya, luas tanah di lapangan berbeda dengan yang tercantum dalam sertipikat, atau terdapat bangunan tambahan yang belum tercatat dalam dokumen resmi. Keadaan tersebut berpotensi menimbulkan gugatan dari pihak ketiga setelah lelang dilaksanakan. Narasumber juga mengungkapkan adanya dilema institusional yang dihadapi Pejabat Lelang: “Kalau lelang kami tunda, kreditor biasanya merasa dirugikan karena proses pelunasan menjadi lama. Tetapi kalau tetap dilaksanakan sementara ada potensi sengketa, risikonya lelang bisa digugat dan dibatalkan. Kami berada di posisi yang cukup sulit.”

Wawancara tersebut juga disampaikan bahwa koordinasi dengan kantor pertanahan menjadi sangat penting. Namun proses klarifikasi status tanah tidak selalu cepat, terutama apabila terdapat sengketa yang sedang berjalan. Hal ini menyebabkan tertundanya pelaksanaan lelang meskipun secara administratif dokumen dari kreditor telah dinyatakan lengkap. Dari sisi perlindungan hukum, narasumber menegaskan bahwa Pejabat Lelang berupaya menjaga keseimbangan kepentingan para pihak. Akan tetapi, keterbatasan kewenangan yang bersifat administratif membuat Pejabat Lelang tidak dapat masuk ke ranah pembuktian substansi sengketa. Segala bentuk keberatan atau klaim kepemilikan pada akhirnya

harus diselesaikan melalui mekanisme peradilan.

Hasil wawancara ini menunjukkan bahwa kendala verifikasi dokumen dan data yuridis bukan sekadar persoalan teknis administratif, melainkan persoalan struktural yang menyangkut integrasi data antarinstansi, kepastian status hukum objek, dan batas kewenangan Pejabat Lelang. Dengan demikian, temuan lapangan ini memperkuat analisis bahwa perlindungan hukum dalam lelang eksekusi tidak hanya ditentukan oleh norma tertulis, tetapi juga oleh efektivitas koordinasi kelembagaan serta kejelasan deliniasi tanggung jawab pejabat public.¹¹⁸

2. Kendala Pemberitahuan Dan Komunikasi Kepada Debitur

Perspektif hukum administrasi, apabila pemberitahuan telah dilakukan sesuai prosedur yang ditentukan, maka secara formal kewajiban Pejabat Lelang dianggap telah terpenuhi. Akan tetapi, dalam konteks perlindungan hukum substantif, keadaan ini tetap menyisakan persoalan. Debitur yang tidak menerima informasi secara efektif dapat merasa haknya untuk membela diri terabaikan, terutama apabila ia masih memiliki keberatan terhadap jumlah utang, status wanprestasi, atau penetapan nilai limit. Ketika lelang telah dilaksanakan, debitur sering mengajukan gugatan pembatalan dengan alasan tidak memperoleh pemberitahuan yang patut.¹¹⁹

Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara pemenuhan syarat formal dan efektivitas perlindungan substantif. Secara teori perlindungan hukum, khususnya dalam kerangka *due process of law*, setiap tindakan yang berpotensi

¹¹⁸ Hasil Wawancara dengan Fery Alberto Marpaung salah seorang Pejabat lelang pada (KPKNL) Kelas I Medan, tanggal 20 November 2025.

¹¹⁹ Christian, Jhon Bert, Bismar Nasution, dan Suhaidi. Analisis *Hukum atas Penerapan Rahasia Bank di Indonesia Terkait dengan Perlindungan Data Nasabah Berdasarkan Prinsip Kepercayaan Kepada Bank* (Studi Pada PT. Bank Cimb Niaga Tbk. Cabang Medan. *USU Law Journal*. Vol.4.No.4 (2016).

merugikan hak seseorang seharusnya didahului dengan pemberitahuan yang efektif dan memberikan kesempatan yang cukup untuk menyampaikan keberatan. Namun regulasi lelang lebih menekankan aspek formalitas prosedural dibandingkan pengujian efektivitas komunikasi.

Bagi Pejabat Lelang, situasi ini menimbulkan dilema. Di satu sisi, ia terikat pada ketentuan administratif yang bersifat limitatif; di sisi lain, ia menghadapi risiko gugatan apabila debitur mengklaim tidak mendapatkan informasi yang memadai. Posisi ini semakin kompleks apabila debitur mengajukan gugatan setelah lelang selesai, karena pembatalan lelang dapat berdampak pada kepentingan pembeli beritikad baik dan kreditor sebagai pemohon lelang.

Kendala pemberitahuan ini memperlihatkan bahwa sistem lelang eksekusi masih berorientasi pada kepastian prosedural (*procedural certainty*), tetapi belum sepenuhnya menjamin keadilan komunikatif (*communicative justice*). Idealnya, selain pengumuman formal, perlu dipertimbangkan penguatan mekanisme pemberitahuan yang lebih efektif, misalnya melalui verifikasi alamat terkini, penggunaan sarana komunikasi elektronik yang terdokumentasi, atau pemberian jangka waktu yang memadai bagi debitur untuk merespons.¹²⁰ Dengan demikian, kendala pemberitahuan dan komunikasi kepada debitur bukan semata-mata persoalan teknis pengiriman surat, melainkan menyentuh aspek fundamental perlindungan hak. Ketika pemenuhan formal tidak sejalan dengan efektivitas informasi yang diterima, maka potensi sengketa tetap terbuka. Oleh

¹²⁰ Ekwanto, Hafiz Nur, Dan Putra Hutomo. 2025. *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Atas Tanah Sebagai Objek Lelang Yang Tidak Dapat Dinikmati*. 2 (8).

karena itu, dalam konteks penelitian ini, perbaikan mekanisme pemberitahuan menjadi bagian penting dalam upaya memperkuat peran Pejabat Lelang dalam menjamin perlindungan hukum yang seimbang bagi kreditor dan debitur.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan salah satu Pejabat Lelang yaitu Bapak Fery Alberto Marpaung selaku pejabat lelang pada (KPKNL) Kelas I Medan, diperoleh keterangan bahwa kendala pemberitahuan kepada debitur merupakan salah satu sumber sengketa yang paling sering muncul dalam praktik lelang eksekusi. Narasumber menyatakan: “Secara prosedur kami sudah menyampaikan pemberitahuan sesuai alamat yang tercatat. Tetapi sering kali debitur sudah pindah atau tidak bisa ditemui. Ketika lelang sudah selesai, ada yang menggugat dengan alasan tidak pernah menerima pemberitahuan.” Lebih lanjut dijelaskan bahwa Pejabat Lelang hanya dapat memastikan terpenuhinya aspek formal pemberitahuan, sedangkan efektivitas komunikasi di luar jangkauan kewenangannya. Hal ini menunjukkan adanya perbedaan antara pemenuhan prosedur administratif dan persepsi perlindungan hak secara substantif di pihak debitur. Hasil wawancara ini menguatkan analisis bahwa kendala pemberitahuan bukan semata-mata persoalan teknis, melainkan berkaitan dengan efektivitas perlindungan hukum dalam praktik lelang eksekusi.¹²¹

3. Kendala Koordinasi Antarinstansi Dan Kendala Teknis Dalam Pelaksanaan Lelang Elektronik (*E-Auction*)

Kendala koordinasi antarinstansi merupakan hambatan struktural yang secara nyata memengaruhi efektivitas pelaksanaan lelang eksekusi. Secara normatif,

¹²¹ Hasil Wawancara dengan Fery Alberto Marpaung salah seorang Pejabat lelang pada (KPKNL) Kelas I Medan, tanggal 20 November 2025.

lelang eksekusi memang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang di bawah kewenangan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, namun secara fungsional pelaksanaannya berkaitan erat dengan instansi lain. Dalam konteks lelang eksekusi hak tanggungan, objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan tunduk pada rezim pertanahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sehingga proses pascalelang seperti balik nama sertifikat harus dilakukan melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Selain itu, apabila objek masih dikuasai debitur, pengosongan sering kali memerlukan bantuan aparat keamanan atau bahkan penetapan pengadilan.¹²²

Praktiknya lambannya proses administratif antarinstansi, adanya blokir sertifikat, atau keberadaan sengketa yang belum tuntas dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli lelang. Kondisi ini berimplikasi pada menurunnya kepercayaan publik terhadap mekanisme lelang sebagai instrumen eksekusi yang cepat dan efektif. Secara konseptual, persoalan ini menunjukkan bahwa efektivitas perlindungan hukum dalam lelang eksekusi tidak hanya ditentukan oleh kepatuhan prosedural Pejabat Lelang, tetapi juga oleh sinergi kelembagaan antarorgan negara. Tanpa koordinasi yang harmonis, prinsip kepastian hukum dan kemanfaatan sebagaimana menjadi tujuan eksekusi jaminan kebendaan sulit terwujud secara optimal.

Sedangkan kendala teknis dalam pelaksanaan lelang elektronik (*e-auction*) juga menjadi tantangan tersendiri dalam praktik kontemporer. Digitalisasi lelang yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 pada dasarnya

¹²² Putra, Ade Muhammad Syamkirana, Dan Tri Lisiani Prihatinah. 2022. “*Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Sebagai Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang.*” *Kosmik Hukum* 22 (1): 50. <https://doi.org/10.30595/Kosmikhukum.V22i1.12271>.

bertujuan memperluas akses, meningkatkan transparansi, serta meminimalisir potensi kolusi. Secara teoritis, sistem daring memperkuat prinsip keterbukaan karena setiap peserta memiliki kesempatan yang sama untuk mengajukan penawaran tanpa interaksi langsung yang berpotensi menimbulkan konflik kepentingan.

Namun demikian, secara empiris masih ditemukan hambatan berupa gangguan jaringan internet, kesalahan teknis dalam proses registrasi dan penawaran, serta keterbatasan literasi digital masyarakat. Apabila gangguan terjadi pada saat proses penawaran berlangsung, Pejabat Lelang dihadapkan pada dilema antara melanjutkan proses demi kepastian waktu atau menunda pelaksanaan demi menjamin keadilan dan transparansi.

Situasi ini menuntut profesionalitas dan diskresi administratif yang proporsional agar keputusan yang diambil tetap selaras dengan asas kepastian hukum, keadilan, dan akuntabilitas. Dengan demikian, kendala koordinasi antarinstansi dan kendala teknis e-auction menunjukkan bahwa tantangan pelaksanaan lelang eksekusi tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga struktural dan teknologis. Oleh karena itu, penguatan sistem integrasi data antarinstansi, percepatan layanan administrasi pertanahan, serta peningkatan kapasitas digital masyarakat menjadi faktor penting dalam mewujudkan lelang eksekusi yang efektif dan memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi kreditor, debitur, dan pembeli lelang.¹²³

4. Tekanan Sosial Dan Konflik Lapangan

Tekanan sosial dan konflik lapangan merupakan kendala non-yuridis yang

¹²³ Salim, Vina Putri, and Bambang Sugeng Ariadi Subagyono. 2022. 'Keabsahan Lelang Non Eksekusi Sukarela Secara Online Tanpa Pejabat Lelang', *Notaire*, 5.1: 155 <<https://doi.org/10.20473/ntr.v5i1.33641>>

memiliki dampak signifikan terhadap efektivitas pelaksanaan lelang eksekusi. Dalam praktiknya, objek Lelang khususnya berupa tanah dan bangunan sering kali masih ditempati oleh debitur atau bahkan pihak ketiga yang merasa memiliki kepentingan atas objek tersebut. Penolakan, aksi protes, hingga potensi konflik fisik dapat terjadi ketika pihak yang menempati objek merasa tidak memperoleh kesempatan pembelaan yang memadai atau menilai proses lelang tidak adil.

Tugas Pejabat Lelang terbatas pada pelaksanaan penjualan melalui lelang umum, sedangkan tindakan pengosongan objek pada umumnya memerlukan mekanisme tersendiri melalui penetapan atau bantuan aparat penegak hukum. Namun demikian, dalam persepsi masyarakat, Pejabat Lelang sering kali dipandang sebagai representasi negara yang bertanggung jawab atas keseluruhan proses eksekusi, termasuk akibat sosial yang timbul setelahnya. Kondisi ini menempatkan Pejabat Lelang dalam posisi yang rentan terhadap tekanan dari berbagai pihak, baik dari kreditor yang menghendaki percepatan eksekusi maupun dari debitur atau masyarakat sekitar yang melakukan resistensi.¹²⁴

Tekanan sosial dan konflik lapangan ini menunjukkan bahwa lelang eksekusi bukan semata-mata peristiwa hukum yang bersifat administratif, melainkan juga memiliki dimensi sosial yang kompleks. Dalam konteks tersebut, Pejabat Lelang dituntut untuk menjaga netralitas, independensi, serta profesionalitas, sekaligus memastikan bahwa seluruh prosedur telah dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Netralitas ini penting untuk

¹²⁴ Dewi, Ni Made Ayu Sintya, and Made Gde Subha Karma Resen. 2021. 'Harmonisasi Kewenangan Pembuatan Risalah Lelang Antara Notaris Dengan Pejabat Lelang', *Acta Comitatus*, 6.01: 41 <<https://doi.org/10.24843/ac.2021.v06.i01.p04>>

menjaga legitimasi hasil lelang dan mencegah timbulnya gugatan yang mendalilkan adanya penyalahgunaan kewenangan atau keberpihakan.

Keberadaan konflik lapangan juga berdampak pada kepastian hukum bagi pembeli lelang. Apabila objek tidak dapat segera dikuasai karena adanya perlawanan, maka tujuan utama lelang sebagai sarana penyelesaian piutang secara efektif menjadi terhambat. Oleh karena itu, diperlukan sinergi antara lembaga lelang, aparat keamanan, dan peradilan guna memastikan bahwa pelaksanaan eksekusi berjalan dengan tetap menjunjung asas kemanusiaan, proporsionalitas, dan ketertiban umum. Dengan demikian, perlindungan hukum dalam lelang eksekusi tidak hanya dipahami dalam kerangka normatif, tetapi juga dalam konteks stabilitas sosial dan legitimasi publik terhadap tindakan negara.

Sudut pandang perlindungan hukum, kendala administratif dapat berdampak pada kedua belah pihak. Kreditor berpotensi dirugikan karena proses menjadi tertunda atau berlarut-larut, sedangkan debitur berpotensi mengalami kerugian apabila pelaksanaan tetap dipaksakan tanpa kejelasan status objek. Dengan demikian, Pejabat Lelang berada dalam posisi sentral yang menuntut keseimbangan antara efisiensi dan kehati-hatian.¹²⁵

Apabila dikaitkan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, Pejabat Lelang harus menjunjung tinggi asas kecermatan, asas kepastian hukum, dan asas tidak menyalahgunakan kewenangan. Namun untuk dapat menjalankan asas-asas tersebut secara optimal, diperlukan dukungan regulasi yang jelas, sistem

¹²⁵ Andayani, Zulfrida, Saparuddin Siregar, and Isnaini Harahap. 2020. 'Peranan Balai Lelang Swasta Pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet': 701–6

administrasi yang terintegrasi, serta koordinasi lintas sektor yang efektif. Dengan demikian, kendala administratif dan praktis dalam pelaksanaan lelang eksekusi memperlihatkan bahwa permasalahan tidak semata-mata terletak pada teks hukum, tetapi juga pada implementasi dan tata kelola.¹²⁶ Dalam konteks penelitian ini, analisis terhadap kendala administratif menjadi penting untuk menunjukkan bahwa peran Pejabat Lelang dalam menjamin perlindungan hukum bukan hanya persoalan kewenangan normatif, melainkan juga kemampuan operasional dalam menghadapi dinamika faktual.

Pembaruan sistem lelang ke depan tidak hanya memerlukan harmonisasi regulasi, tetapi juga penguatan kapasitas kelembagaan, digitalisasi yang andal, serta mekanisme koordinasi yang responsif guna mewujudkan perlindungan hukum yang efektif dan berkeadilan bagi kreditor dan debitur.

C. Kendala Sosiologis dan Yuridis dalam Perspektif Perlindungan Hukum

Selain kendala normatif dan administratif, Pejabat Lelang juga menghadapi kendala yang bersifat sosiologis dan yuridis. Kendala ini tidak selalu tampak dalam teks peraturan, namun sangat berpengaruh terhadap efektivitas pelaksanaan lelang eksekusi serta terhadap persepsi perlindungan hukum bagi kreditor dan debitur.

Kendala sosiologis berkaitan dengan faktor perilaku masyarakat, budaya hukum, serta kondisi sosial ekonomi para pihak, sedangkan kendala yuridis berkaitan dengan dinamika penegakan hukum di pengadilan dan praktik litigasi yang berkembang

¹²⁶ Ahnia Septya Karina, Sukarmi, Endang Sri Kawuryan “jurnal *Keabsahan Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Dalam Pelaksanaan Lelang Elektronik Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang*” Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya 2020

Secara sosiologis, pelaksanaan lelang eksekusi sering dipersepsikan sebagai tindakan perampasan hak milik oleh kreditor, terutama dalam konteks objek berupa rumah tinggal atau tanah yang menjadi sumber penghidupan debitur. Meskipun secara hukum eksekusi dilakukan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dalam realitas sosial tindakan tersebut kerap menimbulkan resistensi, baik dalam bentuk penolakan administratif maupun perlawanan fisik. Persepsi negatif ini memperlihatkan adanya kesenjangan antara legitimasi yuridis dan penerimaan sosial terhadap pelaksanaan lelang.¹²⁷

Kondisi tersebut dipengaruhi oleh tingkat literasi hukum masyarakat yang belum merata. Banyak debitur yang tidak sepenuhnya memahami konsekuensi hukum dari perjanjian kredit dan pembebanan hak tanggungan. Ketika terjadi wanprestasi dan objek jaminan dilelang, muncul anggapan bahwa proses tersebut dilakukan secara sepihak dan tidak adil.

Pejabat Lelang sering berada pada posisi dilematis, karena secara hukum ia hanya melaksanakan kewenangan administratif, namun secara sosial dianggap sebagai pihak yang mengambil hak debitur. Selain itu, faktor ekonomi juga menjadi kendala sosiologis yang signifikan. Dalam situasi krisis ekonomi atau penurunan kemampuan bayar, peningkatan jumlah kredit bermasalah berdampak pada meningkatnya permohonan lelang eksekusi. Di sisi lain, kondisi pasar yang lesu dapat menyebabkan harga lelang tidak

¹²⁷ Arrol Vastie Prabamantya Dan Soegianto Soegianto. 2025. "*Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Sengketa Penguasaan Objek Oleh Debitur.*" Khatulistiwa: Jurnal Pendidikan Dan Sosial Humaniora 5 (2): 238–52. <https://doi.org/10.55606/Khatulistiwa.V5i2.5832>.

optimal. Keadaan ini memperbesar potensi sengketa karena debitur merasa objek dijual di bawah nilai wajar, sementara kreditor berargumen bahwa harga terbentuk melalui mekanisme pasar terbuka.

Kendala yang sering muncul adalah maraknya gugatan pembatalan lelang atau gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan setelah pelaksanaan lelang. Meskipun secara formal Pejabat Lelang telah melaksanakan tugas sesuai ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, namun dalam praktik peradilan sering terjadi perbedaan penilaian hakim terhadap sah atau tidaknya prosedur. Hal ini mencerminkan adanya variasi interpretasi hukum yang berimplikasi pada ketidakpastian bagi Pejabat Lelang maupun pembeli lelang.¹²⁸

Kendala yuridis lainnya adalah inkonsistensi putusan pengadilan terkait *parate executie*. Meskipun Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kewenangan langsung kepada kreditor untuk menjual objek jaminan melalui lelang umum, dalam praktik terdapat putusan yang menekankan perlunya kehati-hatian ekstra apabila terdapat sengketa pokok mengenai jumlah utang atau status wanprestasi. Perbedaan pendekatan ini menimbulkan ketidakpastian dalam menentukan batas kewenangan Pejabat Lelang.

Perspektif teori perlindungan hukum, kendala sosiologis dan yuridis ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum tidak hanya ditentukan oleh norma tertulis, tetapi juga oleh efektivitas penerapan dan penerimaan masyarakat. Apabila regulasi telah memberikan kepastian formal namun tidak diimbangi dengan

¹²⁸ Fathimah Azzahra, Salsabila, Dan Siti Malikhatun Badriyah. 2023. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Lex Renaissance* 8 (1): 167–84. <https://doi.org/10.20885/Jlr.Vol8.Iss1.Art10>.

legitimasi sosial dan konsistensi penegakan hukum, maka tujuan perlindungan hukum menjadi tidak optimal. Dari sudut pandang asas negara hukum (*rechtstaat*), setiap tindakan pejabat publik harus didasarkan pada hukum dan dapat diuji melalui mekanisme peradilan. Namun, apabila setiap pelaksanaan lelang hampir selalu berpotensi digugat tanpa adanya parameter yang jelas mengenai batas tanggung jawab Pejabat Lelang, maka timbul risiko over-litigation yang dapat menghambat efektivitas sistem eksekusi itu sendiri. Dalam kondisi demikian, Pejabat Lelang menghadapi tekanan psikologis dan profesional karena setiap tindakan administratif berpotensi menjadi objek sengketa.

Kendala yang bersifat sosiologis dan yuridis dalam pelaksanaan lelang eksekusi pada dasarnya mencerminkan adanya dinamika yang kompleks dalam praktik penegakan hukum, khususnya terkait pertentangan antara kepastian hukum dan rasa keadilan. Kepastian hukum menuntut agar setiap proses lelang dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, sehingga kreditor memperoleh jaminan atas pelunasan piutangnya secara tepat dan efisien. Di sisi lain, aspek keadilan menghendaki agar debitur tetap mendapatkan perlindungan terhadap hak-haknya, terutama hak atas objek jaminan yang memiliki nilai ekonomi dan sosial yang tidak kecil.

Dalam konteks ini, seringkali terjadi ketidakseimbangan antara kepentingan kreditor dan debitur, yang pada akhirnya menimbulkan potensi sengketa hukum. Kreditor cenderung berorientasi pada percepatan eksekusi guna meminimalisir risiko kerugian, sementara debitur berupaya mempertahankan haknya melalui berbagai upaya hukum, termasuk mengajukan keberatan atau gugatan terhadap pelaksanaan lelang. Kondisi ini memperlihatkan bahwa pelaksanaan lelang tidak

hanya sekadar persoalan administratif, melainkan juga menyangkut dimensi sosial dan keadilan yang lebih luas dalam masyarakat.

Pejabat Lelang dalam hal ini berada pada posisi yang sangat strategis sekaligus dilematis, karena harus mampu menjembatani dua kepentingan yang berbeda tersebut. Sebagai pejabat publik, Pejabat Lelang dituntut untuk menjaga independensi, objektivitas, serta profesionalitas dalam setiap tahapan pelaksanaan lelang. Tidak hanya itu, Pejabat Lelang juga harus memastikan bahwa seluruh prosedur telah dilaksanakan secara transparan dan akuntabel, sehingga tidak menimbulkan kecurigaan ataupun ketidakpercayaan dari para pihak yang terlibat.

Lebih lanjut, tantangan yang dihadapi tidak hanya berasal dari aspek normatif, tetapi juga dari rendahnya tingkat kesadaran hukum masyarakat, kurangnya pemahaman terhadap mekanisme lelang, serta adanya persepsi negatif terhadap lembaga lelang itu sendiri. Hal ini semakin memperkuat pentingnya peran Pejabat Lelang tidak hanya sebagai pelaksana teknis, tetapi juga sebagai pihak yang memiliki tanggung jawab moral dalam memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai pentingnya proses lelang yang sah dan adil.

Peningkatan literasi hukum masyarakat, konsistensi putusan peradilan, serta penegasan batas kewenangan dan tanggung jawab pejabat publik merupakan langkah strategis dalam meminimalisir kendala sosiologis dan yuridis. Dengan demikian, sistem lelang eksekusi dapat berjalan tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga diterima secara sosial sebagai mekanisme penyelesaian utang yang adil dan proporsional dalam kerangka negara

hukum Indonesia.¹²⁹

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Bapak Fery Alberto Marpaung selaku pejabat lelang pada (KPKNL) Kelas I Medan, diperoleh keterangan bahwa kendala sosiologis merupakan tantangan nyata yang sering kali lebih kompleks dibandingkan kendala administratif. Narasumber menyatakan bahwa, masyarakat kerap memandang lelang sebagai tindakan sepihak yang merugikan debitur, terutama apabila objek yang dilelang adalah rumah tinggal. Narasumber menjelaskan: “Secara hukum kami hanya melaksanakan kewenangan administratif berdasarkan permohonan kreditor. Tetapi di lapangan, masyarakat melihatnya sebagai tindakan pengambilalihan rumah atau tanah milik debitur. Persepsi itu sering menimbulkan tekanan sosial.” Lebih lanjut disampaikan bahwa rendahnya literasi hukum menjadi faktor dominan yang memengaruhi resistensi tersebut. Banyak debitur yang tidak memahami konsekuensi pembebanan hak tanggungan sejak awal perjanjian kredit.

Ketika terjadi wanprestasi dan objek dilelang, muncul anggapan bahwa proses tersebut tidak adil atau dilakukan tanpa musyawarah yang cukup. Dari aspek ekonomi, narasumber juga menegaskan bahwa dalam kondisi pasar yang tidak stabil, harga lelang sering kali tidak mencapai nilai yang diharapkan debitur. Walaupun harga terbentuk melalui mekanisme penawaran terbuka sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, tetap saja terdapat persepsi bahwa objek dijual di bawah nilai wajar. Hal ini sering menjadi dasar

¹²⁹ Oroh, Andika Natanael, Dedy A Prasetyo, Dan Yudha Cahya Kumala. 2024. “*Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menempati Objek Lelang Dikarenakan Adanya Perlawanan Hukum Dari Debitur.*” *Themis : Jurnal Ilmu Hukum* 2 (2): 74–82. <https://doi.org/10.70437/Themis.V2i2.890>.

gugatan setelah lelang selesai.

Narasumber mengakui bahwa gugatan pembatalan lelang atau gugatan perbuatan melawan hukum hampir menjadi risiko inheren dalam setiap pelaksanaan lelang eksekusi. Meskipun prosedur telah dilaksanakan sesuai ketentuan, terdapat perbedaan penafsiran hakim dalam menilai sah atau tidaknya suatu proses lelang, khususnya terkait penerapan *parate executie* sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Narasumber menyatakan: “Kadang prosedur sudah kami jalankan sesuai aturan, tetapi ketika digugat, hakim bisa memiliki pertimbangan berbeda, terutama jika ada sengketa pokok antara kreditor dan debitur. Ini yang membuat posisi Pejabat Lelang menjadi cukup rentan.”

Hasil wawancara tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum dalam lelang eksekusi tidak hanya berkaitan dengan kepatuhan terhadap norma tertulis, tetapi juga dengan penerimaan sosial dan konsistensi penegakan hukum di pengadilan. Secara sosiologis, resistensi masyarakat memperlihatkan adanya kesenjangan antara legitimasi yuridis dan legitimasi sosial. Secara yuridis, variasi interpretasi putusan menciptakan ketidakpastian yang berdampak pada rasa aman profesional Pejabat Lelang maupun kepastian hukum bagi pembeli lelang.

Temuan wawancara ini menguatkan analisis bahwa kendala sosiologis dan yuridis merupakan faktor struktural yang memengaruhi efektivitas perlindungan hukum dalam lelang eksekusi. Upaya penguatan literasi hukum, harmonisasi praktik peradilan, serta penegasan batas tanggung jawab Pejabat Lelang menjadi kebutuhan mendesak dalam rangka mewujudkan keseimbangan antara kepastian hukum dan rasa keadilan bagi kreditor maupun debitur.

Dalam kerangka teori perlindungan hukum, temuan ini memperlihatkan adanya

dinamika yang menunjukkan ketidakseimbangan antara prinsip kepastian hukum (*legal certainty*) dan rasa keadilan (*justice*). Kepastian hukum menghendaki agar setiap proses penyelesaian, termasuk pelaksanaan lelang eksekusi, dilaksanakan secara konsisten berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga memberikan jaminan bagi kreditor untuk memperoleh pelunasan piutangnya secara pasti dan terukur.

Namun demikian, di sisi lain terdapat tuntutan keadilan yang menekankan pentingnya perlindungan terhadap hak-hak debitur, khususnya terkait dengan hak kepemilikan atas objek jaminan yang tidak hanya memiliki nilai ekonomi, tetapi juga seringkali berkaitan dengan aspek sosial dan keberlangsungan hidup debitur. Dalam praktiknya, kedua prinsip ini tidak selalu berjalan selaras, melainkan kerap menimbulkan ketegangan ketika pelaksanaan hukum lebih berorientasi pada kepastian formal dibandingkan dengan keadilan substantif.

Kreditor pada umumnya membutuhkan kepastian hukum yang cepat dan efektif sebagai jaminan atas pemenuhan haknya, terutama dalam kondisi debitur telah dinyatakan wanprestasi. Sebaliknya, debitur mengharapkan adanya perlindungan hukum yang memadai agar tidak dirugikan oleh proses eksekusi yang dilakukan tanpa memperhatikan prosedur yang adil, transparan, dan proporsional. Oleh karena itu, kondisi ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum tidak hanya berkaitan dengan penerapan norma secara formal, tetapi juga harus mempertimbangkan aspek keadilan yang dirasakan oleh para pihak.

Pejabat Lelang berada di antara dua kepentingan tersebut dan dituntut menjaga netralitas, independensi, serta profesionalitas. Apabila regulasi telah memberikan legitimasi formal, namun belum sepenuhnya diterima secara sosial

atau belum diterapkan secara konsisten oleh peradilan, maka tujuan perlindungan hukum belum tercapai secara optimal. Oleh karena itu, penguatan sistem lelang eksekusi ke depan memerlukan pendekatan yang komprehensif, meliputi penyempurnaan regulasi, harmonisasi praktik peradilan, peningkatan koordinasi antarinstansi, serta edukasi hukum kepada masyarakat. Dengan demikian, lelang eksekusi tidak hanya sah secara normatif, tetapi juga efektif secara institusional dan legitim secara sosial dalam mewujudkan perlindungan hukum yang seimbang bagi kreditor dan debitur dalam kerangka negara hukum Indonesia.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

1. Mekanisme lelang eksekusi yang dilakukan oleh pejabat lelang untuk menjamin terpenuhinya hak-hak kreditor dan debitur pada dasarnya telah diatur secara jelas dalam peraturan perundang-undangan dan dilaksanakan melalui tahapan yang sistematis, mulai dari permohonan lelang, penelitian dokumen, pengumuman, pelaksanaan penawaran, hingga pembuatan risalah lelang. Mekanisme ini telah dirancang untuk menjamin terpenuhinya hak-hak kreditor dan debitur secara seimbang. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan kelemahan, khususnya dalam aspek kehati-hatian, transparansi, dan pemenuhan prosedur esensial seperti pemberitahuan kepada debitur dan kewajiban nilai limit.
2. Akibat hukum jika pejabat lelang tidak melaksanakan perannya dalam menjamin hak-hak debitur dan kreditor dalam lelang eksekusi dalam praktik menunjukkan bahwa tanggung jawab jabatan dalam menjalankan kewenangan dapat berdampak pada terganggunya kepastian hukum, munculnya sengketa, serta menurunnya kepercayaan terhadap lembaga lelang sebagai instrumen penyelesaian utang. terpenuhinya persyaratan administratif, keabsahan dokumen, transparansi pengumuman, serta legalitas proses lelang.
3. Kendala dalam pelaksanaan lelang eksekusi tidak hanya bersifat yuridis, tetapi juga sosiologis dan institusional. Terdapat konflik antara kepastian hukum dan keadilan, rendahnya pemahaman masyarakat, serta keterbatasan SDM dan pengawasan, yang menghambat optimalnya perlindungan hukum

bagi para pihak.

B. SARAN

1. Diharapkan penyempurnaan pelaksanaan mekanisme lelang eksekusi, meskipun mekanisme lelang telah diatur secara jelas, diperlukan peningkatan kualitas pelaksanaannya, khususnya dalam aspek kehati-hatian dan transparansi. Pejabat Lelang harus memastikan bahwa seluruh tahapan, terutama pemberitahuan kepada debitur dan penetapan nilai limit, dilakukan secara wajar, terbuka, dan dapat dipertanggungjawabkan. Dengan demikian, pelaksanaan lelang tidak hanya memenuhi aspek formal, tetapi juga mencerminkan keadilan bagi para pihak.
2. Sebaiknya penguatan profesionalitas dan tanggung jawab Pejabat Lelang Mengingat luasnya dimensi tanggung jawab jabatan, diperlukan peningkatan kapasitas Pejabat Lelang melalui pendidikan dan pelatihan yang berkelanjutan, khususnya terkait prinsip kehati-hatian, integritas, dan independensi. Selain itu, perlu ditegaskan standar operasional yang lebih ketat agar setiap tindakan dalam proses lelang dapat meminimalisir potensi sengketa serta menjaga kepercayaan publik terhadap lembaga lelang.
3. Sebaiknya untuk mengatasi kendala sosiologis, diperlukan upaya sosialisasi yang berkelanjutan mengenai mekanisme dan manfaat lelang. Dengan meningkatnya pemahaman masyarakat, diharapkan persepsi negatif terhadap lelang dapat berkurang dan partisipasi publik dapat meningkat. Penguatan kelembagaan dan koordinasi antar instansi perlu adanya peningkatan koordinasi antara KPKNL, perbankan, Badan Pertanahan Nasional, dan lembaga peradilan guna memastikan bahwa objek

lelang telah memenuhi seluruh persyaratan hukum sebelum dilaksanakan. Selain itu, penguatan sumber daya manusia dan sistem kelembagaan juga diperlukan agar pelaksanaan lelang dapat berjalan lebih efektif dan akuntabel.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Ali Chidir, *Yuriprudensi Indonesia tentang Perbuatan Melawan Hukum*, Binacipta, Jakarta, 1978.
- Basyarudin, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pihak Ketiga Yang Membeli Tanah dan Bangunan Yang Telah Dibebani Hak Tanggungan*, Jakad Media Publishing, Surabaya, 2021
- Edy Suhardono, *Teori Peran (Konsep, Derivasi dan Implikasinya)*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1994).
- Frans Magnis Suseno dalam kutipan Liliana Tedjosaputro, SH., MH., Prof., Dr., *Etika Profesi dan Profesi Hukum*, CV. Aneka Ilmu, Semarang, 2003.
- Gustav Radbruch, dalam Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006).
- H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Kota Depok: Rajagrafido Persada. 2016).
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Ida Hanifah, et.al. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa* (Medan: Pustaka Prima, 2018).
- Komalawati, *Kode Etika Hukum*, Grafikatama Jaya, Jakarta, 1989.
- M. Marwan dan Jimmy P. 2009. *Kamus hukum: Dictionary Of Law Complete Edition*. Surabaya: Reality Publisher.
- M. Solly Lubis dalam Salim, HS, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, (Jakarta, Rajawali Pers, 2010).

- Mardani, *Teori Hukum, Dari Teori Hukum Klasik Hingga Teori Hukum Kontemporer*, (Jakarta : Kencana, 2024).
- Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survei*, (Jakarta: LP3ES, 1989).
- Nico Ngani, *Metodologi Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Yogyakarta: Pustaka Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010).
- Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu.
- R. Sutyo Bakir, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Tangerang: Karisma Publishing Group 2009).
- Rachmadi Usman, 2016, *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Rachmadi, Usman, 2010, *Aspek-aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta:Gramedia Pustaka Utama.
- Raden Ibnu Arly. 2022. *Pembaharuan Hukum Lelang Di Indonesia*, ed. by Surabaya:Pustaka Aksara (Surabaya)
- Ramlan, dkk. 2023. *Metode Penelitian Hukum dalam Pembuatan Karya Ilmiah*. Medan: Umsu Press.
- Ramlan, Tengku Erwinsyahbana, Surya Perdana, *Metode Penelitian Hukum dalam Pembuatan Karya Ilmiah*, Cet. 1, (Medan: Umsu Press, 2023).
- Remy Sjahdeini, S, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 2015
- Salbiah. (2004). *Materi Pokok Pengetahuan Lelang. Jakarta: Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan*.

- Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Perss, 2011)
- Sianturi, P. T. (2013). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan*
Sianturi, P.T, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2008
- Sidrata, M. (2011). “*Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Dalam Kaitannya Dengan Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Umum Pembuat Akta.*” Universitas Diponegoro Semarang.
- Soemitro, R. *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT. Erecsco, Bandung, 1987.
- Soerjono Soekanto, *Beberapa Aspek Sosial Yuridis Dan Masyarakat*, (Bandung: Alumni, 1981).
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia, 2003).
- Sofwan, S. S. (1980). *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: C.V. Bina Usaha.
- Subekti. (1983). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermedia.
- Sudiarto, 2021, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*, Jakarta: Kencana.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 1991)
- Sumadi Suryabarata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998).
- Sutiarnoto. 2018. *Peraturan Hukum Lelang di Indonesia*. (Medan:USU Press)
- Suyatno, H.R.M. Anton. 2016. *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses*

Gugatan Pengadilan. (Jakarta:Kencana)

Zainal Asikin, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Press, 2012).

Zainuddin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

Friedman, Lawrence M. *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial*, terj. M. Khozim Jakarta: Nusa Media, 2009

JURNAL

Ahnia Septya Karina, Sukarmi, Endang Sri Kawuryan “jurnal Keabsahan Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Dalam Pelaksanaan Lelang Elektronik Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang” Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya 2020

Ali Abdullah, Diana Kesuma, Novelza Restu Ayu Putri (2024), Kajian Perbedaan Nilai Limit Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, *Jurnal Hukum Sasana*, Volume 10, Iss.2(2024), pp. 217 -229 [View of Kajian Perbedaan Nilai Limit Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan](#)

Andayani, Zulfrida, Saparuddin Siregar, and Isnaini Harahap. 2020. ‘Peranan Balai Lelang Swasta Pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet.

Andika Natanael Oroh, Dedy A Prasetyo, Yudha Cahya Kumala,” Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Dapat Menempati Objek Lelang Dikarenakan Adanya Perlawanan Hukum dari Debitur”. *Themis: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 2025Page 74-82ISSN: 3032-5730

Arrol Vastie Prabamantya Dan Soegianto Soegianto. 2025. “Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Sengketa Penguasaan Objek Oleh Debitur.” *Khatulistiwa: Jurnal Pendidikan Dan Sosial Humaniora* 5 (2): 238–52. <https://doi.org/10.55606/Khatulistiwa.V5i2.5832>.

Astriani, E. M., & Ngadino, N. (2021). Prosedur pelaksanaan dan pengumuman lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). *NOTARIUS*, 15(2), 649–659. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i2.36938>

Christian, Jhon Bert, Bismar Nasution, dan Suhaidi. Analisis Hukum atas Penerapan Rahasia Bank di Indonesia Terkait dengan Perlindungan Data Nasabah Berdasarkan Prinsip Kepercayaan Kepada Bank (Studi Pada PT. Bank Cimb Niaga Tbk. Cabang Medan. *USU Law Journal*. Vol.4.No.4 (2016).

Dewi, Ni Made Ayu Sintya, and Made Gde Subha Karma Resen. 2021. ‘Harmonisasi Kewenangan Pembuatan Risalah Lelang Antara Notaris Dengan Pejabat Lelang’, *Acta Comitas*, 6.01: 41 <https://doi.org/10.24843/ac.2021.v06.i01.p04>

- Dian Candra Prawira, Wika Yudha Shanty, Yusuf Eko Nahuddin, Fathor Rahman, Leni Dwi Nurmala, Ariyanti.2025. Prosedur Pelaksanaan Lelang Eksekusi Terhadap Benda Tidak Bergerak, *Bhirawa Law Journal* Volume 6, Issue 2, November 2025 ISSN ONLINE; 2775-2070, ISSN CETAK; 2775-4464
- Erika Putri Agustina, “Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan” (tanpa tahun), <http://repository.unissula.ac.id/id/eprint/30748> (diakses tanggal 27/04/2024, pukul 17.52
- Fathimah Azzahra, Salsabila, Dan Siti Malikhatun Badriyah. 2023. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan.” *Jurnal Lex Renaissance* 8 (1): 167–84. <https://doi.org/10.20885/Jlr.Vol8.Iss1.Art10>.
- Oroh, Andika Natanael, Dedy A Prasetyo, Dan Yudha Cahya Kumala. 2024. “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menempati Objek Lelang Dikarenakan Adanya Perlawanan Hukum Dari Debitur.” *Themis : Jurnal Ilmu Hukum* 2 (2): 74–82. <https://doi.org/10.70437/Themis.V2i2.890>
- Putra, Ade Muhammad Syamkirana, Dan Tri Lisiani Prihatinah. 2022. “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Sebagai Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang.” *Kosmik Hukum* 22 (1): 50. <https://doi.org/10.30595/Kosmikhukum.V22i1.12271>.
- Rapiq, Muhammad, dan Recca Ayu Hapsari. Implementasi Hukum terhadap Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol.9.No.2 (November 2021).
- Robert Bonar, Lelang Pasal 6 UUHT Dan Lelang Berdasarkan Title Eksekutorial, 2018, www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-sumut/baca-artikel/12694/LELANG-PASAL-6-UUHT-DAN-LELANG-BERDASARKAN-TITLE-EKSEKUTORIAL diakses pada 27 januari 2025 pukul 11.57
- Salim, Vina Putri, and Bambang Sugeng Ariadi Subagyono. 2022. ‘Keabsahan Lelang Non Eksekusi Sukarela Secara Online Tanpa Pejabat Lelang’, *Notaire*, 5.1: 155 <https://doi.org/10.20473/ntr.v5i1.33641>
- Setyowati, J. (2017). Tanggung Jawab Balai Lelang Dalam Pra Lelang eksekusi Yang Lelangnya Kemudian Dibatalkan. <https://repository.unair.ac.id/66003/>
- Sonata, D. L. (2015). Permasalahan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Putusan Pengadilan Dalam Perkara Perdata dalam Praktik. *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2). <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v6no2.329>
- Sukmaya, M. A., Abubakar, L., & Handayani, T. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Hal Eksekusi Terhalang Oleh Gugatan Ditinjau Dari Hukum Jaminan. *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 8(2), 204.

<https://doi.org/10.25157/justisi.v8i2.3605>

Tiara Mardhatillah, "Jaminan Perlindungan Pemenang Lelang Atas Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Groose Akta" (tanpa tahun), <http://repository.uir.ac.id/id/eprint/1679>(diakses tanggal 27/04/2024, pukul 17.52)

Vira Mildasari, Aisyah Ayu Musyafah. (2024). Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Lelang Kelas II Ditinjau dari Sudut Pandang Perundang-undangan. *Jurnal Notarius*, Vol. 17 (No 2), p. 1267 [53969-217216-1-PB.pdf](https://doi.org/10.25157/justisi.v8i2.3605)

Wardani, D. S., & Hasibuan, N. F. A. (2022). Analisis Prosedur Pelaksanaan Lelang Pada Kpknl Di Lingkungan Kanwil DJKN Sumatera Utara. *Jurnal Akuntansi AKTIVA*, 3(2), 184–191. <https://doi.org/10.24127/akuntansi.v3i2.3046>

Widyasti, W. & Suparno, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang", *Jurnal Suara Keadilan*, 2024

Zulheriyanto. 2013. Pembaharuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemasangan Hak Tanggungan(Studi Kasus di Kota Bukittinggi). *MINUTA Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan Program MKN Fakultas Hukum UNAND*.

Sumber dari Hasil Wawancara Pribadi

Fery Alberto Marpaung salah seorang Pejabat lelang pada (KPKNL) Kelas I Medan, tanggal 20 November 2025.

Peraturan Perundang-Undangan

UU No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara atau barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/BUMD)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 43 Tahun 2007 tentang Perpustakaan

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pejabat Lelang I

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat lelang Kelas II

Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 445/PMK.01/2006 tentang Organisasi Departemen Keuangan, DJPLN berubah menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara

Internet

KBBI.web.id