

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG
LELANG TERHADAP HAK ATAS TANAH
YANG DIKUASAI DEBITUR**

TESIS

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

Oleh :

WALLIYUL RAHMA
NPM : 2020020018



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2023**

PENGESAHAN TESIS

Nama : Walliyul Rahma
Nomor Pokok Mahasiswa : 2020020018
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang
Terhadap Hak Atas Tanah Yang dikuasai Debitur

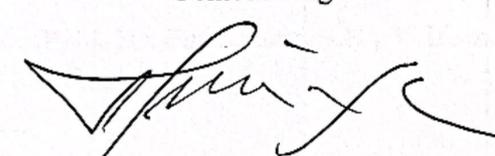
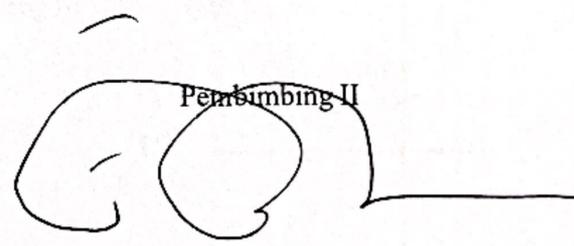
Pengesahan Tesis

Medan, 01 Februari 2023

Komisi Pembimbing

Pembimbing I

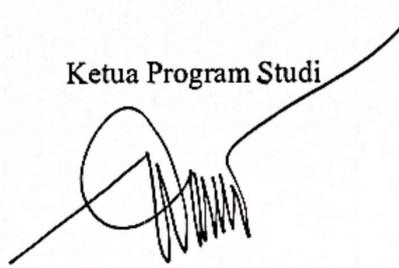
Pembimbing II

 
Assoc. Dr. Surya Perdana, S.H., M.Hum Assoc. Dr. Farid Wajdi, S. H., M. Hum

Diketahui

Direktur

Ketua Program Studi

 
Prof. Dr. Triono Eddy, S.H., M.Hum Assoc. Prof. Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum

PENGESAHAN
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG
TERHADAP HAK ATAS TANAH YANG DIKUASAI DEBITUR

WALLIYUL RAHMA
2020020018

Program Studi: Magister Kenotariatan

Tesis ini telah dipertahankan di Hadapan Komisi 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 Rabu, Tanggal 01 Februari 2023

Komisi Penguji

1. **Prof. Dr. Sutiarnoto, S.H., M.Hum.**
Ketua

1. 
.....

2. **Dr. T. Erwinsyahbana, S.H., M.H.**
Sekretaris

2. 
.....

3. **Assoc. Prof. Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.Kn.**
Anggota

3. 
.....

PERNYATAAN

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG TERHDAP HAK ATAS TANAH YANG DI KUASAI DEBITUR

Dengan ini penulis menyatakan bahwa:

1. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh Gelar Magister pada Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara merupakan hasil karya penulis sendiri.
2. Tesis ini adalah asli belum pernah diajukan untuk mendapatkan Gelar Akademik (Sarjana, Magister, dan/atau Doktor) baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan lain.
3. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian penulis sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dan bimbingan dari komite Pembimbing dan masukan Tim Penguji.
4. Dalam karya tulis ini 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 di dalam daftar Pustaka.
5. Pernyataan ini penulis 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, 01 Februari 2023



Penulis,

WALLIYUL RAHMA
NPM: 2020020018

WALLIYUL RAHMA

NPM: 2020020018

**PERLINDUNGAN BAGI PEMENANG LELANG TERHADAP
HAK ATAS TANAH YANG DIKUASAI DEBITUR
ABSTRAK**

Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Permasalahan yang dapat menimbulkan gugatan atau bantahan salah satunya terjadi karena debitur dimungkinkan tidak mau menyerahkan objek yang telah laku di lelang kepada pemenang lelang secara sukarela. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum lelang bagi pemenang terhadap hak atas tanah yang dikuasai debitur, bagaimana prosedur serta hambatan dan upaya untuk mengatasinya.

Metode penelitian yang digunakan yaitu jenis penelitian normatif, sifat penelitian dengan deskripsi dengan pendekatan yuridis normatif yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Metode pendekatan Jenis Pendekatan yang dipergunakan adalah Pendekatan Perundang Undangan (Statute Approach) dan Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach). Sumber data yang di gunakan adalah bahan hukum primer diperoleh melalui Undang-Undang dan bahan hukum sekunder yang meliputi literatur- literatur, hasil penelitian, buku-buku teks, jurnal-jurnal hukum, makala, kamus hukum, dan ensiklopedia yang dapat diakses melalui media internet berkaitan dengan permasalahan penelitian, dan hasilnya di analisis secara kualitatif normatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembeli tidak dapat menikmati haknya atas objek lelang karena adanya gugatan atas eksekusi berupa gugatan perlawanan maupun gugatan kepada pembeli lelang. Hambatan terhadap pemenang lelang yaitu apabila Penjual/Kreditor/Pemohon lelang tidak mau memberikan ganti rugi kepada pemenang lelang dan tidak adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur secara jelas mengenai pemberian perlindungan hukum terhadap pemenang lelang mengenai adanya gugatan pembatalan lelang. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum bahwa hak pemenang lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang. Apabila terjadi gugatan, seharusnya pemenang lelang tidak menanggung kerugian yang ditimbulkan gugatan. Upaya untuk mengatasinya dengan membuat peraturan perundangan yang mengatur perlindungan hukum terhadap pemenag lelang. Saran bagi pejabat lelang, sebaiknya diberi wewenang dalam menyelesaikan masalah yang dapat menghambat pelaksanaan lelang sebelum masuk ke pengadilan.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pemenang Lelang, Debitur.

WALLIYUL RAHMA

NPM: 2020020018

**PERLINDUNGAN BAGI PEMENANG LELANG TERHADAP
HAK ATAS TANAH YANG DIKUASAI DEBITUR
ABSTRACT**

Article 1 Number 1 Regulation of the Minister of Finance Number 27/PMK.06/2016 concerning Auction Implementation Guidelines which states that auction is a sale of goods open to the public with a written or verbal price offer that increases or decreases to reach the highest price, which is preceded by an announcement auction. One of the problems that can lead to lawsuits or objections is that the debtor may not want to hand over the object that has been sold at auction to the auction winner voluntarily. The purpose of this research is to find out and analyze the legal protection and auction for the winner of the land rights controlled by the debtor, as well as obstacles and efforts to overcome them.

The research method used is the type of normative research, the nature of the research uses a normative juridical approach which is carried out by examining the literature chapters contained in the legislation. The data sources used are primary legal materials obtained through laws and secondary legal materials which include literatures, research results, textbooks, legal journals, papers, legal dictionaries, and encyclopedias that can be accessed via the internet. related to research problems, and the results are analyzed qualitatively normative.

The results of the study indicate that the buyer cannot enjoy his rights to the object of the auction because of a lawsuit for execution in the form of a lawsuit against the buyer or a lawsuit against the auction buyer. Barriers to the auction winner are if the seller/creditor/auction applicant does not want to provide compensation to the auction winner and there are no laws and regulations that clearly regulate the provision of legal protection to the auction winner regarding the existence of a lawsuit canceling the auction. Legal protection for the winner of the auction means there is legal certainty that the right of the winner of the auction to the goods purchased through the auction. In the event of a lawsuit, the auction winner should not bear the loss caused by the lawsuit. Efforts to overcome this are by making laws and regulations that regulate legal protection for auction winners. Suggestions for auction officials should be given the authority to resolve problems that can hinder the implementation of the auction before going to court.

Keywords: Legal Protection, Auction Winner, Land Rights, Debtor.

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah panjatkan kehadiran Allah Subhana wataala, yang mana atas berkat rahmat dan karunia-Nya dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik. Adapun judul Tesis ini adalah “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG TERHADAP HAK ATAS TANAH YANG DIKUASAI DEBITUR”

Tesis ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak. Untuk itu melalui kesempatan ini izinkanlah untuk mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang tak terhingga kepada semua pihak yang telah mendukung dalam masa studi dan penulisan tesis ini. Teristimewa, ucapan terima kasih dan penghargaan ini saya sampaikan secara khusus kepada, yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. Agussani, M. AP., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak Prof. Dr. H. Triono Eddy, S. H., M. Hum., selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Assoc. Prof. Dr. H. Adi Mansar, S. H., M. Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Assoc. Dr. H. Surya Perdana, S. H, M. Hum. Selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak memberikan arahan dan masukan dalam proses penulisan Tesis ini.
5. Bapak Assoc. Dr. Farid Wajdi, S. H., M. Hum Selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan arahan, masukan, nasehat-nasehat dan

meluangkan waktu untuk membimbing dengan penuh kesabaran.

6. Orang tua yang sangat dikasihi dan dicintai Ayahanda Ariston dan Ibunda Nastuti, yang telah memberikan bantuan, dukungan, doa, dan juga materil maupun moril sehingga dapat melangkah sampai penyelesaian Tesis ini dengan baik.
7. Teman seperjuangan Program Studi Magister Kenotariatan yaitu Zahraini, kak Mutia, kak Nadiva, kak Tika, bang Arif dan teman seangkatan yang telah menjadi teman baik dan selalu memberikan semangat serta motivasi.
8. Kepada kakak dan adik yang selalu memaksa dan memberi motivasi untuk menyelesaikan penelitian tesis.
9. Kepada staf biro, staf perpustakaan yang telah membantu memberikan info dan memberikan arahan sehingga penulis dengan mudah mengurus adminstrasi di Universitas.

Tesis ini masih jauh dari sempurna, mengingat keterbatasan pengetahuan dan pengalaman yang ada. Oleh karena itu segala kritik, saran, serta masukan yang membangun sangat diharapkan guna menyempurnakan penelitian di masa mendatang. Semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat bagi masyarakat khususnya mahasiswa Magister Kenotariatan, dan memberikan sumbangsih untuk perkembangan ilmu hukum di Indonesia.

Medan, 5 September 2022
Peneliti

WALLIYUL RAHMA
NPM : 2020020018

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	13
D. Manfaat Penelitian	13
E. Keaslian Penelitian.....	14
F. Kerangka Teori dan Konsep	16
1. Kerangka Teoretis	16
2. Kerangka Konseptual.....	21
G. Metode Penelitian	27
1. Jenis Penelitian.....	27
2. Sifat Penelitian	27
3. Metode Pendekatan	28
4. Sumber Data.....	29
5. Analisis Data.....	30
BAB II PELAKSANAAN DAN PROSEDUR LELANG BAGI PEMENANG LELANG TERHAP HAK ATAS TANAH YANG DIKUASAI DEBITUR.....	32
A. Tinjauan Umum Lelang.....	32
B. Prosedur dan Pelaksanaan Lelang.....	47
C. Hak dan Kewajiban Pemohon Lelang/Penjual Lelang Pemenang Lelang dan Terlelang	61

D.	Prosedur Eksekusi Hak Atas Tanah yang dikuasai Debitur Berdasarkan Putusan Nomor 297/Pdt.G/2020/PN Dps Nomor 144/Pdt.G/2020/PN Mdn.....	66
BAB III	HAMBATAN BAGI PEMENANG LELANG TERHADAP HAK ATAS TANAH YANG DIKUASAI DEBITUR.....	79
A.	Hambatan terhadap Hak Kuasa Tanah yang dikuasai Debitur	81
B.	Upaya mengatasi Hambatan terhadap Hak Kuasa Tanah Yang di Kuasai Debitur	92
BAB IV	PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG TERHADAP HAK ATAS TANAH YANG DIKUASAI DEBITUR	98
A.	Perlindungan Hukum Terhadap Kerugian Pemenang Lelang Terhadap hak Atas tanah yang Tidak Dapat dikuasai.....	98
B.	Kepastian Hukum bagi Pemenang Lelang yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang yang Telah Dimenangkan.....	115
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	121
A.	Kesimpulan	121
B.	Saran	122
	DAFTAR PUSTAKA.....	124

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Bab ke II bagian Kesatu Pasal 570-583 tentang Hak Milik, pada Pasal 571 yang berbunyi “Hak milik atas sebidang tanah mengandung di dalamnya kepemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah dan juga pada Pasal 574 yaitu: Pemilik barang berhak menuntut siapa pun juga yang menguasai barang itu, agar mengembalikannya dalam keadaan sebagaimana adanya, maka dari itu seseorang itu berhak memiliki semua atas tanah termasuk semua yang ada di atas dan di dalam tanah tanpa adanya gangguan dari orang lain dan jika ada pihak-pihak yang menguasai tanahnya maka ia juga berhak mendapatkannya kembali.¹

Tanah adalah suatu komponen yang penting dalam kehidupan manusia. Manusia semuanya hidup di atas tanah. Setiap tanah yang dihuni oleh manusia memiliki suatu kesatuan hak dan kewajiban dimana itu semua harus dipenuhi.² Tanah sebagai satu bagian dari unsur negara, menjadi bagian yang sangat penting bagi kesejahteraan bangsa. Dalam kaitan itu, negara mempunyai tugas dan

¹ R. Soebekti, dan R. Tjitrosudibio, 2004, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, hlm. 34.

² Wantijk Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 201.

wewenang untuk menggariskan nilai-nilai dalam upaya menata struktur pertanahan yang berkeadilan dan berwawasan kesejahteraan, sebagai berikut:³

- a. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
- b. Pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.
- c. Tanah harus dikerjakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya dan mencegah pemerasan.
- d. Usaha dalam bidang agraria tidak boleh bersifat monopoli.
- e. Menjamin kepentingan golongan ekonomi lemah, dan
- f. Untuk kepentingan bersama.

Untuk dapat memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah serta dapat mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh serta untuk dapat mewujudkan cita-cita luhur bangsa Indonesia, sebagaimana tertuang dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 Ayat (3) yang menyatakan: Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. perlu diciptakan suatu Hukum Agraria Nasional atau Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA). Pemberian kredit merupakan suatu perjanjian utang-piutang antara bank dengan debitur, yang ditekankan kepada kesepakatan para pihak yang berdasarkan asas kebebasan praktiknya, pemberian berkontrak. Dalam kredit sering mengalami

³ JW.Muliawan, 2009, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, Jakarta: Cerdas Pustaka Publisher, hlm. 84.

resiko kemacetan kredit. Jika debitur melakukan wanprestasi atau cidera janji maka kreditur dapat mengambil pelunasannya melalui pelelangan umum.

Lelang sebagai sistem hukum, ia menciptakan nilai untuk objek atau menjadikan bernilai objektif untuk memenuhi kebutuhan lelang yang diatur oleh berbagai undang-undang dan peraturan dan untuk menegakkan keputusan pengadilan, Ini memiliki fungsi penggabungan. Untuk memenuhi kebutuhan dunia usaha secara luas, produsen atau pemilik produk dapat mengadakan lelang. Pengertian lelang juga dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan: Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.⁴

Pelaksanaan lelang sifatnya yang transparan dengan cara pembentukan harga yang kompetitif dan adanya ketentuan yang mengharuskan pelaksanaan lelang itu dipimpin oleh seorang Pejabat Umum, yaitu Pejabat Lelang yang Independen dan profesional.⁵ Lelang dapat dilakukan ditempat-tempat yang sudah ditentukan oleh undang-undang, yaitu di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN), di kantor Pejabat Lelang Kelas II atau Balai Lelang.

⁴ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

⁵ Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, hlm. 15.

Kantor lelang baik dalam bentuk lembaga pemerintahan (Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara) maupun balai lelang dalam bentuk perorangan maupun badan hukum tentulah diperlukan jaminan hukum atau pun kepastian hukum yang dalam menimbulkan rasa kepercayaan masyarakat atas keberadaan kantor lelang tersebut.⁶

Berdasarkan peraturan lelang terkait mekanisme lelang mempunyai anggota peserta lelang yang mana peserta-peserta tersebut itu salah satunya akan menjadi pemenang lelang tersebut. Jika melihat pada PMK Nomor. 213/PMK.06/2020 Tentang Peserta Lelang dapat dikatakan orang atau perorangan dan badan hukum atau badan usaha yang sudah memenuhi syarat dalam prosedur lelang. Selain itu yang disebut dengan Pembeli lelang adalah orang-orang atau perorangan dan badan hukum atau badan usaha yang sudah melakukan pengajuan berupa penawaran harga dengan angka-angka tertinggi sebagai upaya untuk dapat mencapai suatu target sehingga dapat disebutkan sebagai yang memenangkan lelang.⁷ Fungsi Lelang pada umumnya ialah proses penjualan terhadap barang dengan waktu yang cepat yang mungkin berdasarkan hak-hak atas tanah supaya pembeli lelang tersebut dapat secara valid dalam memiliki objek lelang tersebut.

⁶ Keputusan Menteri Keuangan Pasal 2 No. 213/PMK.06/2020 tentang Balai Lelang.

⁷ Purnama Tioria Sianturi, 2013, *Perlindungan Hukum terhadap Pembelian Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju: Bandung, hlm. 51.

Vendu Reglement mengatur hak pemenang lelang yang terkait dengan peralihan objek. Dalam Pasal 42 *Vendu Reglement*, pemenang lelang berhak untuk memperoleh salinan atau kutipan berita acara yang di otentikkan atau yang saat ini disebut kutipan risalah lelang. Sebagaimana diatur dalam Pasal 93 Ayat (2) butir a PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa pembeli memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama atau grosse risalah lelang sesuai kebutuhan. Peralihan hak melalui risalah lelang juga di atur dalam ketentuan Pasal 41 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hal ini, risalah lelang mempunyai kedudukan yang sama dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang biasa dipergunakan sebagai salah satu dasar untuk mendaftar peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan. Terkait dengan penyerahan dokumen kepemilikan barang, pemenang lelang berhak memperoleh asli dokumen kepemilikan objek lelang.⁸

Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur asas lelang namun apabila kita cermati klausa-klausa dalam peraturan

⁸ Peraturan Menteri Keuangan Pasal 93 Ayat (2) Nomor: 213/PMK.06/2020, tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang.

perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya asas lelang, yaitu:⁹

1. Asas keterbukaan

Menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang sepanjang tidak di larang oleh Undang-undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadinya praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, dan Nepotisme (KKN).

1. Asas Keadilan

Mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara profesional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.

2. Asas kepastian hukum

Menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam

⁹ Sutiarnoto, 2018, *peraturan hukum Lelang di Indonesia*, Medan: USU Press, hlm. 8.

pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akta oktentik. Risalah lelang digunakan penjual/pemelik barang, pembeli dan pejabat lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

3. Asas Efisiensi

Dalam menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu.

4. Asas Akuntabilitas

Dalam menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban pejabat lelang meliputi, antara lain; administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

Seperti contoh kasus putusan perkara Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 24 Februari 2020 dibawah register perkara Nomor : 144/Pdt.G/2020/PN Mdn. Proses perkara ini telah dilangsungkan sejak dikirimkannya surat gugatan yang di lakukan oleh So Tjan Peng selaku penggugat yakni debitur, melawan tergugat I yakni PT. Pemodalan Nasional Mandini (PERSERO), tergugat II yakni Direktur Jendral Kekayaan Negara (DJKN), turut tergugat II Enny Siswanty Simangunsong sebagai pememnang lelang. Penggugat dan Tergugat I telah mengadakan dan membuat perjanjian di bawah tangan yang

dibubuhi materai secukupnya berupa Akad/Akta Perjanjian Kredit sebesar Rp. 500.000.000. Penggugat memberikan jaminan agunan kepada Tergugat I berupa Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02154/Sidorejo Hilir, dengan luas tanah 88 m² (delapan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sidorejo Hilir Kecamatan Medan Tembung Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, atas nama So Tjan Peng. Seiring berjalannya waktu, disebabkan oleh kondisi keuangan Penggugat yang sedang memburuk, maka mengganggu terhadap perputaran perekonomian yang saat ini dijalankan, sehingga Penggugat tidak sanggup untuk membayar kredit hutang kepada Tergugat I, Penggugat ternyata lalai melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I, yaitu untuk melaksanakan kewajibannya membayar angsuran setiap bulannya sebagaimana diperjanjikan. Kemudian atas dasar kelalaian Penggugat tersebut, Tergugat I telah 3 (tiga) kali memberikan surat peringatan kepada Penggugat. Turut Tergugat II adalah sebagai pembeli lelang berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang dengan No. 314/04/2019 tanggal 17/09/2019 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Medan yang merupakan keputusan yang sah dan berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian terbukti bahwa Tergugat I adalah Penjual yang berhak melakukan penjualan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan yang dipegangya dan setelah wanprestasinya Penggugat, dimana dalil gugatan Penggugat sangat mengada-ada dan tidak didasari hukum. karena proses lelang atas Objek

Sengketa yang dilakukan oleh pihak Tergugat II sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, maka tidak semena-mena untuk dapat dibatalkan oleh Penggugat. Majelis hakim berpendapat bahwa gugatan penggugat tidak sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata maka pokok perkara ini tidak perlu dipertimbangkan lebih jauh dan terhadap gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan adanya gugatan perkara ini menyebabkan pemenang lelang tidak dapat langsung menikmati tanah yang dibelinya dikarenakan gugatan dari debitur sehingga pembeli lelang seringkali mengalami kerugian baik waktu, tenaga, dan biaya.

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUHT, yaitu:¹⁰

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Pasal 6 UUHT (Undang-Undang Hak Tanggungan) yang berlaku dan telah ditetapkan pemenang lelang, maka akan dibuatkan risalah lelang oleh pejabat lelang yang berfungsi sebagai akta otentik adanya peralihan hak atas tanah tersebut dari pemilik lama (debitur) kepada pemenang lelang. Selanjutnya, berdasarkan

¹⁰ <https://pn-kepanjen.go.id/2015-06-06-01-33-28/eksekusi-hak-tanggungan.html> Diakses pada tanggal 4 Juli 2022

risalah lelang tersebut, pemenang lelang dapat melakukan pengurusan balik nama ke kantor Badan Pertanahan Nasional. Masih ada masyarakat yang kurang berminat mengikuti lelang karena dalam prosesnya cukup rentan terhadap upaya hukum seperti gugatan. Hal ini kiranya perlu menjadi perhatian bagi para pihak terkait untuk melakukan edukasi sehingga masyarakat mengetahui proses yang perlu dilakukan agar mendapat perlindungan hukum.¹¹

Hubungan sosial di dalam kehidupan seringkali tanah menimbulkan suatu konflik yang mana konflik tersebut membuat masyarakat harus membuktikan hak-haknya atas tanahnya dan membuat mereka harus bekerja keras membuktikannya. Konflik seperti yang ada pada saat ini di kenal dengan sebutan sengketa tanah. Hak-hak keperdataan seseorang merupakan sesuatu yang penting di negara ini apalagi menyangkut tentang hak-hak atas tanah. Sengketa tanah bermula karena adanya suatu laporan atau gugatan seseorang kepada pengadilan selaku badan hukum. Seseorang tersebut melapor dikarenakan dia merasa bahwa memiliki tanah tersebut namun dia tidak dapat menguasai tanah tersebut. Dia tidak dapat menguasai tanahnya dikarenakan banyak faktor dan kondisi.

Banyak faktor yang dapat menimbulkan gugatan atau bantahan salah satunya terjadi karena debitur dimungkinkan tidak mau menyerahkan objek yang telah laku di lelang kepada pemenang lelang secara sukarela. Namun demikian, dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada dasarnya telah

¹¹ *Ibid.*

diperjanjikan mengenai pengosongan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan sesuai ketentuan Pasal 11 Ayat 2 huruf K UUHT, sehingga tidak ada alasan lagi bagi debitur untuk menolak pengosongan. Atas perbuatan debitur tersebut, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan Eksekusi Pengosongan ke pengadilan.¹²

Lelang sekarang menjadi alternatif yang efisien dan efektif untuk menjual. Namun, dalam praktiknya menjual produk secara lelang tidak selalu berjalan dengan baik karena keterbatasan dalam pelaksanaannya. Keberatan debitur/pihak ketiga terhadap hasil lelang agunan debitur merupakan salah satu kendala yang sering dihadapi dalam pelaksanaan lelang agunan. Pembeli/pemenang lelang tidak dapat memperoleh keuntungan langsung dari hasil lelang yang dibeli melalui lelang yang sah karena debitur masih bertempat tinggal, sekalipun pembeli lelang digugat oleh debitur. Tujuan dari pemeriksaan ini adalah untuk menentukan perlindungan hukum bagi pemenang lelang.

Adanya sistem pelelangan bukan berarti menjadi jaminan kepastian hukum maupun asas yang berkaitan di dalam seperti transparansi, kompetitif maupun harga. optimal akan terpenuhi. Namun dalam praktik penjualan barang secara lelang tidak selalu berfungsi dengan baik, karena adanya kendala dalam pelaksanaannya, salah satunya pembeli lelang tidak dapat menikmati haknya dengan sepenuhnya atas objek lelang karena adanya gugatan atas eksekusi objek

¹² Rahmat Ramadhani, 2019, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Medan: CV, Pustaka Prima, hlm. 14.

hak tanggungan berupa gugatan perlawanan maupun gugatan kepada pembeli lelang.

Banyaknya Peraturan Lelang yang mengatur pelaksanaan lelang di Indonesia tetapi masih banyaknya hak pemenang lelang tidak terpenuhi dan pemenang lelang kesulitan mendapatkan haknya. Padahal dalam pelaksanaan lelang membuat para pemohon lelang dan pembeli lelang yakin bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL adalah lelang yang efektif, murah, transparan, aman, sesuai dengan keinginan pembeli dan mengandung kepastian hukum.

Berdasarkan dari uraian tersebut di atas, maka peneliti ingin meneliti Permasalahan yang dapat menimbulkan gugatan atau bantahan salah satunya terjadi karena debitur dimungkinkan tidak mau menyerahkan objek yang telah laku di lelang kepada pemenang lelang secara sukarela. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum dan pelaksanaan lelang bagi pemenang terhadap hak atas tanah yang dikuasai debitur, serta hambatan dan upaya untuk mengatasinya.

B. Rumusan Masalah

Dalam penulisan tesis ini diperlukan adanya rumusan masalah yang akan menjadi pokok pembahasan didalam penulisan tesis ini agar dapat terhindar dari kesimpangsiuran dan tidak konsisten dalam penulisan. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas maka dapat dirumuskan permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur lelang bagi pemenang terhadap hak atas tanah yang dikuasai debitur?
2. Apa saja hambatan bagi pemenang lelang terhadap hak atas tanah yang dikuasai debitur?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang mengenai hak milik atas tanah yang dikuasai debitur?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan target yang ingin dicapai dengan baik sebagai solusi atas masalah yang dihadapi, maupun untuk memenuhi kebutuhan seseorang. Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis prosedur lelang bagi pemenang terhadap hak atas tanah yang dikuasai debitur.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan bagi pemenang lelang terhadap hak atas tanah yang dikuasai debitur.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemenang lelang mengenai hak milik atas tanah yang dikuasai debitur.

D. Manfaat Penelitian

Adapun hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna baik secara teoretis maupun secara praktis.

1. Secara teoretis hasil penelitian ini, diharapkan dapat menjadi sumbangan bagi ilmu pengetahuan dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya

hukum lelang.

2. Secara praktis manfaat penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan mengenai pelaksanaan lelang dan penelitian ini juga dapat dijadikan pengetahuan bagi masyarakat.

E. Keaslian Penelitian

Keaslian suatu penelitian dalam proses pembuatan suatu karya ilmiah berbentuk tesis merupakan salah satu bagian terpenting yang tidak terpisahkan dari kesempurnaannya sehingga sebelumnya perlu diperhatikan dan dipastikan apakah sudah pernah atau tidak penelitian mengenai judul tesis ini oleh orang lain. Meskipun ada penelitian yang pernah dilakukan mengenai lelang namun secara substansi pokok permasalahan yang dibahas berbeda dengan penelitian ini.

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan Tesis ini, antara lain:

1. Tesis Sondang Simanjutak, NPM: 217011124, Mahasiswa Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Utara, Tahun 2021 yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang atas Objek yang dibeli melalui Lelang” Tesis ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan analisis data dengan cara deskriptif analitis dan studi kasus yang memfokuskan penelitian pada objek yang dibeli melalui lelang.

Rumusan Masalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan?
 2. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab pejabat lelang dan bank terhadap objek hak tanggungan yang dilelang?
 3. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas obyek yang dibeli melalui lelang sesuai putusan Pengadilan Negeri Nomor: 121/Pdt.G/2014/PN.Mdn.
2. Andi Syaputra, NPM:1720020011, Mahasiswa Magister kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang berjudul “Perlindungan Hukum Atas Pemenang Lelang Apabila Barang Lelang masih dikuasai Pihak Lain”. Tesis ini merupakan penelitian normatif dengan analisis data dengan cara deskriptif kualitatif dan studi kasus yang memfokuskan penelitian pada barang lelang yang dikuasai pihak lain.
- Rumusan Masalah:
1. Bagaimana tanggung jawab pejabat lelang terhadap pembeli barang lelang?
 2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kerugian pemenang lelang?
 3. Bagaimana upaya kepada pemenang lelang terhadap penguasaan barang lelang?
3. Tesis Eunike Freskilia Sintisyne, NPM: S351508017, Mahasiswa Magister Kenotariatan fakultas hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, Tahun

2019 yang berjudul “Perlindungan Hukum Pembeli lelang Atas Lelang yang dibatalkan oleh Hakim”. Tesis ini merupakan penelitian normatif dengan analisis data dengan cara deskriptif kualitatif dan studi kasus yang memfokuskan penelitian pada peralihan hak tanggungan.

Rumusan Masalah:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli lelang atas pembatalan lelang oleh hakim?
2. Bagaimana upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli lelang agar mendapatkan perlindungan hukum?

Walaupun kedua tesis di atas sama-sama mengangkat judul mengenai perlindungan hukum terhadap pemenang lelang. Tesis diatas memiliki perbedaan dengan tesis yang akan saya teliti. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum dan prosedur lelang bagi pemenang terhadap hak atas tanah yang dikuasai debitur, serta hambatan dan upaya untuk mengatasinya. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan meneliti bahan-bahan kepustakaan. Sumber data primer diperoleh melalui Undang-Undang dan sekunder berupa jurnal hukum, buku-buku, literatur-literatur, dan hasilnya dianalisis secara kualitatif normatif.

F. Kerangka Teori dan Konsep

1. Kerangka Teoretis

Melakukan suatu penelitian sangat dibutuhkan teori sebagai pemandu untuk dijadikan sebagai bahan untuk memperjelas dan mempertajam permasalahan yang di teliti.¹³ Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi.¹⁴ Kerangka teori dapat dijadikan sebagai bahan masukan eksternal bagi peneliti yang berfungsi sebagai kerangka pemikiran atau pendapat. Tesis mengenai suatu kasus ataupun permasalahan yang dijadikan sebagai perbandingan, pegangan teoretis apakah disetujui atau tidak dengan pegangan teori.¹⁵

Oleh karenanya fungsi teori dalam penulisan tesis ini adalah untuk memberikan arahan atau petunjuk serta menjelaskan gejala yang dialami. Penelitian ini merujuk pada teori perlindungan hukum, efektivitas hukum, dan teori kepastian hukum bagi pemenang lelang.

a. Teori Perlindungan Hukum

Teori yang digunakan dalam kasus ini adalah teori perlindungan hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk

¹³ Sugiyono, 2011, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Bandung: Alfabeta, hlm. 10.

¹⁴ Fatih Ghozali, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Yang Beritikad Baik*, Diakses melalui: www.djkn.kemenkeu.go.id. Diakses pada Minggu 26 Juni 2022

¹⁵ M. Solly Lubis, 1994, *Filafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 27.

melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.¹⁶ Adapun menurut Muchsin, Perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan meneyeraskan hubungan nilai-nilai ataupun kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dan pergaulan hidup antara sesama manusia.¹⁷

Pada dasarnya terdapat hubungan antara subjek dan objek yang dilindungi oleh hukum yang dapat menimbulkan adanya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Hak dan kewajiban di dalam hubungan hukum tersebut harus mendapatkan perlindungan oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakannya.

Kedudukan pememenang lelang yang beritikad baik akan tetap mendapatkan perlindungan hukum yaitu akan menerima kembali haknya berupa harga lelang yang telah dibayarkannya sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 1492 KUHPerdara yang menyatakan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu: Pertama penguasaan benda yang di jual secara aman dan tentram. Kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi atau sedemikian

¹⁶ Faisa, 2018, "Akibat Hukum Ketiadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah", dalam DE LEGA LATA: *Jurnal Ilmu Hukum* Vol.3 No.3, Juli-Desember, hlm. 147.

¹⁷ *Ibid*, hlm. 14.

rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.

Adanya hubungan hukum yang terjadi antara pembeli lelang, debitur dan kreditur menciptakan adanya perlindungan hukum, dalam hal ini perlindungan hukum dapat diartikan bahwa hubungan antara kreditur dan debitur tidaklah mengurangi perlindungan hukum yang seharusnya diterima oleh pembeli lelang tersebut.

b. Efektifitas Hukum

Bronislaw Malinoswki mengemukakan bahwa teori efektivitas pengendalian sosial atau hukum, hukum dalam masyarakat dianalisa dan dibedakan menjadi dua yaitu: (1) masyarakat modern,(2) masyarakat primitif, masyarakat modern merupakan masyarakat yang perekonomiannya berdasarkan pasar yang sangat luas, spesialisasi di bidang industri dan pemakaian teknologi canggih, didalam masyarakat modern hukum yang di buat dan ditegakan oleh pejabat yang berwenang.

Ada tiga fokus kajian teori efektivitas hukum, yang meliputi:

- 1) Keberhasilan dalam pelaksanaan hukum;
- 2) Kegagalan didalam pelaksanaannya; dan
- 3) Faktor-faktor yang mempengaruhi;

Mengenai tentang efektivitas hukum berarti membicarakan daya kerja hukum itu dalam mengatur dan atau memaksa masyarakat untuk taat terhadap hukum. Hukum dapat efektif jika faktor-faktor yang mempengaruhi hukum

tersebut dapat berfungsi dengan sebaik-baiknya. Suatu hukum atau peraturan perundang-undangan akan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh Peraturan Perundang-Undangan tersebut mencapai tujuan yang dikehendaki, maka efektivitas hukum atau peraturan perundang-undangan tersebut telah dicapai. Ukuran efektif atau tidaknya suatu Peraturan Perundang- Undangan yang berlaku dapat dilihat dari perilaku.

c. Teori Kepastian Hukum

Berkaitan dengan teori kepastian hukum penulis melihat kepastian hukum perlindungan hukum atas subjek lelang bilamana barang lelang masih terus dikuasai pihak lain.

Teori kepastian hukum oleh Gustav Radbruch menyatakan bahwa sesuatu yang dibuat pasti memiliki cita dan tujuan. Jadi, hukum dibuat pun ada tujuannya, tujuannya ini merupakan suatu nilai yang ingin diwujudkan manusia. Tujuan hukum yang utama ada tiga, yaitu: Keadilan untuk keseimbangan, Kepastian untuk ketetapan, dan Kemanfaatan untuk kebahagiaan.¹⁸

Sedangkan menurut Mochtar Kusumaatmaja berkaitan dengan kepastian hukum, beliau menyatakan bahwa untuk mencapai ketertiban dalam masyarakat, diusahakan adanya kepastian dalam pergaulan antar manusia dalam masyarakat teratur, tetapi merupakan syarat mutlak bagi suatu organisasi hidup yang melampaui batas-batas saat sekarang. Karena itulah terdapat lembaga-lembaga hukum, seperti perkawinan, hak milik dan kontrak. Tanpa kepastian hukum dan ketertiban masyarakat yang dijelmakan oleh manusia tak mungkin mengembangkan bakat-bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal dalam

¹⁸ Muhammad Erwin, *Filsafat Hukum: Refleksi Krisis Terhadap Hukum*, Jakarta: Raja Garfindo Persada, 2011, hal. 123.

masyarakat tempat ia hidup."¹⁹

Pemikiran para pakar hukum bahwa wujud dari kepastian hukum pada umumnya berupa peraturan tertulis yang dibuat oleh suatu badan yang mempunyai otoritas. Kepastian hukum sendiri merupakan salah satu asas dalam tata pemerintahan yang baik, dengan adanya suatu kepastian hukum maka dengan sendirinya warga masyarakat akan mendapatkan perlindungan hukum.

Suatu kepastian hukum mengharuskan terciptanya suatu peraturan umum atau kaidah umum yang berlaku secara umum, serta mengakibatkan bahwa tugas hukum umum untuk mencapai kepastian hukum (demi adanya ketertiban dan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia). Hal ini dilakukan agar terciptanya suasana yang aman dan tentram dalam masyarakat luas dan ditegakkannya serta dilaksanakannya dengan tegas.²⁰

2. Kerangka Konseptual

Konsepsi adalah salah satu bagian dari teori, peranan konsepsi dalam penelitian ini untuk menggabungkan teori hukum, antara kasus hukum dengan kenyataan. Konsep diartikan sebagai kata yang menyatukan abstraksi yang digeneralisasikan dari hal-hal yang khusus yang disebut definisi operasional.²¹ Definisi operasional adalah mendefinisikan suatu variabel yang akan diamati dalam proses dengan mana variabel itu akan diatur.

Konsep yang berkaitan dengan pembahasan pada penelitian ini yaitu:

a. Perlindungan Hukum

¹⁹ Mochtar Kusumaatmaja, Fungsi dan Perkembangan Hukum Dalam Pembangunan Nasional, Bandung: Majalah Pajajaran, 1970, hal. 6.

²⁰ Soerjono Soekanto, Penegakan Hukum, Bandung: Binacipta, 1983, hal. 15.

²¹ Sumadi Suryabrata, 1998, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 31.

Perlindungan hukum adalah sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.²²

Menurut Abdul Muktie Fadjar bahwa perlindungan hukum adalah:

penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subjek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subjek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.²³

Sedangkan pendapat lain mengenai perlindungan hukum menurut Fitzgerald bahwa teori perlindungan hukum yaitu hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.²⁴ Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.²⁵ Pemenang lelang memiliki

²² Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bima Ilmu, hlm. 5.

²³ Abdul Muktie Fadjar, 2003, *Reformasi Konstitusi dalam era Transisi Paradigmatik*, Malang: In-Trans, hlm. 8-9.

²⁴ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 53.

²⁵ *Ibid.*

kepentingan hukum setelah membeli objek hak tanggungan diantaranya adalah untuk keperluan dalam peralihan hak dan untuk hal tersebut juga haknya perlu mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukum yang dimaksud dalam penelitian ini adalah perlindungan bagi pemenang lelang atas objek lelang yang dibeli melalui proses lelang.

b. Pemenang Lelang

Para pihak-pihak yang terkait dalam jual beli secara lelang adalah sebagai berikut: Penjual adalah perseorangan, badan atau instansi berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian yang berwenang melakukan penjualan lelang.

- 1) Pembeli adalah orang atau badan yang mengajukan penawaran tertinggi yang mencapai atau melampaui nilai jual yang disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.²⁶
- 2) Pejabat Lelang, orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Pengawasan lelang merupakan atasan langsung dari pejabat lelang yaitu kepala kantor. Pejabat dibedakan dalam 2 (dua) tingkatan, Gubernur Jendral menentukan orang-orang dari golongan jabatan mana yang

²⁶ Peraturan Menteri Keuangan Pasal 1 Ayat (44). Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan lelang.

termasuk dalam masing-masing tingkatan.²⁷ Sebagai pejabat lelang kelas I adalah pejabat pemerintah yang diangkat khusus. Dewasa ini pejabat lelang kelas I sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6VR, dijabarkan dalam PMK Nomor 213/PMK.06/2020 yang menyebutkan bahwa pejabat lelang adalah pegawai Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) yang telah diangkat sebagai pejabat lelang. Pejabat kelas II adalah orang-orang tertentu yang berasal dari praktis seperti notaris, penilai, lulusan pendidikan dan pelatihan DJPLN, diutamakan yang pernah menjabat menjadi pejabat kelas I.²⁸

- 3) Pemenang lelang ditentukan terhadap peserta lelang yang mengajukan harga tertinggi dan telah disahkank sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.²⁹

c. Pengertian Lelang

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.³⁰ Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual

²⁷ *Vendur Reglement* Stbl 1930, Pasal 3 ayat (1) dan (2), Nomor 85.

²⁸ Peraturan Menteri Keuangan Pasal 1 ayat (46) Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang pelaksanaan Lelang.

²⁹ Peraturan Menteri Keuangan Pasal 1 angka 52 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

³⁰ Peraturan Menteri Keuangan Pasal 1 Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

beli adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antara penjualan dan pembeli tentang barang dan harga.

Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Esensi lelang dari lelang jual beli adalah penyerahan barang dan pembayaran harga. Penjual lelang memiliki identitas dan karakteristik sendiri, dengan adanya pengaturan khusus dalam *Venduu Reglement*, namun dasar penjualan lelang sebagian masih mengacu pada ketentuan KUHPerdara mengenai jual beli, sehingga penjualan lelang tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum yang terdapat dalam hukum Perdata, seperti ditegaskan dala Pasal 1319.

Pengertian lelang menurut pendapat Rochmat Soemitro, menyatakan bahwa penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk penjual dengan cara menghimpun para peminat.³¹

Rochmat Soemitro selanjutnya mengatakan, bahwa syarat utama lelang adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual-beli yang paling menguntungkan penjual. Dengan demikian syaratnya ada 3, yaitu:³²

1. Penjualan umum harus selengkap mungkin (*volledigheid*).
2. Ada kehendak untuk mengikat diri.

³¹ Rochmat Soemitro, 1979. *Dasar-dasar hukum pajak dan pajak Pendapatan*, Jakarta: PT. ERESKO, hlm. 27.

³² *Ibid.*

3. Bahwa pihak lainnya yang akan mengadakan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.

d. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan suatu hubungan hukum konkrit (biasanya disebut “hak”), jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjeknya atau pemegang haknya. Dengan tersedianya sebuah peraturan yang tertulis, siapa pun yang berkepentingan akan dengan mudah mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperluakannya. bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penguasaan tanah yang dipunyainya.³³

Penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai hubungan hukum subjektif antara seseorang dengan tanahnya sehingga menimbulkan suatu perbuatan hukum. Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai lembaga hukum jika belum dihubungkan dengan tanah dan subyek tertentu, juga hak penguasaan atas tanah dapat merupakan hubungan yang konkrit (*subjektief recht*) jika dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai

³³ Boedi Harsono, 2008. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, hlm. 69.

pemegang haknya.

e. Debitur

Debitur adalah pihak yang berutang kepada pihak lain, yang biasanya dengan menerima sesuatu dari kreditur yang dijanjikan debitur untuk dibayar kembali pada masa yang sudah ditentukan bersama. Untuk mempermudah memperoleh pinjaman dari kreditur, pihak debitur biasanya memberikan agunan atau jaminan kepada pihak kreditur. Karena itu, jika debitur gagal membayar pada waktu yang sudah ditentukan, penyitaan harta milik debitur akan dilakukan untuk melunasi pembayaran.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum yang normatif (penelitian hukum kepustakaan). Pada penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam ilmu penelitian dogolongkan sebagai data sekunder.³⁴ Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara mengkaji hukum dan (*law in book*) yang dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dan peraturan perundang-undangan.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam menyelesaikan penelitian ini

³⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Parsada, hlm. 13-14.

dengan deskripsi dengan pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu bentuk penelitian hukum yang didasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang normatif, serta penelitian yang terdiri dari 1 (satu) variable atau lebih yang bertujuan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah tertentu. Dengan demikian objek yang dianalisis dengan pendekatan yang bersifat kualitatif adalah metode penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan .

3. Metode Pendekatan

Pendekatan dalam penelitian hukum dimaksudkan agar bahan hukum yang ada menjadi dasar sudut pandang dan kerangka berfikir peneliti untuk melakukan analisis. Dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan yaitu:

- Pendekatan Perundang-Undangan (Statute Approach) hal ini dimaksudkan agar peneliti menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis. Penelitian dalam ruang lingkup hukum atau penelitian untuk keperluan praktik hukum tidak dapat melepaskan diri dari pendekatan peraturan perundang-undangan.
- Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach) artinya konsep-konsep dalam ilmu hukum dapat dijadikan titik tolak atau pendekatan bagi penelitian hukum, karena akan banyak muncul konsep bagi suatu fakta

hukum. Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.

Jenis Pendekatan yang dipergunakan adalah Pendekatan Perundang Undangan (Statute Approach) dan Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach). Pendekatan perundang-undangan ini dilakukan dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan Lelang. Pendekatan Konseptual dilakukan dengan cara beranjak dari prinsip-prinsip hukum, pandangan para sarjana, doktrin-doktrin, dan dapat juga meneliti dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok permasalahan tersebut.

4. Sumber data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan Bahan hukum sekunder, yaitu data yang diperlukan untuk melengkapi dan mendukung data primer. Data sekunder dapat diperoleh melalui Undang- Undang maupun peraturan perundang-undangan lainnya, yaitu:

a) Bahan hukum rimer

1. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Kitab Undang-Undang Perdata;
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

4. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria;
5. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah;
6. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;

b) Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang bersifat membantu atau menunjang bahan hukum primer dalam penelitian yang akan memperkuat penjelasan didalamnya. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen-dokumen resmi, yang meliputi: literatur- literatur, hasil penelitian, buku-buku teks, jurnal-jurnal hukum, makala, kamus hukum, dan ensiklopedia yang dapat diakses melalui media internet berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan tesis ini, dan juga bahan-bahan hukum lainnya yang terkait dengan permasalahan penelitian.

c) Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus umum, kamus hukum, dan artikel.

5. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan teknik penelitian kepustakaan (Library Research). Dalam penelitian kepustakaan ini bertujuan untuk menghimpun data-data yang berasal dari

peraturan perundang-undangan, buku-buku, dan jurnal ilmiah yang berhubungan dengan judul penelitian ini.

6. Analisis data

Analisis data merupakan suatu proses mengorganisasikan dan menggunakan data dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan suatu hipotesa kerja seperti yang disarankan oleh data.³⁵ Penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif yakni dengan pemilihan teori-teori, asas-asas, norma-norma, doktrin, dan pasal-pasal di dalam undang-undang yang relavan dengan permasalahan. Data tersebut kemudian diklasifikasikan lalu diestimasikan sesuai dengan permasalahan yang dibahas untuk mempermudah proses analisis dan untuk menjelaskan hubungan antara berbagai jenis data. Analisis data yang digunakan dalam bahasa penelitian adalah deksriptif kualitatif, yaitu menjelaskan dan memaparkan dengan sejelas-jelasnya mengenai permasalahan yang diteliti.

³⁵ Bambang sunggono, 2002, Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 106.

BAB II

PELAKSANAAN DAN PROSEDUR LELANG BAGI PEMENANG LELANG TERHADAP HAK ATAS TANAH YANG DIKUASAI DEBITUR

A. Tinjauan Umum Lelang

1. Sejarah Lelang

Lelang sebagai suatu Lembaga hukum mempunyai fungsi menciptakan nilai suatu barang atau mencairkan suatu barang menjadi sejumlah uang dengan nilai objektif. Untuk memenuhi kebutuhan penjualan lelang sebagaimana diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, untuk memenuhi kebutuhan penjualan lelang sebagaimana diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, untuk memenuhi kebutuhan dunia usaha ada umumnya, produsen atau pemilik barang dimungkinkan melakukan penjualan lelang.³⁶

Lelang menurut sejarahnya berasal dari Bahasa latin yaitu *action* yang berarti peningkatan harga secara bertahap. Lelang adalah penjualan atas sesuatu barang dimuka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan cara penawaran harga secara terbuka, lisan dan naik-naik, atau secara menurun dan atau secara tertulis dan tertutup dan didahului dengan pengumuman lelang.³⁷ Lelang dikenal

³⁶ Miriam Darus Badruzaman, 1996, *Benda-Benda yang Dapat Diletakkan Sebagai Objek Hak Tanggungan Dalam Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 23.

³⁷ S. Mantayborbir, 2004, *Kompilasi Sistem Hukum Pengurusan Piutang dan Lelang Negara*, Jakarta: Pustaka Bangsa Press, hlm. 149.

sebagai suatu perjanjian yang termasuk jual beli baik dalam *Civil Law* maupun *Common Law*.

Lembaga lelang yang diatur melalui sistem hukum dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Dalam sistem perundang-undangan di Indonesia, lelang digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual beli pada umumnya. Oleh karena itu, lelang diatur tersendiri dari *vendu Reglement* yang sifatnya hukum khusus (*lex specialis*).

Berdirinya unit lelang Negara diperkirakan setelah keluarnya *vendu reglement* Stbl. 1908 No.189 dan *vendu instructive* stbl. 1908 No.190. Pada masa itu, struktur organisasi di tingkat pusat adalah inpeksi urusan lelang, sedangkan di tingkat daerah/unit operasional kantor lelang negeri. Pegawainya berasal dari Departemen Keuangan, kantor pejabat lelang kelas II yang dulu jabatannya dirangkap oleh notaris, pejabat pemda tingkat II (Bupati atau Walikota). Semenjak tahun 1983, jabatan pada kantor lelang Negara (KLN) seluruhnya dirangkap oleh Pejabat dari Direktorat Jenderal Pajak.

Selain KLN dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang memberikan jasa lelang, pada waktu itu terdapat Balai Lelang/Komisioner Lelang Negara yang juga memberikan pelayanan lelang. Balai lelang dikelola oleh swasta dan berkedudukan di kota-kota besar tertentu di Indonesia seperti Surabaya, Makassar, Medan. Ditingkat operasional KLN digabung dengan Kantor

Pelayanan Pengurusan Piutang Negara menjadi Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara), Pejabat lelang kelas II berkedudukan di kabupaten yang belum terlayani KP2LN.

Berdasarkan Peraturan Presiden No. 94 Tahun 2006 tentang kedudukan, tugas, fungsi, susunan organisasi dan tata kerja Kementerian Negara RI jo. Peraturan Menteri Keuangan No.100/PMK.01/2008 tentang organisasi dan tata kerja departemen keuangan tanggal 11 Juli 2008, kelembagaan DJPLN disempurnakan menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), yang mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standarisasi teknis di bidang kekayaan Negara, piutang Negara, dan lelang. KP2LN disempurnakan kelembagaannya menjadi Kantor KPKNL sebagai instansi vertikal DJKN yang berada di bawah pertanggung jawaban langsung kepada kantor wilayah. KPKNL merupakan kantor operasional dan pelayanan kekayaan Negara dan lelang.³⁸

2. Pengertian Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pengertian lelang menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa: Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan

³⁸ Tempat Berbagi Pengetahuan Tentang Lelang, Medialelang.blogspot.co.id, diakses pada tanggal 22 Juli 2022, pukul 20.00 Wib.

penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

Pengertian lelang berdasarkan Pasal 1 *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 Stb. 1908 No. 189 jo Stb. 1941 No.3, yaitu:

Penjualan dimuka umum atau *openbare verkoping*en ialah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat dengan persetujuan harga yang makin meningkat atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberikan tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.

Dua hal yang penting dari pengertian lelang dapat dikemukakan yaitu:³⁹

1. Pengertian lelang adalah terbatas pada penjualan barang dimuka umum. Karena itu, pembelian barang dan pemborongan pekerjaan secara lelang seperti pada mekanisme anggaran pendapatan dan belanja negara yang sering disebut dengan “lelang tender” tidak termasuk di dalamnya.
2. Di dalam pengertian lelang harus dipenuhi 5 unsur, yaitu:
 - a. Lelang adalah suatu bentuk penjualan barang.
 - b. Penentuan harga bersifat kompetitif karena cara penawaran harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan dan naik-naik atau secara turun-turun dan/atau secara tertutup dan

³⁹ S. Mantayborbir, *Op.Cit*, hlm. 134.

tertulis tanpa memberi prioritas kepada pihak manapun untuk membeli.

- c. Pembeli tidak dapat ditunjuk sebelumnya, kecuali kepada para calon peminat lelang dengan penawaran tertinggi yang telah melampaui harga limit dapat ditunjuk sebagai pemenang/pembeli.
- d. Memenuhi unsur publisitas, karena lelang adalah penjualan yang bersifat transparan.
- e. Dilaksanakan pada suatu saat dan tempat tertentu sehingga bersifat cepat, efisien dan efektif.

Penjualan barang di depan umum atau yang dikenal dengan lelang pada intinya merupakan salah satu cara atau mekanisme peralihan hak di pasar. Karena itu lelang lazim dikenal sebagai mekanisme pasar yang kedua. Kalau dalam mekanisme pasar yang pertama penjualan dilakukan antar person maka di dalam lelang penjualan dilakukan antar person dengan publik. Maka, dapat diambil 4 (empat) unsur pokok di dalam pelelangan yaitu ada penjual, ada pembeli, ada barang yang menjadi objek lelang dan pejabat umum yang bertindak mewakili kepentingan umum yakni juru lelang atau yang sekarang disebut sebagai pejabat lelang.

Berdasarkan beberapa pengertian tentang lelang di atas, dapat dirumuskan lelang adalah penjualan barang yang dilakukan secara pribadi maupun melalui kuasa di muka umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mendapatkan harga tertinggi dimana sebelumnya dilakukan pengumuman akan diadakannya lelang.

2. Fungsi Lelang

Lelang sebagai sarana penjualan barang yang khusus sejak semula dimaksudkan sebagai pelayanan umum. Artinya siapapun dapat memanfaatkan pelayanan jasa unit lelang negara untuk menjual barang secara lelang. Namun demikian lelang sebenarnya mempunyai fungsi privat dan fungsi publik.⁴⁰

a. Fungsi Privat

Fungsi privat yaitu yang tercermin pada saat digunakan masyarakat yang secara sukarela memilih menjual barang miliknya secara lelang untuk memperoleh harga yang optimal. Dalam hal ini lelang akan memelancar arus lalu lintas perdagangan barang.

b. Fungsi publik

Fungsi Publik yakni yang tercermin pada saat digunakan oleh aparat Negara untuk menjalankan tugas umum pemerintahan di bidang penegakan hukum dan pelaksanaan Undang-Undang sesuai ketentuan yang diatur dalam berbagai Peraturan Perundang-undangan, antara lain: Undang-Undang Perpajakan, Undang-Undang Acara Pidana dan Perdata, Undang-Undang perpajakan, Undang-Undang anitia Urusan Piutang Negara, Undang-Undang Jaminan Fidusia, Undang-Undang kepailitan.⁴¹

⁴⁰ Sutardjo, 2004, *Eksekusi Lelang Barang Jaminan dan Masalah yang timbul dalam Praktek*, Jakarta: Pustaka Bangsa Press. hlm, 8.

⁴¹ Sutiarnoto, Op.Cit. hlm, 35-36.

Fungsi publik lelang yang pertama penjualan barang secara lelang dirasakan sebagai alternatif yang tepat karena yang diperlukan adalah suatu sistem penjualan yang selain harus menguntungkan pihak penjual, juga harus memenuhi rasa keadilan, keamanan, kecepatan dan diharapkan dapat mewujudkan harga wajar serta menjamin adanya kepastian hukum.⁴²

Fungsi lelang kedua terutama berhubungan dengan tindak lanjut dari barang-barang negara yang dihapus atau tidak dimanfaatkan lagi dari pengelolaan/penguasaan Negara termasuk barang yang dikuasai negara seperti asset BUMN/BUMD, barang-barang tidak bertuan, barang temuan dan sebagainya adalah adil bila barang-barang yang dibeli dari uang rakyat yang dikumpulkan oleh negara (pajak, retribusi) dijual kembali kepada rakyat dengan cara penjualan yang terbuka, objektif, kompetitif dan cepat serta aman. Untuk menjamin terciptanya penjualan yang adil, maka ditetapkanlah lelang sebagai sarana penjualan barang-barang negara tersebut.⁴³

Fungsi publik ketiga berkenaan dengan penerimaan negara berupa bea lelang yang dikenakan kepada penjual dan menghasilkan penerimaan negara berupa uang miskin yang dibebankan kepada pembeli lelang dan menjadi bagian dari penerimaan dana sosial Departemen sosial.

Fungsi ini dimanfaatkan untuk:

⁴² Sutardjo, *Op. Cit.*, hlm.9.

⁴³ *Ibid*

- a. Memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam hal melaksanakan penjualan barang secara lelang yang bersifat cepat, efisien, aman dan dapat mewujudkan harga yang wajar.
- b. Memberikan pelayanan dalam melaksanakan penjualan barang yang bersifat paksa atau eksekusi baik menyangkut bidang pidana, perdata maupun masalah perpajakan dalam rangka mendukung terwujudnya keadilan dalam masyarakat.
- c. Memberikan pelayanan terhadap penjualan dalam rangka mengamankan barang-barang yang dimiliki/dikuasai oleh negara termasuk barang-barang milik BUMN/BUMD.

Dilihat dari fungsinya, maka lelang merupakan institusi pasar yang mempertemukan penjual dan pembeli pada suatu saat dan tempat tertentu dengan cara penawaran harga yang kompetitif.

3. Jenis-jenis Lelang

a. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan itu sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Dipersamakan dengan itu maksudnya disini adalah dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain lelang eksekusi fidusia dan lelang eksekusi hak tanggungan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu: Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan

tingkat pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasannya dari hasil tersebut.

Adapun contoh lelang eksekusi ini diantaranya adalah:⁴⁴

1. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUNP)

Lelang eksekusi PUNP adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada PUPN/BUPLN dalam rangka proses penyelesaian urusan piutang negara atas barang jaminan/sitaan milik penanggung utang yang tidak membayar utangnya kepada negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Pengurusan Piutang Negara.

2. Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri (PN)/Pengadilan Agama (PA)

Lelang ini adalah lelang yang diminta oleh panitera PN/PA untuk melaksanakan keputusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, khususnya dalam rangka perdata, termasuk lelang hak tanggungan yang oleh pemegang hak tanggungan telah diminta fiat eksekusi kepada ketua pengadilan.

3. Lelang barang temuan dan sitaan, rampasan.

Lelang barang temuan dan sitaan, rampasan kejaksaan/penyidik adalah lelang yang dilaksanakan terhadap barang temuan dan lelang dalam rangka acara pidana sebagaimana diatur dalam KUHAP yang antara lain

⁴⁴ Purnama Tioria Sianturi, *Op.Cit*, hlm. 57.

meliputi lelang eksekusi barang yang telah diputus dirampas untuk negara, termasuk dalam kaitan itu adalah lelang eksekusi Pasal 45 KUHPidana yaitu lelang barang bukti yang mudah rusak, busuk dan memerlukan biaya penyimpanan tinggi.

4. Lelang sita pajak.

Lelang sita pajak adalah lelang atas sitaan pajak sebagai tindak lanjut penagihan piutang pajak kepada negara baik pajak pusat maupun pajak daerah. Dasar hukum dari pelaksanaan lelang ini adalah Undang Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak.

5. Lelang Eksekusi Barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai

Lelang barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai dapat diadakan terhadap barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai negara dan barang yang menjadi milik negara. Direktorat Bea dan Cukai telah mengelompokkan barang menjadi tiga, yaitu barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai negara dan barang menjadi milik negara.

6. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).

Lelang eksekusi yang dimaksudkan oleh pasal ini adalah, dimana pasal, ini memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek hak tanggungan apabila cidera janji. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan didasarkan pada Pasal 6 UUHT.

7. Lelang Eksekusi Fidusia Lelang eksekusi fidusia.

lelang teradap objek fidusia karena debitur cidera janji, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Fidusia. *Parete executie* Fidusia, kreditur tidak perlu meminta fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri apabila akan menjual secara lelang barang agunan kredit yang diikat fidusia jika debitur cidera janji.⁴⁵

8. Lelang Non-Eksekusi

Lelang Non-Eksekusi adalah lelang selain yang disebutkan dalam lelang eksekusi. Lelang Non-Eksekusi merupakan pelelangan tanpa adanya putusan hakim. Lelang Non-Eksekusi ini meliputi :

a. Lelang Non-Eksekusi Wajib

Lelang Non-Eksekusi wajib ini adalah melelang barang milik negara atau daerah. Lelang ini dilakukan dalam rangka penghapusan barang milik/dikuasai negara termasuk juga daerah maupun sipil. Barang yang dimiliki negara adalah barang yang pengadaannya bersumber dari dana yang berasal dari APBN, APBD serta sumber-sumber lainnya atau barang yang nyata nyata dimiliki negara berdasarkan peraturan perundang-undangan berlaku tidak termasuk kekayaan negara yang dipisahkan.⁴⁶

⁴⁵ Pasal 29 Undang-Undang Nomor. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

⁴⁶ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara

b. Lelang Sukarela adalah lelang yang dilakukan untuk menjual barang milik perorangan, kelompok, masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya. Lelang Non-Eksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMD berbentuk persero.

c. Lelang Online

Lelang secara online dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui Aplikasi Lelang Email (ALE). ALE dapat dibuka pada alamat domain <http://www.lelang.djkn.kemenkeu.go.id>.

5. Pemenang Lelang

Pasal 1 Angka 26 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 menjelaskan bahwa: “Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik barang.” Penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui harga nilai limit disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang yang bersangkutan.⁴⁷

⁴⁷ Peraturan Menteri Keuangan Pasal 1 angka 26 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peserta yang disahkan sebagai pemenang lelang, memikul kewajiban membayar:⁴⁸

- a. Harga Lelang;
- b. Bea Lelang;
- c. Uang Miskin, dan pungutan lain yang diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun hak pemenang lelang, yaitu:

- a. Meminta petikan Risalah Lelang;
- b. Meminta kembali uang jaminan lelang/kelebihan uang jaminan;
- c. Mendapatkan barang dan bukti pelunasan serta dokumennya.

6. Debitur

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 Angka 18 tentang Perbankan, menjelaskan bahwa: “Nasabah debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan”.

Debitur adalah orang atau badan usaha yang memiliki hutang kepada bank atau lembaga pembiayaan lainnya karena perjanjian atau undang-undang.⁴⁹

Terdapat pula pada Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor

⁴⁸ Pedoman Penulisan Usulan Penelitian, *Tesis*, 2011, Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, hlm. 6.

⁴⁹ Riduan Tobink dan Bill Nikholaus, 2003, *Kamus Istilah Perbankan*, Jakarta, hlm, 118.

4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Dalam Pasal tersebut menjelaskan bahwa: Debitur merupakan pihak yang berhutang dalam hubungan utang piutang tertentu.

Selain definisi diatas, Tobink dan Bill Nicholas juga mengemukakan bahwa: Debitur adalah orang atau badan usaha yang memiliki utang kepada bank atau lembaga pembiayaan lainnya karena perjanjian atau undang-undang.⁵⁰

7. Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) UUHT, yaitu: “Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam UndangUndang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”⁵¹

UUHT juga menentukan suatu asas bahwa obyek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan bila pemberi Hak Tanggungan cidera janji. Perjanjian tersebut batal demi hukum, apabila hal

⁵⁰ *Ibid*, hlm.18.

⁵¹ Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Jakarta: Penerbit Rineka Cipta, hlm. 206-208.

tersebut dicantumkan, artinya dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada karena bertentangan dengan substansi UUHT.

Hal-hal mengenai eksekusi hak tanggungan, oleh Undang-Undang telah diatur dalam ketentuan Pasal 20 UUHT yang mengatur tentang eksekusi hak tanggungan, yang ditentukan bahwa:

- a. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 1. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.
 2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2), Objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.
- b. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- c. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis pada pihak yang berkepentingan dan diumumkan dalam 2 (dua)

surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

- d. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan Ayat (1), (2) (3) batal demi hukum.
- e. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

B. Prosedur dan Pelaksanaan Lelang

Lelang dapat dilakukan dengan dua prosedur, yaitu sebagai berikut:⁵²

1. Lelang Terbuka

Lelang terbuka, yaitu lelang yang dilaksanakan dengan cara penawaran langsung oleh peserta lelang dengan sistem harga naik-naik, dimana penawaran pertama dilemparkan oleh juru lelang dengan standar harga limit dan pemenangnya adalah penawaran harga yang tertinggi. Biasanya yang umum diketahui oleh masyarakat awam adalah lelang yang dilaksanakan dengan cara seperti ini.

2. Lelang tertutup

Lelang tertutup, yaitu lelang yang dilaksanakan dengan cara penawaran dari para peserta lelang dimasukkan ke dalam amplop tertutup dan

⁵² Sutiarnoto, *Op.Cit*, hlm. 45.

diserahkan langsung kepada juru lelang pada saat lelang berlangsung. Setelah semua penawaran disetor, maka juru lelang akan membuka amplop tersebut satu persatu di hadapan para peserta lelang dan langsung dibacakan. Pemenangnya adalah penawaran harga yang tertinggi.

Prosedur lelang pada KPKNL secara keseluruhan dapat dilihat dalam skema 1 (satu) prosedur lelang di bawah ini:⁵³

- a. Permohonan lelang dari Penjual/Pemegang HT Pertama
- b. Penetapan tanggal/hari dan jam lelang
- c. Pengumuman lelang di surat kabar harian
- d. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan ke rekening KPKNL.
- e. Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang dari KPKNL.
- f. Pemenang lelang membayar harga lelang kepada KPKNL.
- g. Bea lelang disetorkan ke Kas Negara oleh KPKNL.
- h. Hasil bersih lelang disetor ke pemohon lelang/penjual.
- i. KPKNL menyerahkan dokumen dan petikan Risalah Lelang sebagai bukti untuk balik nama dan sebagainya.

Proses lelang terbagi menjadi dua kelompok, yaitu sebagai berikut:⁵⁴

1. Proses Lelang Sendiri Melalui Balai Lelang

Proses lelang langsung ini hanya dapat dilaksanakan jika tidak ada kemungkinan bantahan dari pemilik asset (bisa rumah atau barang), dan barang yang akan dilelang tersebut sudah dikuasai oleh pemohon lelang (tidak perlu ada pengosongan lagi) atau dengan kata lain masuk dalam

⁵³ Nurman Hidayat, 2014, Tanggung Jawab Penanggung Dalam Perjanjian Kredit, Edisi 4, Volume 2, *Jurnal Ilmu Hukum*.

⁵⁴ *Ibid.*

kategori lelang secara sukarela. Untuk proses lelang tersebut, pemohon lelang dapat mengajukan permohonan lelang pada Balai Lelang Swasta atau Pemerintah

Pada permohonan lelangnya, pihak pemohon harus melampirkan:⁵⁵

- a. Surat permohonan lelang.
- b. Surat-surat somasi yang dilaksanakan secara pribadi sebanyak 3 kali berturut-turut.
- c. Akta pengakuan hutang dan/atau perjanjian kredit dan pengikatan jaminan bentuknya berupa pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan.
- d. Data jaminan/barang yang akan lelang (fotokopi sertifikat, PBB 5 tahun terakhir, IMB dan lain-lain). Data pemilik jaminan/barang yang akan dilelang (fotokopi KTP, kartu keluarga dan akta nikah).
- e. Surat Pernyataan dari pemohon lelang (kreditur) yang menyatakan bahwa Kreditur melepaskan pihak kantor lelang atau Balai Lelang dari segala tuntutan yang mungkin timbul di kemudian hari.

Setelah seluruh data tersebut lengkap, maka dimintakan jadwal lelang, dan selanjutnya pengumuman lelang di surat kabar selama 2 kali dengan jangka waktu masing-masing 15 (lima belas) hari (terhitung dari tanggal pengumuman pertama sampai dengan hari pelaksanaan lelang). Setelah proses pengumuman tersebut dilaksanakan, maka lelang tersebut dapat dilangsungkan. Pemenang Lelang akan mendapatkan akta Risalah Lelang setelah membayarkan harga

⁵⁵ *Ibid.*

jaminan/barang yang dilelang serta pembayaran atas pajak penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

2. Proses Lelang Melalui Penetapan Pengadilan Proses lelang melalui pengadilan ini dilakukan apabila jaminan/barang yang akan dilelang tersebut masih dalam kondisi:

- a. Masih dikuasai oleh pemilik jaminan/pemilik barang (belum dikosongkan).
- b. Adanya indikasi perlawanan dari pemilik.

Proses pelaksanaan lelang melalui pengadilan dapat dilakukan dengan tahap-tahap sebagai berikut:⁵⁶

1. Kreditur selaku Pemohon lelang mengajukan permohonan lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah kedudukan kreditur atau di tempat yang sudah ditentukan di dalam akta Perjanjian Kredit atau akta Pengakuan Hutangnya.
2. Setelah keluarnya Penetapan Lelang, dilanjutkan dengan permohonan Sita Jaminan.
3. Setelah keluarnya SKPT tersebut, maka Pengadilan Negeri mengajukan permohonan untuk dapat dilaksanakannya Taksasi.
4. Setelah adanya penetapan harga limit, Pengadilan Negeri mengajukan permohonan untuk penjadwalan lelang di Kantor Lelang Negara.

⁵⁶ *Ibid*, hlm.48.

5. Setelah mendapatkan jadwal lelang, barulah dilaksanakan pengumuman untuk pelaksanaan lelang melalui iklan di surat kabar nasional selama 2 (dua) kali dengan jarak masing-masing 15 (lima belas) hari sampai pada hari pelaksanaan lelang.
6. Dalam pelaksanaan pembelian secara lelang, calon pembeli harus menaruh deposit sejumlah uang yang disyaratkan minimal 1 hari sebelum pelaksanaan lelang. Kemudian melakukan penawaran.
7. Setelah dibayarkan harga yang ditetapkan, diikuti dengan pembayaran pajak penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), maka pembeli tersebut akan memperoleh akta Risalah Lelang, yang dibuat oleh Pejabat Lelang.
8. Akta Risalah Lelang ini sama fungsinya dengan akta Jual Beli yang biasa dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada proses jual beli biasa.
9. Setelah ada pemenang lelang atas objek lelang, maka pemenang lelang/pembeli tersebut dapat mengajukan permohonan pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri dilanjutkan dengan proses pengosongan atas jaminan/barang dimaksud dengan perintah dari Pengadilan

Prosedur yang berlaku pada lelang di Indonesia atau yang dijalankan oleh KPKNL adalah melalui permohonan lelang yang dapat diajukan oleh setiap pihak yang memenuhi syarat. Permohonan lelang ini diajukan secara tertulis

disertai dokumen yang disyaratkan kepada kepala KPKNL. KPKNL tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang seluruh dokumen persyaratan lelang sudah dipenuhi.⁵⁷

Prosedur lelang terhadap jaminan Hak Tanggungan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur-kreditur lain. Jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.⁵⁸

Prosedur eksekusi lelang terhadap tanggungan dapat dijelaskan sebagai berikut:⁵⁹

1. Kreditur mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan berdasarkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" baik secara lisan, maupun dengan surat, kepada ketua pengadilan negeri setempat di mana objek jaminan berada. Permohonan pada umumnya dilakukan secara tertulis.

⁵⁷ Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan RI. 2002. *Modul Pengetahuan Lelang*, Pusdiklat Keuangan Umum, Jakarta, hlm. 19.

⁵⁸ Catur Budi Dianawati, "Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri" *Jurnal Aka* Vol. 4 No. 2 Juni 2017, Hal 128-129

⁵⁹ Sutiarnoto. *Op, Cit*, hlm. 55.

2. Setelah menerima permohonan tersebut, Ketua pengadilan menyuruh panitera untuk memanggil pihak debitur (pemberi hak tanggungan) serta memperingatkan, supaya ia memenuhi kewajibannya di dalam tempo yang ditentukan oleh ketua pengadilan, yang selama-lamanya delapan hari.
3. Apabila setelah lewat tempo yang ditentukan itu, dan debitur belum juga memenuhi kewajibannya, baik untuk pelunasan maupun pengosongan, atau ia jika dipanggil dengan patut, tidak datang menghadap, maka ketua pengadilan oleh karena jabatannya memberi dengan surat, supaya disita objek jaminan hak untuk dilakukan penjualan melalui pelelangan untuk pelunasan.

Dalam pelaksanaan lelang harus melalui berbagai tahapan yang dipenuhi oleh pejabat lelang, penjual, maupun peserta lelang/pembeli. Tahapan yang harus dipenuhi antara lain:⁶⁰

1. Tahap Pra Lelang/ Persiapan Lelang

Persiapan lelang menyangkut mulai dari permohonan lelang, penentuan tempat dan waktu lelang, penentuan syarat lelang, pelaksanaan pengumuman, melakukan permintaan Surat Keterangan Tanah dan penyetoran uang jaminan. Prosedur lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah sebagai berikut:

⁶⁰ *Ibid*, hlm. 39.

- a. Menerima surat permohonan lelang dan meneliti surat tersebut berikut lampiran-lampiran yang mendukung (sesuai Pasal 20 *Vendu Reglement*).
- b. Kepala Kantor/Pejabat Lelang memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang serta meneliti legalitas subjek maupun objek lelang. Jika dokumen persyaratan formal belum terpenuhi, pejabat lelang wajib melengkapi meminta kekurangan berkas. Jika dokumen persyaratan yang ada ternyata masih diragukan kebenarannya, pejabat lelang harus menyelesaikannya terlebih dahulu. Jika dianggap perlu pejabat lelang dapat terlebih dahulu meninjau objek lelang.
- c. Kepala Kantor/Pejabat Lelang menetapkan jadwal lelang berupa hari, tanggal, dan pukul serta tempat lelang yang ditujukan kepada penjual.
- d. Penjual mengumumkan lelang.
- e. Kepala Kantor Lelang memberitahukan kepada penghuni bangunan akan adanya rencana pelaksanaan lelang.
- f. Kepala Kantor Lelang memintakan Surat Keterangan Tanah ke Kantor Pertanahan setempat.

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Nomor 213/PMK.06/2020 Pasal 13 menyatakan: “Penjual bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan barang dan keabsahan dokumen persyaratan lelang hal ini dimaksudkan sebagai langkah antisipasi terhadap kemungkinan adanya gugatan dari pihak ketiga”. Jika yang akan dilelang adalah berupa tanah atau tanah dan bangunan, maka setiap pelaksanaannya harus dilengkapi dengan surat keterangan tanah dan kantor pertanahan setempat.

2. Pelaksanaan Lelang

Tahap pelaksanaan lelang menyangkut penentuan peserta lelang, penyerahan nilai limit, pelaksanaan penawaran lelang, penunjukan pembeli. Pada tahap pelaksanaan lelang hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut:⁶¹

- a. Pejabat lelang mengecek peserta lelang/kuasanya, kehadirannya dan keabsahan sebagai peserta lelang dengan bukti setoran uang jaminan.
- b. Pejabat lelang memimpin lelang dengan memulai pembacaan Kepala Risalah Lelang. Pembacaan tersebut diikuti dengan tanya jawab tentang pelaksanaan lelang antara peserta lelang, penjual dan pejabat lelang.
- c. Peserta lelang mengajukan penawaran lelang, yang dilakukan setelah pejabat lelang membacakan Kepala Risalah Lelang.
- d. Cara penawaran:
 1. Penawaran lisan dilakukan dengan cara:
 - a. Pejabat Lelang menawarkan barang mulai dari nilai limit.
 - b. Melaksanakan penawaran dengan harga naik-naik dengan kelipatan kenaikan ditetapkan oleh Pejabat Lelang.
 - c. Penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit ditetapkan sebagai pembeli oleh Pejabat Lelang.
 2. Penawaran tertulis dilakukan dengan cara:

⁶¹ Kashadi, 2000, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Semarang: Penerbit Universitas Diponegoro, hlm. 103.

- a. Formulir penawaran lelang yang disediakan oleh Kantor Lelang, dibagikan kepada para peserta lelang.
- b. Setelah pejabat lelang membacakan Kepala Risalah Lelang, peserta lelang diberi kesempatan untuk mengisi dan mengajukan penawaran tertulis kepada pejabat lelang sesuai waktu yang telah ditentukan.
- c. Pejabat Lelang menerima amplop yang berisi nilai limit dari pejabat penjual dan menunjukkan amplop tersebut kepada peserta lelang. Penyerahan harga limit dari pejabat penjual kepada pejabat lelang dalam amplop tertutup. Hal ini tidak berlaku, jika nilai limit telah diketahui lebih dahulu.
- d. Pejabat Lelang membuka surat penawaran bersama-sama dengan pejabat penjual.
- e. Pejabat Lelang dan pejabat penjual membubuhkan paraf masing-masing pada surat penawaran yang disaksikan oleh peserta lelang dan penawaran tersebut dicatat dalam daftar rekapitulasi penawaran lelang.
- f. Jika penawaran belum mencapai nilai limit, maka lelang dilanjutkan dengan cara penawaran lisan dengan harga naik-naik. Jika tidak ada penawar yang bersedia menaikkan

penawaran secara lisan, maka lelang dinyatakan ditahan, barang tidak terjual.

- g. Jika terdapat dua atau lebih penawaran tertinggi yang sama dan telah mencapai nilai limit, maka untuk menentukan pemenang lelang, para penawar yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama tersebut dilakukan penawaran kembali secara lisan untuk menaikkan penawaran lisannya sehingga terdapat satu orang saja penawar tertinggi. Penawar tertinggi tersebut ditunjuk sebagai pemenang lelang/pembeli lelang.

Setelah proses penawaran lelang selesai, Risalah Lelang ditutup dengan ditandatangani oleh Pejabat Lelang, Pejabat Penjual. Dalam hal barang yang dilelang barang tetap. Pembeli turut menandatangani Risalah Lelang, tetapi untuk barang bergerak pembeli tidak perlu menandatangani Risalah Lelang.

3. Pasca lelang

Pasca lelang menyangkut pembayaran harga lelang, penyetoran hasil lelang dan pembuatan Risalah Lelang. Pada tahap pasca lelang hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut:

- a. Pembayaran harga lelang. Waktu pembayaran menurut ketentuan 3 x 24 jam setelah lelang. Bea lelang pembeli dipungut sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 dan uang miskin berdasarkan Pasal 18 *Vendu Reglement*. Atas pembayaran tersebut, Pembeli Lelang berdasarkan

bukti pelunasan yang diterbitkan Kantor Lelang meminta dokumen kepemilikan barang yang dibelinya ke Penjual.

- b. Penyetoran hasil lelang. Pejabat lelang setelah menerima hasil lelang melakukan penyetoran hasil lelang kepada yang berhak. Bea lelang, Uang miskin, Pajak Penghasilan disetor ke kas Negara, sedang harga lelang dikurang bea lelang penjual disetorkan kepada penjual
- c. Pembuatan Risalah Lelang. Pejabat lelang membuat Risalah Lelang berupa minut, salinan, petikan dan grosse Risalah Lelang. Pejabat lelang memberikan petikan lelang kepada pembeli lelang beserta kuitansi lelang. Petikan risalah lelang khusus barang tetap diberikan kepada pembeli, setelah pembeli menunjukkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- d. Pengembalian uang jaminan peserta lelang yang tidak menang. Uang jaminan lelang dari peserta yang tidak ditunjuk sebagai pemenang/pembeli lelang, harus dikembalikan kepada penyetor yang bersangkutan selambat-lambatnya satu hari kerja sejak dilengkapinya persyaratan permintaan pengembalian uang jaminan dari peserta lelang.

Risalah Lelang menurut Pasal 1 Angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan bahwa “Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh

Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.⁶²

Berita acara lelang atau risalah lelang menjadi landasan otentik penjualan lelang artinya tanpa berita acara lelang, maka penjualan lelang dianggap tidak sah. Penjualan lelang yang tidak tercatat dalam berita acara lelang tidak memberikan kepastian hukum dan bertentangan dengan fungsi pelayanan penegak hukum. Berita acara lelang memuat semua peristiwa yang terjadi dalam proses penjualan barang.

Pasal 88 menentukan pola rincian isi Risalah Lelang atau pola isi berita acara lelang terdiri dari:

1. Bagian kepala Risalah Lelang, sekurang-kurangnya memuat:
 - a. Hari, tanggal, dan waktu pelaksanaan lelang ditulis dengan huruf dan angka;
 - b. Nama lengkap dan tempat kedudukan Pejabat Lelang;
 - c. Nama lengkap, pekerjaan, tempat kedudukan atau domisili, dan mekanisme kehadiran Penjual;
 - d. Tempat pelaksanaan lelang;
 - e. Sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;
 - f. Dalam hal Objek Lelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus diuraikan:
 1. Status hak tanah atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan;

⁶² Peraturan Menteri Keuangan Pasal 1 angka 32 Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2. Surat keterangan lain yang membebani tanah tersebut;
 3. Keterangan lainnya yang membebani tanah tersebut;
2. Bagian badan risalah lelang Pasal 89 sekurang-kurangnya memuat:
- a. Identitas Pembeli yang meliputi nama, pekerjaan dan alamat, atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama badan hukum/badan usaha/orang lain;
 - b. Lembaga jasa keuangan kreditur sebagai Pembeli untuk orang atau badan hukum atau badan usaha yang akan ditunjuk namanya, dalam hal lembaga jasa keuangan kreditur sebagai Pembeli;
 - c. Harga Lelang dengan angka dan huruf terbilang; dan
 - d. Uraian barang yang laku terjual.
3. Bagian Kaki Risalah Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 Ayat paling sedikit memuat:
- a. Jumlah barang yang ditawarkan atau dilelang, ditulis dengan angka dan huruf terbilang;
 - b. Jumlah barang yang terjual, ditulis dengan angka dan huruf terbilang;
 - c. Jumlah harga barang yang terjual, ditulis dengan angka dan huruf terbilang;
 - d. Jumlah harga barang yang ditahan, ditulis dengan angka dan huruf terbilang;
 - e. Banyaknya dokumen atau surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang, ditulis dengan angka dan huruf terbilang;
 - f. Tanda tangan Pejabat Lelang dan Penjual atau kuasa Penjual, dalam hal Lelang atas barang bergerak;

- g. Tanda tangan Pejabat Lelang, Penjual atau kuasa Penjual dan Pembeli atau kuasa Pembeli, dalam hal lelang barang tidak bergerak; dan
- h. tanda tangan saksi untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib atas barang tidak bergerak dengan penawaran tanpa kehadiran Peserta Lelang melalui tromol pos, surat elektronik (*e-mail* atau Aplikasi Lelang dengan penawaran tertutup (*closed bidding*)).

C. Hak dan Kewajiban Pemohon Lelang/Penjual Lelang, Pemenang Lelang dan Terlelang

1. Hak dan Kewajiban Pemohon Lelang/Penjual Lelang

Menurut Purnama Tioria Sianturi Pemohon lelang/penjual lelang mempunyai hak dan kewajiban, yaitu sebagai berikut:⁶³

a. Hak Pemohon Lelang/Penjual Lelang

- 1. Memilih cara penawaran lelang;
- 2. Menetapkan besarnya uang jaminan;
- 3. harga limit barang;
- 4. Menetapkan syarat-syarat lelang;
- 5. Menerima uang hasil lelang;
- 6. Meminta kutipan/salinan risalah lelang berikut bukti-bukti terkait.

b. Kewajiban Pemohon Lelang/Penjual Lelang

- 1. Mengajukan permohonan lelang;
- 2. Melengkapi syarat-syarat/dokumen-dokumen lelang;
- 3. Mengadakan pengumuman lelang;

⁶³ Noviaditya, Martha, 2010, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

4. Membayar bea lelang penjual;
 5. Menyerahkan barang dan dokumen terkait kepada pemenang lelang;
 6. Membayar PPh sesuai dengan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bila yang dilelang berupa tanah dan tanah/bangunan.
 7. Mentaati tata tertib lelang;
2. Hak dan Kewajiban Pemenang Lelang

Menurut Purnama Tioria Sianturi. Pemenang lelang mempunyai hak dan kewajiban, yaitu sebagai berikut:⁶⁴

a. Hak Pemenang Lelang:

1. Terkait dengan Peralihan Objek

Vendu Reglement juga mengatur hak pemenang lelang yang terkait dengan peralihan objek dalam Pasal 42 *Vendu Reglement*, pemenang lelang berhak untuk memperoleh salinan atau kutipan berita acara yang diotentikkan atau yang saat ini disebut kutipan risalah lelang. Kutipan risalah lelang ini nantinya akan dipergunakan sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama objek lelang (Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

2. Terkait dengan Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang

⁶⁴ Iman, Tri Akhsanul, 2006, "Pelaksanaan Pendaftaran Haktanggunggan Yang Didahului Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi". *Tesis*. Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang. hlm. 43.

Terkait dengan penyerahan dokumen kepemilikan barang, pemenang lelang berhak memperoleh dokumen kepemilikan objek lelang yang asli.

3. Terkait dengan Penguasaan Objek

Setelah pemenang lelang melaksanakan kewajibannya terkait pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, pemenang lelang berhak menguasai objek lelang secara fisik. Apabila barang yang telah dilelang itu tidak dengan sukarela diserahkan kepada pembeli lelang, maka pembeli lelang dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri agar Pengadilan Negeri melakukan pengosongan terhadap objek yang telah dilelang

b. Kewajiban Pemenang Lelang

1. Pemenang dalam lelang disahkan oleh pejabat lelang dan dimuat dalam Risalah Lelang. Lelang eksekusi sebagai suatu perbuatan hukum yang sah menimbulkan hak dan kewajiban terhadap pemenang lelang. Pemenang lelang sebagai pembeli yang sah memiliki kewajiban terkait pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.
2. *Vendu Reglement* mengatur hak pemenang lelang yang terkait dengan peralihan objek. Dalam Pasal 42 *Vendu Reglement*,

pemenang lelang berhak untuk memperoleh salinan atau kutipan berita acara yang diotentikkan atau yang saat ini disebut kutipan Risalah Lelang. Sebagaimana diatur dalam Pasal 93 Ayat (2) butir a Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa pembeli memperoleh kutipan Risalah Lelang sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama atau grosse risalah lelang sesuai kebutuhan. Peralihan hak melalui Risalah Lelang juga diatur dalam ketentuan Pasal 41 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3. Hak dan Kewajiban Debitur/Terlelang⁶⁵

a. Hak Debitur/Terlelang

Di dalam Risalah Lelang disebutkan bahwa sebelum pelaksanaan pelelangan, debitur/terlelang mempunyai hak untuk diberitahu bahwa objek yang dijaminkannya akan dilelang akibat si debitur/terlelang tersebut tidak memenuhi kewajibannya kepada kreditur sesuai waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Pelelangan ini diberitahukan oleh penjual lelang melalui surat pemberitahuan lelang.

b. Kewajiban Debitur/Terlelang

⁶⁵ *Ibid.*

Setelah pelelangan dilaksanakan dan sudah ada pembeli lelangnya, maka debitur/terlelang wajib mengosongkan objek yang telah dilelang tersebut. Dalam hal ini sesuai dengan janji yang dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 11 Ayat (2) huruf j).

D. Prosedur Eksekusi Hak Atas Tanah yang dikuasai Debitur Berdasarkan Putusan Nomor 297/Pdt.G/2020/PN Dps dan Nomor 144/Pdt.G/2020/PN Mdn

Eksekusi berasal dari kata *executie*, yang artinya melaksanakan putusan hakim (*ten uitvoer legging van vonnissen*). Maksud eksekusi adalah melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.⁶⁶

Dalam hal debitur tidak dapat melakukan kewajibannya atau kredit macet, maka kreditur dapat mengambil kembali uang yang telah dipinjamkannya ke debitur dengan menjual barang yang telah dijamin sehingga dengan demikian kreditur mendapat kepastian tentang kembalinya uang yang telah dipinjamkannya kepada debitur. Dengan mengadakan perjanjian jaminan kredit, maka kreditur

⁶⁶ Mochammad Dja'is, 2004, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hlm. 6.

mempunyai hak *preference* terhadap kreditur-kreditur lainnya. Bahkan apabila ada kreditur-kreditur konkuren lain, pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1133 Ayat (1) dan Pasal 1134 KUHPerdara tetap mempunyai hak untuk didahulukan. Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut.

Terjadinya Eksekusi Pengosongan Hak Tanggungan:

1. Kredit Macet/ Debitur Cidera Janji
2. Kreditur menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum di KPKNL
3. Pelelangan atas objek Hak Tanggungan
4. Debitur tidak bersedia mengosongkan objek yang telah dilelang
5. Pemenang Lelang mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan ke Pengadilan Negeri
6. Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan

Dalam persiapan lelang terdapat beberapa hal yang harus dilakukan, yaitu:⁶⁷

1. Permohonan Lelang

Permohonan lelang dilakukan oleh penjual dengan cara tertulis, kepada penyelenggara lelang sesuai dengan jenis lelang beserta dokumen

⁶⁷ Sutiarnoto. Op.Cit, hlm, 37.

persyaratan lelang. Permohonan lelang dapat diberikan kepada pejabat yang berwenang dalam hal ini organisasi dan tata kerja

2. Penetapan Jadwal Lelang

Apabila dokumen persyaratan lelang telah memenuhi syarat, maka kepala KPKNL menetapkan tempat, tanggal dan waktu lelang. Penjual berhak mengusulkan tempat dan waktu lelang. Pada dasarnya pelaksanaan dalam mempersiapkan lelang dilakukan pada jam dan hari kerja.

3. Nilai Limit

Dalam menyiapkan harga limit minimal barang lelang yang ditetapkan oleh penjual/pemilik barang untuk dicapai dalam suatu pelelangan. Dari ketentuan tersebut jelas bahwa harga limit dibuat oleh penjual berdasarkan pendekatan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan. Harga limit untuk lelang eksekusi dan non-eksekusi wajib harus dicantumkan dalam pengumuman lelang. Penetapan harga limit menjadi tanggungjawab penjual/pemilik barang.

4. Pembayaran dan Penyetoran

Uang jaminan penawaran lelang adalah uang yang disetorkan terlebih dahulu sebagai syarat sahnya menjadi peserta lelang bagi lelang yang dipersyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang. Dalam maksud diadakannya uang jaminan penawaran lelang, Uang jaminan penawaran lelang paling sedikit 20% (dua puluh persen) dan paling banyak 50% (lima

puluh persen) dari penetapan harga limit. Dalam hal ini tidak ada harga limit, besaran uang jaminan penawaran lelang ditetapkan sesuai kehendak penjual. Uang jaminan penawaran lelang disetorkan melalui rekening sesuai dengan pengumuman lelang dan sudah diterima efektif pada rekening tersebut paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang atau disetorkan secara langsung kepada bendaharawan penerima KPKNL/Pejabat lelang.

Contoh kasus 1: Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 18 Maret 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 20 Maret 2020 dalam Register Nomor 297/Pdt.G/2020/PN Dps. Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 407/Dauh Peken, seluas 1390 M², terletak di Kelurahan Dauh Peken, Kecamatan Tabanan, Tabanan-Bali. Penggugat memohon agar Majelis Hakim menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah tanah dan bangunan perkara a quo sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 407/Dauh Peken, seluas 1390 M², terletak di Kelurahan Dauh Peken, Kecamatan Tabanan, Tabanan dan menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum serta menyatakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 19 November 2019 dan Risalah Lelang Eksekusi No.1120/65/2019 atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 407/Dauh Peken tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun, dan

menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dan pihak lain yang mendiami, menguasai, memanfaatkan objek sengketa tersebut, untuk mengosongkan atau mengembalikan objek sengketa dalam keadaan semula kepada Penggugat, serta menghukum Tergugat I, Tergugat II, secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian baik materiil dan immateriil kepada Penggugat

Bahwa Tergugat I dan II, menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, Bahwa pelelangan atas objek perkara a quo dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Penggugat sebagai debitur dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Tergugat II sebagai kreditur. Bahwa sebelum diajukan permohonan lelang, Tergugat II telah memberikan surat peringatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya melalui Surat Peringatan I No. 079.29/KRD/V/2019 tanggal 29 Mei 2019, Surat Peringatan II No. 079.29/KRD/VI/2019 tanggal 11 Juni 2019 dan Surat Peringatan III No. 049.20/KRD/VI/2019 tanggal 20 Juni 2019, namun Penggugat tetap tidak menyelesaikan kewajibannya. Dengan demikian telah terbukti debitur telah wanprestasi/cidera janji karena tidak melakukan kewajiban membayar hutang sesuai perjanjian.

Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2020/PN Dps Peringatan III No. 049.20/KRD/VI/2019 tanggal 20 Juni

2019, namun Penggugat tetap tidak menyelesaikan kewajibannya. Dengan demikian telah terbukti debitur telah wanprestasi/cidera janji karena tidak melakukan kewajiban membayar hutang sesuai perjanjian. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat Angka 3 pada pokok gugatannya. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur bahwa:”Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Selanjutnya pada Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berbunyi : “Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama”.

Lelang yang diajukan oleh Tergugat II telah disertai dengan dokumen persyaratan lelang dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka Tergugat III menetapkan jadwal lelang sesuai Surat Penetapan jadwal Lelang No.S-7207/WKN.14/KNL.01/2019 tanggal 11 Oktober 2019 yang mencantumkan bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari Selasa 19 November 2019. Sesuai

ketentuan Pasal 13 PMK 27/PMK.06/2016 yang mengatur sebagai berikut: “Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”.

Pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III pada tanggal 19 November 2019 terhadap obyek lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II tersebut telah laku terjual, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 1120/65/2019 tanggal 19 November 2019 yang merupakan akta otentik yang memiliki beban pembuktian sempurna sebagai berita acara pelaksanaan lelang. Bukti surat-surat yang diajukan oleh para pihak, memang benar Tergugat I sebagai pembeli lelang yang tidak dapat menguasai obyek lelang telah mengajukan permohonan eksekusi riil tanggal 7 Januari 2020 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan dengan Register No. 2/Pdt.Eks.Riil/2020/PN tanggal 8 Januari 2020. Majelis hakim berpendapat bahwa gugatan penggugat tidak sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata maka pokok perkara ini tidak perlu dipertimbangkan lebih jauh dan terhadap gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Contoh kasus 2: putusan perkara Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 24 Februari 2020 dibawah perkara Nomor : 144/Pdt.G/2020/PN Mdn. Proses perkara ini telah dilangsungkan sejak dikirimkannya surat gugatan yang dilakukan oleh So Tjan Peng selaku penggugat yakni debitur, melawan tergugat I

yakni PT. Pemodalana Nasional Mandini (PERSERO), tergugat II yakni Direktur Jendral Kekayaan Negara (DJKN), turut tergugat II Enny Siswanty Simangunsong sebagai pememngang lelang. Penggugat dan Tergugat I telah mengadakan dan membuat perjanjian di bawah tangan yang dibubuhi materai secukupnya berupa Akad/Akta Perjanjian Kredit sebesar Rp. 500.000.000. Penggugat memberikan jaminan agunan kepada Tergugat I berupa Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02154/Sidorejo Hilir, dengan luas tanah 88 m² (delapan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sidorejo Hilir Kecamatan Medan Tembung Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, atas nama So Tjan Peng. Disebabkan oleh kondisi keuangan Penggugat yang sedang memburuk, maka mengganggu terhadap perputaran perekonomian yang saat ini dijalankan, sehingga Penggugat tidak sanggup untuk membayar kredit hutang kepada Tergugat I. Menurut penggugat harga yang terbentuk sangat tidak objektif dan tidak realistis/terlalu rendah, sehingga bertentangan dengan kepatutan serta kewajiban hukum Tergugat I untuk mengoptimalkan harga jual lelang. Menurut penggugat Tergugat II yang melaksanakan lelang mempunyai kewajiban untuk Meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang, akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan Tergugat II sehingga telah melakukan perbuatan tanpa ketelitian dan kehati-hatian sebagaimana diwajibkan.

Penggugat dan tergugat I telah menandatangani Perjanjian Kredit No. 054/ULM-MDAK/PK-MMR/XII/2016 tanggal 27 Desember 2016 yang telah

dilegalisasi di hadapan Rosanty Sribulan L Siallagan, Sarjana Hukum Notaris di Kabupaten Serdang. Penggugat ternyata lalai melaksanakan kewajibannya kepada tergugat I, yaitu untuk melaksanakan kewajibannya membayar angsuran setiap bulannya sebagaimana diperjanjikan. Kemudian atas dasar kelalaian penggugat tersebut, Bahwa Tergugat I telah 3 (tiga) kali memberikan surat peringatan kepada Penggugat. Bahwa Tergugat I juga telah menyampaikan surat pemberitahuan rencana lelang kepada Penggugat. Penggugat sama sekali tidak ada mengajukan keberatan atau penundaan lelang terhadap Objek Sengketa. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut juga telah diumumkan melalui Selebaran/Pengumuman Tempel pada tanggal 30 April 2019, Turut Tergugat II adalah sebagai pembeli lelang berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang dengan No. 314/04/2019 tanggal 17/09/2019 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Medan yang merupakan keputusan yang sah dan berkekuatan hukum tetap. dimana dalil gugatan Penggugat sangat mengada-ada dan tidak didasari hukum. karena proses lelang atas Objek Sengketa yang dilakukan oleh pihak Tergugat II sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, maka tidak semena-mena untuk dapat dibatalkan oleh Penggugat. Dengan demikian terbukti bahwa tergugat I adalah Penjual yang berhak melakukan penjualan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan yang dipegangya dan setelah wanprestasinya penggugat. dimana dalil gugatan Penggugat sangat mengada-ada dan tidak didasari hukum. karena proses lelang

atas Objek Sengketa yang dilakukan oleh pihak Tergugat II sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, maka tidak semena-mena untuk dapat dibatalkan oleh Penggugat. Maka atas dasar tersebut, proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tidak bisa dibatalkan, karena proses pembalik nama atas Objek Sengketa telah selesai. Sehingga antara Penggugat dengan Turut Tergugat II tidak ada hubungan hukum. oleh karena itu, sangatlah pantas dan layak dalil gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya. . Majelis hakim berpendapat bahwa gugatan penggugat tidak sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata maka pokok perkara ini tidak perlu dipertimbangkan lebih jauh dan terhadap gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Sepanjang putusan hakim menyatakan lelang sebagai perbuatan hukum yang sah, memberikan perlindungan hukum bagi pembeli lelang, sehingga tidak mengakibatkan adanya perubahan atas hak-hak pembeli lelang atas objek yang dibelinya melalui lelang. Namun terlihat bahwa lelang adalah suatu bentuk jual beli yang masih terbuka terhadap bantahan atau keberatan gugatan. Perlindungan atas hak milik pembeli barang dalam jual beli melalui lelang tidak mempunyai kekuatan hukum yang final. Sehingga hal ini tidak menutup kemungkinan jual beli dalam lelang terhadap pembeli barang tidak bergerak dapat digugat atau dibantah. Setelah adanya pemenang lelang dan telah terjadi pembayaran, barang yang telah terjual pada lelang ini menjadi hak dan tanggungan pembeli dan harus dengan segera mengurus barang tersebut.

Di dalam praktik, apabila terdapat Debitur yang wanprestasi, biasanya Bank akan mengirimkan Surat Peringatan kepada Debitur agar melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran angsuran sesuai dengan yang diperjanjikan. Peringatan tersebut biasanya diajukan paling sedikit sebanyak 3 (tiga) kali untuk memenuhi syarat keadaan wanprestasinya debitur. Apabila telah diperingati secara patut tetapi debitur tidak juga melakukan pembayaran kewajibannya, maka Bank melalui ketentuan hukum yang terdapat pada Pasal 6 dan Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, akan melakukan proses Lelang terhadap Jaminan Debitur

Kewenangan pelaksanaan Eksekusi Pengosongan terhadap suatu objek merupakan kewenangan badan peradilan. Sedangkan didalam prakteknya Pengadilan tidak dapat langsung melaksanakan Eksekusi Pengosongan terhadap objek Lelang bermasalah yang dilelang oleh Balai Lelang Swasta. Hal tersebut terjadi karena Pengadilan menganggap bahwa terhadap Objek Lelang yang dijual oleh Balai Lelang Swasta tidak terdapat peletakkan sita oleh badan Pengadilan. Prosedur hukum untuk melakukan eksekusi pengosongan mewajibkan harus adanya penetapan sita terlebih dahulu oleh Pengadilan, kemudian dengan dasar itu dapat dilakukan eksekusi pengosongan.⁶⁸

⁶⁸https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita_media/baca/3991/Eksekusi-Hak-Tanggungan-pada-Kredit-Macet.html diakses ada tanggal 11 Agustus 2022.

Apabila tanah dan/atau bangunan yang telah dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli. Apabila pengosongan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka pembeli berdasarkan peraturan perundang undangan dapat meminta penetapan Ketua Pengadilan setempat untuk pengosongannya. Kantor lelang atau pemerintah, klausul-klausul tersebut seakan-akan merugikan pembeli lelang, terutama yang tidak melakukan pemeriksaan barang sebelum membeli atau yang awam terhadap penjualan lelang. Isi klausul tersebut menyatakan Pejabat lelang tidak menanggung kebenaran keterangan yang diberikan pada waktu penjualan, semuanya resiko pembeli atau keterangan itu hanya pasti antara pihak-pihak sendiri (pembeli dan penjual).

Adanya gugatan yang dilakukan oleh pihak ketiga terhadap pemenang lelang yang tentunya akan mengakibatkan kerugian bagi pihak pemenang lelang. Dalam hal kerugian yang harus ditanggung oleh pemenang lelang merupakan suatu permasalahan yang tidak hanya menyangkut pemenang lelang saja tetapi menyangkut kepihak-pihak yang terlibat dalam proses lelang. Gugatan yang terkesan diada-adakan oleh pihak penggugat untuk menghambat proses eksekusi, mengakibatkan terbitnya sita persamaan terhadap objek lelang hak tanggungan sehingga tidak dapat segera dinikmati oleh pemenang lelang.

Kepastian Hukum sifatnya konkret berwujud nyata, sedangkan keadilan bersifat abstrak sehingga ketika seseorang hakim memutuskan suatu perkara

secara penerapan undang-undang saja maka ada kalanya nilai keadilan itu tidak tercapai. Maka ketika melihat suatu permasalahan mengenai hukum setidaknya keadilan menjadi prioritas utama. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas objek yang dibelinya melalui lelang. Dalam proses lelang yang telah dilakukan akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak objek lelang dari penjual kepada pemenang lelang.

BAB III

HAMBATAN BAGI PEMENANG LELANG TERHADAP HAK ATAS

TANAG YANG DIKUASAI DEBITUR

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh KPKNL sering mendapat gugatan dari pihak debitur maupun pihak lain

yang merasa kepentingannya dirugikan. Gugatan perdata yang dilakukan biasanya dalam bentuk perlawanan sebelum pelaksanaan lelang maupun gugatan yang diajukan setelah pelaksanaan lelang. Mayoritas timbulnya gugatan disebabkan oleh ketidakpuasan debitur atas pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Bank yang bersangkutan kepada KPKNL.

Pemberian perlindungan hukum terhadap Pemenang Lelang tidak selalu berjalan lancar dan sesuai harapan. Pada prakteknya, terdapat beberapa hambatan yang ditemui Pemenang Lelang dalam mendapatkan perlindungan hukum atas dibatalkannya pelaksanaan lelang melalui putusan pengadilan baik pada tingkat pertama, banding maupun kasasi. Hambatan yang ditemui dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:

1. Hambatan internal

Hambatan internal yang ditemui oleh pemenang lelang dalam mendapatkan perlindungan hukum yaitu apabila Penjual/Kreditur/Pemohon Lelang tidak mau memberikan ganti kerugian atas objek lelang eksekusi Hak Tanggungan dikarenakan batalnya lelang yang telah dilaksanakan.

2. Hambatan eksternal

Hambatan eksternal yang ditemui oleh pemenang lelang dalam mendapatkan perlindungan hukum yaitu tidak adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur secara jelas mengenai pemberian

perlindungan hukum terhadap pemenang lelang mengenai adanya gugatan pembatalan lelang.

Berdasarkan penjelasan di atas, hambatan yang ditemui dalam pemberian perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dapat dibagi menjadi dua yaitu hambatan internal dan hambatan eksternal. Hambatan internal dalam pemberian perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yaitu apabila Penjual/Kreditur/Pemohon lelang tidak mau memberikan ganti kerugian kepada pemenang lelang, sedangkan hambatan eksternal yang ditemui yaitu tidak adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur secara jelas mengenai pemberian perlindungan hukum terhadap pemenang lelang mengenai adanya gugatan pembatalan lelang

Kemudian yang menjadi permasalahan selanjutnya apabila seorang tereksekusi lelang masih menempati atau menguasai fisik atas barang lelang yang laku terjual. Secara aturan, hak orang yang dijual barangnya pindah kepada pemenang lelang segera setelah perjanjian jual beli ditutup. Jika debitur masih bersikeras menguasai barang laku lelang tersebut, maka pemenang lelang meminta penerbitan grosse Risalah Lelang untuk pengosongan lelang yang akan disampaikan ke Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama untuk bantuan pengosongan. Pelaksanaan eksekusi ini diawali dengan permohonan yang disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat oleh pemenang lelang selaku pemilik hak. Berdasarkan permohonan tersebut Ketua Pengadilan Negeri

menindaklanjutinya dengan melakukan pemanggilan kepada termohon eksekusi. Biaya untuk proses pengosongan sulit diprediksi dan proses dari permohonan pengosongan sampai dengan eksekusi pengosongan tidak memiliki kepastian waktu dan seringkali berlangsung lama sehingga tidak diperoleh kepastian hukum pembeli untuk memperoleh haknya.

A. Hambatan terhadap Hak Kuasa Tanah Yang di Kuasai Debitur

Umumnya dalam hal terjadinya gugatan atas risalah lelang, penggugat adalah orang/badan hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas barang objek lelang dirugikan oleh pelaksanaan lelang di antaranya:⁶⁹

- a. Debitur yang menjadi pokok perkaranya adalah terkait harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara/prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur dan lain-lain;
- b. Pihak ketiga pemilik barang baik yang terlibat langsung dalam penandatanganan perjanjian kredit ataupun murni sebagai penjamin hutang yang menjadi pokok perkaranya adalah pada pokoknya hampir sama dengan debitur yaitu harga lelang yang terlalu rendah/jika yang dilelang barang jaminannya sendiri, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit;

⁶⁹ Purnama Tioria Sianturi, Op.Cit. hlm. 15.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang.

Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf c dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:⁷⁰

- a. SKT (Surat Keterangan Tanah) untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- b. Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana, khusus lelang eksekusi;
- c. Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-Benda yang berkaitan dengan tanah, penyebab terjadinya masalah antara lain :⁷¹

1. Penguasaan objek lelang masih ditempati oleh yang debitur/penghuni/pemilik jaminan.

Permasalahan dalam pelelangan ini terjadi ketika pemenang lelang tidak bisa menguasai objek lelang yang dibelinya dikarenakan susahya pengosongan dan adanya gugatan dari pihak debitur. Pemenang lelang seharusnya dapat menguasai obyek lelang tersebut karena terbukti secara sah membeli tanah tersebut melalui lembaga lelang resmi yaitu Kantor

⁷⁰ Peraturan Menteri Keuangan Pasal 36 Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

⁷¹<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-bukittinggi/baca-artikel/15185/Kendala-dan-Permasalahan-Pengosongan-setelah-Pelaksanaan-Lelang-Eksekusi-Hak-Tanggungan.html> diakses tanggal 27 Juli 2022.

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Apabila debitur menolak atau tidak bersedia melakukan pengosongan objek jaminan Hak Tanggungan, pembeli objek jaminan dapat melakukan permohonan kepada Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan pengosongan. Banyak faktor yang dapat menimbulkan gugatan atau bantahan salah satunya terjadi karena debitur dimungkinkan tidak mau menyerahkan objek yang telah laku dilelang kepada pemenang lelang secara sukarela. Namun demikian, dalam APHT pada dasarnya telah diperjanjikan mengenai pengosongan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan sehingga tidak ada alasan lagi bagi debitur untuk berkelit dan menolak pengosongan. Atas perbuatan debitur tersebut pemenang lelang dapat mengajukan permohonan Eksekusi Pengosongan ke pengadilan.

2. Pelelang tidak sesuai dengan prosedur

Keberadaan lelang sebagai fungsi publik maupun privat sangat dibutuhkan. Pelaksanaan lelang sendiri berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 telah memberikan kewenangan kepada KPKNL dalam melaksanakan yang sangat luas termasuk diantaranya lelang eksekusi. Dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, potensi gugatan sangat tinggi. Total gugatan yang masuk ke DJKN/KPKNL. Gugatan/Bantahan itu

tersendiri diajukan sebelum pelaksanaan lelang dan pasca lelang. Gugatan sebelum pelaksanaan lelang dimaksudkan oleh penggugat untuk menunda pelaksanaan lelang. Dan gugatan/bantahan pasca lelang sangat beragam motif yang melatarbelakanginya

3. Hubungan komunikasi antara pihak perbankan dengan debitur yang kurang baik.

Kurangnya komunikasi dari pihak perbankan dalam hal ini sebagai kreditur dengan debitur sesuai kesepakatan yang dibuat dalam sebuah perjanjian berupa perjanjian kredit dimana kreditur yang telah memberikan sejumlah uang sebagai pinjaman kepada debitur yang wajib dilunasi dalam jangka waktu tertentu oleh debitur. Dalam perjanjian debitur menjadikan tanah dan/atau bangunan miliknya menjadi tanggungan utang. Sesuai perjanjian dalam hal debitur cedera janji atau tidak mampu membayar kewajiban utangnya maka kreditur dapat melakukan penjualan atas barang jaminan tersebut melalui KPKNL tanpa melalui persetujuan dari pihak debitur. Dalam pelaksanaan lelang terkadang barang yang dijual tidak sepenuhnya dikuasai oleh pihak penjual, adakalanya tanah dan/atau bangunan masih dikuasai oleh pihak ketiga. Penguasaan oleh pihak ketiga ini juga bermacam macam alasannya, ada yang legal seperti sewa menyewa ada juga pendudukan secara ilegal. Untuk melakukan pengosongan objek yang telah dimenangkan, pembeli/pemenang lelang

harus mengajukan permohonan pengosongan melalui pengadilan setempat, karena Pejabat Lelang/Pelelang tidak memiliki kewenangan terkait pengosongan dan untuk eksekusi pengosongan itu sendiri juga dengan melibatkan aparat keamanan setempat.

4. Kurangnya kooperatif dan kesadaran debitur dalam menyelesaikan utang atau kewajibannya.

Kurangnya kooperatif dan kesadaran debitur/penghuni/pemilik jaminan dalam menyelesaikan utang atau kewajibannya pada pihak kreditur menyebabkan penyelesaian utang tidak dilunasi oleh debitur dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit maka sesuai yang tercantum dalam perjanjian kredit apabila debitur cedera janji atau tidak mampu membayar kewajiban utangnya maka kreditur dapat melakukan penjualan atas barang jaminan tersebut.

Dalam beberapa kasus pengosongan objek lelang menjadi terkendala karena debitur atau pemilik jaminan menolak jika tanah dan/atau bangunan miliknya akan diambil alih oleh pemenang lelang akibat adanya proses pelelangan. Para debitur merasa bahwa mereka dalam kondisi wanprestasi sehingga objek jaminan dapat dilelang. Kurangnya kesadaran dan tidak kooperatifnya para debitur atau pemilik jaminan menyebabkan terhambatnya proses pengosongan objek lelang.

5. Ketidakpastian standar waktu penyelesaian pengosongannya oleh Pengadilan.⁷²

Dalam hal ini untuk eksekusi pengosongan menjadi terkendala disebabkan debitur/penghuni/pemilik jaminan tidak mau mengosongkan tanah dan/atau bangunan tersebut sehingga dilakukan eksekusi pengosongan terhadap tanah dan/atau bangunan secara paksa.

6. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tidak dapat berjalan efektif

Hal ini terjadi karena adanya beberapa pihak yang belum memanfaatkan pelayanan eksekusi oleh KPKNL, di antaranya bank-bank pemerintah. Dalam kenyataannya, bank-bank pemerintah yang akan mengeksekusi hak tanggungan tidak memanfaatkan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996. Faktor yang mendukung hal ini karena terbitnya PP No. 33 Tahun 2006 yang menyatakan bahwa bank pemerintah harus mengambil alternatif baru untuk penyelesaian kredit macetnya. Sementara untuk bank swasta maupun pihak swasta yang melakukan eksekusi hak tanggungan KPKNL umumnya sudah memanfaatkan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996.

7. Janji Pengosongan Obyek Hak Tanggungan Tidak Berjalan dengan Efektif

⁷² Boedi Harsono, 2008, *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan* (Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan dalam Rangka Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan, Jurnal Hukum, Nomor 2, Volume 5, Bandung).

Undang-undang Hak Tanggungan memberi kemungkinan pada para pihak untuk membuat janji-janji dalam APHT, diantaranya janji untuk melakukan pengosongan objek hak tanggungan saat debitur wanprestasi. Kenyataannya saat dilakukan eksekusi janji ini tidak berjalan dengan baik. Banyak kasus pada saat akan dieksekusi objek hak tanggungan belum dikosongkan, sementara KPKNL tidak mempunyai wewenang untuk melakukan pengosongan tersebut, karena menurut HIR kewenangan pengosongan ada pada pengadilan negeri.

8. Kreditur tidak melakukan pengikatan Hak Tanggungan dengan sempurna

Dalam praktik pengikatan jaminan hak tanggungan, ternyata masih dijumpai kreditur yang tidak melakukan pengikatan jaminan hak tanggungan dengan sempurna. Kreditur hanya meminta SKMHT saja dari debitur dan tidak membuat APHT ke notaris/PPAT serta tidak mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan untuk mendapatkan sertifikat hak tanggungan. Pengikatan hak tanggungan hanya akan dilakukan apabila debitur menunjukkan tanda-tanda akan melakukan wanprestasi.⁷³

9. Ketidaksesuaian Pendapat tentang harga Lelang antara debitur dengan Pejabat Lelang

⁷³ Sudargo Gautama, 2011, Komentaris Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No. 4, Bandung: PT Citra Aditya Bakti. hlm. 29.

Faktor lain yang menjadi penghambat eksekusi hak tanggungan yaitu adanya ketidaksesuaian pendapat antara debitur tereksekusi dengan Pejabat Lelang mengenai harga lelang yang telah terbentuk. Di satu sisi debitur tereksekusi merasa harga yang telah disepakati dalam pelaksanaan lelang terlalu rendah bahkan jauh di bawah harga pasar, tetapi di sisi lain Pejabat Lelang merasa telah menjalankan tugasnya dengan baik dan terbuka. Selain itu penentuan harga bukan merupakan kewenangan KPKNL, Tetapi sudah ditentukan dari pihak kreditur selaku pemohon lelang. Ketidaksesuaian pendapat ini biasanya menyebabkan debitur mengajukan keberatan dan obyek hak tanggungan tidak dapat segera dieksekusi.

10. Gangguan dari pihak ketiga saat pelaksanaan Eksekusi

Gangguan dari pihak ketiga biasanya muncul saat akan dilakukan eksekusi. Gangguan ini dapat berupa pengerahan massa yang mendukung pihak tereksekusi maupun munculnya pihak ketiga yang mengakui bahwa objek hak tanggungan yang akan dieksekusi ini bukan milik debitur tetapi milik pihak ketiga tersebut.

Adanya gugatan yang dilakukan oleh pihak ketiga terhadap pemenang lelang yang tentunya akan mengakibatkan kerugian bagi pihak pemenang lelang. Dalam hal kerugian yang harus ditanggung oleh pemenang lelang merupakan

suatu permasalahan yang tidak hanya menyangkut pemenang lelang saja tetapi menyangkut kepihak-pihak yang terlibat dalam proses lelang.

Penelitian yang dilakukan oleh Purnama Sianturi tahun 2008, ada beberapa karakteristik gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang, antara lain terkait:⁷⁴

- a. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitur sehubungan dengan kepemilikan debitur atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga.
- b. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitur dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang cacat/tidak sah, hak tanggungan.
- c. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian institusi/lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditur (Pengadilan Negeri, PUPN) meliputi perbuatan mengenaipaksa/penyitaan/SP3N/Pemblokiran.
- d. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar, pengosongan.

⁷⁴ Bahder Johan Nasution, 2012, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Cetakan Kedua, Bandung: Mandar Maju, hal. 75.

Pihak penggugat adalah orang/badan hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas barang objek lelang dirugikan oleh pelaksanaan lelang diantaranya:⁷⁵

- a. Debitur yang menjadi pokok perkaranya adalah terkait harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara/prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur dan lain-lain.
- b. Pihak ketiga pemilik barang baik yang terlibat langsung dalam penandatanganan perjanjian kredit ataupun murni sebagai penjamin hutang yang menjadi pokok perkaranya adalah pada pokoknya hampir sama dengan debitur yaitu harga lelang yang terlalu rendah/jika yang dilelang barang jaminannya sendiri, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit.
- c. Ahli waris terkait masalah harta waris, proses penjaminan yang tidak sah.
- d. Salah satu pihak dalam perkawinan, terkait masalah harta bersama, proses penjaminan yang tidak sah.

⁷⁵ T. SianturiPurnama,2008, *Perlindungan Hukum terhadap pembeli barang Jaminan tidak bergerak melalui lelang*, Bandung: Mandar Maju,hlm. 34.

- e. Pembeli lelang terkait hak pembeli lelang untuk dapat menguasai barang yang telah dibeli/pengosongan.
- f. Adapun pihak tergugat diantaranya bank kreditor, PUPN, Kantor Lelang, pembeli lelang, debitur yang menjaminkan barang, dan pihak-pihak lain yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang termuat dalam dokumen persyaratan lelang, antara lain, kantor pertanahan yang menerbitkan sertifikat, notaris yang mengadakan pengikatan jaminan.

kasus lelang dapat terjadi akibat dari kelalaian pejabat lelang yang melaksanakan proses lelang sementara kelengkapan dokumen belum terpenuhi. Atas kelalaian tersebut pemenuhan asas lelang dalam hal akuntabilitas tidak berjalan yang mana mestinya sehingga hal ini dapat menimbulkan keraguan bagi masyarakat untuk ikut terlibat dalam proses pelelangan dan pentingnya sanksi diterapkan untuk mewujudkan tujuan hukum karena hukum adalah perangkat peraturan baik yang bentuknya tertulis atau tidak tertulis, dibuat oleh penguasa yang berwenang, mempunyai sifat memaksa dan atau mengatur, mengandung sanksi bagi pelanggarnya, ditujukan pada tingkah laku manusia dengan maksud agar kehidupan individu dan masyarakat terjamin keamanan dan ketertibannya.

Masalah-masalah yang timbul dari penjualan secara lelang ini menyebabkan timbulnya ketidakpastian secara hukum dimana pihak pembeli lelang yang beritikad baik mempercayakan mekanisme pembelian barang melalui sarana lelang yang dianggap aman. Hal ini sangat berpengaruh terhadap

persoalan perlindungan hukum terhadap pembeli/pemenang lelang sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 821/K/Sip/1974 bahwa pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli beritikad baik, harus dilindungi undang-undang, juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 323/K/Sip/1968 yang menyebutkan bahwa suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan, dan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum

B. Upaya Mengatasi Hambatan terhadap Hak Kuasa Tanah Yang di Kuasai Debitur

Solusi bagi debitur yang ingin melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik adalah dengan cara debitur melunasi hutang kepada kreditur terlebih dahulu sehingga perjanjian hak guna bangunan yang semula dibebani hak tanggungan dapat ditingkatkan menjadi hak milik. Tentu saja ini merupakan pilihan yang memberatkan pihak debitur, karena belum tentu debitur memiliki dana untuk langsung melunasi hutangnya. Namun apabila debitur tidak memiliki dana yang cukup untuk melakukan pelunasan secara langsung debitur dapat mengajukan perjanjian kredit yang baru dengan jaminan barang milik debitur lainnya selain sertifikat hak guna bangunan yang semula dijadikan jaminan kepada pihak kreditur, untuk melunasi hutang pada perjanjian kredit yang pertama.

Berbagai upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan yang ditemui dalam pemberian perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, yaitu:⁷⁶

1. Koordinasi antara pihak perbankan dengan para debitur tentang barang jaminan berupa tanah dan/atau bangunan apabila debitur tidak dapat menyelesaikan kewajiban pada Bank tersebut maka pihak perbankan dapat bertindak lebih tegas dalam hal pengosongan terhadap tanah dan/atau bangunan kepada debitur yang tidak bersedia mengosongkan rumah atau tanah yang sudah berpindah tangan atau beralih kepemilikannya kepada pembeli lelang. Apabila debitur menolak atau tidak bersedia melakukan pengosongan sukarela atas tanah dan/atau bangunan maka pembeli objek jaminan dapat dilakukan tindakan pengosongan melalui Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi pengosongan.
2. Memberikan penjelasan atau keterangan kepada pembeli lelang terhadap tanah dan/atau bangunan tersebut apabila jaminan tidak mau dikosongkan oleh debitur/penghuni pemilik jaminan.

dalam praktiknya terdapat dinamika yang mungkin terjadi dalam upaya kreditur untuk menjual barang jaminan melalui proses pelaksanaan lelang yang salah satunya adalah upaya gugatan atau bantahan ke pengadilan dari pihak debitur yang ditujukan kepada kreditur sebagai penjual, KPKNL

⁷⁶ Ngadenan, 2010, Eksekusi Hak Tnggungan Sebagai Kosekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kredit Di Ungkit, *Jurnal Law reform*, Vol. 5. No.1, Universitas Diponegoro.

sebagai perantara pelaksanaan lelang dan pembeli lelang. Oleh karenanya banyak masyarakat yang kurang berminat mengikuti lelang karena dalam prosesnya cukup rentan terhadap upaya hukum seperti gugatan atau perkara. Hal ini sekiranya perlu menjadi perhatian bagi para pihak terkait untuk melakukan edukasi sehingga masyarakat mengetahui proses yang perlu dilakukan agar mendapat perlindungan hukum.

3. Mengenai tidak adanya peraturan perundang-undangan yang secara tegas mengatur mengenai pemberian perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, upaya untuk mengatasinya yaitu agar pembentuk undang-undang segera membuat peraturan perundang-undangan yang dapat memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang.

pemenang lelang yang telah memperoleh hak atas tanah dari penjualan melalui lelang harus mendapatkan perlindungan hukum apabila terdapat gugatan dari pihak ketiga yang merugikan pemenang lelang. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang hanya untuk pemenang lelang yang beritikad baik sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 831/K/Sip/1974 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 323/K/Sip/1968. Perlindungan hukum tersebut terdapat dalam Pasal 25 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 yang menyatakan bahwa "lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan" dan Pasal 24 menyatakan pembeli dilarang mengambil atau menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban

pembayaran lelang dan kewajiban lainnya yang sah sesuai pperaturan perundang-undangan. Apabila terdapat gugatan yang meminta pembatalan lelang terhadap objek Hak Tanggungan yang telah dimenangkan oleh pemenang lelang, sesuai dengan ketentuan, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan karena pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Perlindungan hukum lainnya terdapat dalam Pasal 17 Ayat (2) dan (3) PMK 213/PMK.06/2020 yang menyatakan bahwa penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata berupa ganti rugi dan/atau tuntutan pidana akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh penjual. Hal tersebut membuat pemenang lelang tidak bertanggung jawab apabila dikemudian hari terdapat gugatan perdata berupa ganti rugi maupun tuntutan pidana. Namun, dalam praktik pengadilan dapat membatalkan suatu lelang karena terdapat gugatan yang meminta pembatalan lelang. Putusan pengadilan yang menyatakan lelang sah dan mempunyai kekuatan hukum sebenarnya merupakan bentuk perlindungan hukum terhadap pemenang lelang. Apabila pengadilan menyatakan dalam putusannya bahwa lelang merupakan cacat hukum sehingga harus dibatalkan, majelis hakim dapat menyertakan dalam putusannya pemberian ganti kerugian berupa pengembalian uang pembelian dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan selaku pemenang lelang atau apabila dalam putusan tersebut tidak menyertakan pengembalian uang pembelian dan ganti rugi maka pemenang lelang yang beritikad baik dapat menuntut kembali hak berupa uang pembelian

dan ganti rugi yang diajukan sendiri selaku pemenang lelang kepada instansi yang berwenang.

Risalah Lelang dapat dijadikan alat bukti bagi Pemenang Lelang dalam mengajukan gugatan ganti kerugian sebagai akibat adanya putusan pengadilan yang membatalkan pelaksanaan lelang, sebagai bentuk perlindungan hukum yang diberikan terhadap Pemenang Lelang. Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) juga dapat dijadikan alat bukti bagi Pemenang Lelang dalam mengajukan gugatan ganti kerugian kepada Penjual/Kreditor/Pemohon Lelang.⁷⁷

Berdasarkan penjelasan di atas, upaya untuk mengatasi hambatan dalam hal Penjual/Kreditor/Pemohon lelang tidak mau memberikan ganti kerugian yaitu Pemenang Lelang dapat mengajukan gugatan ganti rugi ke Pengadilan Negeri atas Penjual/Kreditor/Pemohon Lelang dikarenakan lelang dinyatakan batal dan tidak sah yang mengakibatkan jual beli yang dilakukan dalam lelang juga dinyatakan batal, sehingga Pemenang Lelang seharusnya mendapatkan kembali haknya atas harga yang telah dibayarkan dalam jual beli tersebut. Pemenang Lelang dapat menggunakan Risalah Lelang dan putusan pengadilan yang menyatakan lelang batal sebagai dasar mengajukan gugatan.

⁷⁷ Mantayborbir dan Agus Hari Widodo, 2002, *Hukum Piutang dan Lelang Negara*, Medan: Pustaka Bangsa Press, hlm. 168.

Menyikapi hal tersebut mungkin perlu adanya dibuat SOP (*Standard Operating Procedure*) pengosongan yang jelas dan transparan supaya proses pengosongan dapat dilakukan sesuai aturan yang telah ditetapkan. Dan disamping itu perlu juga terkait biaya atau tarif yang jelas dalam proses pengosongan yang akan dilakukan karena mengingat biaya atau tarif yang selama ini belum ada standar biaya yang akan dikeluarkan oleh pemenang lelang.

Mengatasi hambatan dalam hal tidak adanya peraturan perundang-undangan yang secara jelas mengatur mengenai perlindungan hukum pemenang lelang apabila terdapat putusan pengadilan yang menyebutkan bahwa lelang yang telah dilaksanakan dinyatakan batal yaitu perlu dibuat peraturan perundang-undangan yang secara tegas mengatur mengenai perlindungan hukum pemenang lelang sehingga pemenang lelang mendapatkan kepastian hukum atas barang yang telah dibelinya melalui pelaksanaan lelang.

BAB IV

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG

TERHADAP HAK ATAS TANAH YANG DIKUASAI DEBITUR

A. Perlindungan Hukum Terhadap Kerugian Pemenang Lelang Terhadap hak Atas tanah yang Tidak Dapat dikuasai

Saat ini lelang menjadi suatu alternatif penjualan yang efektif dan efisien. Namun dalam praktek penjualan barang secara lelang tidak selalu berfungsi dengan baik, karena adanya kendala-kendala dalam pelaksanaannya. Perlawanan dan keberatan debitur/pihak ketiga terhadap hasil lelang barang jaminan debitur salah satu kendala yang sering terjadi dalam lelang eksekusi barang jaminan. Adakalanya pembeli/pemenang lelang tidak dapat langsung menikmati barang hasil lelang yang telah dibelinya melalui lelang yang sah karena masih dihuni oleh debitur, bahkan pembeli lelang digugat dipengadilan oleh debitur

Seorang penawar lelang sebelum melaksanakan perjanjian jual beli di pelelangan harus memperhatikan beberapa kriteria dari pelelangan. Adapun kriterianya yaitu:

1. Pembeli harus mengetahui persis barang yang akan ia beli.
2. Pembeli harus mengetahui status hukum barang yang akan ia beli.
3. Pembeli harus benar-benar siap membeli, dalam arti bahwa ia akan mengajukan penawaran sesuai dengan kemampuannya dan akan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh kantor lelang Negara.

Pembeli lelang sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 Angka 22 bahwa: Pembeli adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Pembeli lelang barulah dapat dinyatakan sebagai pemenang lelang apabila terjadi peralihan hak milik. Peralihan hak milik tersebut akan beralih sepenuhnya apabila memenuhi syarat lelang yaitu pembayaran harga dan pejabat lelang mengesahkan lelang dengan dikeluarkannya Risalah Lelang.⁷⁸

Pada Pasal 1365 KUHPerdata mengatur bahwa: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut." Perbuatan melanggar hukum atau "*onrechsmatige daad*" dapat diartikan secara sempit dan secara luas. Perbuatan melanggar hukum dalam arti sempit adalah hanya mengenai perbuatan yang secara langsung melanggar suatu peraturan hukum, sedangkan perbuatan melanggar hukum dalam arti luas adalah berkembangnya pengertian perbuatan pelanggaran hukum tersebut yaitu dapat diartikan sebagai berbuat tidak berbuat sesuatu yang bertentangan dengan suatu kesusilaan atau kepatutan dalam masyarakat terhadap diri atau benda orang lain.

⁷⁸ Kartini Mulyadi, 2004, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Jakarta: Prenada Media, hlm. 248.

Perbuatan melawan hukum dapat dijelaskan antara lain:

1. Melanggar hak orang lain.
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat.
3. Bertentangan dengan kesusilan yang baik, bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.

Menurut Rosa Agustina, konsep perbuatan melawan hukum tidak saja setiap perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah tertulis yaitu bersifat bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan melanggar hak subjektif orang lain tetapi juga suatu perbuatan yang melanggar kaidah tidak tertulis yaitu kaidah yang mengatur tata susila, kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup dalam masyarakat atau terhadap harta benda warga masyarakat.⁷⁹ Perbuatan melanggar hukum mempunyai akibat yaitu membawa kerugian kepada pihak yang bersangkutan.

Pasal 1365 KUHPerdara memberikan syarat akan adanya perbuatan melawan hukum yakni haruslah ada kesalahan, kesalahan yang dinyatakan mencakup kesengajaan maupun kelalaian dan merujuk pada tanggung jawab atas suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara pihak yang dirugikan cukup membuktikan bahwa kerugian yang dideritanya adalah akibat dari perbuatan melawan hukum. Gugatan melawan hukum pada lelang memintakan majelis hakim menyatakan perbuatan akan atau

⁷⁹ Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Tesis, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 326-327.

telah melelang objek perkara sebagai perbuatan melawan hukum. Suatu perbuatan lelang digugat dengan dalil perbuatan melawan hukum karena memenuhi unsur unsur:

1. Perbuatan melawan hukum

Gugatan dalam lelang biasanya didasarkan pada perbuatan melawan hukum yang dikarenakan pelanggaran pada suatu peraturan hukum. Gugatan atas perbuatan melawan hukum dalam lelang dapat dikategorikan menjadi dua yaitu dalam arti sempit dan dalam arti luas. Setiap prosedur dalam lelang mempunyai aturan yang menjadi dasar hukumnya, perbuatan melawan hukum dalam arti sempit mencakup segala hal yang berhubungan dengan dokumen persyaratan lelang yang menimbulkan akibat adanya cacat hukum dalam pembuatan dokumen karena langsung melanggar peraturan hukum tertulis. Sedangkan dalam arti luas berkaitan dengan kewajiban hukum penjual dalam mengoptimalkan harga lelang misalnya memberikan harga terlalu rendah sehingga bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat.

2. Kesalahan (*Schuld*)

Unsur kedua adalah unsur kesalahan, adanya kesalahan kemungkinan terdapat pada persyaratan lelang atau di dalam pelaksanaan lelang karena kesengajaan yang mengakibatkan kerugian.

3. Kerugian (*Scade*)

Pada pelaksanaan lelang apabila ada perbuatan melawan hukum maka akan menyebabkan adanya kerugian bagi pihak tertentu. Kerugian dapat berupa *immaterial* (moril) antara lain berupa kerugian yang timbul karena pengumuman lelang yang telah menjatuhkan harga diri kerugian yang timbul karena pelaksanaan lelang telah mencemarkan nama baik.

4. Antara hubungan kausal (*oorzakelijk verband*) antara kerugian dengan perbuatan melawan hukum yang terjadi dalam lelang.

Kerugian yang ditimbulkan harus mempunyai hubungan kausa dengan perbuatan melawan hukum yang terjadi di dalam lelang. Adanya lembaga hukum lelang adalah untuk melaksanakan putusan pengadilan atau lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan undang-undang dalam rangka penegakan hukum. Lelang dilakukan untuk pelaksanaan penyelesaian kredit macet oleh Pengadilan Negeri atau PUPN atau bank kreditur. Kuasa yang diberikan berdasarkan undang-undang dan bukan atas keinginan dari pemilik barang sehingga seringkali dalam lelang terjadi gugatan dari pemilik barang maupun dari pihak ketiga pemilik barang.⁸⁰

Putusan pengadilan dari gugatan-gugatan perkara perdata baik dalam tingkat pertama, banding, maupun kasasi ada dua yaitu lelang mempunyai kekuatan hukum yang sah dan lelang dinyatakan sebagai perbuatan melawan

⁸⁰ <https://serambihukum.wordpress.com/2011/01/16/perbuatan-melawan-bukum/> diakses pada tanggal 29 Juli 2022

hukum sehingga lelang dinyatakan batal demi hukum atau cacat hukum atau tidak mempunyai kekuatan mengikat.

Menurut Yahya Harahap, putusan pengadilan ada berbagai bentuk yaitu:⁸¹

1. Putusan Akhir yang bersifat negatif

Dalam putusan akhir yang bersifat negatif, putusan yang diambil Pengadilan Negeri bukan bertitik tolak dari materi pokok perkara (*subject matter*), tetapi berdasarkan pada alasan formil, yakni gugatan yang diajukan mengandung cacat formil.

2. Putusan Akhir yang bersifat Positif

Putusan akhir yang bersifat positif adalah putusan yang dijatuhkan berdasarkan materi pokok perkara. Putusan yang demikian telah menyelesaikan secara tuntas dan menyeluruh sengketa yang diperkarakan sehingga kedudukan dan hubungan hukum antara para pihak maupun dengan objek perkara sudah selesai dan pasti.

Putusan hakim menyatakan lelang sebagai perbuatan hukum yang sah yaitu dengan menyatakan penjualan lelang eksekusi terhadap objek sengketa yang sah menurut hukum yang berlaku dan sah, selain itu Risalah Lelang adalah sah dan juga kepemilikan pembeli lelang yang sah. Sehingga seharusnya pembeli lelang memperoleh kepastian hukum yang mempunyai hak atas objek yang

⁸¹ M. Yahya Haraha, 2005, *Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata Dalam Tingkat Banding*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 90-93.

dibelinya. Namun pada kenyataannya putusan hakim menyatakan lelang sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga lelang seringkali dinyatakan batal demi hukum yang pada akhirnya mempunyai akibat hukum yaitu barang lelang kembali kepada kondisinya semula dan putusan dianggap tidak pernah ada. Barang lelang akan kembali kepada keadaannya semula yaitu menjadi barang jaminan atau sebagai barang milik debitur atau sebagai barang milik pihak ketiga, sehingga kepemilikan pembeli lelang berakhir.

Putusan menyatakan lelang batal demi hukum menimbulkan implikasi terhadap pembeli lelang yaitu pembeli lelang menjadi tidak jelas mengenai perlindungan hukumnya sehingga mengakibatkan adanya perubahan hak-hak pembeli lelang atas objek yang dibelinya melalui lelang. Pembeli lelang yang seharusnya memiliki itikad baik dan teorinya harus dilindungi oleh Undang-Undang pada prakteknya keadaannya menjadi tidak jelas dan tidak ada perlindungan kepastian hukum yang diterimanya.

Adanya putusan hakim yang berbeda-beda mengenai pembatalan lelang sehingga seringkali posisi pembeli lelang yang dirugikan dapat disimpulkan sebagai berikut yaitu yang pertama adalah norma hukum berupa peraturan perundang-undangan tertulis tidak mengatur secara jelas mengenai barang dan hasil lelang dan mengenai apakah dibatalkan suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan. Selain itu adapula dari faktor pembentukan peraturan perundang-undangannya yaitu aturan-aturan mengenai

lelang yang sudah ketinggalan, selain itu adapula faktor kedua yaitu aturan-aturan mengenai lelang bertentangan satu dengan yang lain, dan juga aturan-aturan mengenai lelang yang tergantung dan tidak ada aturan pelaksanaannya.⁸²

Penyelesaian suatu perkara oleh hakim terkadang tidak ditemukan aturan hukumnya dalam hukum positif, karena di dalam hukum tertulis tidak selalu dapat mengikuti keadaan dalam masyarakat yang mana keadaan dalam masyarakat yang dinamis artinya adanya perubahan dalam masyarakat yang selalu bergulir dan berubah-ubah seiring berjalannya waktu, sedangkan peraturan perundang undangannya seringkali tidak dapat memberikan jawaban untuk setiap permasalahan yang timbul, atau peraturan yang ada tidak lengkap sehingga tidak bisa menjamin perlindungan hukum yang haruslah diterima oleh pihak-pihak yang bersangkutan.⁸³

Apabila peraturan perundang-undangan tidak ada atau tidak lengkap maka itu merupakan tugas hakim untuk melengkapinya atau menilai dan menentukan apa yang berlaku sebagai hukum yang akan dijalankan oleh kedua belah pihak karena pada asas kekuasaan kehakiman dalam Pasal 16 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa: "Pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili, atau memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang

⁸² Purnama T. Sianturi, *Op.Cit*, hlm. 35.

⁸³ *Ibid*

jas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya." Sehingga hakim harus menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.⁸⁴ Hukum sebagai sarana penyelesaian sengketa (*dispute settlement*), Persengketaan atau perselisihan dapat terjadi dalam masyarakat. Adapun cara-cara penyelesaian sengketa dalam suatu masyarakat, ada yang diselesaikan melalui lembaga formal yang disebut pengadilan (*litigasi*) dan ada juga diselesaikan dengan sendiri oleh orang-orang yang bersangkutan dengan mendapat bantuan orang yang ada di sekitarnya.⁸⁵

Banyaknya cedera janji yang dilakukan debitur dalam dunia perbankan menyebabkan pemerintah membentuk suatu lembaga yaitu KPLLN. Sehingga lelang merupakan sarana penjualan yang efisien untuk memperoleh pelunasan bagi kreditur. Namun masih banyak kendala-kendala serta masalah yang timbul di dalam pelaksanaannya diantaranya yaitu pemenang lelang yang beritikad baik tidak dapat memperoleh dan menikmati atas barang yang telah dimenangkannya. Hal ini dikarenakan penjualan objek jaminan Hak Tanggungan melalui pelelangan masih terbuka yang akan menyebabkan adanya kemungkinan gugatan dan ketidak pastian atas kepemilikan objek lelang maka langkah pertama dalam hal ini pembeli lelang haruslah mendapatkan perlindungan hukum dari kantor lelang Negara, agar ia dapat menguasai dan menikmati barang yang dibelinya

⁸⁴ <http://bowolampard8.blogspot.co.id/2011/08/penemuan-hukum-rechtsvinding.html> diakses pada tanggal 1 Agustus 2022

⁸⁵ Farid Wajdi, dan Andryan, 2021, *Hukum dan Kebijakan Publik*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, hlm. 7.

apabila barang itu berada dalam kekuasaan pihak ketiga dan pembeli yang beritikad baik tersebut haruslah mempertahankan barang yang telah ia beli secara lelang di muka pengadilan, karena pada saat membeli barang tersebut ia tidak mengetahui tentang adanya cacat/permasalahan yang melekat pada barang yang ia beli secara lelang, serta yang ia ketahui bahwa kantor lelang adalah sebagai perantara penjual yang sah berdasarkan undang-undang dan mengetahui bahwa si pemilik barang tersebut adalah benar-benar pemilik barang yang sah.

Meskipun didalam peraturan tidak memberikan dasar hukum bahwa kantor lelang bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan namun kantor lelang haruslah memberikan perlindungan kepada pembeli lelang berupa:

1. Pejabat lelang harus meneliti barang yang akan dilelang terlebih dahulu, hal ini berkaitan tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual, sehingga apabila terdapat permasalahan tentang barang maupun kepemilikan barang tersebut maka antara kantor lelang maupun kepemilikan barang tersebut menyelesaikan segala permasalahan yang melekat pada barang tersebut. Kantor lelang harus lebih cermat melihat dan meneliti apakah ada permasalahan pada objek lelang yang akan dilaksanakan pelalangan, apabila semua permasalahan itu telah selesai baru kemudian terhadap barang tersebut dilakukan penjualan secara umum (lelang). Hal ini dilakukan guna untuk menghindarkan agar objek yang dilelang tersebut tidak mengalami cacat hukum atau tidak sah.

2. Pejabat lelang memberikan perlindungan hukum berupa kesaksian dan barang-barang bukti berupa memberikan surat bukti pembelian lelang (risalah lelang) serta bukti-bukti sertifikat yang sah terhadap barang tersebut (Rumah toko) itu dengan sertifikat Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, serta surat-surat bukti lainnya. Kantor lelang Negara juga akan memberikan pembelaan dengan mengatakan bahwa sebelum lelang itu dilaksanakan, terlebih dahulu telah dilakukan pengajuan permintaan penjualan lelang oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Pelaksanaan lelang yang ada selama ini kurang memberikan tanggung yang tegas kepada pejabat lelang sehingga KPKLN tidak dapat diminta pertanggung jawaban dalam hal kerugian. Pada dasarnya kantor lelang tidak dapat menolak apa yang dipermohonkan kepadanya sepanjang persyaratan lelang dipenuhi. Pihak kantor lelang tidak bertanggung jawab apabila ada kerugian yang dipikul oleh pemenang lelang. Pada awal pengajuan penawaran pembelian lelang, pembeli telah membuat dan menyetujui surat pernyataan sanggup untuk membeli objek lelang tersebut. Hal ini merupakan perlindungan awal dari kantor lelang untuk pemenang lelang, sehingga pemenang lelang tidak ada yang tidak tahu bagaimana benda yang akan dibelinya karena kantor lelang melakukan semua kegiatan lelang itu secara transparan tidak ada yang ditutupi, dan untuk segala risiko yang timbul akan ditanggung oleh pembeli lelang. Pada dasarnya siapa yang melakukan perbuatan melawan hukum maka ia harus

bertanggung jawab terhadap seseorang yang dirugikannya. Namun dalam kenyataannya di dalam peraturan lelang disebutkan bahwa pembeli lelang harus bersedia menanggung segala resiko yang terjadi.

Ada pula klausula yang tertera dalam Risalah Lelang yaitu: “Apabila tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli. Apabila pengosongan bangunan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka pembeli berdasarkan ketentuan yang termuat dalam Pasal 200 HIR dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri setempat untuk mengosongkan.” Didalam klausula tersebut seolah-olah memberikan benteng yang kuat terhadap kantor pelelangan sehingga sulit bagi pihak yang dirugikan untuk meminta pertanggung jawaban apabila didalam proses pelelangan terjadi hal-hal yang tidak diinginkan oleh pembeli lelang.

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁸⁶ Adapun menurut Muchsin, Perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan meneyerasikan hubungan nilai-nilai

⁸⁶ Faisa, 2018, “Akibat Hukum Ketiadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah”, dalam DE LEGA LATA: *Jurnal Ilmu Hukum* Vol.3 No.3, Juli-Desember, hlm. 147.

ataupun kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dan pergaulan hidup antara sesama manusia.⁸⁷

Pada dasarnya terdapat hubungan antara subjek dan objek yang dilindungi oleh hukum yang dapat menimbulkan adanya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Hak dan kewajiban di dalam hubungan hukum tersebut harus mendapatkan perlindungan oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakannya. Hal ini menunjukkan bahwa arti dari perlindungan hukum itu sendiri adalah pemberian kepastian atau jaminan bahwa seseorang yang melakukan hak dan kewajiban telah dilindungi oleh hukum.

Peraturan pelaksanaan lelang yang ada selama ini tidak memberikan perlindungan kepada pemenang lelang artinya bahwa hak dari pemenang lelang yang beritikad baik tidak mendapatkan perlindungan hukum yang jelas.⁸⁸ Undang-Undang harus memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang karena dengan adanya pemenang lelang serta objek hak tanggungan merupakan kunci dalam penyelesaian kredit macet selain itu perlindungan hukum wajib diberikan kepada pemenang lelang agar pemenang lelang mendapatkan kepastian hukum.

Ukuran itikad baik seorang pembeli lelang memang tidak diatur di dalam hukum positif, tetapi di dalam berbagai putusan hakim sebelumnya telah

⁸⁷ Ibit.

⁸⁸ I Made Soewando, 2005, *Balai Lelang Kewenangan Balai Lelang Dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*, Yogyakarta: Yayasan Gloria, hlm. 26.

adamisalnya Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus 1967 Reg. No. 821K/Sip/1974, yang menyatakan bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-Undang. Seorang pembeli lelang yang beritikad baik harus ada dalam pra kontrak/pelaksanaan lelang adalah seorang yang membeli barang dengan kejujuran penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik barang. Pembeli yang beritikad baik adalah orang yang memiliki kejujuran yang tidak mengetahui adanya cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu dalam artian cacat pada asal usulnya.

Berdasarkan hal tersebut di atas, diketahui bahwa pembeli beritikad baik wajib dilindungi oleh hukum. Hal ini tentunya juga termasuk kepada pembeli lelang yang beritikad baik dimana dalam *Vendu Reglement* (staatsblad 1908) pasal 1 ayat (1), lelang merupakan:⁸⁹

1. Cara penjualan yang dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan.
2. Dilakukan di depan umum yaitu dengan cara mengumumkannya untuk mengumpulkan peminta/peserta lelang.
3. Dilaksanakan dengan cara penawaran harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis yang bersifat kompetitif.

⁸⁹ Wildan Suyuthi, 2004, *Sita eksekusi: Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, Jakarta: Tatanusa, hlm. 43-44.

4. Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang.

Secara teoritis, pembeli beritikad baik akan dilindungi berdasarkan kedudukan berkuasanya yang beritikad baik tersebut berdasarkan pasal-pasal dalam KUHPerdara. Sebagaimana yang tertera dalam pasal 584 KUHPerdara itikad baik itu ada apabila hak kebendaan tersebut diperoleh melalui salah satu cara untuk memperoleh hak milik, dimana dari pasal tersebut diketahui bahwa beberapa peralihan hak milik yang ada tersebut tidaklah lepas dari keberadaan hukum perjanjian dalam KUH Perdata Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan bahwa: "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Pasal ini bertujuan mencegah perbuatan yang tidak patut dan yang bertentangan dengan hukum.

Perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang mengalami kerugian akibat berlarut-larutnya eksekusi dapat dilakukan pemenang lelang baik secara litigasi dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap penjual lelang atau secara non litigasi. Non litigasi adalah penyelesaian masalah hukum diluar proses peradilan dengan tujuan mengantisipasi dan mengurangi adanya sengketa, pertentangan dan perbedaan, serta mengantisipasi adanya masalah-masalah hukum yang timbul dengan cara melakukan kesepakatan terhadap kepentingan penyelesaian sengketa untuk mencapai kesepakatan. Kesepakatan dalam perlindungan hukum yang dapat diterima pemenang lelang adalah

pemenang lelang dapat menuntut ganti kerugian (rugi) atas tidak dapat segera menikmati objek lelang hak tanggungan. Hak untuk menuntut ganti rugi sebagaimana Pasal 1236 KUHPerdara (untuk perikatan yang berisi kewajiban untuk memberikan sesuatu) yang berbunyi “Debitur wajib memberi ganti biaya, kerugian dan bunga kepada kreditur bila ia menjadikan dirinya tidak mampu untuk menyerahkan barang itu atau tidak merawatnya dengan sebaik baiknya untuk menyelamatkannya”.⁹⁰ Selain itu tuntutan juga dapat dilakukan berdasarkan tanggungjawab penjual lelang dalam melakukan penyerahan objek lelang secara sempurna yang terdapat dalam Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan asas mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, yang terdapat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang harus diberikan oleh Undang-Undang karena pemenang lelang objek jaminan hak tanggungan merupakan bagian kunci dari keseluruhan sistem hukum jaminan hak tanggungan. Apabila terdapat kredit macet, maka unsur pemenang lelang ini lah yang dapat menyelesaikannya, karena atas pembelian objek jaminan hak tanggungan tersebut kreditor dapat mengambil pelunasan utang debitur. Hal ini pun selaras dengan tujuan lelang yaitu mencairkan sejumlah barang menjadi

⁹⁰ Eunike Freskilia Sintisye Pardede, 2017, Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Atas Lelang Yang Dibatalkan Oleh Hakim, *Tesis*, Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta.

sejumlah uang. Pelaksanaan lelang untuk menguangkan barang agunan sangat bergantung pada pihak pembeli. Oleh karena itu, pemenang lelang sangatlah penting karena pemenang lelang adalah pihak yang akan melakukan perbuatan tercapainya tujuan dari keseluruhan sistem hukum jaminan hak tanggungan dan lelang.⁹¹

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum bahwa hak pemenang lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang benar-benar ia peroleh barang dan hak kebendaan atas barang tersebut. Apabila terjadi gugatan, seharusnya pemenang lelang tidak menanggung kerugian yang ditimbulkan gugatan tersebut. Dalam hal terjadi gugatan dari pihak manapun yang dapat mengganggu hak pemenang lelang, seharusnya penjual bertanggungjawab sepenuhnya atas kerugian yang ditimbulkan dan tidak membuat klausula perjanjian yang melepaskan tanggungjawabnya, karena hal tersebut bertentangan dengan Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan asas mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, yang terdapat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

B. Kepastian Hukum Bagi Pemenang Lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dimenangkan

⁹¹ *Ibid.*

Kepastian hukum yang diberikan kepada pihak-pihak merupakan suatu jaminan yang sudah diberikan oleh negara terhadap seluruh rakyat supaya hak-haknya dapat terpenuhi. di dalam kepentingan hukum.⁹² Apa yang tertulis di dalam Undang-Undang hanya mengizinkan para pihak-pihak yang mana hak-haknya telah dirugikan pada pelaksanaan proses lelang yang sudah dilaksanakan oleh balai lelang yang sudah membela hak-hak atas kepentingan hukum dengan cara melakukan gugatan kepada pengadilan untuk dapat mengadili pihak-pihak yang bersangkutan.

Menurut Philipus M. Hadjon mengatakan bahwa kepastian hukum terdapat 2 (dua) jenis yaitu :

1. Kepastian Hukum preventif adalah ketetapan hukum sebagai upaya untuk mencegah kegiatan ilegal. kepastian preventif bagi pemenang lelang belum diatur secara spesifik, yaitu merupakan perlindungan bagi peserta lelang sebelum diadakan proses lelang. Dalam pencegahan perbuatan yang melanggar bagi peserta lelang dengan itikad baik belum diatur didalam Peraturan Undang-Undang. Siatuasi seperti ini yang menjadi kelemahan dalam peraturan yang mengatur tentang pelelangan, dan diperlukannya peraturan Undang-Undang dan reformasi hukum.

⁹² Junita Eko Setiyowati, 2003, *Perlindungan Hukum Peserta Bagi Hasil Di Suatu Perusahaan*, Bandung: alumni, hlm. 13.

2. Kepastian hukum represif adalah upaya memperoleh perlindungan hukum dari lembaga peradilan.⁹³ Dalam kepastian represif bagi pemenang lelang tercantum didalam pasal 200 HIR bahwa bagi pemenang lelang tidak bisa memeriksa objek lelang sesuai dengan prosedur, maka bagi pemenang lelang dapat menyelesaikan melalui pengadilan setempat dalam kliring benda atau barang tersebut.

Pembeli lelang yang merupakan pembeli yang beritikad baik tak jarang juga ikut digugat dalam perkara perdata yang diajukan oleh Pihak Terlelang. Undang-undang telah menjamin kepastian hukum bagi pembeli lelang yang secara jelas dinyatakan di dalam *Vendu Reglement*, HIR, serta PMK 213/PMK.06/2020. Sejak Pejabat Lelang menerbitkan Risalah Lelang yang berisi seluruh rangkaian peristiwa lelang beserta semua syarat dan ketentuan pelaksanaan lelang, maka Risalah Lelang tersebut sudah cukup sebagai bukti peralihan hak dari pemilik semula kepada pembeli lelang. Secara hukum pemenang lelang telah mempunyai kepastian hukum atas objek 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 suatu barang melalui lelang berarti bahwa KPKNL selaku penerima kuasa perantara

⁹³ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi Tentang PrinsipPrinsipny, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkup Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya: Bina Ilmu, hlm. 2.

menjual secara lelang 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 keabsahan dokumen-dokumen yang diajukan oleh penjual/pemilik objek lelang.⁹⁴

Apabila terdapat kasus mengenai penyangkalan terhadap Risalah Lelang, maka seharusnya apa yang disangkalkan harus dapat dibuktikan, apakah terdapat hal-hal yang tidak sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, termasuk juga harus dapat membuktikan terdapat pelanggaran terhadap aspek lahiriah, aspek formil, maupun aspek materiil dari Risalah Lelang. Beban pembuktian mengenai apa yang disangkalkan tersebut, dibebankan kepada pihak yang menyangkal. Apabila pihak yang menyangkal tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka Risalah Lelang tersebut secara berharga harus diterima oleh siapapun.⁹⁵ Karena di dalam hakim memutuskan suatu perkara tidak selalu berdasarkan hukum positif yang ada, namun dengan keyakinan secara intuitif dan pengalamannya. Dalam pembuatan putusan oleh hakim merupakan sebagai suatu seni daripada logika.

Dalam hukum ada tiga nilai-nilai dasar sebagai parameter hukum, yaitu kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan. Ketiganya tidak selalu harmoni,

⁹⁴ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-lampung/baca-artikel/14459/PEMBELI-LELANG-TIDAK-DAPAT-MENGUASAI-OBYEK-LELANG-YANG-DIMENANGKANNYA-DAN-JUSTRU-DIGUGAT-BAGAIMANA-LANGKAH-HUKUMNYA.html> diakses pada tanggal 28 Agustus 2022

⁹⁵ *Ibid.*

tetapi lebih sering bersifat ketegangan. Kepastian hukum misalnya, berseberangan dengan keadilan dan demikian seterusnya. Dengan demikian dalam memutus, pekerjaan hakim perlu mengelola ketiga nilai dasar tersebut. Tuntutan ini berarti bahwa hakim tidak dapat hanya bertolak dari satu nilai dasar saja. Sehingga, Pembeli Lelang apabila ikut digugat dalam Perkara Perdata, sepanjang mengetahui dengan benar keadaan objek lelang yang akan dibelinya maka Risalah Lelang sudah dapat menjadi perisai sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan sempurna.

Mengacu pada ketentuan tersebut dapat dikatakan bahwa pemenang lelang telah mendapat kepastian dan perlindungan hukum atas objek lelang yang telah dibeli melalui pelaksanaan lelang, yang artinya bahwa objek lelang yang telah ditetapkan pemenangnya tidak dapat dibatalkan dengan cara apapun oleh pihak ketiga dengan ketentuan bahwa pelaksanaan lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku, terjaminnya keabsahaan status objek yang akan dilelang mengenai kepemilikan serta dokumen-dokumen, dan telah mendapatkan izin dari instansi yang berwenang untuk membeli objek lelang. Bahwa telah dikatakan sebelumnya, setelah pelaksanaan lelang selesai dan telah ditetapkan pemenang lelang maka tugas dari pada pejabat lelang yaitu membuat risalah lelang guna menyatakan dalam isi akta risalah lelang mengenai kesepakatan jual beli antara penjual dan pembeli yang kemudian digunakan sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dan sempurna atas objek lelang.

Sebagai alat bukti yang sempurna maka akta risalah lelang telah memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemenang lelang khususnya terhadap obyek lelang, namun apabila mengacu pada isi akta risalah lelang peneliti beranggapan bahwa akta risalah lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang memberikan peluang kepada penjual maupun kepada pihak ketiga untuk melakukan pembatalan atas obyek lelang yang telah ditetapkan pemenangnya.

Hal tersebut dapat dilihat dari klausul di bawah ini: "Pejabat Lelang/KPKNL tidak menanggung atas kebenaran keterangan keterangan yang diberikan secara lisan pada waktu penjualan tentang keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas barang yang di lelang tersebut, seperti umlah dan jenis dan menjadi resiko Pembeli."

Berdasarkan ketentuan dalam akta Risalah Lelang tersebut pemenang lelang yang sah mendapat kedudukan hukum yang tidak pasti sekalipun kedudukan akta risalah lelang adalah akta otentik karena berpeluang terdegradasi sebagai akta dibawah tangan maupun batal demi hukum oleh suatu keputusan pengadilan, selain hal tersebut penulis juga beranggapan bahwa klausul tersebut hanya untuk melindungi pejabat lelang yang melaksanakan lelang dari segala tuntutan hukum serta ganti kerugian apabila terjadi tuntutan dikemudian hari.

Perlindungan hukum yang harus diberikan kepada pembeli lelang tidak sebatas membebaskan tanah dari penguasaan pihak lain atau menguasai secara fisik, tetapi yang lebih penting, pembeli yang beritikad baik secara hukum diwajibkan untuk menerima hak atas tanah tersebut. Telah ditetapkan dalam Pasal 16 Ayat 1 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria yang terdiri dari hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak lainnya.

Perlindungan hukum harus diberikan terhadap pemenang lelang untuk terciptanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas objek lelang yang dibelinya. Kesimpulannya bahwa pemenang lelang yang beritikad baik belum sempurna mendapatkan perlindungan hukum sesuai dengan apa yang disyaratkan dalam undang-undang.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

1. Prosedur lelang sudah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, lelang tidak bisa dilakukan sembarangan oleh pihak yang bersangkutan, lelang harus dilakukan sesuai dengan prosedur berdasarkan peraturan yang berlaku. Tetapi, praktiknya penjualan barang secara lelang tidak selalu berfungsi dengan baik, karena adanya kendala dalam pelaksanaannya, salah satunya pembeli lelang tidak dapat menikmati haknya dengan sepenuhnya atas objek lelang karena adanya gugatan atas eksekusi objek hak tanggungan berupa gugatan perlawanan maupun gugatan kepada pembeli lelang.
2. Permasalahan dalam pelelangan ini terjadi ketika pemenang lelang tidak bisa menguasai objek lelang yang dibelinya dikarenakan susah nya pengosongan dan adanya gugatan dari pihak debitur. Adanya gugatan yang dilakukan oleh pihak ketiga terhadap pemenang lelang yang tentunya akan mengakibatkan kerugian bagi pihak pemenang lelang. Dalam hal kerugian yang harus ditanggung oleh pemenang lelang merupakan suatu permasalahan yang tidak hanya menyangkut pemenang lelang saja tetapi menyangkut kepihak-pihak yang terlibat dalam proses lelang. Gugatan

yang terkesan diada-adakan oleh pihak penggugat untuk menghambat proses eksekusi, mengakibatkan terbitnya sita persamaan terhadap objek lelang hak tanggungan sehingga tidak dapat segera dinikmati oleh pemenang lelang.

3. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum bahwa hak pemenang lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang benar-benar ia peroleh barang dan hak kebendaan atas barang tersebut. lelang yang ada selama ini tidak memberikan perlindungan kepada pemenang lelang artinya bahwa hak dari pemenang lelang yang beritikad baik tidak mendapatkan perlindungan hukum yang jelas dan masih banyak hak-hak pemenang tidak dapat dimiliki sepenuhnya oleh pemenang lelang.

B. SARAN

1. Hendaknya dengan adanya bukti Risalah Lelang maka tidak ada lagi gugatan yang merugikan pemenang lelang. Selain itu, pejabat lelang dan pembeli lelang harus lebih cermat, teliti dan berhati-hati dalam proses pelaksanaan lelang terutama dalam hal keabsahan dokumen-dokumen terkait obyek lelang agar tidak ada lagi gugatan dari pihak-pihak yang merugikan bagi pemenang lelang.
2. Sebaiknya debitur harus punya kesadaran atas tanggung jawabnya. Gugatan yang diajukan oleh pihak ketiga seringkali menghambat

pemenang lelang untuk menempati objek yang dibelinya, hal tersebut tentu sangat merugikan. Diharapkan kepada debitur agar lebih dapat memahami isi tepatnya janji yang terurai dari akta pemegang hak tanggungan untuk agunan dalam peminjaman dana kepada bank/kreditur serta dapat memahami kejadian yang akan timbul apabila debitur tidak ingin menyerahkan objek lelang tersebut dengan sukarela.

3. Peraturan Menteri Keuangan Pasal 25 Nomor 213/PMK.06/2020 yang menyatakan “lelang yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan” pasal tersebut harus diterapkan secara tegas, agar tidak ada gugatan dari pihak-pihak yang merugikan pemenaag lelang. Pembeli yang beritikad baik itu harus dilindungi secara hukum. Pemenang lelang yang beritikad baik belum sempurna mendapatkan perlindungan hukum sesuai dengan apa yang disyaratkan dalam undang-undang.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Badruzaman, Mariam Darius, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni.
- _____, 1996, *Benda-Benda yang Dapat Diletakkan Sebagai Objek Hak Tanggungan Dalam Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Dja'is, Mochammad, 2004, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Fadjar, Abdul Muktie, 2003, *Reformasi Konstitusi dalam asa Transisi Paradigmatik*, Malang: In-Trans.
- Gautama, Sudargo, 2011, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No. 4*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Hadjon Philipus M, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi Tentang PrinsipPrinsipny, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkup Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya: Bina Ilmu.
- Haraha, M. Yahya, 2005, *Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata Dalam Tingkat Banding*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi, 2008. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan.
- Kashadi, 2000, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Semarang: Penerbit Universitas Diponegoro.
- Kusumaatmadja, Mochtar, 1970, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*, Bandung: Majalah Pajajaran.
- Lubis, M. Solly, 1994, *Filafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju.
- Mantayborbir, S, 2004, *Kompilasi Sistem Hukum Pengurusan Piutang dan Lelang Negara*, Jakarta: Pustaka Bangsa Press.

- _____ dan Agus Hari Widodo, 2002, *Hukum Piutang dan Lelang Negara*, Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Martha, Noviaditya, 2010, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Universitas Sebelas Maret.
- Mukthie, Fadjar Abdul, 2003, *Reformasi Konstitusi dalam asa Transisi Paradigmatik*, Malang:In-Trans.
- Muliawan, JW, 2009, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, Jakarta: Cerdas Pustaka Publisher.
- Mulyadi, Kartini, 2004, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Jakarta: Prenada Media.
- Nasution, Bahder Johan, 2012, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Cetakan Kedua, Bandung: Mandar Maju.
- Ramadhani, Rahmat, 2019, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Medan: CV. Pustaka Prima.
- Rahardjo, Satjipto, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Saleh, Wantijk, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Saleh, Roeslan, 2008, *Kata Hatiku, Tentangmu*, Jakarta: Dindra Press
- Setiyowati, Junita Eko, 2003, *Perlindungan Hukum Peserta Bagi Hasil Di Suatu Perusahaan*, Bandung: Alumni.
- Sianturi, Tioria Purnama, 2013, *Perlindungan Hukum terhadap Pembelian Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju: Bandung.
- Soebekti, R dan R. Tjitrosudibio, 2004, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Soekanto, Soerjono, 1988. *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Bandung: CV. Ramadja Karya, hlm. 80.

- _____, 2008. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- _____ dan Sri Mamudji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soemitro, Rochmat, 1979. *Dasar-dasar hukum pajak dan pajak Pendapatan*, Jakarta: PT. ERESKO.
- Soewando, I Made, 2005, *Balai Lelang Kewenangan Balai Lelang Dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*, Yogyakarta: Yayasan Gloria.
- Sugiyono, 2011, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Bandung: Alfabeta.
- Supramono, Gatot, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Jakarta: Penerbit Rineka Cipta.
- Suryabrata, Sumadi, 1998, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sutardjo, 2004, *Eksekusi Lelang Barang Jaminan dan Masalah yang timbul dalam Praktek*, Jakarta: Pustaka Bangsa Press.
- Sutiarnoto, 2018, *peraturan hukum Lelang di Indonesia*, Medan: USU Press.
- Suyuthi, Wildan, 2004, *Sita eksekusi: Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, Jakarta: Tatanusa.
- Tobink, Riduan dan Bill Nikolaus, 2003, *Kamus Istilah Perbankan*, Jakarta.
- Wajdi, Farid, dan Andryan, 2021, *Hukum dan Kebijakan Publik*, Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Zaidar, 2014, *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*, Medan: Pustaka Bangsa Press.

B. Jurnal;Tesis

- Boedi Harsono, 2008, *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan (Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan dalam Rangka Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan, Jurnal Hukum, Nomor 2, Volume 5*

- Catur Budi Dianawati, "Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri" *Jurnal Aka* Vol. 4 No. 2.
- Eunike Freskilia Sintisyne Pardede, 2017, Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Atas Lelang Yang Dibatalkan Oleh Hakim, *Tesis*, Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta
- Faisal, 2018, "Akibat Hukum Ketiadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah", dalam DE LEGA LATA: *Jurnal Ilmu Hukum* Vol.3 No.3.
- Iman, Tri Akhsanul, 2006, "Pelaksanaan Pendaftaran Haktanggungan Yang Didahului Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Di Kantor
- Ngadenan, 2010, Eksekusi Hak Tnggungan Sebagai Kosekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kredit Di Ungkit, *Jurnal Law reform*, Vol. 5. No.1.
- Nurman Hidayat, 2014, Tanggung Jawab Penanggung Dalam Perjanjian Kredit, Edisi 4, Volume 2, *Jurnal Ilmu Hukum*.
- Pedoman Penulisan Usulan Penelitian, *Tesis*, 2011, Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.
- Pertanahan Kabupaten Bekasi". *Tesis*.Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
- Rosa Agustina, 2003, Perbuatan Melawan Hukum, *Tesis*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Yuzrizal, Muhammad, 2017, "Perlindungan HukumPemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", dalam DE LEGA LATA: *Jurnal Ilmu Hukum* Vol.2 No.1.

C. Penerbit Resmi

- Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan RI. 2002. *Modul Pengetahuan Lelang*, Pusdiklat Keuangan Umum, Jakarta.

D. Undang-Undang; Peraturan

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Pasal 94 Ayat (2) Nomor: 27/PMK.06/2016, tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Pasal 1 Ayat (44). Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Pasal 1 ayat (46) Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Pasal 1 angka 52 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Pasal 1 Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pasal 29 Undang-Undang Nomor. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Peraturan Menteri Keuangan Pasal 1 angka 26 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Pasal 1 angka 32 Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Pasal 36 Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Keputusan Menteri Keuangan Pasal 2 No. 213/PMK.06/2020 tentang Balai Lelang.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara.

Vendur Reglement Stbl 1930, Pasal 3 ayat (1) dan (2), Nomor 85.

E. Internet

Fatih Ghozali, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Yang Beritikad Baik, Diakses melalui: www.djkn.kemenkeu.go.id.

<https://pn-kepanjen.go.id/2015-06-06-01-33-28/eksekusi-hak-tanggung-an.html>.
https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita_media/baca/3991/Eksekusi-Hak-Tanggung-an-pada-Kredit-Macet.html.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn1-bukittinggi/baca-artikel/15185/Kendala-dan-Permasalahan-Pengosongan-setelah-Pelaksanaan-Lelang-Eksekusi-Hak-Tanggung-an.html>.

<https://serambihukum.wordpress.com/2011/01/16/perbuatan-melawan-bukum/>.
<http://bowolampard8.blogspot.co.id/2011/08/penemuan-hukum-rechtsvinding.html>.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn1-lampung/baca-artikel/14459/PEMBELI-LELANG-TIDAK-DAPAT-MENGUASAI-OBYEK-LELANG-YANG-DIMENANGKANNYA-DAN-JUSTRU-DIGUGAT-BAGAIMANA-LANGKAH-HUKUMNYA.html>.

Tempat Berbagi Pengetahuan Tentang Lelang, Medialelang.blogspot.co.id.