

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS OBJEK LELANG YANG
DIAJUKAN GUGATAN KE PENGADILAN NEGERI.**

TESIS

Untuk memenuhi sebagian persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan

(M.Kn)



OLEH :

NAMA : DWI AYU RACHMAWATI

NIM : 166010200111038

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

MALANG

2018

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil alamin, segala puji bagi Allah SWT serta junjungan Nabi Muhammad SAW yang telah memberikan rahmat dan karunia tiada henti hingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Selama menyusun tesis ini begitu banyak pihak yang membantu penulis baik materiil maupun imateriil. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada para pihak yang sangat berpengaruh dalam perjuangan penulis menuntut ilmu hingga pada akhirnya selesai menuliskan tesis ini. Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Dr. Rachmad Syafa'at, SH., M.Si selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya;
2. Bapak Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya;
3. Ibu Dr. Nurini Aprilianda, S.H. M.Hum. selaku dosen pembimbing utama serta Ibu Siti Noer Endah, S.H. MKn selaku pembimbing pendamping penulisan tesis ini, yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikirannya untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan penyusunan tesis ini;
4. Bapak Edy Prabowo dan Ibu Siti Kusniati selaku orang tua penulis. Terimakasih tak terhingga penulis ucapkan kepada Bapak dan Ibu untuk semua doa, cinta, semangat, nasehat dan didikan kepada penulis hingga

penulis bisa sampai pada tahap ini. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan balasan sebaik-baiknya.

5. Irfian selaku suami penulis. Terimakasih untuk semua yang telah diberikan untuk saya dan keluarga sehingga saya dapat memasuki tahap-tahap baru dalam hidup. Semoga keluarga kita Sakinah, Mawadah, Warahmah.
6. Muhammad Habibburrahman Hasballah, selaku putra tercinta penulis. Terimakasih teramat tulus mama berikan untukmu. Bahwa dirimu adalah anugerah terindah, yang menjadikan alasan penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Tesis ini mama persembahkan untukmu, yang telah menemani dari awal perkuliahan dalam masa kehamilan hingga pada akhirnya terselesaikan tesis ini. Semoga ananda menjadi anak yang sukses dunia maupun akhirat.
7. Sahabat-sahabat seperjuangan selama kuliah, Fanny Landriani Rossa, Gibtha Wilda, Arum Dewi Salsabila, Arlita Shinta. Terimakasih sudah menjadi sahabat sekaligus saudara hampir selama 2 tahun ini.
8. Pihak-pihak lain yang turut membantu selesainya tesis ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari tesis ini masih sangat jauh dari kata sempurna, sehingga masukan dan kritik akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki tesis ini. Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan tesis ini penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

Malang, Mei 2018

Penulis

RINGKASAN

DWI AYU RACHMAWATI, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Juli 2018, Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Lelang Yang Diajukan Gugatan Ke Pengadilan Negeri, Dr. Nurini Aprilianda, SH. M.Hum, Siti Noer Endah, SH. MKn

Lelang eksekusi merupakan salah satu cara yang sering digunakan oleh kreditor untuk mendapatkan pelunasan hutang dari debitor yang wanprestasi. Dalam lelang eksekusi banyak terdapat gugatan karena barang jaminan yang dilelang bukan dari kesukarelaan pemilik barang sehingga pihak yang merasa kepentingannya terganggu dapat mengajukan gugatan ke pengadilan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses penguasaan objek lelang oleh pemenang lelang dalam eksekusi Hak Tanggungan. Serta untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan kasus.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, pemenang lelang tidak dapat secara langsung menguasai objek lelang yang dimenangkannya karena terdapat gugatan perdata atas objek lelang yang dimenangkannya. Sebagaimana dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita yang menjelaskan bahwa jika ada sengketa atau konflik hukum pertanahan atas hak atas tanah yang menjadi objek lelang maka akan dilakukan pemblokiran. Selanjutnya perlindungan hukum secara preventif tidak ditemukan dalam peraturan perundang-undangan, sedangkan secara represif ditemukan dalam peraturan perundang-undangan yaitu jika lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka tidak dapat dibatalkan, selanjutnya dalam hal penguasaan objek lelang jika pemilik objek lelang tidak menyerahkan secara fisik objek lelang maka dapat dilakukan eksekusi riil dengan bantuan Ketua PN, dan pembeli lelang juga dapat meminta pertanggung jawaban kepada penjual dalam bentuk ganti rugi, serta pembeli lelang yang mempunyai itikad baik harus dilindungi oleh hukum.

SUMMARY

DWI AYU RACHMAWATI, Master's in Notarial Law, Faculty of Law Universitas Brawijaya, July 2018, **Legal Provision for Winner of Execution of Auction of Mortgage Right of an Auctioned Object filed to District Court**, Dr. Nurini Aprilianda, SH. M.Hum, Siti Noer Endah., SH. M.Kn.

Execution of auction is one of ways to help a creditor get full compensation for the unpaid loan by a debtor. However, since the auctioned object is not based on the willingness of the property owner, charges over the auction are commonly filed by the owner who feels his/her right is violated.

This research is aimed to investigate the process of obtaining the control of auctioned object by the winner of the auction in the execution of mortgage right and to analyse the type of legal protection for the winner of the execution.

This research is categorised into a normative research with case and statute approaches.

The research result reveals that the winner of the auction cannot directly have a full control of the object won, as mentioned in Article 3 of Regulation of Agrarian Minister and Spatial Planning/Head of National Land Agency (BPN) Number 13 of 2017 on Blocking and Conviction Procedures that when a dispute or a conflict over land law of right of land as an auctioned object occurs, blocking is required. However, preventive legal protection is not found in legislation, but the repressive legal protection is provided in the legislation suggesting that when the auction is performed based on the accepted provision, the result of the execution cannot be annulled. In terms of the full control of the won auctioned object, the owner of the auctioned object must release the property to the hand of the auction winner, or the real execution will need to be performed with the assistance of the head of the district court. Regarding this issue, the winner also has a right to call for compensation from the owner of the object, and legal protection has to be provided for the winner that has good faith.

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Orisinalitas Penelitian.....	27
Tabel 2 Perbedaan Pejabat Lelang Kelas I dan Kelas II.....	42

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
RINGKASAN	iv
SUMMARY	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Manfaat Penelitian	8
1.5 Kerangka Teoritik	10
1.5.1 Teori Kepastian Hukum.....	10
1.5.2 Teori Perlindungan Hukum.....	13
1.6 Desain Penelitian	17
1.7 Metode Penelitian	18
1.7.1 Jenis Penelitian	18
1.7.2 Jenis Pendekatan.....	19
1.7.3 Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	22
a. Bahan Hukum Primer	22
b. Bahan Hukum Sekunder	24
c. Bahan Hukum Tersier	24
1.7.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	24
1.7.5 Teknik Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum.....	25
1.7.6 Definisi Konseptual	26
1.8 Orisinalitas Penelitian	27
1.9 Sistematika Penulisan.....	29
BAB II KAJIAN PUSTAKA	
2.1 Kajian Pustaka Tentang Perlindungan Hukum.....	31
2.2 Kajian Pustaka Tentang Lelang	35
2.3 Kajian Pustaka Tentang Hak Tanggungan	46
2.4 Kajian Pustaka Tentang Gugatan.....	51

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Penguasaan Objek Lelang Oleh Pemenang Lelang yang diajukan Gugatan Ke Pengadilan Negeri.....	61
3.1.1 Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Perbankan.....	61
3.1.2 Prosedur Pelaksanaan Lelang.....	74
3.1.3. Penguasaan Objek Lelang Oleh Pemenang Lelang.....	95
3.2 Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Lelang yang Diajukan Gugatan Ke Pengadilan Negeri.....	115

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan.....	146
4.2 Saran.....	147

DAFTAR PUSTAKA.....	148
----------------------------	------------

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.LATAR BELAKANG

Bank merupakan salah satu lembaga intermediasi yang mempunyai kegiatan utama memberikan kredit yang disalurkan kepada masyarakat luas dengan membuat perjanjian kredit.¹ Perjanjian ini terdiri dari perjanjian pokok dan perjanjian assesoir. Dalam hal ini perjanjian pokok yang dimaksudkan adalah perjanjian kredit sedangkan perjanjian assesoirnya adalah perjanjian pemberian jaminan atau agunan oleh pihak debitor. Konsekuensi hukum adanya kedua perjanjian ini adalah adanya hubungan kausal antara perjanjian pokok dan perjanjian assesoir, dimana jika perjanjian pokok batal maka perjanjian assesoir juga batal.

Jaminan terdiri dari dua jenis, yakni jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus dibagi kembali menjadi dua, yakni jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Terdapat 2 pembagian untuk jaminan kebendaan yakni, benda tetap dan benda bergerak. Untuk jaminan benda tetap yang berupa Hak Atas Tanah bentuk pengikatannya agar dapat dijadikan agunan kredit harus menggunakan Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah selanjutnya disebut UUHT, memberikan pengertian dari Hak Tanggungan yaitu:

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan

¹ Mariam Darus Badruzman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 105-106.

kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.”²

Definisi tersebut mengandung pengertian bahwa Hak Tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Bangunan dan/atau tanah Hak Guna Usaha memberikan kedudukan utama kepada kreditor-kreditor tertentu yang akan menggeser kreditor lain dalam hal si berhutang (debitor) cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya, dengan perkataan lain dapat dikatakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama lebih Preferent terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Beberapa ciri jaminan yang baik adalah, yang pertama *secured* (aman) hal ini bisa didapatkan ketika suatu jaminan sudah diikat secara *juridis perfect*. Kaitannya dengan Hak Tanggungan yaitu sertifikat tanah harus didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional. Ciri yang kedua yaitu *worthy and marketable*, artinya harga atau nilai jaminan harus melebihi nilai kredit yang diajukan dengan tujuan agar ketika debitor wanprestasi maka nilai jaminan ketika dijual dapat menutup kredit.

Hakikat fungsi adanya perjanjian penjaminan kredit adalah untuk melindungi kepentingan kreditor dan menjamin bahwa akan ada pelunasan atau pemenuhan kewajiban yang dilakukan oleh pihak debitor kepada kreditor serta untuk memberikan kemudahan bagi kreditor dalam menyelesaikan sengketa jika terjadi wanprestasi. Perlindungan ini penting jika dikaitkan dengan adanya kredit macet yakni debitor yang wanprestasi. Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitor tidak memenuhi kewajiban pembayaran kredit baik pokok, bunga dan lain-lain secara tepat waktu sebagaimana telah diperjanjikan sebelumnya dalam Akta Perjanjian Kredit antara debitor dan kreditor sehingga menyebabkan kredit menunggak. Perjanjian penjaminan

² Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

bermaksud untuk memberikan perlindungan hukum langsung kepada pihak yang dirugikan agar dapat secara langsung melaksanakan tindakan eksekusi atau realisasi paksa hak apabila terdapat suatu keadaan dimana pihak lawan mengingkari kewajibannya.³

Apabila debitor cidera janji dengan tidak melakukan pelunasan setelah melewati proses somasi atas perjanjian utang-piutang dalam Hak Tanggungan, maka sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial. Karena Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada debitor. Apabila debitor cedera janji, hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan itu berhak dijual melalui pelelangan umum oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut.

Prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT adalah dengan cara kreditor pertama pemegang Hak Tanggungan mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada KPKNL. Hak kreditor pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri di depan umum telah diberikan oleh undang-undang. Kewenangan itu tidak diperoleh dari pemegang Hak Tanggungan tetapi sudah dengan sendirinya ada padanya atas dasar undang-undang.⁴

Penjualan umum melalui lembaga lelang ini diatur di dalam *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang Stbl. 1908 Nomor 189) dan *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang Stbl. 1908 Nomor 190) serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Di dalam peraturan perundang-undangan tersebut mengatur hal-hal yang sifatnya khusus namun untuk hal-hal yang bersifat umum tetap

³ Mochammad Dja'is, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2004, hlm. 6

⁴ Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie objek Hak Tanggungan*, Aswaja Presindo, Yogyakarta, 2013. Hlm. 239.

menggunakan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam KUHPerdara, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1319 yang menyatakan bahwa:

“Semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.”

Dengan merujuk kepada *Vendu Reglement* sebagaimana diatur dalam *Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189 dengan beberapa kali perubahan terakhir dengan *Staatsblad* 1941 Nomor 3, dapat diketahui beberapa jenis lelang, yaitu:⁵

1. Lelang eksekusi, adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan serta dokumen lain yang dipersamakan dengan itu serta melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.⁶
2. Lelang non eksekusi wajib, adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.⁷
3. Lelang Non Eksekusi Sukarela, adalah lelang atas barang milik swasta, orang perorangan atau badan usaha yang dilelang secara sukarela⁸

Untuk pelaksanaan lelang yang terkait dengan jaminan kredit yang berupa Hak Tanggungan, maka digunakan prosedur lelang eksekusi. Dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, potensi gugatan sangat tinggi. Hal ini dikarenakan dalam lelang eksekusi, kebanyakan barang dilelang tanpa kesukarelaan dari pemilik barang dan seringkali banyak pihak yang berkepentingan terhadap barang tersebut tidak menginginkan lelang, sehingga dalam praktek terdapat para pihak yang merasakan kepentingannya terganggu dengan adanya pelaksanaan lelang. Pihak-pihak yang

⁵ Rachmdi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016 hlm. 29.

⁶ *Ibid*, hlm. 30.

⁷ *Ibid*.

⁸ *Ibid*.

merasa kepentingannya terganggu berkaitan dengan lelang atas suatu objek lelang, biasanya akan mengajukan gugatan di pengadilan, untuk memperjuangkan haknya yang terkait dengan objek yang dilelang, sehingga terdapat banyak perkara baik perdata maupun tata usaha negara berkaitan dengan lelang.

Seperti halnya contoh kasus perdata yang dikutip dari Putusan Pengadilan Negeri Tulungagung Nomor 55/Pdt.G/2014/PN.TLG tanggal 25 Juni 2015 jo. Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 279/PDT/2016/PT.SBY tanggal 26 Juli 2016. Proses perkara perdata ini telah dilangsungkan sejak dikirimkannya surat gugatan tertanggal 10 Nopember 2014 dengan Nomor Register 55/ Pdt. G/ 2014/ PN. TLG, yang dilakukan oleh Ichwanudin selaku penggugat yakni debitor, melawan tergugat I yakni Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Kediri dan turut tergugat yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Malang.⁹ Pada pokoknya, gugatan ini berisi tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh tergugat I yang telah menerbitkan Surat Kuasa Menjual Agunan (tanpa tanggal) yang merupakan surat kuasa mutlak sehingga dianggap telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan juga tergugat I dianggap melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak bersedia untuk memberikan fotocopy berkas salinan-salinan Risalah Lelang berikut seluruh berkas data lampirannya kepada penggugat. Untuk itu penggugat menuntut bahwa eksistensi Surat Kuasa Menjual Agunan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang berlaku sejak penerbitannya serta mengajukan akan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap objek sengketa dan menanggukkan pelaksanaan eksekusi pengosongan terhadap 5 (lima) objek tanah sengketa, dan memerintahkan kepada tergugat dan/atau pihak turut tergugat untuk menanggukkan pelelangan-pelelangan lanjutan.

⁹ Putusan Pengadilan Negeri Tulungagung Nomor 55/Pdt.G/2014/PN.TLG tanggal 25 Juni 2015 jo. Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 279/PDT/2016/PT.SBY tanggal 26 Juli 2016 hlm. 2.

Untuk selanjutnya dikarenakan adanya gugatan tersebut menyebabkan Saudara Juhari Bastomi yang telah dinyatakan sebagai pemenang lelang sebagaimana dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1036/2014 tertanggal 26 September 2014 terhadap 5 (lima) objek lelang tersebut tidak dapat menguasai dan melakukan proses balik nama atas objek yang dimenangkannya. Padahal Juhari Bastomi telah melaksanakan seluruh kewajiban yang dimilikinya selaku pihak yang dinyatakan sebagai pemenang lelang yaitu dengan melakukan pembayaran atas objek lelang tersebut sebesar Rp. 883.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) belum termasuk dengan biaya-biaya lain yang harus dan wajib dibayarnya dan telah dilaksanakan dengan tuntas olehnya.

Proses balik nama tidak bisa dilakukan oleh Saudara Juhari Bastomi sebagai pemenang lelang eksekusi atas 5 bidang tanah yakni dengan alasan masih dalam proses berjalannya perkara perdata antara Ichwanuddin selaku Penggugat (mantan debitur PT. BRI Cabang Kediri) melawan PT. BRI Cabang Kediri selaku Tergugat I dan KPKNL Malang selaku tergugat II dengan objek perkara ke-5 (kelima) bidang Tanah tersebut di Pengadilan Negeri Tulungagung.

Dengan adanya gugatan perkara perdata ini menyebabkan proses balik nama oleh saudara Juhari Bastomi selaku pemenang lelang tidak dapat dilaksanakan. Hal ini tentu sangat merugikan pihak Pemenang Lelang karena tidak bisa dikuasainya objek lelang yang dimenangkannya. Atas permasalahan tersebut di atas, penulis tertarik untuk membuat tesis dengan judul : Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Lelang yang Diajukan Gugatan Ke Pengadilan Negeri.

1.2.RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan rumusan masalah tersebut diatas, maka penulis mengambil rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah pemenang lelang dapat secara langsung menguasai objek lelang yang diajukan gugatan ke pengadilan negeri?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek lelang yang diajukan gugatan ke pengadilan negeri?

1.3.TUJUAN

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan di atas maka, tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis proses penguasaan objek lelang oleh pemenang lelang yang diajukan gugatan ke pengadilan negeri.
2. Untuk mengetahui, mengidentifikasi, dan menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi dengan jaminan berupa sertifikat Hak Tanggungan ditinjau dari hukum positif di Indonesia.

1.4.MANFAAT

1.4.1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna dan bermanfaat baik bagi dunia ilmu pengetahuan hukum pada umumnya, bagi hukum perdata dan terkait hukum lelang eksekusi pada khususnya. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan serta solusi apabila terjadi permasalahan terkait perlindungan hukum bagi pemenang lelang agar dapat melakukan proses balik nama atas objek lelang yang dilakukan blokir oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional akibat masih berjalannya proses perkara perdata atas suatu lelang.

1.4.2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Akademisi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi semua pihak sebagai wacana perkembangan ilmu hukum khususnya hukum lelang yang terkait dengan perlindungan hukum bagi pemenang lelang agar dapat melakukan proses balik nama atas objek lelang yang dilakukan blokir oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional akibat masih berjalannya proses perkara perdata atas suatu lelang.

b. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat ilmu pengetahuan bagi masyarakat umum khususnya bagi pemenang lelang agar haknya dapat dipenuhi dalam proses balik dalam eksekusi lelang Hak Tanggungan.

c. Bagi Praktisi

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai wacana ilmu pengetahuan yang dapat dijadikan panduan untuk memberikan penyuluhan hukum kepada yang berhak dalam menjalankan tugas dan fungsi jabatannya, khususnya untuk profesi Notaris dan Advokat.

1.5.KERANGKA TEORITIK

Penelitian ilmiah memerlukan teori yang berupa asumsi, konsep, definisi dan proposisi untuk menerangkan suatu fenomena sosial secara sistematis dengan cara merumuskan hubungan antar konsep.¹⁰ Dalam bentuknya yang paling sederhana, suatu teori merupakan hubungan antar dua variabel atau lebih yang telah diuji kebenarannya. Teori memiliki fungsi untuk memberikan arah penelitian yang akan

¹⁰Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, rineka cipta , Jakarta,2004, hal 14

dilakukan.¹¹ Disamping itu juga akan dilengkapi dengan pandangan-pandangan teoritik hukum dari para sarjana yang terkemuka dan ahli dalam bidangnya. Pandangan teoritik dimaksud dijustifikasi dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sejumlah teori, prinsip atau asas-asas hukum perlu dijelaskan sebagai landasan berpijak dalam membahas permasalahan penelitian ini. Adapun teori, prinsip atau asas hukum yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1.5.1. Teori Kepastian Hukum

Pelaksanaan hukum menjadi suatu cara penyelesaian terhadap keberagaman permasalahan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, baik permasalahan hukum antar individu, masyarakat ataupun individu dan masyarakat dengan negara. Hukum merupakan alat atau sarana untuk mencapai tujuan non-yuridis dan berkembang karena rangsangan yang dari luar hukum. Tujuan pokok dari hukum guna menciptakan suatu tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan untuk melindungi kepentingan masyarakat maupun individu. Menurut **Gustav Radbruch** memandang bahwa tujuan hukum adalah kepastian, kemanfaatan dan keadilan.¹² Ketiga tujuan itu merupakan nilai dasar hukum yang mempunyai kekuatan dan potensi untuk dapat saling bertentangan serta dikhawatirkan menyebabkan ketegangan antara ketiga nilai tersebut (*Spannungsverhältnis*) sehingga **Radbruch** mengurutkan ketiga tujuan tersebut berdasarkan asas prioritas yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian akan tetapi ketiga nilai ini memiliki kederajatan yang sama.

Ajaran kepastian hukum ini didasarkan pada aliran positivistis, yaitu dengan jalan melihat hukum sebagai suatu yang otonom, mandiri, karena hukum tak lain

¹¹Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*, Institute Banker Indonesia, hal 8

¹²Bernard Arief Sidharta, 2010, *Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara, Bunga Rampai Komisi Yudisial, Putusan Hakim: Antara Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan*, Jakarta: Komisi Yudisial Republik Indonesia, Hlm. 3.

hanya kumpulan aturan, hal ini menurut penganut aliran ini. Tujuan hukum tidak lain adalah untuk mewujudkan kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum yang dimana suatu aturan hukum tersebut bersifat umum. Sifat umum dari suatu aturan hukum membuktikan hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan ataupun kemanfaatan saja, melainkan hal yang diutamakan untuk kepastian.¹³

Kepastian hukum berasal dari kata kepastian dan hukum. Kepastian adalah perihal, keadaan pasti, ketentuan, ketetapan. Secara normatif kepastian hukum yaitu ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan, secara jelas dan logis. Jelas dalam hal tidak menimbulkan ataupun memunculkan suatu keragu-raguan (multitafsir) dan logis tidak menimbulkan benturan dan kekaburan norma dalam sistem norma satu dengan yang lainnya. Kekaburan norma yang ditimbulkan dari ketidak pastian aturan hukum, dapat terjadi multi tafsir terhadap suatu aturan.

Soedikno menyebutkan bahwa kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang, bahwa seseorang diharapkan akan memperoleh keadaan hukum sesuai yang diharapkan.¹⁴ Adanya kepastian hukum dalam penyelenggaraan pemerintahan secara jelas diatur dengan undang-undang. Kepastian dapat tercipta apabila terdapat aturan hukum yang bersifat umum atau sama rata. Sifat sama rata ini tentu bertentangan dengan keadilan karena keadilan justru menuntut kepada setiap orang diberikan. Namun, hal itu tidaklah penting karena bagi kepastian hukum, yang utama adalah peraturan itu sendiri. Apakah peraturan itu adil atau bermanfaat bagi masyarakat adalah diluar pengutamaan nilai kepastian hukum. Hal tersebut menyebabkan keteraturan dan ketertiban menjadi hal yang penting, terutama dalam hal penegakan hukumnya. Oleh karena

¹³ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta; Penerbit Toko Gunung Agung, 2002, Hlm. 82-83.

¹⁴ Mochtar Kusumaatmadja, 2002, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung, hal. 10

itu, unsur kepastian hukum menjadi unsur yang utama. Konflik norma yang ditimbulkan dari adanya ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma ataupun distorsi norma.

Dalam kepastian hukum, peraturan perundang-undangan dapat memberikan kepastian hukum yang lebih tinggi daripada hukum kebiasaan dan hukum adat atau *yurisprudensi* namun, hal ini dikatakan oleh **Satjipto Rahardjo** bahwa kekuatan hukum terkandung dalam teks, yaitu kata-kata dan kalimat yang digunakan, sehingga dapat dipastikan adanya “kepastian peraturan”.¹⁵ Dengan adanya kepastian suatu peraturan yang dimaksud oleh **Rahardjo** tersebut guna menciptakan adanya kepastian hukum di masyarakat lewat peraturan.

Teori kepastian hukum menurut **Gustav Radbruch** ini sangat tepat jika digunakan untuk menganalisis permasalahan pertama dalam tesis ini yakni apakah pemenang lelang dapat secara langsung menguasai objek lelang yang diajukan gugatan ke pengadilan negeri karena dengan teori ini maka diharapkan akan didapatkan jawaban mengenai permasalahan tersebut.

1.5.2. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.¹⁶

¹⁵ Rachmad Safa'at, 2009, *Lapisan-Lapisan Dalam Studi Hukum*, Bayumedia Publishing, Malang, Hlm. 55.

¹⁶ Satjipto Rahardjo, *Ilmu hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti Cetakan ke-V, 2000, hlm. 74.

Menurut **Muchsini**, perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subjek-subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.¹⁷

Menurut **Philipus M. Hadjon**, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang

¹⁷ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, hal. 20.

didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.¹⁸

Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi teori perlindungan hukum itu meliputi:

- a. Adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan
- b. Subjek hukum
- c. Objek perlindungan hukum

Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindak pemerintah bertumpu pada pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena

¹⁸ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 2007, hlm. 20.

menurut sejarahnya di Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah.¹⁹

Teori perlindungan hukum oleh **Philipus M. Hadjon** ini sangat tepat jika digunakan untuk menganalisis permasalahan kedua dalam tesis ini yakni bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas objek lelang yang diajukan gugatan ke pengadilan negeri karena teori ini membahas perlindungan hukum baik yang bersifat preventif maupun represif sehingga akan dapat jawaban dari permasalahan tersebut.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 33.

1.6.DESAIN PENELITIAN.

1.7.METODE PENELITIAN

1.7.1. Jenis Penelitian.

Jenis penelitian yang digunakan peneliti dalam mengkaji perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek lelang yang diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri adalah penelitian hukum normatif, yaitu dengan cara menelaah pasal-pasal, asas dan doktrin-doktrin yang sering digunakan oleh para pakar ilmu hukum yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti dalam hal ini perlindungan hukum bagi pemenang lelang. Dalam bukunya yang berjudul *Penelitian Hukum*. Peter Marzuki menjelaskan bahwa penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab permasalahan yang dihadapi. Penelitian hukum normatif dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.²⁰ Penelitian Hukum Normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas, sistem, norma, kaidah dari peraturan Perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran). Penelitian hukum normatif dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.²¹ Untuk selanjutnya permasalahan tersebut dianalisis dengan pendapat para ahli hukum, doktrin, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang dibahas dan diteliti serta diambil kesimpulan berkaitan dengan masalah yang diteliti oleh penulis. Konsekuensi

²⁰Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana; 2005 , hlm 35

²¹Fajar, Mutkti, dan Achmad, Yulianto, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, hlm 34

pemilihan topik permasalahan yang diteliti objeknya adalah permasalahan hukum dan hukum sendiri adalah kaidah atau norma yang ada di masyarakat, oleh karena itu penelitian ini menggunakan penelitian normatif untuk mengkaji penerapan norma-norma dalam hukum positif.²²

Penelitian tesis ini adalah penelitian normatif yang beranjak dari adanya permasalahan terkait tidak adanya perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang tidak bisa melakukan proses balik nama atas objek lelang yang dimenangkannya dikarenakan adanya pemblokiran oleh Badan Pertanahan Nasional..

1.7.2. Jenis Pendekatan

Penelitian hukum dimulai dengan melakukan penelusuran terhadap bahan-bahan hukum sebagai dasar untuk membuat suatu keputusan hukum (*legal decision making*) terhadap kasus-kasus hukum yang konkret. Ilmu hukum normatif dapat dan harus memanfaatkan berbagai temuan ilmu lain serta berinteraksi secara positif dengan ilmu-ilmu lain. Sedangkan pendekatan yang digunakan oleh peneliti adalah perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*).

Pada dasarnya suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan. Pendekatan perundang-undangan menelaah undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diangkat. Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.²³ Pendekatan perundang-undangan ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk melihat konsistensi dan kesesuaian

²²Jhony Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyumedia, Malang, 2012, hal 294-295.

²³Peter Mahmud Marzuki, *opcit*, Hlm. 133

antara undang-undang satu dengan undang-undang yang lain. Hasil dari penelitian ini merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi. Peneliti perlu mencari *ratio legis* dan dasar ontologis lahirnya undang-undang tersebut. Dengan mempelajari *ratio legis* dalam undang-undang, peneliti sebenarnya mampu menangkap kandungan filosofi yang ada dibelakang undang-undang itu.²⁴ Dengan memahami makna filosofinya maka peneliti akan dapat menyimpulkan mengenai benturan filosofi dalam isu hukum yang diangkat. Penelitian dalam penulisan ini, sama sekali tidak melakukan penelitian langsung ke lapangan (*field research*), karena yang diteliti langsung adalah bahan-bahan hukum, sehingga dianggap dikatakan sebagai : *library based, focusing on reading and analysis of the primary and secondary material*.²⁵ Penulis melihat hukum sebagai suatu sistem tertutup yang mempunyai sifat-sifat sebagai berikut:²⁶

- a. *Comprehensive* artinya norma-norma hukum yang ada di dalamnya terkait antara satu dengan yang lain secara logis.
- b. *All-inclusive* bahwa kumpulan norma hukum tersebut cukup mampu menampung permasalahan hukum yang ada, sehingga tidak akan ada kekurangan hukum.
- c. *Systematic* bahwa disamping bertautan antara satu dengan yang lain, norma-norma hukum tersebut juga tersusun secara hierarkis.

Pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*) dilakukan dengan menelaah semua peraturan yang terkait. Namun dalam hal ini peneliti tidak hanya akan menggunakan satu pendekatan, peneliti akan

²⁴*Ibid.*

²⁵Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang, Bayu Medai, 2007, Hlm. 46.

²⁶*Ibid*, Hlm. 303.

menggunakan dua pendekatan yaitu Pendekatan Kasus (*Case Approach*) pendekatan kasus dalam penelitian hukum bertujuan untuk mempelajari norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Dalam pendekatan kasus, yang perlu dipahami oleh peneliti adalah *ratio decidendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya. *Ratio decidendi* inilah yang menunjukkan bahwa ilmu hukum merupakan ilmu yang bersifat preskriptif, bukan deskriptif. Sedangkan *dictum*, yaitu putusannya merupakan sesuatu yang bersifat deskriptif. Oleh karena itulah pendekatan kasus bukanlah merujuk kepada diktum putusan pengadilan, melainkan merujuk kepada *ratio decidendi*.²⁷

Penelitian ini merupakan penelitian normatif, yakni penelitian yang mencoba untuk menemukan makna dari sebuah aturan lalu menganalisis peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan yang diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, sehingga dapat ditemukan suatu penyelesaian terkait permasalahan ini secara tepat dan langkah apa yang harus dilakukan agar tidak menimbulkan multitafsir dalam pelaksanaannya ketika terjadi permasalahan tersebut.

1.7.3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.

Adapun jenis dan sumber bahan hukum yang diperoleh dalam penulisan tesis ini yaitu.

a. Bahan Hukum Primer

Indonesia menganut *Civil Law System*, bahan hukum primer yang utama bukanlah putusan peradilan atau yurisprudensi, melainkan

²⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana, hlm 93.

peraturan perundang-undangan.²⁸ Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang dipergunakan sebagai bahan hukum penulisan tesis ini yaitu:

- a. Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b. Pasal 200 ayat (1) HIR;
- c. Pasal 218 ayat (2) RBG;
- d. Pasal 4 ayat (1), Pasal 10 ayat (1), (2) dan (3), Pasal 17 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- e. Pasal 4, Pasal 17 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- f. Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- g. Pasal 3 ayat (1), (2), dan ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.
- h. Putusan Pengadilan Negeri Tulungagung Nomor 55/Pdt.G/2014/PN.TLG tanggal 25 Juni 2015 jo. Pengadilan

²⁸ *Ibid*, hlm. 144.

Tinggi Surabaya Nomor 279/PDT/2016/PT.SBY tanggal 26
Juli 2016.

b. Bahan Hukum Sekunder

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 bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, yang meliputi: literatur-literatur, hasil penelitian, buku-buku teks, jurnal-jurnal hukum, makalah, komentar-komentar atas putusan pengadilan, kamus hukum, dan ensiklopedia yang dapat diakses melalui media internet bahan-bahan hukum lainnya yang terkait dengan permasalahan penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Yakni bahan yang memberikan petunjuk bagi penulis untuk memperjelas bahan-bahan lainnya meliputi:

- a. Kamus Besar Bahasa Indonesia;
- b. Kamus Hukum.

1.7.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik memperoleh data pada penelitian ini adalah dengan melakukan “*library research*”. Teknik *library research* adalah teknik pengumpulan data dengan melakukan studi kepustakaan yang memiliki keterkaitan dengan objek kajian permasalahan yang akan diteliti. Fungsi dari teknik memperoleh data ini dalam penelitian adalah untuk mencari jawaban dari rumusan masalah dengan mengkaji bahan hukum kepustakaan yang relevan atau berkaitan dengan permasalahan. Studi kepustakaan yakni mencari dan mengumpulkan peraturan perundang-undangan mengenai lingkungan, usaha perhotelan,

penataan ruang baik berupa undang-undang dan peraturan lain yang sifatnya vertikal maupun horizontal. Kemudian membaca, memetakan dan menyusun bahan-bahan tersebut ke dalam suatu kerangka metodis yang padu. Selain itu, pengumpulan bahan hukum juga dilakukan dengan membaca literatur, hasil-hasil penelitian, jurnal, dan artikel baik media cetak maupun online dan yang berkaitan dengan dengan perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan yang diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, untuk kemudian dianalisis menggunakan teori-teori hukum guna mendapatkan kesimpulan serta saran terhadap permasalahan tersebut. Penelusuran bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan di Pusat Dokumentasi dan Informasi Hukum (PDIH) Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Perpustakaan Pusat Universitas Brawijaya, serta Perpustakaan Umum Kota Malang Jawa Timur.

1.7.5. Teknik Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang telah dikumpulkan yang merupakan bahan hukum sekunder dan bahan hukum primer sebagai hasil studi kepustakaan, kemudian mengkaji dan menganalisisnya sehingga dapat memberikan jawaban terhadap pokok masalah. Metode pengolahan bahan hukum yang digunakan adalah mengumpulkan bahan hukum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, hasil-hasil penelitian ilmiah, jurnal dan buku-buku yang diolah serta dianalisis dengan menggunakan interpretasi atau penafsiran secara gramatikal yang merupakan cara penafsiran atau penjelasan yang paling sederhana untuk mengetahui makna dan ketentuan undang-undang dengan menguraikannya menurut bahasa, susunan kata dan bunyinya.²⁹ Teknik analisa ini digunakan untuk mengkaji dan menganalisis makna yang terkandung

²⁹Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, 1999, hlm. 156

dalam peraturan perundang-undangan terkait perlindungan hukum bagi pemenang lelang.

1.7.6. Definisi Konseptual

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum kedalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, yang mempunyai bentuk beraneka ragam baik dalam bentuk yang lisan maupun dalam bentuk yang tertulis.

2. Pemenang Lelang/Pembeli

Pembeli adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.

3. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan yaitu hak yang berkaitan dengan jaminan yang diperoleh dari pembebanan atas hak atas tanah yang berada di dalam Undang-Undang Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda di atasnya yang menjadi satu dengan tanah tersebut yang digunakan untuk pelunasan yang diberikan kepada kreditor dengan hak mendahului dibanding dengan kreditor lain.

1.8. ORISINALITAS PENELITIAN

1. Penelitian tesis Desiana Mulyawardani, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Semarang, Tahun 2012, judul tesis “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Studi di Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Semarang)”, penelitian ini mengkaji tentang pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

2. Penelitian tesis Nirmala Sari , Program Pasca Sarjana Universitas Udayana, Denpasar, Tahun 2015, judul tesis “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang dalam Proses Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”, penelitian ini mengkaji tentang perlindungan hukum bagi pemenang lelang atas pembatalan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri.

Tabel 1:

Orisinalitas Penelitian

No	Nama dan Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Persamaan dan Perbedaan	Hasil Analisis
1.	Desiana Mulyawardani, judul tesis “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996. (Studi.di.Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Semarang)”	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT? 2. Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT? 3. Apa.hambatan-hambatan yang ditemui dalam pemberian perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT dan bagaimana upaya yang dilakukan untuk.mengatasi hambatan tersebut? 	<p>Persamaan: Penelitian ini mempunyai fokus yang sama yaitu perlindungan..hukum..bagi..pemenang..lelang..eksekusi..Hak Tanggungan.</p> <p>Perbedaan: Penelitian ini mempunyai konsentrasi tentang bagaimana proses pelaksanaan lelang, perlindungan yang diberikan berdasarkan pasal 6 UUHT serta hambatannya sedangkan penelitian penulis mengenai perlindungan yang diberikan oleh hukum di indonesia atas pemenang lelang yang objeknya diblokir oleh BPN karena adanya gugatan perdata.</p>	<p>Lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal.6 UUHT di KPKNL Semarang dilakukan Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK06/2010 dan Peraturan Dirjen Kekayaan Negara Nomor 03/KN/2010. Perlindungan hukum yang diberikan terhadap Pemenang Lelang yaitu berupa pemberian ganti kerugian. Hambatannya Penjual tidak mau memberikan ganti kerugian. Upaya untuk mengatasinya yaitu melakukan gugatan ganti kerugian terhadap Penjual. Hambatan kedua yaitu tidak adanya peraturan hukum yang mengatur tentang perlindungan hukum terhadap pemenang lelang Upaya untuk mengatasinya yaitu dengan membuat peraturan perundangan yang mengatur perlindungan hukum terhadap pemenang lelang.</p>
2.	Nirmala Sari, judul tesis “Perlindungan	1. “Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pembeli lelang	<p>Persamaan: Penelitian ini mempunyai fokus</p>	“Hukum positif indonesia yang mengatur tentang lelang yaitu Vendu

	<p>Hukum Terhadap Pembeli Lelang dalam Proses Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”</p>	<p>eksekusi Hak Tanggungan yang dibatalkan oleh pengadilan?”</p> <p>2. “Bagaimanakah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak-pihak yang dirugikan dalam pembatalan eksekusi lelang oleh pengadilan?”</p>	<p>yang sama yaitu perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan.</p> <p>Perbedaan: Penelitian ini mempunyai objek penelitian tentang perlindungan bagi pemenang lelang yang dibatalkan pengadilan sedangkan penelitian penulis mengenai perlindungan yang diberikan oleh hukum di Indonesia atas pemenang lelang yang objeknya diblokir oleh BPN karena adanya gugatan perdata.</p>	<p>Reglement, HIR, serta PMK Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 dan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adanya pembatalan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh putusan pengadilan mengakibatkan pemenuhan hak preferen yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan melalui lelang eksekusi menjadi tidak memiliki kepastian hukum.”</p>
--	---	--	---	---

1.9.SISTEMATIKA PENULISAN

Penelitian hukum yang berupa tesis ini dirancang terdiri dari:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan berisi materi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, dan metode penelitian.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Pada bab ini menjelaskan berbagai landasan akademik yang digunakan sebagai dasar penelitian yang akan dilakukan yang merupakan tinjauan umum tentang perlindungan hukum, lelang dan Hak Tanggungan.

BAB III PEMBAHASAN

Dalam bab pembahasan ini akan di uraikan hasil analisis dari penelitian yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Lelang yang Diajukan Gugatan Ke Pengadilan Negeri .

BAB IV PENUTUP

Bab ini akan berisi mengenai hasil penelitian yang berupa kesimpulan penelitian. Selain itu juga akan berisi saran atau rekomendasi berdasarkan hasil penelitian.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

1.1.Kajian Pustaka tentang Perlindungan Hukum

1.1.1. Pengertian Perlindungan Hukum

Pada saat ini sering kali dibahas berbagai topik seputar hukum, tak terkecuali pembahasan mengenai perlindungan hukum. Dalam pembahasan tersebut secara tidak langsung akan menjurus pada bagaimana hukum itu dibuat dan oleh siapa hukum itu dibuat. Berbicara mengenai perlindungan hukum, yang merupakan unsur suatu negara hukum sehingga dianggap penting, karena dalam pembentukan suatu negara akan dibentuk pula hukum yang mengatur tiap-tiap warga negaranya.

Pada prinsipnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap masyarakatnya karena perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama.

Beberapa ahli hukum berpendapat mengenai definisi perlindungan hukum yaitu:

1. Menurut Satjipto Rahardjo

Mendefinisikan Perlindungan Hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.¹

2. Menurut Philipus M. Hadjon

Perlindungan Hukum adalah kumpulan peraturan yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.²

3. Menurut Setiono

Berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.³

4. Menurut Muchsin

Perlindungan hukum ialah bagian dari suatu kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam setiap tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.⁴

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang merupakan perlindungan yang diberikan kepada pemenang lelang dalam hal ini yang merupakan pemenang lelang beritikad baik. Perlindungan tersebut diberikan

¹ Satjipto Rahardjo, 2003, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta: Kompas, halaman 121

² Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya: Binallmu, hlm. 1.

³ Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pasca sarjana Universitas Sebelas maret, Surakarta, hlm. 3.

⁴ Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm, 14.

baik oleh undang-undang maupun oleh pengadilan sebagai bagian dari pemenuhan hak seorang pemenang lelang.

1.1.2. Bentuk Perlindungan Hukum

Beberapa pengertian mengenai perlindungan hukum pada dasarnya memuat sebuah makna yang merupakan hubungan keterkaitan antara subyek hukum dengan objek hukum yang mana perlindungan hukum tersebut salah satunya adalah perlindungan hukum terhadap pemenang lelang. Bentuk perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dapat dilakukan dengan memberikan suatu perlindungan hukum yang dibutuhkan.

Bentuk perlindungan hukum tersebut dibagi menjadi dua macam, yaitu:

1. Perlindungan Hukum Preventif.

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuan dari perlindungan hukum preventif ini adalah untuk mencegah adanya sebuah sengketa.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif artinya ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan terhadap tindakan pelanggaran hukum. Upaya ini diimplementasikan dengan membentuk aturan hukum yang bersifat normatif.

Adanya kedua bentuk perlindungan hukum tersebut diharapkan dapat memenuhi prinsip negara hukum di Indonesia. Negara hukum bila dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia, yang digalakkan oleh masyarakat dunia. Perlindungan hukum ini diharapkan

menjadi salah satu cara agar manusia dapat merasakan sebuah kepastian dan keamanan dalam kehidupannya.

2.1.3. Tujuan Perlindungan Hukum

Kepastian hak pemenang lelang merupakan tujuan dari perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, dimana hak dari pemenang lelang terlindungi secara pasti dan dijamin oleh hukum. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang berarti adanya sebuah kepastian hukum hak pemenang lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang, memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang yang dibelinya dan apabila terjadinya sebuah gugatan, pemenang lelang tidak ikut dihukum dan/atau dipersalahkan.⁵

Hak pemenang lelang yang dimaksud dengan terlindungi secara pasti yaitu bahwa hak dari seseorang yang dinyatakan memenangkan proses lelang harus jelas dan pemenang lelang secara otomatis dapat menikmati hak yang telah diperolehnya. Pemenang lelang yang haknya dijamin oleh hukum ialah adanya hubungan antara hak dan kewajiban yang sesuai dengan prosedur yang berdasarkan peraturan yang berlaku. Peraturan lelang yang ada selama ini masih kurang mendukung perkembangan lelang sebagai lembaga jual beli dan kurang memberi perlindungan hukum terhadap kepentingan hak-hak pemenang lelang atas barang yang dimenangkannya, karena hukum dalam lelang kurang rasional. Belum tercapainya tujuan perlindungan hak pemenang lelang sangat merugikan pemenang lelang dalam kaitannya dengan kepastian akan hak-haknya.

1.2.Kajian Pustaka tentang Lelang

⁵ Purnama Tioria sianturi, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung:Mandar Maju, halaman 7.

1.2.1. Pengertian lelang

Terdapat istilah “*vendu*” dari bahasa Belanda, sedangkan dalam bahasa Inggris, disebut dengan istilah “*auktion*”.⁶ Istilah lainnya merupakan terjemahan dari bahasa Belanda *openbare verkooping*, *openbare veiling*, atau *openbare verkoping*, yang berarti “lelang” atau “penjualan dimuka umum.” Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian istilah “lelang” dijelaskan sebagai berikut:

“Lelang adalah penjualan dihadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang.”⁷

Sementara itu dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, memberikan pengertian istilah “melelangkan” atau “memperlelangkan” sebagai berikut:

“Melelangkan atau memperlelangkan adalah:

- (1) Menjual dengan jalan lelang;
- (2) Memberikan barang untuk dijual dengan lelang;
- (3) Memborongkan pekerjaan (ransum makanan orang penjara dan sebagainya).”⁸

Secara yuridis istilah lelang sebagai “penjualan dimuka umum” dipergunakan dalam peraturan lelang sebagaimana termuat dalam *Vendu Reglement* tanggal 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189, yang berlaku sejak 1 April 1908. Ketentuan dalam pasal 1 *Vendu Reglement* memberikan batasan pengertian penjualan dimuka umum, yaitu sebagai berikut:

“Penjualan Umum (*openbare verkoping*) adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan

⁶Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 237.

⁷Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, 1988, hlm. 510.

⁸ *Ibid.*

untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.”

Secara yuridis pengertian “lelang” dapat ditemukan dalam ketentuan

Pasal 1 angka 17 UU No. 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan UU No. 19 Tahun 2000, yang menyatakan bahwa “lelang” adalah “setiap penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.”

Sesuai dengan perkembangan, pengertian lelang dapat dijumpai pula dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, yang menyatakan:

“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.”⁹

1.2.2. Jenis Lelang.

Dari cara penawaran yang dilakukan oleh pejabat lelang, jenis lelang dibedakan atas lelang lisan dan lelang tertulis. Dalam lelang lisan, penawaran harganya dilakukan secara lisan cukup dengan mengucapkan atau menanyakan dengan tutur kata di depan peserta lelang. Sedangkan dalam lelang tertulis, penawaran harganya dilakukan secara tertulis. Penjual atau pejabat lelang telah menyiapkan harga barang yang akan dilelang kepada peserta. Peserta lelang tinggal menawarkan sesuai dengan harga yang diinginkannya.¹⁰

⁹ Rachmdi Usman, *Hukum Lelang*, *op.cit* hlm. 19-21.

¹⁰ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di indonesia*, *op.cit.* hlm. 245.

Jenis lelang juga dapat dilihat dari aspek objek atau barang atau benda yang akan dilelang oleh juru lelang. Penggolongan lelang jenis ini dibedakan atas benda bergerak dan lelang benda tidak bergerak. Benda bergerak merupakan benda yang dapat berpindah atau dipindahkan, seperti perkakas rumah, mebel, perabot rumah tangga dan lain-lain. Sedangkan benda tidak bergerak merupakan benda yang tidak berpindah dan dipindahkan, seperti tanah, tanah pekarangan dan bangunan dengan apa yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku dalam bangunan, dan lain-lain.¹¹

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini termasuk dalam lelang eksekusi, namun tidak terbatas pada:

- a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
- b. Lelang Eksekusi Pengadilan;
- c. Lelang Eksekusi Pajak;
- d. Lelang Eksekusi Harta Pailit;
- e. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);
- f. Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP);
- g. Lelang Eksekusi Barang Rampasan;
- h. Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia;
- i. Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak dikuasai atau Barang yang dikuasai Negara Bea Cukai;

¹¹ *Ibid* hlm. 245-246.

- j. Lelang Barang Temuan;
- k. Lelang Eksekusi Gadai;
- l. Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001.¹²

Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang. Dalam hal ini termasuk lelang non eksekusi wajib, tetapi tidak terbatas pada:

- a. Lelang Barang Milik Negara atau Daerah;
- b. Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara atau Daerah (BUMN/D);
- c. Lelang Barang yang menjadi milik negara-Bea Cukai;
- d. Lelang Benda Berharga Asal Muatan Kapal yang Tenggelam (LBMKT);
- e. Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari Tangan Pertama.¹³

Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum atau badan usaha yang dilelang secara sukarela. Dalam hal ini termasuk Lelang Non Eksekusi Sukarela, namun tidak terbatas pada:

- a. Lelang Barang Milik BUMN/D berbentuk Persero;
- b. Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan;

¹² Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, *op.cit.*, hlm. 30.

¹³ *Ibid.*

- c. Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing;
- d. Lelang Barang Milik Swasta.¹⁴

1.2.3. Subjek dan Penyelenggara Lelang.

1.2.3.1. Subjek Lelang

Subjek lelang adalah Pejabat Lelang sebagaimana dikemukakan sebelumnya bahwa setiap penjualan barang secara lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang. istilah Pejabat Lelang tersebut merupakan terjemahan dari kata “*vendumeester*” atau “*auctioneer*”, yang juga diartikan “juru lelang”.

Menurut Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016, yang dimaksud dengan Pejabat Lelang adalah “*orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.*” Artinya Pejabat Lelang atau juru lelang adalah orang yang diberi “wewenang khusus” oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan “penjualan barang secara lelang” mnberdasarkan “peraturan perundang-undangan”.¹⁵

Sesuai dengan Pasal 1a *Vendu Reglement* dan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 maka setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang, artinya pelaksanaan lelang tidak boleh dilakukan selain oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang. Apabila ketentuan ini dilanggar, maka akan didenda maksimal sepuluh gulden dan perbuatan pidananya akan dipandang sebagai suatu pelanggaran. Apabila perbuatan pelanggaran

¹⁴ *Ibid.* hlm. 30-31.

¹⁵ *Ibid.* hlm. 34.

dalam Pasal 1a *Vendu Reglement* dilakukan oleh suatu badan hukum, maka tuntutan pidana akan diajukan dan hukuman akan dijatuhkan terhadap anggota pengurusnya yang ada di Indonesia atau jika anggotanya itu tidak ada maka terhadap wakil-wakil badan hukum itu di Indonesia. Ketentuan dimaksud berlaku juga terhadap badan-badan hukum yang bertindak sebagai pengurus atau sebagai wakil badan hukum lain.

Pelaksanaan lelang yang tidak sesuai dengan *Vendu Reglement* dan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 dianggap tidak sah atau dapat dibatalkan, karena setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang. Ancaman kebatalan pelaksanaan lelang yang tidak sesuai dengan ketentuan *Vendu Reglement* dan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 yang menyatakan bahwa : “*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.*” Artinya dengan merujuk pada ketentuan tersebut, maka lelang yang telah dilaksanakan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dapat dibatalkan atau dianggap tidak sah.¹⁶

Dalam pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) *Vendu Reglement* dinyatakan, bahwa Pejabat Lelang dibedakan dalam dua tingkatan atau kelas. Gubernur Jenderal (baca Menteri Keuangan) menetapkan orang-orang dari golongan jabatan mana yang termasuk masing-masing tingkatan atau kelas tersebut. Sebagai tindak lanjutannya, menurut

¹⁶ *Ibid.* hlm. 35.

Pasal 7 *Vendu instructie*, pejabat lelang dimaksud dibedakan atau sebagai berikut:

- a. Pejabat Lelang/Juru Lelang Kelas 1
 - 1) Pejabat Pemerintah atau Pegawai Negeri Sipil yang diangkat khusus sebagai pejabat lelang.
 - 2) Kepala Kas Negara yang ditugaskan sebagai pejabat lelang (dihapus sejak tahun 1930).
- b. Pejabat Lelang/Juru Lelang Kelas II
 - 1) Pegawai Negeri Sipil selain Pejabat Lelang/Juru Lelang Kelas 1, yang memegang jabatan rangkap sebagai Pejabat Lelang/Juru Lelang.
 - 2) Orang-orang yang khusus/bukan Pegawai Negeri Sipil yang diangkat sebagai Pejabat Lelang/Juru Lelang.

Kemudian bahwa yang terdapat dalam ketentuan Pasal 9 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 ditegaskan bahwa Pejabat Lelang terdiri atas:

- a. Pejabat Lelang Kelas I, yang berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan Penjual atau Pemilik barang.
- b. Pejabat Lelang Kelas II, yang berwenang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela atas permohonan balai lelang atau penjual atau pemilik barang.¹⁷

¹⁷ *Ibid.* hlm. 35.

Berdasarkan peraturan dan ketentuan di atas, dapat diketahui perbedaan antara Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II, seperti tabel berikut:

Tabel 2:

Perbedaan Pejabat Lelang Kelas I dan Kelas II

No.	Karakteristik	Pejabat Lelang Kelas I	Pejabat Lelang Kelas II
1.	Dasar Hukum	Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 sebagaimana diubah dengan peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013.	Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 sebagaimana diubah dengan peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013
2.	Status Kepegawaian	Pejabat Lelang pegawai DJKN atau PNS	Pejabat lelang swasta/bukan PNS
3.	Wewenang	Melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang, baik lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib dan lelang non eksekusi sukarela	Melaksanakan lelang terbatas pada lelang noneksekusi sukarela
4.	Permohonan Lelang	Atas permohonan penjual atau pemilik barang	Atas permohonan balai lelang dan penjual/pemilik barang
5.	Wilayah jabatan dan tempat kedudukan	Sesuai dengan wilayah kerja KPKNL sebagai tempat berkedudukan	Mempunyai wilayah jabatan tertentu dan berkedudukan di kabupaten/kota dalam wilayah jabatannya
6.	Kantor	Bertempat di kantor KPKNL	Mempunyai kantor sendiri atau pada kantor Balai Lelang
7.	Imbalan Jasa	Digaji oleh negara	Gaji dan upah persepsi dari setiap pelaksanaan lelang yang laku
8.	Pemberian Kuasa	Tidak berwenang memberi kuasa kepada orang lain untuk mengadakan pelelangan.	Boleh mengadakan pelelangan yang diwakilkan (<i>gedelegeerde</i>) kepada orang yang diberi kuasa untuk mengadakan pelelangan dengan persetujuan pengawas KPKNL.

Sumber: diolah berdasarkan bahan hukum primer.

1.2.3.2. Penyelenggara Lelang

a. Kantor Lelang atau KPKNL.

KPKNL yakni suatu instansi vertikal DJKN yang posisinya berada di bawah DJKN dan mempunyai tugas serta bertanggung jawab baik secara langsung maupun tidak langsung kepada Kepala Kantor Wilayah DJKN. Tidak hanya itu KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara, serta lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Di satu provinsi dapat dibentuk satu atau lebih KPKNL berdasarkan analisis organisasi dan beban kerja.

b. Balai Lelang

Sesuai dengan ketentuan Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan No. 176/PMK.06/2010 sebagaimana diubah dengan peraturan Menteri Keuangan No. 160/PMK.06/2013 tentang Balai Lelang, balai lelang mempunyai wilayah kerja meliputi seluruh wilayah Indonesia. Kegiatan usaha yang dilakukan balai lelang dimaksud meliputi seluruh Indonesia. Kegiatan usaha yang dilakukan Balai Lelang yang dimaksudkan dalam pembahasan ini adalah meliputi kegiatan jasa pra lelang dan jasa pasca lelang untuk semua jenis lelang Balai Lelang selaku kuasa pemilik barang dapat bertindak sebagai pemohon lelang atau penjual hanya untuk jenis lelang non eksekusi sukarela.¹⁸

Pelaksanaan lelang yang dilakukan pada balai lelang harus diajukan secara tertulis oleh penjual atau pemilik barang kepada Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II dengan dilengkapi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus.

¹⁸ *Ibid.* hlm. 85.

Selanjutnya, pemimpin balai lelang meneruskan permohonan lelang ke KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II dengan surat pengantar untuk meminta penetapan jadwal pelaksanaan lelang.

Setiap lelang disyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang, termasuk juga pada lelang non eksekusi sukarela. Penyetoran uang jaminan penawaran lelang dilakukan melalui rekening balai lelang dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang serta yang diselenggarakan oleh Balai Lelang dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I atau Pejabat Lelang Kelas II. Besarnya uang jaminan penawaran lelang dimaksud ditentukan oleh penjual atau pemilik barang paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari nilai limit dan paling banyak sama dengan nilai limit. Untuk lelang non Eksekusi sukarela barang bergerak, nilai limit dapat tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang, sedangkan lelang non eksekusi sukarela atas barang tidak bergerak, nilai limit harus dicantumkan dalam pengumuman lelang.¹⁹

1.2.4. Penjual dan Pembeli Lelang

1.2.4.1. Penjual Lelang.

Pemohon lelang (penjual) adalah perorangan atau badan hukum/usaha yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang menjual barang secara lelang. Penjual dapat berstatus pemilik barang atau orang/badan yang oleh Undang-Undang atau peraturan yang berlaku diberi wewenang untuk menjual barang yang bersangkutan. Definisi pemilik barang adalah perorangan atau badan

¹⁹ *Ibid.* hlm. 95-96.

hukum/usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.

1.2.4.2.Pemenang dan/atau Pembeli Lelang

Pembeli lelang dapat diartikan orang atau badan hukum/usaha yang mengajukan penawaran tertinggi yang mencapai atau melampaui nilai limit yang disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.²⁰ Pembeli wajib membayar harga lelang, bea lelang dan uang miskin serta pungutan lainnya. Apabila pembeli tidak memenuhi kewajibannya tersebut, Pejabat lelang membatalkan penetapannya sebagai pembeli. Pembeli yang tidak memenuhi kewajibannya tersebut tidak boleh mengikuti lelang di seluruh indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.

Proses yang tidak kalah penting selanjutnya adalah proses peralihan hak kepemilikan atas objek lelang kepada pembeli lelang. Prosedur yang harus dipenuhi terlebih dahulu adalah dengan melunasi kewajiban pembayaran harga barang serta bea-bea lainnya yang kemudian diberikan surat keterangan bahwa telah dilakukan pelunasan oleh pemenang lelang dalam bentuk surat keterangan yang diberikan oleh kantor lelang. Surat keterangan itu diberikan kepada pembeli, maka saat itu, barulah secara sah terjadi peralihan hak ke tangan pembeli.²¹

Sesuai dalam Pasal 526 Rv (*Reglement of de Rechtvordering*) yang berbunyi : hak milik barang yang dilelang berpindah ke tangan pembeli berdasarkan pengumuman kutipan daftar pelelangan yang tidak dapat dibuktikan selain dengan menunjukkan bukti tertulis yang dikeluarkan oleh

²⁰ Murtadho, 2014, *Peraturan Lelang*, Surakarta, Bahan Ajar Program Studi Kenotariatan UNS.

²¹ M. Yahya Harahap, 2009, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, cetakan keempat, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.6.

Kantor Lelang yang menyatakan bahwa telah dipenuhi semua syarat pembelian.

1.3.Kajian Pustaka tentang Hak Tanggungan

1.3.1. Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 1 angka (1) UUHT, yakni:

“adalah yang dimaksud dengan hak tanggungan yaitu hak yang berkaitan dengan jaminan yang diperoleh dari pembebanan atas hak atas tanah yang berada di dalam Undang-Undang Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda di atasnya yang menjadi satu dengan tanah tersebut yang digunakan untuk pelunasan yang diberikan kepada kreditor dengan hak mendahului dibanding dengan kreditor lain.”²²

Dari pengertian yang telah dijelaskan di atas maka didapatkan unsur pokok dari hak tanggungan, sebagai berikut:²³

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

1.3.2. Asas-Asas Hak Tanggungan.

Banyak sekali asas-asas yang terdapat dalam Hak Tanggungan ini, karena Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah sehingga aturannya sangat kompleks termasuk juga dengan asas-asas yang terdapat didalamnya, yaitu: ²⁴

²² Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

²³Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 173.

²⁴ Ardian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 55-56.

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada kreditornya. Artinya adalah bahwa sehubungan dengan adanya jaminan pelunasan atas Hak Tanggungan ini maka kreditor pemegang hak pertama atas Hak Tanggungan ini berhak untuk mengambil pelunasan secara langsung tanpa menunggu kreditor-kreditor lain. Artinya kreditor ini lebih diutamakan dari kreditor-kreditor lainnya.
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. ini adalah salah satu bentuk penerapan asas dalam peraturan perundang-undangan. Makna dari asas ini adalah objek yang telah dibebani oleh Hak Tanggungan ini tetap dapat dijadikan pelunasan utang walaupun sedang dikuasai oleh orang lain. Hak Tanggungan ini tetap melekat dan mengikat siapapun yang menjadi penguasanya.
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas. Artinya adalah bahwa spesialitas itu menghendaki agar objek yang dibebani Hak Tanggungan itu ditunjuk secara khusus dan jelas. Kejelasan ini dituangkan dalam sebuah Akta Pemberian Hak Tanggungan dimana letak objek, luas dan batas serta bukti kepemilikannya. Sedangkan asas publisitas menghendaki agar pembebanan Hak Tanggungan diketahui oleh masyarakat luas, untuk itu terhadap APHT harus didaftarkan ke BPN.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Pasti disini mempunyai arti bahwa Hak Tanggungan dapat dieksekusi seperti halnya putusan hakim yang telah *inkracht*.

Sifat lainnya yang dimiliki oleh Hak Tanggungan adalah tidak dapat dibagi, artinya pembebanan dalam Hak Tanggungan membebani objek Hak Tanggungan secara menyeluruh pada setiap bagiannya. Jika sebuah objek telah dibebani Hak Tanggungan maka objek tersebut harus secara utuh dijadikan pelunasan hutang, tidak boleh serta merta dipisahkan dari bagian objek Hak Tanggungan karena harga yang didapatkan melebihi hutangnya. Oleh karena itu, apabila sebagian dari utang dibayar, pembayaran itu tidak membebaskan sebagian dari benda yang dibebani Hak Tanggungan. Namun terdapat pengecualian tentang ketentuan ini apabila telah dijelaskan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Selain beberapa sifat tersebut diatas, terdapat satu lagi sifat dari Hak Tanggungan yakni Hak Tanggungan merupakan ikutan atau perjanjian *accessoir*. ini berarti bahwa hapusnya perjanjian ikutan ini tergantung dari perjanjian pokoknya yakni perjanjian utang piutang. Perjanjian Hak Tanggungan ini berfungsi sebagai penjaminan dari perjanjian utang piutang dalam perjanjian kredit.

Hak Tanggungan dapat dibebankan lebih dari satu kali terhadap objek yang sama untuk menjamin pelunasan lebih dari satu utang dan untuk beberapa kreditor. Hal ini menimbulkan adanya tingkatan-tingkatan bagi pemegang Hak Tanggungan. Peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.

1.8.1 Objek dan Subjek Hak Tanggungan

Peraturan perundang-undangan menyebutkan secara jelas syarat-syarat yang harus dipenuhi agar sebuah hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, yaitu:

1. Hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang harus dapat dinilai dengan uang.
2. Hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang harus sudah didaftarkan dalam daftar umum.
3. Hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang harus dapat dipindahtangankan, karena nantinya hak atas tanah ini harus dapat dijual untuk mendapatkan pelunasan hutang yang dijaminnya.
4. Hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang harus ada penunjukan khusus dalam undang-undang.

Jenis hak atas tanah yang disebutkan dalam UUHT ada lima jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang, yaitu:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai, baik hak milik maupun hak atas negara;
5. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

Yang dapat menjadi subjek hukum dalam pemasangan Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Pemberi Hak Tanggungan

Dapat berupa perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan.

2. Pemegang Hak Tanggungan

Terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

Biasanya dalam praktek pemberi Hak Tanggungan disebut dengan debitor, yaitu orang yang meminjamkan uang di lembaga perbankan, sedangkan penerima Hak Tanggungan disebut dengan istilah kreditor, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

2.3.4 Lahirnya Hak Tanggungan

Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selain itu di dalam Pasal 13 ayat (5) jo ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan juga dinyatakan bahwa Hak Tanggungan tersebut Lahir dan baru mengikat setelah dilakukan pendaftaran, karena jika tidak dilakukan pendaftaran itu pembebanan Hak Tanggungan tersebut tidak diketahui oleh umum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.²⁵

2.3.5 Berakhirnya Hak Tanggungan

Hak Tanggungan akan mengalami suatu proses berakhir, sama dengan hak-hak atas tanah yang lainnya. Ketentuan hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam pasal 18 UUHT Nomor 4 Tahun 1996, yakni:

1. Hapusnya hutang

²⁵ Ardian Sutedi, *op cit*, hlm. 79

2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan
3. Pembersihan Hak Tanggungan oleh Ketua PN
4. Hapusnya Hak Atas Tanah yang dijaminkan.

1.4.Kajian Pustaka tentang Gugatan

1.4.1. Pengertian Gugatan

Gugatan merupakan tuntutan hak yang diajukan oleh seseorang atau lebih (penggugat) kepada orang lain (tergugat) melalui pengadilan untuk memperoleh perlindungan hukum. Dalam Hukum acara perdata, wewenang pengadilan dalam menyelesaikan perkara diantara pihak yang bersengketa disebut dengan yurisdiksi contentiosa yang gugatannya berbentuk gugatan *contentiosa* dan gugatan yang bersifat sepihak (*ex-parte*). Gugatan yang bersifat sepihak yaitu permasalahan yang diajukan untuk diselesaikan pengadilan tidak mengandung sengketa (*undisputed matters*), tetapi semata-mata untuk kepentingan pemohon disebut yurisdiksi gugatan *voluntair*. Dalam perkara *voluntair*, hakim tidak memutuskan suatu konflik seperti halnya dalam dalam suatu gugatan. Permohonan yang biasa diajukan ke pengadilan negeri diantaranya adalah permohonan pengangkatan anak, permohonan pengangkatan wali, dan permohonan penetapan sebagai ahli waris. Berbeda halnya dengan gugatan contentiosa, permasalahannya diajukan dan diminta untuk diselesaikan dalam gugatan yang merupakan perselisihan hak diantara para pihak.²⁶

²⁶ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta, 2011, Sinar Grafika. hlm. 46.

Gugatan perdata adalah gugatan *contentiosa* yang mengandung sengketa di antara pihak yang berperkara yang pemeriksaan penyelesaiannya diberikan dan diajukan kepada pengadilan dengan posisi para pihak.²⁷

- a. Yang mengajukan penyelesaian sengketa disebut dan bertindak sebagai penggugat
- b. Sedangkan yang ditarik sebagai pihak lawan dalam penyelesaian, disebut dan berkedudukan sebagai tergugat.

Selain pihak penggugat dan tergugat, dalam prakteknya sering pula ada pihak yang disebut sebagai pihak yang turut tergugat. Dalam praktik hukum acara perdata, istilah tersebut lazim digunakan terhadap pihak yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu. Diikutsertakannya mereka dalam gugatan hanya untuk lengkapnya pihak perkara dan dalam petitum, mereka hanya sekedar dimohonkan untuk tunduk dan taat terhadap putusan pengadilan (berdasarkan Putusan MA Tanggal 6-8-1973 No. 663 K/Sip/1997, Tanggal 1-8-1973 No. 1038 K/sip/1972). Namun, dalam praktek tidak dikenal turut penggugat. Sehingga kalau dicantumkan dalam gugatan, mereka disebut sebagai penggugat. Dengan demikian, ciri yang melekat pada gugatan perdata atau dalam persidangan lazimnya hanya disebut sebagai gugatan adalah:

- a. Permasalahan hukum yang diajukan ke pengadilan mengandung sengketa (*disputes, differences*)
- b. Sengketa terjadi diantara para pihak, paling kurang diantara dua pihak,

²⁷ *Ibid*, hlm. 47.

- c. Berarti gugatan perdata bersifat partai (*party*), dengan komposisi pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai penggugat (yang mengajukan gugatan) dan pihak yang lain berkedudukan sebagai tergugat (pihak lawan).

1.4.2. Bentuk Dan Formulasi Surat Gugatan

Pengajuan gugatan perdata yang dibenarkan undang-undang dalam praktik berbentuk lisan dan tulisan.²⁸

- a. Berbentuk Lisan

Penggugat yang tidak bisa membaca dan menulis atau dengan kata lain buta huruf dimungkinkan untuk mengajukan gugatannya secara lisan kepada ketua pengadilan negeri yang berwenang untuk mengadili gugatan tersebut dan mohon agar dibuatkan surat gugatan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 120 HIR:

“Jika penggugat tidak cakap menulis, maka tuntutan boleh diajukan secara lisan kepada ketua pengadilan negeri; ketua itu akan mencatat tuntutan itu atau menyuruh mencatatnya. (IR. 101,186, dst., 207,209,238).”

- b. Berbentuk Tulisan

Gugatan yang paling diutamakan adalah gugatan yang berbentuk tertulis sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 118 Ayat (1) HIR (Pasal 142 RBG). Menurut Pasal tersebut, gugatan harus dimasukkan kepada pengadilan negeri dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya.²⁹

Penyusunan surat gugatan oleh penggugat yang berbentuk tulisan haruslah memperhatikan formulasi surat gugatan sebagai

²⁸ Riduan Syahrani, 2004, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm. 31

²⁹ M. Yahya Harahap, *Op. Cit.* hlm. 49

perumusan terhadap surat gugatan yang akan diajukan. Formulasi tersebut merupakan syarat formil yang harus dipenuhi menurut ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Persyaratan mengenai isi gugatan terdapat dalam Pasal 8 Ayat (3) Rv (*Reglement op de Burgelijke Rechtsvordering*) yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat identitas dari para pihak, dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang Reglamen Indonesia merupakan dasar serta alasan-alasan daripada tuntutan (*middelen van den eis*) atau lebih dikenal dengan fundamentum petendi (posita), dan petitum atau tuntutan.³⁰ *Reglement op de Burgelijke Rechtsvordering* (Rv) sebenarnya sudah tidak berlaku lagi di Indonesia, hal ini juga diatur dalam Pasal 393 HIR,³¹ namun untuk melaksanakan hukum materil yang dimuat dalam BW, HIR tidak selalu mempunyai peraturan-peraturan yang diperlukannya. Olehnya itu, putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Tanggal 13 Desember 1952 (Hukum, th. 1954, No. 1 hal. 53) mengatakan bahwa menurut asas hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia, Rv boleh dipakai sebagai pedoman dalam hal-hal yang tidak diatur dalam HIR bilamana perlu sekali untuk melaksanakan hukum materil.³²

Soepomo juga menjelaskan bahwa (*dan Rechtsreglement Buitengewesten*) tidak menetapkan syarat-syarat tentang isi gugat. Misalnya tidak diharuskan, seperti halnya dengan gugat

³⁰ Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, hlm.54

³¹ Pasal tersebut mengatur bahwa dalam hal mengadili perkara di muka pengadilan bagi golongan orang Indonesia tidak boleh diperlakukan bentuk-bentuk acara lebih atau lain dari pada apa yang ditetapkan dalam Reglemen ini.

³² Soepomo, 2002, *Hukum Acara Perdata pengadilan Negeri*, Jakarta: Pradnya Paramita. Hlm. 24.Hlm. 11.

(“*dagvaarding*”) dalam hukum acara perdata Eropa (yang di Indonesia telah tidak berlaku lagi), bahwa gugat harus memuat: “*de middelen en het onderwerp van de eis, met een duidelijke en bepaalde conclusie*”, artinya harus memuat apa yang dituntut terhadap tergugat, dasar-dasarnya penuntutan tersebut dan bahwa tuntutan itu harus terang dan tertentu.³³

Menurut Soedikno Mertokusumo, dikenal dua macam teori tentang penyusunan surat gugatan dalam Hukum Acara Perdata:³⁴

a. Substantieringstheorie

Teori ini menyatakan bahwa dalam surat gugatan perlu disebutkan dan diuraikan rentetan kejadian nyata yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi dasar gugatan yang akan diajukan.

b. Individuaseringstheorie

Teori ini menjelaskan bahwa kejadian-kejadian yang disebutkan dalam surat gugatan harus cukup menunjukkan adanya hubungan hukum yang menjadi dasar tuntutan, sedangkan sejarah terjadinya tidak perlu disebutkan dalam surat gugatan karena hal itu dapat dikemukakan dalam sidang disertai pembuktiannya.

Akan tetapi, M. Yahya Harahap berpendapat bahwa sesuai perkembangan praktik peradilan yang terjadi, terdapat kecenderungan yang menuntut formulasi gugatan yang jelas *fundamentum petendi* (posita) dan

³³ *Ibid.* Hlm. 24.

³⁴ Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti..Hlm. 38.

petitum sesuai dengan sistem *dagvaarding*.³⁵Yurisprudensi Mahkamah Agung di beberapa putusannya juga memberikan fatwa tentang bagaimana surat gugatan itu disusun.³⁶

- a. Orang bebas menyusun dan merumuskan surat gugatan, asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materiil yang menjadi dasar tuntutan. Hal tersebut berdasarkan Putusan MA Tanggal 15-3-1970 No. 547 K/Sip/1972.³⁷
- b. Apa yang dituntut harus disebut dengan jelas (Putusan MA Tanggal 21-11-1970 No. 492 K/Sip/1970).³⁸
- c. Pihak-pihak yang berperkara harus dicantumkan secara lengkap (Putusan MA Tanggal 13-5-1975 No. 151 K/Sip/1975).³⁹
- d. Khusus gugatan mengenai tanah harus menyebut dengan jelas letak tanah, batas-batas, dan ukuran tanah (Putusan MA Tanggal 9-7-1973 No. 81K/Sip/1971).⁴⁰

Ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam penyusunan surat gugatan yaitu:⁴¹

- a. Surat gugatan harus ditandatangani oleh penggugat atau wakilnya (kuasa hukumnya) yang secara tegas disebut sebagai syarat formil surat gugatan berdasarkan Pasal 118 Ayat (1) HIR. Kuasa hukum tersebut bertindak berdasarkan surat kuasa khusus.

³⁵ M. Yahya Harahap, *Op. Cit.* Hlm. 51.

³⁶ Riduan Syahrani, *Op. Cit.* Hlm. 25.

³⁷ *Ibid.*

³⁸ R. Soeroso, 2010, *Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Bagian 3 Tentang Gugatan dan Surat Gugatan*, Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 138.

³⁹ R. Soeroso, 2010, *Hukum Acara Perdata Lengkap & Praktis HIR, RBg, dan Yurisprudensi*, Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 29.

⁴⁰ Ropaun Rambe, *Op. Cit.* Hlm. 342.

⁴¹ Bambang Sugeng dan Sujayadi, 2009, *Hukum acara perdata & Dokumen Litigasi Perkara Perdata*, Surabaya: Kencana. Hlm. 26

- b. Surat gugatan diberi tanggal dan menyebut dengan jelas identitas para pihak. Identitas tersebut meliputi nama lengkap, alamat atau tempat tinggal, dan tidak dilarang untuk mencantumkan identitas yang lebih lengkap lagi berupa umur, pekerjaan, agama, jenis kelamin dan suku bangsa.
- c. Surat gugatan harus didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri yang berkompeten dengan membayar suatu persekot (uang muka) perkara. Pengadilan Negeri yang dituju harus ditulis dengan tegas dan jelas sesuai dengan patokan kompetensi relatif yang diatur dalam Pasal 118 HIR.

d. *Fundamentum Petendi*

Fundamentum Petendi atau *posita* berarti dasar gugatan atau dasar tuntutan. *Posita* berisi dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar, serta alasan-alasan daripada tuntutan (*middellen van den eis*). Hal tersebut menjadi landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara di persidangan.

Fundamentum Petendi atau dasar tuntutan terdiri dari dua bagian, yaitu bagian yang menguraikan tentang kejadian-kejadian atau peristiwa dan bagian yang menguraikan tentang hukum. Uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduknya perkara, sedang uraian tentang hukum ialah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis daripada tuntutan. Uraian yuridis ini bukanlah merupakan penyebutan peraturan-peraturan hukum yang dijadikan dasar tuntutan. Sebagai dasar dari tuntutan, *Fundamentum Petendi* harus msemuat hak atau peristiwa yang akan dibuktikan di persidangan nanti, yang memberi gambaran tentang kejadian materiil yang merupakan dasar tuntutan yang

diajukan.⁴² Sebagaimana Pasal 163 HIR (Pasal 283 RBG, 1865 KUHPerdata) mengatur bahwa:

“barang siapa yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menyebut suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.”

e. Petitum (tuntutan)

Petitum atau tuntutan ialah apa yang oleh penggugat diminta atau diharapkan agar diputuskan oleh hakim. Jadi petitum itu akan dijawab di dalam dictum atau amar putusan. Oleh karena itu, petitum yang dirumuskan oleh penggugat harus dengan jelas dan tegas (*“een duidelijke en bepaalde conclusie”*): Pasal 94 Rv menentukan bahwa apabila Pasal 8 Rv tidak diikuti, maka akibatnya gugatan batal, bukan tidak dapat diterima). Akan tetapi Putusan Mahkamah Agung Tanggal 16 Desember 1970 berpendapat bahwa tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Dengan demikian, Mahkamah Agung menyamakan tuntutan yang “tidak jelas” dengan yang “tidak sempurna” .⁴³ Tuntutan dibagi dalam tiga bentuk yaitu:⁴⁴

- a. Tuntutan primer atau tuntutan pokok yang langsung berhubungan dengan pokok perkara.
- b. Tuntutan tambahan, bukan tuntutan pokok tetapi masih ada hubungannya dengan pokok perkara, biasanya tuntutan tambahan berupa:⁴⁵

⁴² Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.* Hlm. 54.

⁴³ *Ibid.* Hlm. 55.

⁴⁴ Riduan Syahrani, *Op. Cit.* Hlm. 29.

⁴⁵ Bambang Sugeng, Sujayadi, *Op. Cit.* Hlm. 28.

- 1) Tuntutan agar tergugat dihukum membayar biaya perkara.
- 2) Tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad*, yaitu tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan lebih dulu meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi.
- 3) Tuntutan agar tergugat dihukum untuk membayar bunga (*moratoir*) apabila tuntutan yang dimintakan oleh penggugat berupa sejumlah uang tertentu.
- 4) Tuntutan agar tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*), apabila hukuman itu tidak berupa pembayaran sejumlah uang selama ia tidak memenuhi isi putusan.
- 5) Tuntutan terkait penyitaan berdasarkan Pasal 226 dan 227 HIR.
- 6) Permintaan agar pengadilan negeri menjatuhkan putusan provisi yang diambil sebelum perkara pokok diperiksa; mengenai hal-hal yang berkenaan dengan tindakan sementara untuk ditaati tergugat sebelum perkara pokok memperoleh kekuatan hukum tetap.
- 7) Tuntutan *subsidiar* atau pengganti selalu diajukan sebagai pengganti apabila hakim berpendapat lain. Tuntutan subsidiar biasanya bertuliskan “mohon putusan yang seadil-adilnya” (*ex aequo et bono*).

Gugatan pihak penggugat juga biasanya dibarengi dengan tuntutan provisi dengan mengemukakan berbagai alasan-alasan. Tuntutan provisi bersifat sementara dan mendesak. Pihak penggugat memohon untuk diadakan tindakan pendahuluan sebelum adanya putusan akhir. Tuntutan ini harus dijatuhkan putusan provisi berdasarkan Pasal 286 Rv. Apabila tuntutan provisi bukan tindakan sementara, tetapi sudah materi pokok perkara, cukup alasan menyatakan gugatan provisi tidak dapat diterima atas alasan tidak memenuhi syarat formil atau gugatan melampaui kebolehan yang ditentukan undang-undang.⁴⁶

Dalam penyusunan surat gugatan, unsur-unsur yang harus diperhatikan antara lain adalah kepala surat, ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, identitas pihak yang berperkara, fundamentum petendi, petitum dan tanda tangan dari penggugat atau kuasa hukumnya

⁴⁶ Yahya Harahap, 2011, *Op. Cit.* Hlm. 885.

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Penguasaan Objek Lelang Oleh Pemenang Lelang yang Diajukan Gugatan Ke Pengadilan Negeri.

3.1.1. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Perbankan

Perbankan merupakan salah satu industri yang memegang peranan penting dalam perkembangan ekonomi nasional. Pengertian Bank menurut Kasmir diartikan sebagai:¹

“lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa Bank lainnya.”

Melihat dari pengertian bank tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa salah satu bentuk kegiatan usaha dari bank yaitu pemberian kredit, yang bertujuan untuk menyalurkan dana kepada masyarakat. Bank selain menyalurkan dana kepada masyarakat dalam eksistensinya bank juga merupakan penghimpun dana dalam masyarakat.

Dalam mencapai tujuan untuk dapat memenuhi kebutuhan hidupnya, masyarakat membutuhkan pendanaan dari bank dalam bentuk perkreditan. Muchdarsyah Sinungan memberikan penjelasan mengenai pengertian kredit yakni sebagai suatu kewajiban pemenuhan prestasi oleh satu pihak dan di sisi lain terdapat pengembalian prestasi tersebut di dalam waktu lain mendatang dan dengan disertai adanya bunga yang digunakan untuk melunasi kontra prestasinya.²

¹ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 12.

² Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-Dasar Dan Teknik Manajemen Kredit*, Bina Aksara, Jakarta, 1984, Cet. II, hlm. 12.

Pengertian kredit dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menyatakan bahwa:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Disini diketahui, bahwa pemberian kredit bank itu merupakan suatu perjanjian antara bank dengan pihak peminjam (nasabah debitor). Perjanjian tersebut lahir berdasarkan kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan peminjam dana. Dalam praktik perbankan, perjanjian yang demikian lazim disebut dengan “perjanjian kredit”. Pengertian perjanjian kredit sendiri tidak ditemukan dalam Undang-Undang Perbankan, namun dapat diketahui bahwa kelahiran pemberian kredit ini didasarkan kepada persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam uang antara bank sebagai kreditor dan debitor dalam jangka waktu tertentu, yang telah disetujui atau disepakati bersama dan pihak peminjam mempunyai kewajiban untuk melunasi utangnya tersebut dengan memberikan sejumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.³

Dalam Undang-Undang Perbankan menyatakan bahwa bank dalam melaksanakan kegiatan usahanya yang berupa pemberian kredit harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut, yaitu :⁴

1. Wajib memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan yang sehat, artinya mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik, kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan;

³Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012, hlm. 312-313.

⁴I Gusti Agung Bagus Hendra Praditya, I Made Arya Utama, I Ketut Westra, Akibat Hukum Likuidasi Bank Terhadap Keberadaan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Apht), *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenot ariatan*, 2017- 2018:191.

2. Memiliki, menerapkan pedoman dan pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia

Dalam perjanjian kredit maka kita akan menemukan adanya jaminan kredit, pada hakikatnya jaminan tersebut berfungsi untuk menjamin kepastian akan pelunasan utang debitor bila debitor cedera janji atau dinyatakan pailit. Dengan adanya jaminan kredit tersebut, maka akan memberikan jaminan perlindungan, baik bagi keamanan dan kepastian hukum kreditor bahwa kreditnya akan tetap kembali walaupun nasabah debitornya wanprestasi, yakni dengan cara mengeksekusi objek jaminan kredit bank yang bersangkutan.⁵

Sebenarnya KUHPerdara Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara telah mengatur adanya jaminan secara umum, dalam ketentuan tersebut menyebutkan bahwa:

Pasal 1131

“segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Pasal 1132

“kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut besar kecil piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”

Hal ini mempunyai pengertian bahwa manakala debitor wanprestasi, maka harta debitor itulah yang dijadikan jaminan. Kekayaan debitor dimaksud dapat meliputi kebendaan bergerak maupun benda tetap, baik yang sudah ada pada saat perjanjian utang-piutang diadakan maupun yang baru akan ada pada saat perjanjian utang-piutang diadakan. Ini berarti tanpa kecuali seluruh harta kekayaan debitor akan menjadi jaminan atau tanggungan atas pelunasan perutangannya, baik yang telah diperjanjian maupun

⁵ Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *op.cit* , hlm. 270-271.

tidak diperjanjian sebelumnya. Jaminan umum ini dilahirkan karena undang-undang, sehingga tidak perlu ada perjanjian jaminan sebelumnya.⁶ Prosedurnya dilakukan dengan cara kreditor memohon kepada hakim untuk menjual harta debitor untuk dijual secara lelang dan hasil penjualannya digunakan untuk melunasi hutang tersebut, tetapi karena ketentuan tersebut merupakan pelunasan hak dalam rangka jaminan umum yang eksekusinya memakan waktu yang lama dan biaya serta proses yang berbelit-belit, maka dianggap tidak efisien. Oleh sebab itu bagi kepentingan dan perlindungan kreditor diperlukan pendukung untuk menyertai perjanjian pokok dalam hal ini perjanjian kredit, yakni jaminan kredit.

Disebutkan dalam ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yakni:

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjian”

Maka atas dasar ketentuan tersebut bank diwajibkan untuk meminta jaminan dari debitor sebagai bentuk perlindungan atas dana yang sudah diserahkan dalam bentuk kredit kepada debitor. Mengingat jaminan yang bersifat umum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHperdata kurang menguntungkan bagi kreditor, maka diperlukan penyerahan harta kekayaan tertentu untuk diikat secara khusus sebagai jaminan pelunasan utang debitor, sehingga kreditor yang bersangkutan mempunyai kedudukan preferen daripada kreditor-kreditor lain dalam pelunasan utangnya. Kegunaan dan fungsi jaminan kredit dalam pemberian kredit bank antara lain:

⁶ Ibid, hlm. 287.

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian;
- b. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usahanya atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil;
- c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.⁷

Jaminan kredit dapat dibedakan kepada 2 (dua) golongan yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seorang pihak ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada kreditor, apabila debitur yang bersangkutan wanprestasi. Sedangkan jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa harta kekayaan dengan cara pemisahan bagian harta kekayaan baik si debitur maupun dari pihak ketiga, guna menjamin kewajiban-kewajiban debitur yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi). Jaminan kebendaan ini menurut sifatnya dibagi menjadi: (1) Jaminan dengan benda berwujud, berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak; dan (2) jaminan dengan benda tak berwujud, yang dapat berupa hak tagih (cessie).⁸ Perbedaan antara jaminan perorangan dan jaminan kebendaan adalah:⁹

⁷ Bank Indonesia, 1994, *Resume Jaminan Kredit*, Jakarta, Bagian Dokumentasi dan Informasi Hukum Bank Indonesia.

⁸ Herowati Poesoko, *op.cit.* Hlm. 26-27.

⁹ *Ibid*, hlm. 27.

- a. Dalam jaminan perorangan terdapat pihak ketiga yang menyanggupi untuk memenuhi perikatan debitor bila debitor tersebut melakukan wanprestasi, dan;
- b. Dalam jaminan kebendaan harta kekayaan debitor sajalah yang dapat dijadikan jaminan bagi pelunasan kredit apabila debitor cedera janji.

Dalam perjanjian penjaminan ini tiap-tiap benda yang dijaminakan mempunyai lembaga jaminan yang berbeda-beda dan hal ini tergantung pada bentuk jaminan yang diserahkan kepada bank, jenis lembaga jaminan yang digunakan untuk mengikat objek jaminan kredit dapat berupa gadai, hipotek, hak tanggungan, dan jaminan fidusia. Pemenuhan pengikatan objek jaminan kredit dari masing-masing lembaga jaminan tersebut mempunyai satu tujuan utama yaitu memberikan kepastian hukum kepada bank dan pihak-pihak lain yang berkepentingan.

Dalam keberadaan jaminan kebendaan guna melindungi kepentingan kreditor agar dia mendapat hak preferen dalam pengembalian utang dan sebagai alat bukti yang sah, maka terhadap jaminan yang diberikan debitor haruslah dilakukan pengikatan atau pembebanan hak.¹⁰ Untuk jaminan benda tetap yang berupa Hak Atas Tanah bentuk pengikatannya agar dapat dijadikan agunan kredit harus menggunakan Hak Tanggungan. Hak tanggungan mempunyai ciri utama yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lainnya yaitu dalam hal mengeksekusi objek jaminan dan memperoleh pelunasan pertama kali dari kreditor lainnya.¹¹ Dalam kaitannya dengan adanya perjanjian kredit, maka dalam hal terdapat jaminan maka perjanjian kredit antara Bank dan nasabahnya memuat klausul atau isi

¹⁰ Mariam Darus Badruzaman II, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Hukum Bisnis, Vol. 11 Tahun 2000, hlm. 12.

¹¹Dian Awalina Rosilistiyani, Suharto, Marjo, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Dan Pemenang Lelang (Studi Putusan No. 61/PDT.G/2012/PN. KEDIRI tentang Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Pengadilan Negeri, *Diponegoro Law Journal*, Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016, 12.

perjanjian bahwa perjanjian pembiayaan kredit tersebut dijaminan dengan Hak Tanggungan pada umumnya berupa tanah dan/atau bangunan. Sehingga apabila suatu saat nanti nasabahnya ingkar janji (wanprestasi) maka dapat menjual objek Hak Tanggungan sebagai pelunasan utangnya atas kredit yang macet.¹²

Terdapat beberapa jenis objek hak tanggungan yang terdapat pada Pasal 4 ayat

(1) UUHT yaitu:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
- e. Hak Pakai atas Hak Milik¹³

Tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 17

UUHT yang menyatakan bahwa:

“Bentuk dan isi akta pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku tanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.”

Tata cara pemberian Hak Tanggungan merupakan prosedur tata cara proses pelimpahan kepada pihak ketiga, karena di dalamnya terdapat janji pelunasan utang. Tata cara ini diatur dalam Pasal 10 ayat (1), (2), dan (3) UUHT yang dinyatakan sebagaimana berikut:

“(1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang

¹²Moh. Novri Patamangi, Tinjauan Hukum Tentang Parate Eksekusi Hak Tanggungan Kredit Bank (Studi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Palu), *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion Edisi 2, Volume 3, Tahun 2015*, 3.

¹³Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan*, 1999, Bandung, Alumni, hlm. 63.

yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersama dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.”

Dari penjelasan Pasal 10 ayat (1) disebutkan bahwa sesuai dengan sifat Hak Tanggungan yaitu *accessoir* maka pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang dapat menimbulkan utang piutang ini dapat dibuat dengan akta dibawah tangan maupun dengan akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Selain itu pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan cara pembuaatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT), hal ini telah tercantum di dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT.

Dalam bukunya yang berjudul Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, M. Bahsan menjelaskan Pasal 10 ayat (3) yaitu bahwa apabila objek Hak Tanggungan tersebut berupa hak atas tanah yang berasal dari konvensi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan, maka pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Pada penjelasan Pasal 10 ayat (3) menyebutkan bahwa pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah tersebut dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Dengan kata lain memberikan kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit. Dengan adanya ketentuan ini berarti penggunaan

tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai angunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Sedangkan tata cara pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam pasal 13 ayat (1) UUHT yang menentukan bahwa Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor Pertanahan. Selanjutnya Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sebagai bukti adanya pembebanan Hak Tanggungan.¹⁴

Menurut ketentuan yang terdapat dalam pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan mengandung hak untuk pelaksanaan pemenuhan piutangnya terhadap benda jaminan, manakala piutang tersebut telah jatuh tempo dan sudah dapat ditagih, namun ternyata debitor tidak sanggup untuk melunasinya maka dapat dinyatakan bahwa debitor telah wanprestasi. Kreditor mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi secara langsung terhadap benda yang menjadi jaminan tanpa perantaraan hakim dikarenakan dalam perjanjian Hak Tanggungan terdapat titel eksekutorial yang mempunyai kekuatan yang mengikat dan pasti seperti kekuatan putusan pengadilan.¹⁵

Dasar pelaksanaan eksekusi tersebut terdapat dalam pasal 20 ayat 1 huruf a UUHT. Unsur-unsur esensi yang terkandung dalam pasal tersebut adalah sebagai berikut:

1. Debitor cedera janji.
2. Kreditor pemegang hak tanggungan pertama diberi hak.
3. Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri.
4. Syarat penjualan melalui pelelangan umum.
5. Hak kreditor mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.
6. Hak kreditor mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih.

¹⁴ Remy Sjahdeini, *op.cit.* hlm 144-145.

¹⁵ Remy Sjahdeini, *op.cit.* hlm 164-165.

Proses pelaksanaan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pihak kreditor, sebenarnya tidaklah sulit. Karena disamping sertifikat Hak Tanggungan berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dimana pada sertifikat tersebut dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, pemegang Hak Tanggungan pertama juga mempunyai hak untuk melakukan eksekusi langsung terhadap objek Hak Tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan kredit, apabila debitur ingkar janji. Hal mana didasarkan pada kuasa yang diberikan oleh debitur maupun oleh undang-undang kepada pihak kreditor. Bank lebih sering menggunakan lelang sebagai cara penyelesaian hak tanggungan sebab itu merupakan cara terakhir yang dapat dilakukan oleh bank setelah cara-cara penyelesaian lainnya yang ditawarkan tidak ditanggapi oleh debitur.¹⁶

Sebagaimana contoh kasus yang telah dijelaskan pada bagian latar belakang dalam tesis ini bahwa terdapat kasus yang terjadi di PT. BRI Cabang Kediri dimana telah dilakukan perjanjian utang piutang antara Ichwanudin yakni pihak debitur dengan kreditor yakni PT. BTI Cabang Kediri. Hal ini sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Kredit No. 194 tanggal 25 Juni 2009 yang dibuat oleh Notaris Paulus Bingadiputera, S.H., Notaris di Kabupaten Kediri sebagaimana diubah terakhir kali dengan Akta Persetujuan Perpanjangan Kredit No. 148 tanggal 25 Agustus 2010.¹⁷ Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit dimaksud, Ichwanudin telah menyerahkan jaminan/agunan berupa:¹⁸

¹⁶ Arga Baskara, Alternatif Penyelesaian Hak Tanggungan Dengan Cara Lelang, *Journal : RECHSTAAT Ilmu Hukum Fakultas Hukum UNSA*, Vol. 8 No. 1 Maret 2014. Hlm. 1.

¹⁷ Putusan Pengadilan Negeri Tulungagung Nomor 55/Pdt.G/2014/PN.TLG tanggal 25 Juni 2015 jo. Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 279/PDT/2016/PT.SBY tanggal 26 Juli 2016 hlm. 8.

¹⁸ Ibid, hlm 8-9.

1. Tanah hak milik nomor 1073 dan 1513 atas nama Ichwanudin yang telah dipasang Hak Tanggungan sebagaimana sertifikat Hak Tanggungan I no. 1112/2009 tanggal 29 Juli 2009
2. Tanah hak milik nomor 1830 dan 1766 atas nama Ichwanudin yang telah dipasang Hak Tanggungan sebagaimana sertifikat Hak Tanggungan I no.1076/2009 tanggal 07 Juli 2009
3. Tanah hak milik nomor 926, 927, 1333 dan 1830 atas nama Ichwanudin serta sebidang tanah tanah hak milik nomor 1263 atas nama Siti Anikmah. Kelima SHM telah dipasang Hak Tanggungan Tingkat I sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan I no. 1333/2009 tanggal 29 Juli 2009.

Bahwa ternyata dalam perjalanan kreditnya, debitor tidak memenuhi kewajiban pembayaran kredit baik pokok, bunga dan lain-lain tepat waktu (wanprestasi) sebagaimana yang telah diperjanjikan sebelumnya dalam Akta Perjanjian Kredit. Oleh karena itu untuk mengingatkan debitor atas tunggakan kreditnya maka diterbitkan surat peringatan sebanyak 3 kali. Karena tetap tidak diperoleh pelunasan kredit sebagaimana mestinya maka kreditor melakukan eksekusi berupa penjualan secara lelang atas jaminan tersebut diatas.

Sebagaimana telah disampaikan di awal dalam kerangka teori bahwa teori kepastian hukum yang menjadi pisau analisis dalam penulisan ini adalah teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh **Gustav Radbruch** yaitu ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan, secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis tidak menimbulkan benturan, kekaburan norma, maupun konflik norma dalam sistem norma satu dengan yang lainnya. Selain itu, teori kepastian hukum menurut **Satjipto Rajardjo** dimana kekuatan hukum terkandung dalam teks, yaitu kata-kata dan kalimat yang digunakan, sehingga

memunculkan makna dari ketentuan aturan guna menciptakan kepastian hukum. Maka dalam pembahasan tesis ini kepastian hukum telah diberikan oleh Undang-Undang dalam hal ini pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menyebutkan bahwa kewenangan diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila debitur cedera janji. Dalam ketentuan tersebut jika dihubungkan dengan permasalahan dalam tesis ini maka, Pemegang Hak Tanggungan pertama yakni PT. BRI Cabang Kediri atau kreditor berhak untuk melakukan eksekusi melalui penjualan secara lelang atas jaminan yang diserahkan debitur kepadanya, tanpa perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan yakni pihak debitur.

Pasal tersebut ada untuk menciptakan kepastian hukum jika dalam hal keadaan debitur wanprestasi dan terjadi kredit macet maka kreditor boleh melakukan eksekusi jaminan atas barang debitur yang cedera janji guna mendapatkan pelunasannya.

3.1.2. Prosedur Pelaksanaan Lelang

Prosedur lelang merupakan rangkaian perbuatan-perbuatan yang dilakukan sebelum lelang dilaksanakan disebut prosedur persiapan lelang/pra lelang, saat lelang dilaksanakan dan setelah lelang dilaksanakan. Prosedur pelaksanaan lelang dapat kita bagi dalam 3 (tiga) tahap, yaitu:

Tahap pra lelang/persiapan lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

a. Permohonan Lelang

Permohonan Lelang tertuang dalam Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang diawali

dengan surat permohonan lelang yang diajukan secara tertulis oleh Penjual/Pemilik barang kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya, penjual/pemilik barang tersebut dapat menggunakan Balai lelang untuk memberikan jasa pra lelang dan/atau jasa pasca lelang. Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Penjual/Pemilik barang yang menggunakan jasa Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II dalam melakukan penjualan barang secara lelang, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Pemimpin Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II, disertai dengan dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Permohonan lelang perihal legalitas formal subjek dan objek lelang telah dipenuhi dan Pemilik barang telah memberikan kuasa kepada Balai Lelang untuk menjual secara lelang, Pemimpin Balai Lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya. Jika dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang sudah lengkap maka Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

b. Gugatan Terhadap Objek Lelang Hak Tanggungan.

Pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi, dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan dan permohonan pelaksanaan lelang tersebut dilakukan oleh Pengadilan Negeri. Hal ini sesuai dengan Ketentuan Pasal 14 Peraturan

Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

c. Penjual/Pemilik Barang

Penjual/Pemilik barang dalam lelang diatur dalam Pasal 17-19 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penjual/pemilik barang bertanggung jawab terhadap:¹⁹

1. Keabsahan Kepemilikan barang;
2. Keabsahan dokumen persyaratan lelang;
3. Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak;
4. Dokumen kepemilikan kepada Pembeli;
5. Penjual/Pemilik barang bertanggung jawab jika ada gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan dibidang lelang.
6. Penjual/Pembeli barang harus bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidak absahan barang dan dokumen persyaratan lelang;
7. Penjual/Pembeli barang harus menguasai fisik barang bergerak yang akan dilelang, kecuali barang tak berwujud, tidak terbatas pada saham tanpa warkat, hak tagih, hak cipta, merek, dan/atau hak paten.
8. Dalam hal barang yang tak berwujud, Penjual/Pemilik barang harus menyebutkan jenis barang yang dilelang dalam surat permohonan lelang.

Berdasarkan Pasal 19 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penjual/Pemilik

¹⁹ Pasal 17, 18 dan 19 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,

barang dapat mengajukan syarat-syarat lelang tambahan sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, tidak terbatas pada:²⁰

1. Jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang mau dilelang;
2. Jangka waktu pengambilan barang oleh Pembeli; dan/atau
3. Jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum dilakukannya pelaksanaan lelang (aanwijzing).

Syarat-syarat lelang tersebut dilampirkan dalam surat permohonan lelang. Penjual/Pembeli barang juga wajib memperlihatkan atau menyerahkan dokumen asli kepemilikan kepada Pejabat Lelang paling lama 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali Lelang Eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilaksanakan meskipun dokumen asli kepemilikannya tidak dikuasai oleh penjual. Sebelum lelang dimulai Pejabat Lelang wajib memperlihatkan kepada peserta lelang dokumen asli yang sudah diserahkan penjual/pemilik barang. Ini diatur dalam Pasal 21 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

d. Tempat Pelaksanaan Lelang

Tempat pelaksanaan lelang diatur berdasarkan Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dimana pada dasarnya tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada.

e. Waktu Pelaksanaan Lelang

²⁰Pasal 19 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,

Ketentuan waktu pelaksanaan lelang diatur berdasarkan Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang . Adapun ketentuan tersebut sebagai berikut:²¹

1. Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat lelang Kelas II.
2. Waktu pelaksanaan lelang dilakukan pada jam dan hari kerja KPKNL, kecuali untuk lelang non eksekusi sukarela yang dapat dilaksanakan di luar hari dan jam kerja dengan adanya persetujuan tertulis dari Kepala Kantor Wilayah setempat.
3. Surat permohonan persetujuan pelaksanaan lelang di luar hari dan jam kerja diajukan oleh Penjual/Pemilik barang.
4. Surat persetujuan dilampirkan pada surat permohonan lelang.
5. Dokumen persyaratan lelang Hak Tanggungan.

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum untuk semua jenis lelang terdiri atas:

1. Daftar barang yang akan dilelang;
2. Salinan atau fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual, kecuali pemohon lelang adalah perorangan, atau Perjanjian atau Surat Kuasa penunjukan Balai Lelang sebagai pihak penjual;
3. Syarat lelang tambahan dari penjual atau pemilik barang (apabila ada) sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundangundangan, antara lain:

- a) Jangka waktu bagi peserta lelang untuk meneliti atau melihat secara langsung fisik barang yang akan dilelang;

²¹Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,

- b) Jangka waktu pengambilan barang oleh pembeli; dan/atau;
- c) Jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (aanwijzing).

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996 adalah sebagai berikut:

1. Salinan atau fotokopi Perjanjian Kredit;
2. Salinan atau fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Acte Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
3. Salinan atau fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
4. Salinan atau fotokopi Perincian Utang atau jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;
5. Salinan atau fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditur;
6. Surat pernyataan dari kreditur selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
7. Salinan atau fotokopi surat pemberitahuan akan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur, yang diserahkan paling lama 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang dilaksanakan.

Dokumen persyaratan lelang yang dimaksud di atas yang berupa fotokopi harus dilegalisir atau diberi catatan “fotokopi sesuai dengan aslinya” oleh Pemohon Lelang.

f. Surat Keterangan Tanah (SKT)

Surat Keterangan Tanah (selanjutnya disebut sebagai SKT) diatur berdasarkan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Ketentuan mengenai permintaan SKT diatur sebagai berikut:²²

1. Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan Setempat.
 2. Permintaan penertiban SKT kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.
 3. Dalam hal tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat, maka Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II mensyaratkan kepada penjual untuk meminta Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan.
 4. Berdasarkan Surat Keterangan Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II meminta SKT ke Kantor Pertanahan setempat.
 5. Biaya pengurusan SKT menjadi tanggung jawab penjual/pembeli barang.
- g. Pembatalan sebelum lelang.

Pelaksanaan lelang dapat dibatalkan berdasarkan Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan atau putusan dari lembaga Peradilan, pembatalan lelang dengan putusan/penetapan Pengadilan harus disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai. Lelang yang dibatalkan sebelum lelang maka penjual dan Pejabat lelang harus mengumumkan kepada Peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang. Berdasarkan Pasal 29 Peraturan Menteri Keuangan Nomor

²²Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,

27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, syarat pembatalan lelang yaitu:²³

1. Pembatalan lelang atas permintaan penjual dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi penjual;
2. Pembatalan lelang disampaikan secara tertulis dengan disertai alasan, dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai;
3. Dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang penjual dan Pejabat lelang harus mengumumkan kepada peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang;
4. Termasuk dalam pembatalan lelang atas permintaan penjual, apabila penjual tidak hadir dalam pelaksanaan lelang yang menyebabkan lelang menjadi batal dilaksanakan;
5. Pembatalan lelang atas permintaan penjual dikenakan Bea Lelang batal sesuai dengan peraturan pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan.

Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang di luar diatur dalam Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam pasal ini diatur mengenai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dilakukan oleh Pejabat lelang dalam hal:

1. SKT untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan belum ada;

²³Pasal 29 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,

2. Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana, khusus Lelang Eksekusi;
3. Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996 dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan dengan objek lelang tersebut;
4. Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan/sita eksekusi/sita pidana, khusus lelang non eksekusi;
5. Tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang;
6. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan dokumen asli kepemilikan kepada Pejabat Lelang;
7. Pengumuman lelang yang dilaksanakan penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan;
8. Keadaan memaksa (force majeure)/kahar;
9. Nilai limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai limit yang dibuat oleh penjual/pemilik barang; atau
10. Penjual tidak menguasai fisik barang bergerak yang dilelang.

Peserta lelang yang telah menyetorkan uang jaminan penawaran lelang atau menyerahkan Garansi Bank jaminan penawaran lelang tidak berhak menuntut ganti rugi.

h. Jaminan Penawaran Lelang dan Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang.

Setiap lelang wajib adanya jaminan penawaran lelang. Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 34 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adapun bentuk jaminan penawaran lelang ditentukan oleh penjual berupa uang jaminan penawaran lelang atau garansi Bank jaminan penawaran lelang. Dalam hal objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan, peserta lelang wajib memenuhi ketentuan dan menunjukkan nomor pokok wajib pajak. Sebagai syarat sebagai peserta lelang, uang jaminan penawaran lelang disetor kepada Kantor Lelang/Balai Lelang atau Pejabat Lelang oleh calon peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang. Jaminan penawaran lelang untuk garansi Bank nilai jaminan paling sedikit Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah).

Ketentuan Pasal 35 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa penyetoran uang jaminan penawaran lelang dilakukan melalui rekening KPKNL atau langsung ke Bendahara Penerimaan KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas I untuk lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL. Untuk jenis lelang non eksekusi sukarela, penyetoran dilakukan melalui rekening Balai Lelang atau langsung ke Balai Lelang yang diselenggarakan oleh Balai Lelang dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I/Pejabat Lelang Kelas II atau melalui rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II atau langsung ke Pejabat Lelang Kelas II untuk lelang yang diselenggarakan oleh Pejabat Lelang Kelas II.

Setiap pelaksanaan lelang, 1 (satu) penyetoran uang jaminan penawaran lelang hanya berlaku untuk 1 (satu) barang atau paket barang yang ditawarkan. Terhadap jaminan penawaran lelang berupa garansi Bank diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 36 bahwa penawaran lelang diserahkan paling lambat 5

(lima) hari kerja sebelum tanggal pelaksanaan lelang kepada KPKNL/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II. Garansi Bank dapat diterima dalam hal memenuhi:

1. Diterbitkan oleh Bank BUMN;
2. Batasan waktu klaim garansi Bank masih berlaku sampai dengan 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal pelaksanaan lelang; dan
3. Memuat ketentuan antara lain:
 - a) Bahwa Bank Penerbitan melepaskan hak istimewanya sebagaimana dimaksud Pasal 1831 KUHPerdara dan memilih menerapkan Pasal 1832 KUHPerdara;
 - b) Bank Penerbit akan membayar kepada peneriman garansi Bank sebesar jumlah yang dipersyaratkan dalam pengumuman lelang, jika pembeli wanprestasi; dan
 - c) Bahwa Bank Penerbit harus membayar sebesar jumlah yang dipersyaratkan dalam pengumuman lelang paling lam 5 (lima) hari kerja sejak klaim diterima kepada penerima garansi Bank;

Kepala KPKNL/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II meminta konfirmasi secara tertulis kepada Bank Penerbit mengenai keaslian dan keabsahan garansi Bank, disertai fotokopi garansi Bank sejak garansi Bank diterima. Garansi Bank dinyatakan sah sebagai jaminan penawaran lelang apabila dinyatakan asli dan sah secara tertulis oleh Bank Penerbit. Jaminan penawaran lelang tersebut berupa garansi Bank hanya dapat digunakan sebagai jaminan penawaran untuk 1 (satu) kali lelang.

Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 37, uang jaminan penawaran lelang dengan jumlah paling banyak Rp20.000.000,00 (dua puluh juta

rupiah) dapat disetorkan secara langsung kepada Bendahara Penerimaan KPKNL, Pejabat Lelang Kelas I, Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II, disetor paling lama sebelum lelang dimulai. Hal ini dapat juga disetor melalui rekening Bendahara Penerimaan KPKNL, rekening Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II paling lama 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang harus sudah efektif pada rekening tersebut. Besarnya uang jaminan penawaran lelang ditentukan oleh Penjual/Pemilik barang paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari Nilai limit dan paling banyak sama dengan Nilai limit.

Pasal 39 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa uang jaminan penawaran lelang yang telah disetorkan, dikembalikan seluruhnya tanpa potongan kepada peserta lelang yang tidak disahkan sebagai pembeli, pengembalian uang jaminan penawaran lelang tersebut paling lama 1 (satu) hari kerja sejak permintaan pengembalian dari peserta lelang diterima, permintaan pengembalian harus disertai penyerahan bukti asli setoran dan fotokopi identitas dengan menunjukkan setoran aslinya serta dokumen pendukung lainnya, dengan demikian uang jaminan penawaran lelang dari peserta lelang yang disahkan sebagai pembeli, akan diperhitungkan dengan pelunasan seluruh kewajibannya sesuai dengan ketentuan lelang. Ini juga berlaku bagi jaminan penawaran lelang berupa garansi Bank.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 41 mengatur bahwa, dalam pelaksanaan lelang eksekusi dan lelang non eksekusi wajib, jika pembeli tidak melakukan kewajibannya (wanprestasi) uang jaminan penawaran lelang

disetorkan seluruhnya ke kas negara dalam waktu (1) satu hari kerja setelah pembatalan penunjukan pembeli oleh Pejabat lelang, dalam pelaksanaan lelang yang diselenggarakan Balai Lelang yang bekerjasama dengan Pejabat Lelang kelas II, jika pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), uang jaminan penawaran lelang menjadi milik pemilik barang dan/atau Balai Lelang sesuai kesepakatan antara pemilik barang dan Balai Lelang dan dalam pelaksanaan lelang yang diselenggarakan Pejabat Lelang Kelas II, jika pembeli wanprestasi uang jaminan penawaran lelang menjadi milik pemilik barang dan/atau Pejabat Lelang Kelas II sesuai kesepakatan antara pemilik barang dan Pejabat Lelang Kelas II.

Pembeli dengan jaminan penawaran lelang berupa garansi Bank tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 42 bahwa Kepala KPKNL/Pemimpin Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II mengajukan klaim kepada Bank Penerbit garansi Bank dengan melampirkan surat yang menyatakan Pembeli Lelang telah wanprestasi dan hasil klaim jaminan penawaran lelang tersebut disetorkan ke kas negara/pemilik barang/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II.

i. Nilai limit.

Nilai limit lelang adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang. Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai limit lelang, yang penetapannya menjadi tanggung jawab penjual atau pemilik barang. Persyaratan adanya Nilai limit tersebut tidak berlaku bagi penjualan lelang non eksekusi sukarela atas barang bergerak milik orang, badan hukum atau badan usaha swasta.

Pasal 43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa penjualan/pemilik barang dalam menetapkan Nilai limit, berdasarkan penilaian oleh penilai; atau penaksiran oleh penaksir/tim penaksir. Penilai merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Adapun penaksir/tim penaksir merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, kurator untuk benda seni dan antik/kuno.

Pemilik barang yang berhak menetapkan Nilai limit lelang pada lelang non eksekusi sukarela atas barang bergerak dan pada lelang non eksekusi sukarela atas barang bergerak berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh pemilik barang, berdasarkan hasil penilaian dari penilai. Dalam hal Bank kreditur akan ikut menjadi peserta pada lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996, penjual harus menetapkan nilai limit berdasarkan hasil penilaian dari penilai dan dalam hal lelang eksekusi sukarela Nilai limit paling sedikit Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai harus menetapkan Nilai limit.

Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 48, mengatur Nilai limit harus dibuat secara tertulis dan diserahkan oleh penjual kepada Pejabat lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.

j. Pengumuman Lelang

Penjualan secara lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual. Oleh karena itu penjual harus menyerahkan bukti pengumuman lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat lelang, ini diatur dalam

Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan dan menghimpun peminat lelang. Pasal 52 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pengumuman lelang paling sedikit memuat:

1. Identitas penjual;
2. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
3. Jenis dan jumlah barang;
4. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak, berupa tanah dan/atau bangunan;
5. Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
6. Waktu dan tempat melihat barang yang akan dilelang;
7. Jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya jaminan penawaran lelang;
8. Nilai limit, kecuali lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama dan lelang non eksekusi sukarela untuk barang bergerak;
9. Cara penawaran lelang;
10. Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli; dan
11. Alamat domain KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II yang melaksanakan lelang khusus untuk penawaran lelang melalui email;

Pengumuman lelang diatur sedemikian rupa sehingga terbit pada hari kerja KPKNL dan tidak menyulitkan peminat lelang melakukan penyetoran uang

jaminan penawaran lelang atau penyerahan garansi Bank jaminan penawaran lelang. Pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur cara pelaksanaan Pengumuman lelang yang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota/kabupaten tempat barang berada. Bilamana tidak ada surat kabar harian, pengumuman diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten terdekat atau di ibu kota provinsi atau ibu kota negara dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang yang akan dilelang.

Pengumuman lelang melalui surat kabar harian harus melalui tiras/oplah paling rendah 5.000 (lima ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten, paling rendah 15.000 (lima belas ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibu kota provinsi atau paling rendah 20.000 (dua puluh ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibu kota negara. Dalam hal suatu daerah tidak terdapat surat kabar harian yang memenuhi kriteria, pengumuman lelang akan dilakukan pada surat kabar harian yang diperkirakan mempunyai tiras/oplah paling tinggi.

Pengumuman lelang harus dicantumkan dalam halaman utama/reguler dan tidak dapat dicantumkan pada halaman suplemen/tambahan/khusus dan penjual dapat menambah pengumuman lelang pada media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluasluasnya. Pengumuman lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dalam ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 54 yaitu:

1. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari dan diatur sedemikian rupa sehingga pengumuman lelang kedua tidak jatuh pada hari libur/hari besar; dan
2. Pengumuman pertama diperbolehkan tidak menggunakan surat kabar harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum seperti selebaran dan/atau melalui media elektronik termasuk melalui internet, jika Penjual menghendaki pengumuman dilakukan melalui surat kabar harian hal itu diperbolehkan.
3. Pengumuman lelang kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang dilaksanakan.

Pasal 45 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur mengenai pengumuman lelang harus ditambahkan dengan pengumuman tempelan pada hari yang sama untuk ditempel di tempat yang mudah dibaca oleh umum atau paling kurang pada papan pengumuman di KPKNL dan di Kantor penjual, begitu pula dengan pengumuman berbentuk iklan baris melalui surat kabar harian yang paling sedikit memuat identitas penjual, nama barang yang dilelang, tempat dan waktu lelang, serta informasi adanya pengumuman lelang tempel.

Pengumuman lelang untuk pelaksanaan lelang eksekusi yang diulang, dilakukan dengan ketentuan Pasal 57 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa lelang barang bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan dengan cara:

1. Pengumuman lelang ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak lebih 60 (enam puluh) hari sejak pelaksanaan lelang terdahulu atau sejak pelaksanaan lelang terakhir; atau
2. Pengumuman lelang ulang berlaku jika waktu pelaksanaan lelang ulang dilakukan lebih dari 60 (enam puluh) hari sejak pelaksanaan lelang terdahulu atau sejak pelaksanaan terakhir; dan
3. Pengumuman lelang ulang harus menunjukkan pengumuman lelang terakhir.

Sebagaimana telah disampaikan di awal dalam kerangka teori bahwa teori kepastian hukum yang menjadi pisau analisis dalam penulisan ini adalah teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh **Gustav Radbruch** yaitu ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan, secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis tidak menimbulkan benturan, kekaburan norma, maupun konflik norma dalam sistem norma satu dengan yang lainnya. Selain itu, teori kepastian hukum menurut **Satjipto Rajardjo** dimana kekuatan hukum terkandung dalam teks, yaitu kata-kata dan kalimat yang digunakan, sehingga memunculkan makna dari ketentuan aturan guna menciptakan kepastian hukum. Maka dalam pembahasan tesis ini kepastian hukum telah diberikan oleh Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Peraturan Pelaksanaan Lelang. Dalam ketentuan sebagaimana telah dijelaskan diatas telah ditentukan secara rinci proses pelaksanaan dan syarat-syarat dalam melakukan pelelangan. Hal ini merupakan suatu bentuk kepastian hukum sebagai dasar untuk dilakukannya pelaksanaan lelang, sehingga tidak menimbulkan kekaburan norma ataupun konflik norma satu dengan yang lainnya.

3.1.3. Penguasaan Objek Lelang oleh Pemenang Lelang

Berdasarkan Pasal 1 angka 22 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pemenang lelang adalah pembeli baik orang atau badan hukum/ badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Pemenang dalam lelang eksekusi hak tanggungan disahkan oleh Pejabat Lelang dan dimuat dalam Risalah Lelang. Lelang eksekusi hak tanggungan sebagai suatu perbuatan hukum yang sah menimbulkan hak dan kewajiban terhadap pemenang lelang.

Menurut Purnama Tioria Sianturi pemenang lelang mempunyai hak dan kewajiban, yaitu sebagai berikut:²⁴

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 94 ayat (2) bagian a Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

2. Terkait dengan Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang

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

3. Terkait dengan Penguasaan Objek

²⁴ Purnama Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, Edisi Revisi*, 2013, Bandung, CV. Mandar Maju.

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.

B. Kewajiban Pemenang Lelang

Dalam Pasal 75 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, Pembeli dilarang mengambil atau menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi Kewajiban Pembayaran Lelang dan pajak atau pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.

Pelaksanaan lelang tidak terlepas dari adanya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Peserta lelang adalah perorangan atau badan usaha dapat menjadi peserta lelang, kecuali yang nyatanya dilarang oleh peraturan yang berlaku seperti : Hakim, Jaksa, Panitera, Pengacara, Pejabat Lelang, Juru Sita, Notaris, yang terkait dalam pelaksanaan lelang tersebut.²⁵ Setelah ditentukan pemenang lelang atau pembeli, maka pembeli tersebut wajib membayar harga lelang yang diperhitungkan dengan uang jaminan, bea lelang, dan untuk uang miskin dikenakan sebesar 0% (nol persen)²⁶.

Berdasarkan hak dan kewajiban yang melekat pada pemenang lelang tersebut diatas, maka proses penguasaan objek lelang oleh pemenang lelang dapat dilakukan ketika pemenang telah memenuhi kewajibannya berupa pembayaran lelang dan pajak/ pungutan sah lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

Namun dalam prakteknya tidak semudah itu dapat melakukan proses penguasaan objek lelang. Seperti permasalahan yang terdapat dalam tesis ini bahwa Saudara Jauhari Bastomi yang telah dinyatakan sebagai pemenang lelang sebagaimana tercantum dalam

²⁵Salbiah, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*, Jakarta : Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, 2004, hlm. 14.

²⁶Saat ini uang miskin tidak dipungut lagi mengingat pasal 43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 menyebutkan bahwa setiap pelaksanaan lelang dikenakan uang miskin sebesar 0 % (nol persen)

dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1036/2014 tertanggal 26 September 2014 atas pelaksanaan lelang yang dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Malang. Tidak dapat memperoleh haknya dalam menguasai dan melakukan balik nama atas objek lelang yang dimenangkannya. Hal ini dikarenakan adanya gugatan perdata yang dilakukan oleh pemilik objek lelang yaitu saudara Ichwanudin.

Proses perkara perdata ini telah dilangsungkan sejak dikirimkannya surat gugatan tertanggal 10 Nopember 2014 dengan Nomor Register 55/ Pdt. G/ 2014/ PN. Tlg, yang dilakukan oleh Ichwanudin selaku penggugat.²⁷ Pada pokoknya, gugatan ini berisi tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh tergugat yaitu kreditor PT. BRI Cabang Kediri. Hal ini sebagaimana tercantum dalam Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Tulungagung Nomor 55/Pdt.G/2014/PN.TLG tanggal 25 Juni 2015 jo. Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 279/PDT/2016/PT.SBY tanggal 26 Juli 2016. Dengan adanya gugatan perkara perdata ini menyebabkan proses balik nama oleh saudara Jauhari Bastomi selaku pemenang lelang tidak dapat dilaksanakan.

Padahal dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan penegasan mengenai kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan., dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah besertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu tidak diajukan gugatan

²⁷ Putusan Pengadilan Negeri Tulungagung Nomor 55/Pdt.G/2014/PN.TLG tanggal 25 Juni 2015 jo. Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 279/PDT/2016/PT.SBY tanggal 26 Juli 2016 hlm. 2.

kepada pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya. Hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kegiatan pendaftaran dan pemeliharaan tanah ini penting, sebagaimana tercantum dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.²⁸

Pendaftaran tanah bertujuan :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan,
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Mengingat pentingnya tujuan dari kegiatan pendaftaran dan pemeliharaan tanah tersebut maka hal ini menjadi suatu kewajiban yang harus dilakukan oleh pemenang lelang atas tanah sebagai bentuk kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Setiap perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, haruslah dibuktikan dengan suatu bukti peralihan hak. Dalam peralihan hak melalui lelang, bukti peralihan hak tersebut dituangkan dalam suatu risalah lelang. Menurut Pasal 1 Angka 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.²⁹

“Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.”

²⁸Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²⁹Pasal 1 Angka 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Berdasarkan pengertian tersebut, risalah lelang merupakan suatu akta otentik, selanjutnya menurut Pasal 1870 KUH Perdata disebutkan bahwa:³⁰

”Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”

Risalah lelang juga merupakan salah satu bentuk perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, sehingga persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak dan persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata.

Suatu peristiwa penting yang mempunyai akibat hukum seperti perjanjian jual beli, perlu adanya pembuktian sebagai bukti bisa digunakan kesaksian dari yang melihat peristiwa itu, akan tetapi saksi hidup ini mempunyai kelemahan-kelemahan yaitu bila suatu peristiwa akan dibuktikan kebenarannya, saksi-saksi itu sudah tidak ada lagi. Oleh karena adanya kelemahan untuk pembuktian dengan saksi hidup tersebut, pihak-pihak yang berkepentingan mulai mencari dan menyadari pentingnya bukti-bukti tertulis. Pihak – pihak tersebut mulai mencatat dalam suatu surat (dokumen) dan ditandatangani oleh pihak yang berkepentingan berikut saksi-saksinya. Disinilah awal kesadaran perlunya pembuktian tertulis walaupun masih dibawah tangan. Sedangkan pengertian tentang akta otentik seperti yang dikenal dalam KUH Perdata belum ada.

Pasal 165 HIR dan Pasal 285 RBG menyatakan sebagai berikut :

“akta Otentik adalah Akta yang dibuat oleh Pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh pemerintah menurut peraturan perundang itu oleh pemerintah menurut peraturan perundang- undangan yang berlaku, baik undangan yang berlaku, baik dengan maupun tanpa bantuan pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan. Dalam hal ini yang dimaksud dengan pejabat yang berwenang adalah Notaris, Panitera, Jurusita, Pegawai Catatan Sipil, Hakim, dsb. Jurusita, Pegawai Catatan Sipil, Hakim.”

Kemudian dijelaskan pula dalam Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan:³¹

³⁰Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

³¹ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan sebagai berikut Bahwa akta otentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang dimaksudkan pembuatannya harus memenuhi ketentuan undang-undang. Bahwa akta otentik pembuatannya harus dilakukan dihadapan/oleh pejabat umum. “dihadapan” yang dimaksud di sini adalah bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan para pihak yang menyatakan niat / isi serta syarat-syarat perjanjian yang dikehendaki.

Ketentuan akta otentik sebagai alat pembuktian terdapat pada hukum pembuktian yang diatur dalam Buku IV KUH Perdata dan HIR/RIB. Sedangkan pejabat umum berdasarkan undang-undang, berwenang membuat akta otentik untuk menjamin bahwa isi dari akta itu sesuai dengan apa yang dilihat dan didengar, oleh karena itu isi dari akta otentik dianggap tidak dapat disangkal kebenarannya atau akta otentik itu membuktikan kebenaran seluruh isinya, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

Berbeda dengan akta otentik, akta dibawah tangan akan mempunyai kekuatan pembuktian jika tanda tangannya diakui atau dianggap diakui kebenarannya, kemudian dalam Pasal 165 HIR tersebut diatas menyatakan bahwa:

“Akta otentik merupakan bukti yang cukup, yang berarti perjanjian yang dinyatakan didalamnya dianggap terbukti nyata,”

Kemudian Pasal 1869 KUH Perdata menyatakan :

“Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik akan tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan jika akta itu ditandatangani para pihak”.

Dengan demikian maka jika suatu akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang tidak berwenang untuk itu, akta itu tidak lagi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik yaitu kekuatan pembuktian sempurna, akan tetapi hanya mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan. Demikian pula jika terdapat cacat bentuk dari

akta otentik itu, seperti bentuknya yang menyimpang dengan yang telah ditentukan oleh undang-undang bersangkutan, maka kekuatan pembuktian yang sempurna dari akta otentik itu menjadi turun derajatnya menjadi akta dibawah tangan.

Apabila ketentuan tersebut dihubungkan dengan peraturan lelang (Vendu Reglement) , dalam Pasal 40 bahwa pejabat lelang bertanggung jawab atas kerugian-kerugian yang timbul karena tidak menaati Pasal 37, 38 dan 39. Maka risalah lelang termasuk akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat, karena memenuhi syarat formal dan syarat materil suatu akta otentik dibuat dihadapan pejabat.³² Syarat formil yaitu dibuat dihadapan pejabat yang berwenang menurut undang-undang, yaitu Pejabat Lelang. Sedangkan Syarat materil, Risalah Lelang memuat keterangan kesepakatan para pihak antara penjual dan pembeli lelang, isi keterangan perbuatan hukum (*rechthandeling*) yang bersegi dua berupa jual beli melalui lelang atau mengenai hubungan hukum (*rechtbetrekking*) antara penjual dan pembeli lelang dan pembuatan akta sengaja dimaksudkan sebagai bukti. Risalah Lelang merupakan bukti yang sempurna tentang adanya pelaksanaan lelang.

Resiko suatu risalah lelang yang dibuat tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan bentuk dari risalah lelang, maka risalah lelang tersebut dianggap tidak menjadi otentik, sehingga hanya bersifat sebagai akta dibawah tangan. Hal ini berakibat apabila suatu saat menimbulkan sengketa hukum dan menimbulkan kerugian, menjadi tanggung jawab Pejabat Lelang yang membuatnya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 40 Vendu Reglement.

Disinilah arti penting akta otentik dalam suatu sengketa hukum guna memudahkan pembuktian dan memberikan kepastian hukum seperti yang dimaksud Pasal 165 HIR dan Pasal 1870 KUH Perdata. Risalah lelang juga merupakan akta

³² M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Gramedia, Jakarta, 1994, hlm. 187.

otentik, sehingga sudah tentu kekuatan pembuktian tersebut berlaku juga untuk risalah lelang, dan risalah lelang sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna juga dalam arti material.

Terdapat 3 (tiga) hal berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan bahwa risalah lelang termasuk akta otentik:³³

1. Unsur pertama bahwa bentuk akta otentik haruslah diatur dalam suatu undang-undang. Risalah lelang, sebagai suatu akta otentik bentuknya diatur dalam Pasal 85, 86, 87 dan 88 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Peraturan Pelaksanaan Lelang;
2. Unsur kedua bahwa akta otentik itu haruslah dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum. Risalah lelang dibuat oleh pejabat lelang, yang merupakan orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Peraturan Pelaksanaan Lelang), kemudian dalam Pasal 35 Vendu Reglement dinyatakan bahwa setiap penjualan dimuka umum / lelang harus dibuat berita acara lelang / risalah lelang.
3. Unsur ketiga yaitu tentang kewenangan apa, kapan, dan dimana akta itu dibuat. Untuk risalah lelang dapat dilihat di dalam ketentuan Pasal 3 dan 7 Vendu Reglement, bahwa kapan dan wilayah kerja pejabat lelang ditentukan oleh Menteri Keuangan. Apabila terbukti bahwa risalah lelang itu dibuat oleh pejabat lelang di luar wilayah kerjanya atau pada saat risalah lelang dibuat pejabat tersebut telah pensiun atau sedang cuti, maka risalah lelang itu menjadi tidak sah.

³³ Rochmat Soemitro, *Op.Cit.* hlm.119

Dengan terpenuhinya ketiga unsur tersebut maka terbukti bahwa risalah lelang merupakan suatu akta otentik. Akta otentik itu memberikan kepada para pihak suatu pembuktian yang mutlak mengenai peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akta itu, dalam pembuktian bahwa apa yang tersebut dalam akta otentik pada pokoknya harus dianggap benar. Hal tersebut telah ditentukan dalam pasal 1870 KUH Perdata yang menyatakan :

”Suatu akta otentik memberikan diantara pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”

Kemudian bahwa risalah lelang itu mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian yaitu:³⁴

1. Kekuatan pembuktian lahir, artinya bahwa apa yang tampak pada lahirnya yaitu risalah lelang yang nampak seperti akta dianggap seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya.
2. Kekuatan pembuktian formal ialah kepastian bahwa suatu kejadian yang ada dalam risalah lelang betul-betul dilakukan oleh Pejabat Lelang.
3. Kekuatan pembuktian materiil ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam risalah lelang itu adalah benar dan merupakan pembuktian yang sempurna dan sah terhadap pihak yaitu: penjual, pembeli lelang dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya.

Risalah lelang dapat digunakan sebagai akta jual beli yang sah dalam suatu pelelangan,³⁵ Karena risalah lelang sebagai akta jual beli yang sah, maka risalah lelang dapat dipakai untuk balik nama seperti yang tertuang dalam Pasal 41 jo. Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

³⁴Teja Buana, “Bab Tentang Risalah Lelang Bagian 2”, <http://mkn-unsri.blogspot.com/2011/02/bab-tentang-risalah-lelang-bag-2>, diunduh pada tanggal 24 Mei 2018 jam 13.45

³⁵ *Ibid.*

“Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.”

Berdasarkan peraturan di atas, disebutkan bahwa yang berwenang membuat suatu risalah lelang sebagai bukti peralihan hak adalah seorang pejabat lelang. Setelah terjadinya suatu lelang yang dilakukan pada Kantor Lelang, maka pemenang lelang berhak mendapat risalah lelang sebagai bukti peralihan hak atas tanah yang dimenangkannya tersebut. Pemenang lelang wajib mendaftarkan tanah yang dimenangkannya kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan pendaftaran atas peralihan hak tersebut, sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan :

“(1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
(2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.”

Untuk melakukan suatu pendaftaran tanah, pemohon wajib melampirkan dokumen – dokumen yang dianggap perlu dalam proses pendaftaran tersebut, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 41 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan:

- a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
- b. 1. sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau
2. dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertifikat tersebut; atau
3. jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b Pasal ini;
- c. bukti identitas pembeli lelang;
- d. bukti pelunasan harga pembelian.”

Kutipan risalah lelang sebagai salah satu dokumen yang wajib dimiliki oleh pemenang lelang dalam rangka melakukan pendaftaran peralihan hak ini didapatkan ketika pemenang lelang sudah melakukan pembayaran BPHTB sebagaimana disebutkan

dalam pasal 94 ayat (4) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Pelaksanaan Lelang yakni:

“Kutipan Risalah Lelang untuk lelang tanah atau tanah dan bangunan ditandatangani oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II setelah Pembeli menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.”

Seperti yang telah diutarakan sebelumnya, Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan UUPA telah memberikan kekuatan pembuktian sertifikat yang kuat, dengan syarat selama belum dibuktikan yang sebaliknya. Data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum hak atas tanah maupun dalam pembuktian di pengadilan.

Penjelasan pasal tersebut mengatur tentang ketentuan yang bertujuan pada satu pihak untuk berpegang pada sistem pembuktian negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak pembeli yang beritikad baik untuk menguasai tanah dan mendaftarkan tanahnya tersebut sebagai tanda bukti kepemilikan hak tersebut.

Seperti diketahui, bahwa sertifikat merupakan suatu bukti otentik kepemilikan hak atas suatu bidang tanah yang telah didaftarkan. Peralihan hak atas tanah melalui lelang apabila dihubungkan dengan sistem pendaftaran di Indonesia yang menganut sistem publikasi campuran sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka suatu peralihan hak yang melalui lelang, yang kemudian dilakukan pendaftarannya melalui balik nama di Kantor Pertanahan, keabsahan sertifikat yang telah didaftarkan oleh pemenang lelang setiap saat masih dapat digugat dan dibatalkan jika terbukti tidak sah penerbitannya, hingga terlampaui pembatasannya dalam kurun waktu 5 (lima) tahun.³⁶

36 Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, 2007. Hlm. 141

Dalam lelang, yang diserahkan penjual kepada pembeli lelang ialah pemindahan hak kebendaan baik secara fisik maupun secara nyata melalui penyerahan nyata (*feitelijke levering*) maupun secara yuridis (*juridische levering*) dengan kata lain hal yang dialihkan penjual kepada pembeli adalah:

- a. Barang objek jual beli (*property*); dan
- b. Hak kebendaan yang melekat pada barang itu.³⁷

Penyerahan kebendaan tidak bergerak dilakukan dengan membuat akta autentik yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut. Untuk barang tidak bergerak penyerahan nyata (*feitelijke levering*) dilakukan pembeli lelang, dengan memintakan penyerahan nyata dari termohon eksekusi/debitor yang menguasai objek lelang. Jika tidak dapat dilakukan penyerahan nyata secara damai, maka dilakukan eksekusi riil atas barang yang dilelang, Pasal 200 ayat (11) HIR atau Pasal 218 ayat (2) RBG berbunyi:

“jika pihak tereksekusi (orang yang barangnya dijual lelang) enggan meninggalkan barang yang tidak bergerak, Ketua Pengadilan mengeluarkan surat perintah kepada pejabat yang berwenang yang menjalankan surat juru sita, supaya dengan bantuan panitera Pengadilan Negeri memerintahkan tereksekusi beserta keluarganya meninggalkan dan mengosongkan barang yang dijual jika perlu dengan bantuan polisi”

Eksekusi riil tau pengosongan merupakan satu kesatuan dengan pelelangan, sesuai asas eksekusi riil dalam penjualan lelang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dalam eksekusi pembayaran sejumlah uang, artinya sesudah penjualan lelang selesai dengan ditetapkannya pembeli lelang yang sah, pihak pemilik (tereksekusi) tidak meninggalkan dan mengosongkan tanah dan rumah itu, undang-undang memberi wewenang kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk memerintahkan eksekusi riil berupa perintah pengosongan dan jika perlu dengan bantuan kepolisian, sehingga

³⁷ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, hlm. 180.

perintah eksekusi riil (pengosongan) merupakan tindak lanjut yang tidak terpisah dari eksekusi penjualan lelang. Perintah eksekusi riil tidak memerlukan proses gugatan.

Peraturan tersebut dibuat untuk melindungi kepentingan pemenang lelang dalam hal tidak dapat dilakukannya pengosongan objek lelang. Karena pada dasarnya pemenang lelang sudah memiliki hak sepenuhnya terhadap objek lelang tersebut. Pemenang lelang dapat membuat permohonan kepada Ketua Pengadilan untuk mengeksekusi atau mengosongkan jaminan tersebut dari debitor atau pihak ketiga dengan menunjukkan risalah lelang yang dalam hal ini memiliki kekuatan sama dengan putusan pengadilan. Hal tersebut dikarenakan risalah lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Sehubungan dengan permasalahan dalam tesis dimana pemenang lelang tidak dapat menguasai dan melakukan proses balik nama atas objek lelang yang dimenangkannya, maka kemudian peneliti menemukan peraturan terkait hal tersebut. Yakni sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 ayat (1), (2), dan ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, yang menyebutkan bahwa:

- “ (1) Pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan.
- (2) Pencatatan blokir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan:
 - a. dalam rangka perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir; dan
 - b. paling banyak 1 (satu) kali oleh 1 (satu) pemohon pada 1 (satu) objek tanah yang sama.
- (3) Hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.”

Dalam ketentuan pasal tersebut dijelaskan bahwa jika ada sengketa atau konflik hukum pertanahan atas hak atas tanah yang menjadi objek lelang maka akan dilakukan pemblokiran, hal tersebut dilakukan untuk memberikan perlindungan

terhadap kepentingan pemohon. Dan atas dasar pemblokiran tersebut maka tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan pendaftaran tanah. Ketentuan inilah yang mendasari BPN untuk melakukan pemblokiran hak atas tanah yang menjadi objek lelang. Sehingga pemenang lelang tidak dapat melakukan balik nam dan menguasai secara langsung objek lelang yang dimenangkannya meskipun telah melunasi seluruh kewajibannya sebagai pemenang lelang.

Pemblokiran ini dapat diajukan oleh pihak yang berkepentingan bahwa Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan objek di pengadilan untuk dicatat dalam buku tanah. Jangka waktu berlakunya pemblokiran adalah maksimal 30 hari, kecuali apabila diikuti dengan Putusan Sita Jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.³⁸

Definisi dari Pencatatan blokir terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita yang menyebutkan bahwa:³⁹

“Pencatatan Blokir adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan *status quo* (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut.”

Dari pengertian tersebut maka dapat diketahui bahwa Kepala Kantor Pertanahan mempunyai kewenangan untuk melakukan pencatatan blokir pada hak atas tanah yang bersifat sementara agar tidak dapat dilakukan kegiatan pendaftaran maupun peralihan atas tanah tersebut. Permohonan pencatatan ini dapat diajukan oleh perorangan, badan hukum atau penegak hukum dengan disertai alasan yang jelas dan bersedia dilakukan pemeriksaan atas permohonan dimaksud. Perorangan atau badan

³⁸<https://acch.kpk.go.id/images/ragam/makalah/pdf/labuksi/09-PERAN-KEMENTERIAN-ATRBPBPN-Sekjen-Kementerian-ATRBPBPN.pdf>, diakses pada tanggal 03 April 2018, pada pukul 10:37 WIB.

³⁹ Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita

hukum tersebut wajib mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dimohonkan pemblokiran. Pemohon tersebut harus mempunyai hubungan hukum tertentu, diantaranya:⁴⁰

1. pemilik tanah, baik perorangan maupun badan hukum;
2. para pihak dalam perjanjian baik notariil maupun di bawah tangan atau kepemilikan harta bersama bukan dalam perkawinan;
3. ahli waris atau kepemilikan harta bersama dalam perkawinan;
4. pembuat perjanjian baik notariil maupun di bawah tangan, berdasarkan kuasa; atau
5. bank, dalam hal dimuat dalam akta notariil para pihak.

Jika dikaitkan dengan permasalahan yang terdapat dalam tesis ini maka hubungan hukum pemohon pencatatan pemblokiran tanah ini termasuk kedalam poin pertama dalam hal ini adalah pemilik tanah. Jangka waktu dari pencatatan blokir ini oleh perorangan atau badan hukum berlaku untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal pencatatan blokir dan dapat diperpanjang dengan adanya perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan. Catatan blokir ini dapat hapus karena beberapa hal sebagaimana tercantum dalam Pasal 15 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, yakni:⁴¹

1. jangka waktu blokir berakhir dan tidak diperpanjang.
2. pihak yang memohon pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum jangka waktu berakhir;
3. Kepala Kantor menghapus blokir sebelum jangka waktunya berakhir; atau

⁴⁰ Pasal 5 Angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita

⁴¹ Pasal 15 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

4. ada perintah pengadilan berupa putusan atau penetapan.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka pengaturan mengenai penerbitan sertifikat juga mengalami kendala, jika atas hak atas tanah tersebut terdapat kasus gugatan atas tanah. Maka hal tersebut akan ditangguhkan. Dalam kaitannya dengan permasalahan tesis ini, pemenang lelang atas objek tanah yang diajukan gugatan ke pengadilan tentu saja tidak dapat melakukan permohonan penerbitan sertifikatnya.

Hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 31 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997, yakni:

“Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana di-maksud Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.”

Dalam aturan tersebut maka telah jelas diatur jika penerbitan sertifikat tanah ditangguhkan dalam hal terdapat kasus gugatan atas tanah yang bersangkutan sampai catatan yang dimaksud tersebut telah hapus.

Sebagaimana telah disampaikan di awal dalam kerangka teori bahwa teori kepastian hukum yang menjadi pisau analisis dalam penulisan ini adalah teori kepastian yang dikemukakan oleh **Gustav Radbruch** yaitu ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan, secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis tidak menimbulkan benturan, kekaburan norma, maupun konflik norma dalam sistem norma satu dengan yang lainnya. Selain itu, teori kepastian hukum menurut **Satjipto Rajardjo** dimana kekuatan hukum terkandung dalam teks, yaitu kata-kata dan kalimat yang digunakan, sehingga memunculkan makna dari ketentuan aturan guna menciptakan kepastian hukum. Maka penguasaan objek lelang oleh pemenang lelang ini menurut Pasal 72 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa pemenang lelang dapat menguasai atau memiliki objek lelang

setelah memenuhi kewajiban pembayaran Lelang dan pajak atau pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan. Namun pada prakteknya, terdapat kasus yang dialami oleh Saurada Jauhari Bastomi yang tidak dapat melakukan proses penguasaan dan peralihan hak atas objek lelang yang telah dimenangkannya sebagaimana tercantum dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 1036/2014 meskipun telah melakukan kewajiban pembayaran Lelang dan pajak atau pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan. Hal ini dikarenakan terdapat aturan sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 ayat (1), (2), dan ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, yang menyebutkan bahwa: “Pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan.” Aturan inilah yang menjadikan pemenang lelang tidak dapat mendaftarkan objek lelang yang telah dimenangkannya tersebut menjadi hak miliknya karena tanah tersebut telah dilakukan pemblokiran oleh BPN.

Jika sertifikat tersebut diblokir, maka permohonan penerbitan sertifikat barupun tidak akan dapat terjadi, hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 31 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997, yakni “Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana di-maksud Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.” Dalam aturan tersebut maka telah jelas diatur jika penerbitan sertifikat tanah ditangguhkan dalam hal terdapat kasus gugatan atas tanah yang bersangkutan sampai catatan yang dimaksud tersebut telah hapus

Disinilah terdapat ketidakpastian hukum mengenai penguasaan objek lelang oleh pemenang lelang. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 72 PMK Nomor

27/PMK.06/2016 tentang Pelaksanaan Lelang menyatakan jika pemenang lelang sudah melakukan kewajiban pembayaran dan biaya lain maka dia berhak menguasai baik secara fisik dan yuridis objek lelang. Namun dalam aturan lain sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 ayat (1), (2), dan ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita bahwa jika terdapat sengketa atau konflik atas tanah maka dilakukan pemblokiran sehingga tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan hak atas tanah tersebut. Jadi disini terdapat ketidak jelasan mengenai penguasaan objek lelang oleh pemenang lelang.

3.2. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Lelang yang Diajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri.

Peraturan Pemerintah Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah memberikan kewenangan kepada KPKNL dalam melaksanakan lelang yang sangat luas termasuk diantaranya lelang eksekusi. Dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, terdapat potensi gugatan sangat tinggi. Hal ini disebabkan karena ketidakpuasan seseorang atas dilakukannya lelang tersebut. Gugatan tersebut dapat diajukan sebelum pelaksanaan lelang atau setelah lelang (pasca lelang). Gugatan sebelum pelaksanaan lelang dimaksudkan oleh penggugat untuk menunda pelaksanaan lelang. Sedangkan gugatan pasca lelang dilakukan untuk berbagai macam alasan yang beragam.

Sebagai Negara hukum/*rechtstaat*, setiap warga negara yang merasa hak-haknya terlanggar, berhak untuk mengajukan gugatan/bantahan kepada pengadilan sebagai sarana untuk mengajukan haknya yang terlanggar. Untuk gugatan yang dilakukan

terhadap pelaksanaan lelang ini sebagian besar disebabkan karena adanya perbuatan melawan hukum (PMH).⁴²

Menurut Purnama Sianturi menyebutkan bahwa ada beberapa karakteristik gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang, antara lain terkait:⁴³

1. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitor sehubungan dengan kepemilikan debitor atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga;
2. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitor dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang cacat/tidak sah, Hak Tanggungan;
3. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian institusi/lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditor (Pengadilan Negeri, PUPN) meliputi perbuatan mengenai paksa/ penyitaan/ SP3N/ Pemblokiran;
4. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar, pengosongan.
5. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian lain-lain.

Lebih lanjut dijelaskan bahwa pihak penggugat adalah orang/badan hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas barang objek lelang telah dirugikan oleh pelaksanaan lelang diantaranya:

1. Debitor, 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

⁴² Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung, Penerbit CV Mandar Maju, 2000, hal.6-7

⁴³ Purnama Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, Edisi Revisi*, 2013, Bandung, CV. Mandar Maju.

tepat, misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur dan lain-lain;

2. 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 debitor yaitu harga lelang yang terlalu rendah/jika yang dilelang barang jaminannya sendiri, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit;
3. Ahli waris terkait masalah harta waris, proses penjaminan yang tidak sah;
4. Salah satu pihak dalam perkawinan, terkait masalah harta bersama, proses penjaminan yang tidak sah;
5. Pembeli lelang terkait hak pembeli lelang untuk dapat menguasai barang yang telah dibeli/pengosongan.
6. Adapun pihak tergugat diantaranya bank kreditor, PUPN, Kantor Lelang, pembeli lelang, debitor yang menjaminkan barang, dan pihak-pihak lain yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang termuat dalam dokumen persyaratan lelang dalam hal ini adalah kantor Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan sertifikat dan notaris yang mengadakan pengikatan jaminan.

Dalam kasus gugatan terhadap pelaksanaan lelang yang menjadi pembahasan dalam tesis ini, yang menjadi petitum penggugat adalah perbuatan melawan hukum (PMH). Tuntutan/*petitum* yang diajukan oleh penggugat dalam gugatannya pada intinya adalah gugatan perbuatan melawan hukum (PMH). Menurut Wirjono Prodjodikoro, perbuatan melawan hukum adalah tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun yang secara tidak langsung juga melanggar hukum.

Berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdata disebutkan bahwa: “tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut.” Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu:

1. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Sedangkan menurut Munir Fuady, Perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut.⁴⁴

1. Adanya suatu perbuatan.

Perbuatan yang dimaksud adalah aktif yaitu berbuat sesuatu ataupun pasif yaitu tidak berbuat sesuatu padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk melakukannya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari pelaksanaan suatu kontrak),⁴⁵ sehingga terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” atau tidak ada unsur “causa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak. Perbuatan yang dilakukan semata-mata kehendak pribadi yang bersangkutan dan melawan hukum, melanggar kesusilaan, kesopanan, keagamaan yang berakibat kerugian pada pihak lain dan dalam skala luas menimbulkan kegoncangan pada individu/masyarakat.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum.

⁴⁴<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/artikel/perbuatan-melawan-hukum-dalam-gugatan-pelaksanaan-lelang-kpkn/>, diakses pada 29 Maret 2018 pada jam 16.41 WIB.

⁴⁵ Munir Fuadi, *Perbuatan Melawan Hukum-Pendekatan Kontemporer*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2013, hal.10-11

Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam lelang mencakup pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas dan sempit. Gugatan kebanyakan didasarkan pada PMH karena melanggar suatu peraturan hukum. Setiap kegiatan dalam prosedur lelang mempunyai aturan yang menjadi dasar hukumnya, karenanya perbuatan melawan hukum yang berhubungan dengan dokumen persyaratan lelang, dapat diartikan perbuatan melawan hukum dalam pengertian sempit, karena langsung melanggar suatu peraturan hukum tertulis, sebagai akibat cacat hukum dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Gugatan perkara dalam lelang, yang didasarkan PMH dalam pengertian luas, misalnya harga yang terbentuk menurut penggugat terlalu rendah/tidak realistis sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik barang serta bertentangan dengan kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat.

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.

Agar dapat dikenakan pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*sculdelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada pasal 1365 KUHPerdara. Jikapun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (*strict liability*), hal tersebut tidaklah didasari atas pasal 1365 KUHPerdara, tetapi didasarkan kepada undang-undang lain. Suatu

tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya jika memenuhi:

- a. Ada unsur kesengajaan;
- b. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardiging-grond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

Sebagai konsekuensi atas unsur kesalahan dan melawan hukum tersebut di atas ada beberapa aliran yang menjelaskan sifat akumulatif perbuatan melawan hukum, yakni sebagai berikut:

- a. Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur melawan hukum saja;
- b. Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur kesalahan saja;
- c. Aliran yang menyatakan diperlukan akumulasi, baik unsur melawan hukum maupun kesalahan.

Dalam gugatan perkara perbuatan melawan hukum dalam lelang, penggugat selalu mendalilkan adanya kesalahan dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang atau dalam pelaksanaan lelang, baik karena kealpaan maupun kesengajaan yang mengakibatkan kerugian si penggugat. Tergugat dipersalahkan atas kerugian yang ditimbulkannya dan oleh karenanya si tergugat harus mempertanggung jawabkannya.

1. Adanya kerugian bagi korban.

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materiil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian

materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian *immaterial*, yang juga akan dinilai dengan uang.

Bahwa di dalam lelang bentuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum lebih diutamakan dalam petitum meminta putusan hakim bahwa perbuatan lelang adalah perbuatan melawan hukum (PMH), kemudian pemulihan pada keadaan semula (dapat dengan uang pemaksa) dan uang. Gugatan PMH dalam lelang lebih dominan menekankan penyebutan tindakan lelang sebagai PMH, bukan pada pemberian ganti rugi. Tuntutan ganti rugi dalam bentuk uang meliputi ganti rugi materiil dan *immaterial* (moril). Ganti rugi materiil antara lain, kerugian yang timbul sebesar selisih harga barang yang wajar dengan harga barang pada saat barang dijual, biaya yang dikeluarkan penggugat mengurus perkara. Kerugian *immaterial* (moril) antara lain berupa kerugian yang timbul karena pengumuman lelang telah menjatuhkan harga diri, kerugian yang timbul karena pelaksanaan lelang telah menjatuhkan harga diri dan mencemarkan nama baik.

2. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang diderita juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum.

Dalam lelang eksekusi, penjual tidak langsung sebagai pemilik barang, tetapi dilakukan oleh karena adanya kuasa undang-undang dalam hal ini Pengadilan Negeri atau Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) atau bank kreditor. Kuasa tersebut diberikan berdasarkan undang-undang, bukan berdasarkan kesukarelaan pemilik barang, karenanya penjualan lelang bukan kesukarelaan pemilik barang, sehingga seringkali timbul gugatan dari pemilik barang, baik oleh debitor pemilik barang maupun pihak ketiga pemilik barang.

Hukum hanya memungkinkan pihak-pihak yang dirugikan haknya dengan adanya perbuatan jual beli lelang yang dilaksanakan melalui kantor lelang, dapat mempertahankan hak/kepentingannya dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, dengan harapan pengadilan akan memberikan hukum atas sengketa yang dihadapinya.

Namun sebagai bentuk perlindungan bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam proses lelang, dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memberikan ketentuan bahwa “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.” Ketentuan ini memberikan perlindungan dalam bentuk represif bahwa jika nantinya terhadap proses lelang diajukan gugatan maka dengan dasar pasal ini maka proses pelaksanaan lelang tidak bisa secara semena-mena dibatalkan jika prosedur pelaksanaan lelang sudah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan tentang lelang.

Perlindungan hukum juga diberikan dalam hal penguasaan objek lelang oleh Pasal 200 ayat (11) HIR atau Pasal 218 ayat (2) RBG:

“jika pihak tereksekusi (orang yang barangnya dijual lelang) enggan meninggalkan barang yang tidak bergerak, Ketua Pengadilan mengeluarkan surat perintah kepada pejabat yang berwenang yang menjalankan surat juru sita, supaya dengan bantuan panitera Pengadilan Negeri memerintahkan tereksekusi beserta keluarganya meninggalkan dan mengosongkan barang yang dijual jika perlu dengan bantuan polisi”

Artinya sesudah penjualan lelang selesai dengan ditetapkannya pembeli lelang yang sah, pihak pemilik (tereksekusi) tidak meninggalkan dan mengosongkan tanah dan rumah itu, undang-undang memberi wewenang kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk memerintahkan eksekusi riil berupa perintah pengosongan dan jika perlu dengan bantuan kepolisian, sehingga perintah eksekusi riil (pengosongan) merupakan tindak lanjut yang tidak terpisah dari eksekusi penjualan lelang.

Peraturan tersebut dibuat untuk melindungi kepentingan pemenang lelang dalam hal tidak dapat dilakukannya pengosongan objek lelang. Karena pada dasarnya pemenang lelang sudah memiliki hak sepenuhnya terhadap objek lelang tersebut. Pemenang lelang dapat membuat permohonan kepada Ketua Pengadilan untuk mengeksekusi atau mengosongkan jaminan tersebut dari debitor atau pihak ketiga dengan menunjukkan risalah lelang yang dalam hal ini memiliki kekuatan sama dengan putusan pengadilan.

Mengenai perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang sebenarnya merupakan salah satu tanggung jawab dari pihak Kantor Lelang sebagai agen yang menjembatani antara pihak penjual dan pembeli. Kantor Lelang harusnya mengecek segala sesuatu sebelum proses selanjutnya dilakukan dan tanggung jawab pihak penjual sebagai penyedia benda lelang yang dijual, namun dalam hal ini tanggung jawab mengenai barang lelang masih menganut *caveat emptor* yang berarti konsumen harus berhati-hati terhadap adanya kemungkinan cacat pada barang yang dibelinya.⁴⁶

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang dirugikan oleh penjual dalam hal ini terdapat ketentuan yang mengatur tentang kewajiban penjual yang terdapat dalam pasal 17 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi:

Pasal 17

1. Penjual bertanggung jawab terhadap:
 - a. keabsahan kepemilikan barang;
 - b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
 - c. penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak;
 - d. penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli; dan
 - e. penetapan Nilai Limit.

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 16.

2. Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.
3. Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Ketentuan dalam pasal 17 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut sebenarnya telah secara jelas mengatur tanggung jawab penjual. Dalam hal lelang eksekusi maka penjual yang dimaksud adalah kreditor atau pihak bank, karena dalam lelang eksekusi penjual telah menguasai penjualan secara lelang kepada pihak kreditor berdasarkan undang-undang Hak Tanggungan sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai kuasa untuk melaksanakan penjualan umum secara lelang atas objek hak tanggungan dari debitor yang wanprestasi.

Dalam ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 huruf c dijelaskan bahwa penjual bertanggung jawab terhadap “penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak”. Ketentuan inilah yang menjadi dasar perlindungan hukum bagi pemenang lelang atas penguasaan objek lelang yang dimenangkannya. Penjual dalam hal ini adalah kreditor yaitu pihak bank seharusnya menjadi penanggung jawab dalam penyerahan barang yang menjadi objek lelang. Lebih lanjut dijelaskan dalam ayat 2 yang menyebutkan bahwa ketika terdapat gugatan perdata ataupun tuntutan pidana atas tidak terpenuhinya peraturan perundang-undangan tentang lelang maka penjual jugalah yang harus menjadi penanggung jawabnya. Selanjutnya jika penjual tidak mampu memenuhi tanggung jawabnya sebagai penjual sebagaimana disebutkan dalam ayat (1) maka jika timbul kerugian atas hal tersebut maka penjual harus mempertanggung jawabkannya. Ini adalah sebagai salah satu bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh PMK dalam hal penguasaan objek lelang. Jika dilihat

dalam ketentuan tersebut, maka pemenang lelang dapat menuntut pertanggung jawaban kepada penjual dalam hal tidak dapat dikuasainya objek lelang yang dimenangkannya, karena salah satu tanggung jawab dari penjual adalah penyerahan barang.

Nyatanya meski dalam hal ini adanya kesalahan dalam transaksi lelang lebih ditekankan pada penjual namun sebenarnya Kantor Lelang juga harus bertanggung jawab, tapi tanggung jawab dari Kantor Lelang dianggap tidak ada karena pengaturan dalam klausul risalah lelang mengenai tanggung jawab Kantor Lelang berbunyi :⁴⁷

- a. Kantor Lelang/Pemerintah tidak menanggung kebenaran atas keterangan lisan yang diberikan pada waktu penjualan/lelang tentang keadaan-keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas tanah/bangunan rumah tersebut seperti luasnya, batas-batasnya, perjanjian sewa-menyewa dan lain-lain dalam hal ini seluruhnya merupakan beban dan risiko pembeli. Klausul tersebut mencerminkan Pemerintah melepaskan tanggungjawab baik berupa keadaan fisik maupun keadaan hukum dari barang yang dijual.
- b. Pembeli lelang dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan atau dibeli oleh mereka bilamana terdapat kekurangan dan kerusakan baik yang terlihat maupun tidak terlihat atau terdapat cacat lainnya terhadap bidang tanah atau bangunan rumah atau barang yang dibelinya tersebut, maka pembeli tidak boleh menolak atau menarik diri kembali setelah pembeliannya disahkan dan melepaskan semua hak untuk minta ganti kerugian berupa apapun juga.

Klausul-klausul yang menyatakan bahwa “kekurangan, kerusakan dan cacat yang terlihat dan tidak terlihat”, bukanlah tanggung jawab Kantor Lelang atau

⁴⁷ Ibid, hlm. 116.

Pemerintah. Klausul tersebut seakan-akan merugikan pembeli lelang, terutama yang awam dan tidak melakukan pemeriksaan benda lelang sebelum dibeli. Pada klausul tersebut mengatakan bahwa pejabat lelang tidak akan menanggung kebenaran dari keterangan yang diberikan waktu penjualan, semua resiko pembeli atau keterangan itu hanya pasti antara pihak-pihak sendiri (pembeli dan penjual).

Sebenarnya faktor kehati-hatian juga harus dilakukan oleh pejabat lelang, karena kejelasan objek lelang, pada Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi bahwa Kepala Kantor Lelang selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah itu dilelang, wajib meminta keterangan mengenai status tanah dan lain sebagainya yang berkaitan dengan tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat. Kepala Kantor Lelang wajib menolak melaksanakan lelang apabila hal-hal mengenai tanah yang sudah didaftar kepadanya tidak jelas, tidak diserahkan sertifikat aslinya kecuali merupakan lelang eksekusi. Faktor kehati-hatian ini sebenarnya telah dilakukan oleh pejabat lelang, namun ketika diterapkan dalam kasus yang berbeda seperti yang dibahas dalam kasus ini dimana gugatan yang dilakukan oleh pemilik objek lelang dilakukan setelah proses pelaksanaan lelang selesai maka dalam hal ini pejabat lelang tidak bisa dipersalahkan atas tidak bisa dikuasainya objek lelang oleh pemenang lelang.

Tugas dari Pejabat Lelang pada dasarnya adalah mempersiapkan dan melaksanakan penyelenggaraan penjualan barang dimuka umum secara lelang, baik tugas melakukan kegiatan persiapan lelang maupun setelah penyelenggaraan lelang. Dalam melaksanakan tugasnya tersebut, pejabat lelang mempunyai fungsi sebagai berikut:

- a. Peneliti dokumen persyaratan lelang, adalah pejabat lelang yang meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang.

- b. Pemberi informasi lelang, adalah bahwa pejabat lelang bertugas untuk memberikan informasi kepada pengguna jasa lelang dalam rangka mengoptimalkan pelaksanaan lelang.
- c. Pemimpin lelang adalah bahwa pejabat lelang dalam memimpin proses pelaksanaan lelang harus komunikatif, adil, tegas serta berwibawa untuk menjamin ketertiban, keamanan, dan kelancaran pelaksanaan lelang.
- d. Pejabat umum, adalah bahwa pejabat yang kerjanya membuat akta.⁴⁸

Dalam menjalankan fungsinya tersebut tidak terdapat ketentuan yang menjelaskan mengenai tanggung jawab pejabat lelang dalam penyerahan barang, pejabat lelang hanya berfungsi sebagai pejabat umum yang membuat akta, dalam hal ini adalah risalah lelang. Yang mana risalah lelang tersebut nantinya akan digunakan sebagai persyaratan untuk melakukan balik nama di BPN. Untuk itu maka jika terjadi kerugian yang dialami pemenang lelang karena tidak dapat dikuasainya objek lelang, pejabat lelang tidak dapat dituntut pertanggung jawaban atas hal tersebut.

Ketentuan lelang yang terdapat dalam *Vendu Reglement* sama sekali tidak mengatur mengenai ketentuan yang mencerminkan asas kepastian hukum bagi pemenang lelang, begitu juga dengan *Vendu Instructie*. KUHPerdara sebagai ketentuan umum yang mengatur jual beli tidak mencerminkan asas kepastian bagi pemenang lelang, demikian juga klausul risalah lelang sebagai hukum yang mengikat para pihak dalam pelaksanaan lelang tidak mencerminkan asas kepastian bagi pemenang lelang. Hukum memberikan perlindungan hukum bagi pembeli lelang, dengan memberikan kepastian hukum diperoleh dari beberapa yurisprudensi, yang menyatakan pembeli melalui lelang adalah pembeli yang beritikad baik dan wajib diberi perlindungan. Perlindungan yang dimaksud adalah berupa kepastian hukum

⁴⁸ *Ibid.* hlm. 38-39.

pembeli lelang yang terkandung dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang namun Permenkeu tersebut bersifat teknis, tidak mengikat setiap orang dibuktikan dengan banyaknya putusan pembatalan lelang.⁴⁹

Pemberian perlindungan hukum terhadap pembeli bukan semata-mata hanya kebutuhan segelintir orang, namun merupakan kebutuhan masyarakat umum, karena lelang didahului adanya sebuah pengumuman baik di media elektronik maupun media cetak dan sudah pasti diketahui oleh seluruh masyarakat. Pada hakekatnya lelang terjadi untuk mendapatkan sejumlah uang dari sebuah barang yang dijadikan objek lelang, dalam hal terjadinya lelang pihak yang sangat memegang peranan penting yakni pembeli lelang, karena dengan adanya pembeli maka akan tercapailah tujuan dari diadakannya lelang. Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen berbunyi: “Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan pencemaran dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.” Lebih lanjut dalam ayat (2) menjelaskan tentang bentuk ganti rugi yaitu: ”Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku”.

Konsumen atau pembeli lelang yang harus dilindungi utamanya adalah pembeli lelang yang beritikad baik. Pengertian itikad baik dapat diartikan sebagai *jujur* atau *kejujuran*.⁵⁰ Pembeli yang beritikad baik adalah yang telah memenuhi

⁴⁹ *Ibid*, Hlm. 369.

⁵⁰ Muhammad Faisal, Upaya Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Sebagai Pembeli Beritikad Baik Terhadap Putusan Re-Eksekusi, *Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun ke-44 No.1 Januari-Maret 2014*, 84.

segala kewajibannya dan tidak dapat mendapatkan haknya sebagaimana mestinya. Itikad baik dalam hal berkontrak merupakan bagian yang sangat penting, namun hingga saat ini belum diketahui secara pasti mengenai definisi dari itikad baik. Banyaknya definisi dari itikad baik membuat definisi dari itikad baik itu sendiri menjadi abstrak dan tidak jelas. Untuk melihat secara jelas mengenai definisi dari itikad baik haruslah dilihat penafsirannya dalam praktik peradilan. Mengenai pembeli yang beritikad baik tidak diatur secara tertulis namun hanya secara tersirat saja, apabila dihubungkan dengan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ukuran itikad baik seseorang pembeli lelang, tidak diatur satupun dalam peraturan yang berlaku di Indonesia. Akan tetapi tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus tahun 1967 Reg. No. 821 K/Sip/1974, menyatakan bahwa pembeli lelang suatu barang melalui proses lelang umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang. Pertimbangan hakim mengenai ada tidaknya itikad baik pembeli lelang, ternyata tidak tergantung dari sah atau tidaknya suatu proses lelang tersebut. Hal tersebut dapat dilihat dari putusan hakim yang membaginya atas putusan yang sah dan putusan yang tidak sah, namun adanya hal tersebut tidak mempengaruhi pernyataan bahwa pembeli lelang adalah beritikad baik.

Seorang pembeli lelang yang beritikad baik merupakan seorang pembeli yang membeli barang dengan kejujuran penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar merupakan pemilik barang. Pembeli yang beritikad baik adalah orang yang memiliki kejujuran yang tidak mengetahui adanya cacat yang melekat pada barang yang dibelinya tersebut. Purnama Sianturi menjelaskan mengenai pandangan hakim dalam

berbagai putusan mengenai pembeli lelang yang beritikad baik diartikan sebagai berikut:⁵¹

1. Pembeli yang beritikad baik karena pembeli melaksanakan semua ketentuan sehubungan dengan pelaksanaan lelang;
2. Pembeli lelang yang beritikad baik, karena pembeli lelang membeli barang melalui lelang;
3. Pembeli yang beritikad baik, karena pembeli yang bertindak dengan prinsip kehati-hatian, melakukan penelitian secara seksama atas syarat-syarat penjual lelang;
4. Pembeli yang beritikad baik, karena pembeli sebagai penangkap lelang umum;
5. Pembeli yang beritikad baik, karena membeli barang dalam proses lelang tersebut benar telah terjadi secara wajar;
6. Pembeli yang beritikad baik, karena membeli lelang secara hukum.

Jika diabstraksikan berbagai putusan hakim, maka ukuran dari itikad baik dari pembeli lelang adalah:⁵²

1. Pembeli sebagai penangkap lelang umum atau membeli melalui proses lelang umum;
2. Pembeli melaksanakan semua ketentuan sehubungan dengan pelaksanaan lelang;
3. Pembeli yang bertindak dengan prinsip kehati-hatian, melakukan penelitian secara seksama atas syarat-syarat penjual lelang;
4. Pembeli lelang sah secara hukum.

⁵¹ *Ibid*, hlm. 380.

⁵² *Ibid*, hlm. 384.

Kepastian hukum terhadap hak pembeli lelang dapat diartikan bahwa pada lelang tidak dapat dibatalkan, hak pembeli lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang tidak dapat dibatalkan oleh putusan pengadilan, pembeli lelang merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi oleh hukum yang berupa mendapat hak kebendaan atas barang yang dibelinya dan apabila terjadi gugatan, maka pembeli lelang tidak dapat ikut dihukum. Terjadinya gugatan terhadap penjualan melalui lelang penjual yang harusnya bertanggung jawab atas adanya kerugian yang timbul sebagai akibat beralihnya kepemilikan barang dan tidak mengakibatkan batalnya jual beli melalui lelang.

Masyarakat selaku pembeli barang lelang yang beritikad baik, sangat membutuhkan adanya kepastian hukum yang menjamin hak-haknya terpenuhi dan wajib dilindungi oleh hukum. Salah satu bentuk perlindungan yang dapat diberikan kepada pembeli lelang adalah dengan menyatakan bahwa transaksi pembeliannya adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum, diharapkan nantinya tidak akan ada pengembalian barang oleh pembeli, pengembalian uang lelang ataupun ketidakjelasan mengenai status objek lelang maupun menjatuhkan hukuman kepada pembeli.

Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur asas lelang, namun apabila dicermati klausul dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan asas lelang dimaksud.⁵³

Asas-asas lelang dimaksud antara lain asas keterbukaan (transparansi), asas persaingan (*competition*), asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas.

a. Asas keterbukaan

⁵³ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, hlm. 115.

Keterbukaan disini menghendaki bahwa terhadap seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga mencegah terjadinya praktik persaingan usaha tidak sehat, serta praktik-praktik tindak pidana yang dapat merugikan Bangsa Indonesia dan tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi dan nepotisme (KKN).⁵⁴

b. Asas Persaingan

Persaingan disini mengandung makna bahwa dalam proses pelaksanaan lelang setiap peserta atau penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi atau setidaknya mencapai dan/atau melampaui nilai limit dari barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang. Penjual atau pemilik barang tidak boleh serta merta menentukan harga limit sesuai dengan kehendaknya, hal ini tentu saja dapat merugikan kepentingan dari pihak lain. Pada dasarnya penawar tertinggi dari barang yang akan dilelang disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai pembeli lelang.

c. Asas Keadilan

Mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas keadilan ini tidak boleh dipandang sebelah mata, karena jika hal ini tidak dipandang secara serius maka akan terdapat pihak-pihak yang nantinya akan merasa dirugikan dengan adanya proses pelaksanaan lelang ini. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada

⁵⁴ *ibid*, hlm. 23-24.

pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.⁵⁵

d. Asas Kepastian Hukum

Menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik. Risalah lelang digunakan penjual atau pemilik barang, pembeli, dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.⁵⁶

e. Asas Efisiensi

Akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.⁵⁷

f. Asas Akuntabilitas

Menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.⁵⁸

Pada dasarnya asas-asas yang terdapat dalam pelaksanaan lelang sangat menjamin adanya kepastian hukum bagi pemenang lelang. Karena itu sebagai suatu institusi pasar, penjualan secara lelang mempunyai kelebihan atau keunggulan karena penjualan secara lelang bersifat "*built in control*", objekif, kompetitif dan autentik.⁵⁹

⁵⁵ *ibid*, hlm.. 24.

⁵⁶ *ibid*.

⁵⁷ *ibid*.

⁵⁸ *Ibid*.

⁵⁹ <http://www.djkn.depkeu.go.id> http, diakses pada tanggal 17 Januari 2018, pada pukul 09:00 WiB

Dikatakan “objektif” karena penjualan dilaksanakan secara terbuka dan tidak memihak. Artinya pejabat lelang tidak berat sebelah baik kepada pembeli atau pemenang punya kewajiban yang sama. Kemudian disebut “kompetitif”, hal ini dikarenakan lelang mempunyai suatu prosedur tentang mekanisme dalam melakukan tawar menawar dengan metode kebebasan dalam bersaing dan tanpa tekanan dari pihak ketiga. Hasilnya akan didapatkan harga yang diinginkan oleh pihak penjual. Lalu “*built in control*” ini mempunyai maksud bahwa karena lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan di depan umum. Berarti, pelaksanaan lelang dilakukan dibawah pengawasan umum, bahkan semenjak lelang diumumkan apabila ada pihak yang keberatan sudah dapat mengajukan *verzet*. Hal ini dilakukan supaya dapat menghindari terjadinya berbagai penyimpangan. Sementara itu, disebut “otentik”, karena pelaksanaan lelang akan menghasilkan Risalah Lelang yang merupakan akta autentik yang dapat digunakan oleh pihak penjual sebagai bukti telah dilaksanakannya penjualan sesuai prosedur lelang, sedangkan bagi pembeli sebagai bukti pembelian yang digunakan untuk balik nama.⁶⁰

Dengan keunggulan yang dimiliki, maka lelang seharusnya akan menjamin kepastian hukum, dilaksanakan dengan cepat, mewujudkan harga optimal, wajar, dan efisien.⁶¹ Selain itu, juga dapat dikemukakan kelebihan lainnya dari pelaksanaan penjualan barang yang akan dilelang, yaitu sebagai berikut:

- a. Adil, karena lelang dilaksanakan secara terbuka (transparan), tidak ada prioritas diantara peserta lelang, kesamaan hak dan kewajiban antara peserta akan menghasilkan pelaksanaan lelang yang objektif.
- b. Aman, karena lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang selaku pejabat umum yang bersifat independen. Oleh karena itu, pembeli lelang

⁶⁰ *ibid.*

⁶¹ *ibid.*

pada dasarnya cukup terlindungi. Sistem lelang mengharuskan Pejabat Lelang meneliti terlebih dulu secara formal tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (subjek dan objek lelang). Bahkan pelaksanaan lelang harus lebih dahulu diumumkan sehingga memberikan kesempatan apabila ada pihak-pihak yang ingin mengajukan keberatan atas penjualan tersebut. Oleh karena itu, penjualan lelang adalah penjualan yang aman.

- c. Cepat dan efisien, karena lelang didahului dengan pengumuman lelang, sehingga peserta lelang dapat berkumpul pada saat hari lelang dan pada saat itu pula ditentukan pembelinya, serta pembayaran secara tunai.
- d. Mewujudkan harga yang wajar, karena pembentukan harga lelang pada dasarnya menggunakan sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan.
- e. Memberikan kepastian hukum, karena dari setiap pelaksanaan lelang diterbitkan Risalah Lelang yang merupakan akta autentik, yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.⁶²

Dalam kenyataannya pembeli lelang yang dianggap beritikad baik mencerminkan sebuah asas kepastian akan hak pembeli sekaligus untuk mencapai tujuan hukum yaitu keadilan dan terjaminnya hak pembeli lelang tersebut. Sebuah perjanjian jual beli termasuk didalamnya jual beli lelang, maka diperlukan kepastian dimana objek dan subjek dari perjanjian haruslah jelas dan dapat dipertanggungjawabkan dimuka hukum, hal tersebut berkaitan dengan sebab dan akibat dari timbulnya sebuah perjanjian. Pengaturan mengenai perjanjian tak hanya mengatur mengenai tata cara melakukan perjanjian, syarat adanya perjanjian, sanksi akan tetapi juga mengenai pemenuhan terhadap isi dari perjanjian.

⁶² F.X. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan isti indri Listiani, *Lelang: "Teori dan Praktik"*, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, Jakarta, hlm. 40.

Asas kepastian dan keadilan tidak dapat dilihat sekilas mata, namun apabila kerugian dibebankan kepada pembeli lelang yang beritikad baik, dimana pembeli telah melaksanakan segala prosedur dalam pelaksanaan lelang yang berlaku, yang merupakan sebuah kebenaran formil yaitu pembeli lelang membeli barang melalui pelaksanaan lelang yang resmi dan sah dihadapan pejabat yang bersangkutan, sedangkan kebenaran materiil didapatkan dari putusan hakim.

Dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara mengandung sebuah prinsip yakni yang menjadi pokok tuntutan pokok adalah objek lelang kembali kepada keadaan semula sebelum adanya proses lelang, bukan adanya ganti kerugian. Menurut Purnama Sianturi⁶³ konsep mengenai objek lelang apakah dikembalikan seperti semula atau apakah diberikan ganti kerugian kepada pembeli lelang, Purnama Sianturi juga menyatakan bahwa apakah prinsip ini dalam pelelangan yang mengandung cacat hukum yuridis dicari jalan keluar yang tidak menerapkan kembali ke keadaan semula, dengan kata lain apakah memungkinkan suatu lelang atas barang jaminan yang telah sesuai dengan ketentuan tidak dapat dibatalkan oleh putusan pengadilan.

Konsep yang dikemukakan oleh Purnama Sianturi tersebut lebih memberikan sebuah kepastian hukum dan keadilan baik kepada pembeli lelang, bank sebagai debitor dan kreditor itu sendiri serta para pihak yang bersangkutan. Lelang sebagai suatu lembaga hukum harus memuat salah satu aspek yaitu filosofis yaitu menjamin kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan. Lelang dalam sebuah eksekusi barang jaminan merupakan *executorial verkoop*, sesuai pasal 200 ayat (1) *HIR* dan Pasal 216 ayat (1) *RBG*. Pasal 216 ayat (1) *RBG* berbunyi :

“penjualan barang yang disita dilakukan dengan bantuan Kantor Lelang, atau menurut keadaan yang akan dipertimbangkan Ketua, oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk

⁶³ *Ibid*, hlm. 397.

oleh Ketua untuk itu dan berdiam ditempat dimana penjualan itu harus dilakukan atau didekat tempat itu.”

Setelah terjadinya penyitaan undang-undang memerintahkan penjualan barang sitaan dengan perantaraan Kantor Lelang. Lelang bukan merupakan sebuah perjanjian, karena lelang merupakan kewenangan dalam ranah hukum acara, dan merupakan bagian dari eksekusi yang bersifat materiil. Lelang juga dikatakan sebagai eksekusi dari sebuah perjanjian pokok. Pembeli lelang telah secara penuh dilindungi haknya oleh undang-undang, karena pembeli lelang dianggap yang beritikad baik, sehingga kepastian mengenai hak-haknya jelas diatur oleh undang-undang.

Dalam peraturan perundang-undangan lain yang berbentuk yurisprudensi ditemukan adanya kepastian dan perlindungan hukum untuk pemenang lelang yaitu sebuah institusi pemerintahan yakni Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui sebuah yurisprudensi terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No. 1068 K/Pdt/2008 Tanggal 21 Januari 2009 dalam Rakernas MA Tahun 2011, dengan kaidah hukum:

- a. Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar lelang eksekusi pun memiliki irah-irah yang sama seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap), tidak dapat dibatalkan.
- b. Bahwa pembeli lelang terhadap objek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi.
- c. Bahwa apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang (terlebih meminta untuk diletakkan sita ataupun

blokir), yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas objek sengketa dari Pemohon lelang.

Prinsip yang sama juga berlaku terhadap pihak ketiga yang mengklaim kepemilikan terhadap agunan, hanya dapat menggugat ganti rugi berupa suatu nominal tertentu kepada debitor/pemberi agunan, bukan menuntut pembatalan akad kredit ataupun agunan yang diikat sebagai jaminan kebendaan terlebih blokir ataupun sita jaminan terhadap objek tanah. Karena pada karakteristiknya, kreditor dan pemenang lelang adalah pihak ketiga yang tidak tahu-menahu atas sengketa pribadi antara debitor/pemberi agunan terhadap pihak lainnya yang merasa ditipu, dirugikan, atau klaim lainnya yang bisa jadi hanya merupakan klaim sepihak tanpa dasar.

Sebagaimana telah disampaikan di awal dalam kerangka teori bahwa teori perlindungan hukum yang menjadi pisau analisis dalam penulisan ini adalah teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh **Philiphus M. Hadjon** yang menyebutkan bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :

a. Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Setelah dilakukan pembahasan seperti tersebut diatas maka didapatksn kesimpulan bahwa perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang sampai saat ini belum ada, artinya adalah bahwa perlindungan hukum pembeli lelang sebelum terjadinya pelelangan untuk mencegah adanya tindakan pelanggaran hukum yang dapat merugikan pembeli lelang belum diatur.

b. Perlindungan hukum yang represif.

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan. Perlindungan hukum yang represif apabila dikaitkan dengan pelaksanaan lelang maka perlindungan hukum represif kepada pembeli lelang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yakni sebagaimana terdapat dalam beberapa ketentuan sebagai berikut:

1. Dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
2. Dalam pasal 17 ayat 1,2 dan 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
4. Dalam yurisprudensi terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No. 1068 K/Pdt/2008 Tanggal 21 Januari 2009 dalam Rakernas MA Tahun 2011.

BAB IV

PENUTUP

1.1. KESIMPULAN

1. Pemenang lelang tidak dapat secara langsung menguasai objek lelang yang dimenangkannya karena terdapat gugatan perdata atas objek lelang yang dimenangkannya. Hal ini sebagaimana Pasal 3 ayat (1), (2), dan ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita yang menjelaskan bahwa jika ada sengketa atau konflik hukum pertanahan atas hak atas tanah yang menjadi objek lelang maka akan dilakukan pemblokiran, hal tersebut dilakukan untuk memberikan perlindungan terhadap kepentingan pemohon. Atas dasar pemblokiran tersebut maka tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan pendaftaran tanah.
2. Bentuk perlindungan hukum secara preventif tidak ditemukan dalam peraturan perundang-undangan, sedangkan bentuk perlindungan hukum secara represif ditemukan dalam peraturan perundang-undangan yaitu jika lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka tidak dapat dibatalkan, selanjutnya dalam hal penguasaan objek lelang jika pemilik objek lelang tidak menyerahkan secara fisik objek lelang maka dapat dilakukan eksekusi riil dengan bantuan Ketua Pengadilan Negeri, dan pembeli lelang juga dapat meminta pertanggung jawaban kepada penjual dalam bentuk ganti rugi, serta pembeli lelang yang mempunyai itikad baik harus dilindungi oleh hukum.

1.2. SARAN

1. Untuk legislator agar membuat regulasi mengenai bagaimana teknis pelaksanaan pemindahan hak atas tanah yang berpihak pada kepentingan pemenang lelang tersebut. Karena bagaimanapun juga pemenang lelang berhak atas objek lelang yang dimenangkannya, sehingga nantinya akan dapat meminimalisir terjadinya kerugian-kerugian yang dapat dialami oleh pemenang lelang.
2. Untuk legislator agar melakukan perubahan norma-norma dalam *Vendu Reglement*, juga dalam peraturan teknis pelaksanaan lelang baik yang bersifat preventif maupun represif, hal ini agar tidak menimbulkan celah hukum yang merugikan bagi pihak debitor, kreditor, pemenang lelang, serta pihak-pihak lain yang berkepentingan. Mengingat bahwa norma-norma yang terdapat dalam *Vendu Reglement* sudah tidak relevan lagi dalam perkembangan hukum yang pesat saat ini.