

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP OBJEK LELANG YANG TIDAK DAPAT DIKUASAI OLEH PEMBELI LELANG YANG BERITIKAD BAIK

JURIDICAL REVIEW OF AUCTION OBJECTS THAT CANNOT BE CONTROLLED BY GOOD FAITH AUCTION BUYERS

Ria Agustina^{1,3}, Ummi Maskanah², Teddy Chandra³

^{1,2,3}Magister Kenotariatan Universitas Pasundan
Bandung, Jawa Barat, Indonesia

ABSTRAK

Pemenang lelang yang beritikad baik memiliki hak untuk menguasai objek lelang tanpa adanya hambatan, sebagaimana diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, KUH Perdata, dan UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Meskipun terdapat perlindungan hukum, seringkali pemenang lelang menghadapi berbagai tantangan dalam melaksanakan haknya, seperti sengketa kepemilikan atau penolakan dari pihak ketiga yang menguasai objek lelang tersebut. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Data yang digunakan meliputi bahan hukum primer, seperti undang-undang, putusan pengadilan, dan peraturan terkait, serta bahan sekunder berupa jurnal dan literatur hukum. Analisis difokuskan pada ketentuan hukum yang mengatur perlindungan bagi pemenang lelang, dengan mengkaji kasus dalam perkara yang tercantum dalam putusan nomor 8/Pdt. G/2024/PN. Grt tertanggal 2 Desember 2024. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemenang lelang yang beritikad baik adalah mereka yang mengikuti prosedur lelang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Mereka berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum, meskipun objek lelang masih dikuasai oleh pihak lain, termasuk debitur atau pihak ketiga. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 20 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa pemenang lelang berhak atas objek yang dilelang secara sah, serta Pasal 1338 KUH Perdata, yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang sah harus dihormati. PMK No. 213/PMK. 06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga memberikan dasar hukum bagi pemenang lelang untuk menguasai objek lelang secara sah melalui akta risalah lelang. Dukungan dari putusan Mahkamah Agung No. 1267 K/Pdt/2012 dan No. 251 K/Sip/1958 menegaskan adanya perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang beritikad baik. Jika pemenang lelang tidak mampu menguasai objeknya meskipun sudah memiliki akta risalah lelang, mereka dapat mengajukan gugatan pengosongan atau meminta bantuan kepada aparat berdasarkan Pasal 200 HIR/Pasal 218 RBg. Selain itu, pemenang lelang juga berhak untuk langsung mengajukan balik nama ke BPN berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997. Untuk mengurangi potensi sengketa dan meningkatkan kepastian hukum bagi pemenang lelang, diperlukan regulasi yang lebih jelas serta pembentukan Lembaga Penyelesaian Sengketa Lelang (LPSL) sebagai badan arbitrase khusus. LPSL diharapkan dapat menyediakan mekanisme penyelesaian yang lebih cepat, efektif, dan terjangkau dibandingkan proses pengadilan, sehingga pemenang lelang yang beritikad baik dapat memperoleh hak-haknya secara optimal.

Kata kunci: Perlindungan, pemenang lelang, itikad baik.

ABSTRACT

Good faith auction winners have the right to take possession of the auction object without any obstacles, as stipulated in Law No. 4 of 1996 on Mortgage Rights, Civil Code, and Law No. 8 of 1999 on Consumer Protection. Despite legal protection, auction winners often face various challenges in exercising their rights, such as ownership disputes or resistance from third parties who control the auction object. This research uses normative juridical method with statute approach and case approach. The data used includes primary legal materials, such as laws, court decisions, and related regulations, as well as secondary materials in the form of journals and legal literature. The analysis focused on the legal provisions governing the protection of auction winners, by examining the case in the case listed in decision number 8/Pdt. G/2024/PN. Grt dated December 2, 2024. The results show that good faith auction winners are those who follow the auction procedures in accordance with the statutory provisions. They are entitled to legal protection, even though the auction object is still controlled by other parties, including debtors or third parties. This is in line with the provisions of Article 20 paragraph (2) of Law No. 4/1996 on Mortgage Rights, which states that the winner of the auction is entitled to the auctioned object legally, as well as Article 1338 of the Civil Code, which emphasizes that every legal agreement must be respected. PMK No. 213/PMK. 06/2020 on Auction Implementation Guidelines and Government Regulation No. 24/1997 on Land Registration also provide a legal basis for the auction winner to legally control the auction object through the deed of auction minutes. Support from Supreme Court decisions No. 1267 K/Pdt/2012 and No. 251 K/Sip/1958 confirms the legal protection for good faith auction winners. If the winner of the auction is unable to take possession of the object even though they already have the deed of minutes of auction, they can file a lawsuit to vacate or request assistance from the authorities based on Article 200 HIR / Article 218 RBg. In addition, the winner of the auction also has the right to directly apply for a title transfer to the BPN based on Government Regulation No. 24 of 1997. To reduce potential disputes and increase legal certainty for auction winners, clearer regulations are needed as well as the establishment of the Auction Dispute Resolution Institution (LPSL) as a specialized arbitration body. LPSL is expected to provide a settlement mechanism that is faster, more effective, and more affordable than court proceedings, so that good faith auction winners can optimally obtain their rights.

Keywords: Protection, auction winner, good faith.

A. Latar Belakang

Proses lelang telah menjadi mekanisme yang umum digunakan dalam berbagai transaksi ekonomi dan hukum di Indonesia, baik oleh instansi pemerintah maupun swasta. Lelang merupakan cara yang efektif untuk menjual aset atau barang dalam kondisi tertentu, seperti properti yang diambil alih oleh Bank, barang sitaan negara, atau barang milik perseorangan yang ingin dijual secara terbuka kepada penawar tertinggi. Mekanisme ini diatur oleh berbagai peraturan perundang-undangan, peraturan lelang (*Vendureglement*), instruksi lelang (*Vendu Instructie*)¹ dan termasuk Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan

¹ Rochmat Soemitro, *Peraturan Dan Instruksi Lelang* (Bandung: Eresco, 1987), hlm. 1.

Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK 122/2023)² dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata).

Fenomena yang sering terjadi adalah adanya hambatan bagi pembeli lelang yang beritikad baik untuk menguasai objek yang telah dibeli melalui lelang, dalam arti telah melakukan segala upaya untuk mematuhi prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku. Di berbagai negara, termasuk Indonesia, masalah ini sering muncul karena adanya klaim pihak ketiga atau sengketa hukum yang belum terselesaikan. Keadaan ini menimbulkan ketidakpastian dan merugikan pembeli yang telah mengikuti proses lelang dengan benar. Dalam Pasal 1338 KUHPerdata, “setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Artinya, pembeli yang telah memenuhi kewajiban pembayaran dan prosedur lelang seharusnya memiliki hak penuh atas objek lelang tersebut. Namun, kenyataannya jaminan hukum bagi pembeli lelang yang memiliki niat baik sering kali tidak cukup kuat untuk menghadapi situasi dimana objek lelang tidak dapat dikuasai.

Dari pengertian diatas, diketahui bahwa istilah lelang secara singkatnya adalah penjualan barang-barang dimuka umum dihadapan pejabat lelang dengan pengetahuan dan aturan yang jelas, mengenai seorang pejabat lelang yang memegang peranan penting dalam pelelangan dapat memberikan kepastian hukum kepada semua pihak dan mengurangi berbagai permasalahan hukum yang dapat terjadi dalam proses setelah pelelangan seperti diantaranya mengenai kerugian kepada pihak ketiga atas kelalaian atau ketidak absahan suatu dokumen lelang.³

Itikad baik dalam lelang adalah prinsip yang sangat penting. Asas ini mengharuskan semua pihak yang terlibat dalam proses lelang, termasuk penjual dan pembeli, untuk bertindak dengan jujur dan tidak melakukan penipuan. Dalam konteks perlindungan hukum, asas ini memberikan dasar yang kuat untuk melindungi pembeli lelang yang telah berpartisipasi dengan itikad baik. Regulasi perundang-undangan menyediakan jaminan perlindungan kepada pembeli lelang yang bertindak dengan niat baik. Akan tetapi, penerapan perlindungan ini masih menemui kendala, terutama dalam memisahkan antara pembeli yang memiliki niat baik dan yang tidak memiliki niat baik. Hal ini dikarenakan tidak adanya definisi dan kriteria yang jelas mengenai kedua jenis pembeli tersebut dalam peraturan perundang-undangan, sehingga penilaiannya diserahkan kepada kebijaksanaan hakim.

KUHPerdata mengatur bahwa unsur yang membedakan antara *bezit* beritikad baik dan *bezit* beritikad buruk adalah pengetahuan mengenai keabsahan hak milik yang diperoleh. Oleh karena itu, pembeli yang keliru mengira telah memperoleh hak milik secara sah, meskipun pada kenyataannya tidak, dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik, dapat disimpulkan bahwa itikad baik dalam konteks peralihan hak atas tanah diartikan sebagai ketidaktahuan pembeli terhadap cacat hukum yang melekat pada hak atas tanah yang diperolehnya.⁴ Ketidaktahuan ini bukan disebabkan oleh kelalaian atau kecerobohan pembeli. *Bezit* dalam itikad baik terjadi bila

² “Peraturan Menteri Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,” Pub. L. No. 122 (2023).

³ HS, hlm. 67.

⁴ Maruli Serling Glorius Tambunan, “Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Terhadap Suatu Objek Lelang Yang Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 8.PDT/2017/PT.Dps),” *Indonesian Notary* 2, no. 16 (2020).

pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela didalamnya (Pasal 531 KUHPdata).

Sehubungan dengan tanah (objek) lelang, pembeli dianggap tidak beritikad baik jika membeli sendiri tanah yang diagunkan kepadanya dengan nilai yang tak wajar,⁵ dan atau mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya, atau jika mengacu pada hak atas tanah yang sebenarnya telah dihapuskan.⁶ Individu yang berperan sebagai pihak yang membeli lelang yang tidak berniat baik adalah yang tidak memenuhi persyaratan dan ketentuan lelang yang telah ditetapkan oleh regulasi perundang-undangan. Kriteria individu yang membeli lelang yang tidak berniat baik adalah yang tidak jujur dan mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya, memanipulasi proses lelang dengan mengatur atau mempengaruhi hasil lelang melalui kolusi dengan pejabat lelang atau peserta lain, atau dengan menggunakan informasi yang tidak sah. Sehingga peserta lelang lain yang bertindak dengan itikad baik dirugikan karena mereka tidak memiliki kesempatan yang sama untuk memenangkan lelang secara adil. Pembeli lelang yang tidak beritikad baik dapat merusak proses lelang dan merugikan semua pihak yang terlibat. Penting bagi penyelenggara lelang untuk memiliki mekanisme yang kuat untuk mencegah dan menindak kecurangan dalam lelang.

Dalam prakteknya perlindungan hukum pembeli lelang yang beritikad baik masih tidak dapat menguasai objek lelang masih banyak terjadi, karena pemilik objek belum mengosongkan atau karena terdapat sengketa di Pengadilan.

Tujuan penelitian ini lebih generalisasi mengalisis dengan perspektif teori belum ada yang melakukan dari peneliti sebelumnya. Sehingga diharapkan pada hasil studi yang akan dilakukan mampu memberikan sumbangsih keilmuan guna menambahkan literature dengan menggunakan persepektif teori.

Menurut penjelasan sebelumnya maka peneliti antusias untuk menulis tesis berjudul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Objek Lelang Yang Tidak Dapat dikuasai Oleh Pembeli Lelang yang Beritikad Baik”**

B. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang bertujuan untuk memetakan dan menganalisis secara mendalam tentang perlindungan hukum bagi pembeli lelang yang memiliki niat baik atas barang lelang yang tidak dapat dikuasai. Penelitian ini tidak hanya mendeskripsikan keadaan atau fenomena yang ada, tetapi juga menganalisis regulasi perundang-undangan, doktrin hukum, juga praktik yang berjalan untuk memberikan gambaran yang komprehensif. Metode pendekatan dalam riset ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yakni penelitian hukum sebagai norma.⁷ Pendekatan ini dilakukan dengan cara menelaah dan menganalisis bahan hukum primer dan sekunder. Pendekatan ini dipilih karena penelitian bertujuan untuk menganalisis regulasi perundang-undangan yang berjalan dan bagaimana

⁵ Kartomo Brotoatmodjo, M.Sc. vs. Mulyani Sjafei, PT. Bank Bali, No. 252 K/Pdt/2002, Mahkamah Agung, 11 Juni 2004

⁶ Pius Salim Satoto vs. Hermina Pesulima alias Hermelina Pesulima Nomor 300 PK/Pdt/2020,” Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, 24 Juni 2020.

⁷ Galih Kurnia Sakti and Ana Silviana, “Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Dari Asas Droit de Suite Dalam Eksekusi Hak Tanggungan,” *Notarius* 17, no. 1 (2024): 189–202.

diaplikasi dalam konteks jaminan hukum bagi pembeli lelang yang memiliki niat baik atas objek lelang yang tidak dapat dikuasai, serta literatur hukum yang berkaitan dengan tema penelitian. Pendekatan yuridis normatif titik fokusnya pada kajian normatif terhadap hukum positif yang berlaku dan penafsiran hukum untuk menemukan solusi atas permasalahan yang diulas dalam penelitian ini.

C. Pembahasan

a. Tinjauan Umum Tentang Lelang

Istilah "lelang" berasal dari bahasa Latin "Auctio," yang berarti "peningkatan secara bertahap." Lelang sebagai sebuah lembaga populer sejak era pemerintahan Hindia Belanda, tepatnya pada tahun 1908, dengan diundangkannya *Vendu Reglement* dalam *Staatsblad* 1908 no 189 dan *Vendu Instructie* dalam *Staatsblad* 1908 no 190.8 Sejak pemberlakuan *Vendu Reglement*, lelang menjadi paling diminati di khalayak umum sebab menawarkan proses penjualan barang secara lebih cepat dan variatif, dengan demikian memberikan keleluasaan bagi pelanggan dalam menentukan barang. Keuntungan lain dari sistem lelang yakni pelanggan sering kali memperoleh harga yang lebih rendah daripada dengan harga pasar pada umumnya. Menurut Polderman, lelang merupakan suatu mekanisme untuk mencapai kesepakatan jual beli yang paling banyak untungnya bagi penjual melalui proses penawaran dan permintaan yang melibatkan berbagai calon pembeli. Inti dari lelang adalah menarik minat para pembeli potensial untuk berpartisipasi dalam proses penawaran dan mendorong mereka untuk memberikan harga tertinggi bagi barang yang dilelang.⁹

Lelang dan jual beli pada dasarnya memiliki tujuan yang sama, yaitu memindahkan hak milik atas suatu benda. Namun, lelang memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dari jual beli biasa, seperti mekanisme penawaran harga yang kompetitif dan pengawasan pejabat lelang. Meskipun demikian, lelang tetap merupakan bentuk kesepakatan jual beli sehingga regulasi umum mengenai jual beli dalam KUHPerdata tetap berlaku.

Pemindahan hak atas benda tidak bergerak lewat lelang merupakan suatu bentuk jual beli khusus yang dilakukan dibawah pengawasan pejabat lelang. Meskipun tidak diatur secara eksplisit dalam KUHPerdata, transaksi lelang patuh terhadap regulasi umum perjanjian yang dapat dilihat dalam KUHPerdata yang tercantum dalam Pasal 1319, berlaku pula bagi perjanjian jual beli melalui lelang. Pasal 1319 KUHPerdata memberikan kerangka umum mengenai jenis-jenis perjanjian, sedangkan Pasal 1457 KUHPerdata memberikan definisi khusus mengenai kesepakatan jual beli. Jual beli, sebagai satu dari banyaknya jenis kesepakatan bernama, tunduk pada ketentuan umum mengenai kesepakatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1319 KUHPerdata.

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa elemen-elemen dalam lelang atau penjualan umum meliputi metode jual beli barang yang dilakukan secara terbuka untuk publik, dengan penawaran harga yang meningkat baik

⁸ Soemitro, *Peraturan Dan Instruksi Lelang*, hlm. 105.

⁹ Soemitro, hlm. 106.

secara tertulis maupun lisan untuk mendapatkan harga tertinggi. Sebelum pelaksanaan, diumumkan terlebih dahulu melalui media massa untuk periode waktu tertentu dan dilakukan di hadapan pejabat lelang atau di balai lelang.¹⁰

Lelang yang dikategorikan sebagai jual-beli berdasarkan Pasal 1319 jo Pasal 1457 KUHPerduta, tunduk pada ketentuan Pasal 548 jo Pasal 531 KUHPerduta. Untuk dikategorikan sebagai berniat baik, kepemilikan yang diperoleh dari lelang harus memenuhi kriteria dan asas yang berlaku dalam proses penjualan lelang. Dengan demikian, pemenang lelang dapat dikategorikan sebagai pihak yang berniat baik jika transaksi jual-beli (lelang) yang dilakukannya dengan pihak lain mematuhi ketentuan hukum yang berlaku terkait jual-beli secara publik, termasuk ketentuan dalam Pasal 1320 dan 1338 KUHPerduta.¹¹

b. Tinjauan Yuridis Terhadap Objek Lelang Yang Tidak Dapat dikuasai Oleh Pembeli Lelang yang Beritikad Baik

Secara hukum, kepemilikan atas suatu barang diperoleh melalui jual beli, hibah, pewarisan, atau cara lain yang diakui oleh hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta. Dalam konteks lelang, undang-undang menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak sebagai undang-undang. Selain itu, UUHT juga memberikan ketentuan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi harus dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku, dan pembeli dalam pelelangan yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum. Peraturan Menteri Keuangan mengenai petunjuk pelaksanaan lelang **PMK No. 27/PMK.06/2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo **PMK No. 213/PMK.06/2020** jo **PMK No. 122/PMK.06/2023** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pun mengatur secara detail prosedur lelang serta hak-hak pemenang lelang sebagaimana Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Agustus 1967 dengan Registrasi Nomor 117 K/Sip/1967 telah menegaskan bahwa pemenang pelelangan yang berniat/bermaksud baik harus mendapatkan perlindungan hukum guna menjamin kepastian hukum dan mencegah terjadinya sengketa yang berkepanjangan. Selanjutnya pemenang lelang juga sering kali mengalami kendala dalam mendapatkan haknya karena adanya sengketa kepemilikan atau penguasaan fisik oleh pihak lain.

Merujuk pada Pasal 1320, 1338, dan 1365 KUHPerduta, pemenang lelang yang telah menyelesaikan seluruh kewajibannya, termasuk pembayaran harga lelang dan biaya administrasi lainnya, dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik. Makna dari itikad baik sendiri menurut Ridwan Khairandy “Untuk mengetahui apakah pembeli beritikad baik atau tidak, maka harus ada cara mengukurnya, yaitu dengan mencari tahu keaktifan pembeli, di mana pembeli berkewajiban meneliti fakta material dan fakta yuridis dari obyek transaksinya itu. Apabila pembeli sudah aktif meneliti terkait dengan fakta material dari obyek transaksi tersebut, maka ia dapat dianggap sebagai pembeli beritikad baik yang mendapat perlindungan hukum.”¹² Oleh karenanya keaktifan pembeli lelang juga diperlukan dalam menentukan sebagai

¹⁰ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia* (Bandung: PT. Refika Aditama, 2008), hlm. 24.

¹¹ Subekti, *Hukum Perdjandjian* (Djakarta: Pembimbing Masa Djakarta, 1972), hlm. 9.

¹² Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)* (Yogyakarta: FH UII Press, 2014), hlm. 131.

pembeli yang beritikad baik, hal ini merupakan suatu proses kehati-hatian (due diligence) calon pembeli sebelum mengikuti proses lelang. Jika pembeli lelang tidak aktif dalam melakukan pengecekan dan hanya mengandalkan keabsahan administratif lelang tanpa melakukan proses kehati-hatian (due diligence), maka ada risiko bahwa ia tidak dapat dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik. Akibatnya, pembeli dapat kehilangan haknya atas objek lelang apabila terjadi sengketa atau ditemukan cacat hukum dalam pelaksanaan lelang.

Maka agar tetap dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik dan mendapatkan perlindungan hukum, calon pembeli lelang sebaiknya melakukan: cek status hukum objek lelang di Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau lembaga terkait. Pastikan tidak ada sengketa atau gugatan hukum terhadap objek yang akan dilelang. Verifikasi dokumen lelang, termasuk risalah lelang, sertifikat kepemilikan, dan dokumen administratif lainnya. Kunjungi lokasi objek lelang untuk memastikan bahwa kondisi fisiknya sesuai dengan yang diumumkan. Berkomunikasi dengan pemilik sebelumnya atau pihak terkait untuk mengetahui apakah ada potensi sengketa.¹³

Bilamana hal tersebut telah dipenuhi semua, oleh karena itu demi kepastian hukum maka hak-hak pemenang lelang yang dikategorikan beritikad baik tersebut wajib dilindungi oleh undang-undang. Perlindungan hukum yang dimaksudkan adalah hak pemenang lelang untuk memperoleh apa yang menjadi haknya dalam lelang tersebut, yaitu barang objek lelang. sesuai dengan ketentuan dalam PMK 122 Tahun 2023 dan Pasal 6 UUHT. Hal ini dibuktikan bahwa pembeli lelang sebelumnya telah meneliti fakta material dan fakta yuridis dari obyek yang akan dilelang, bahkan calon pembeli (sebelumnya) lelang juga sudah menyetorkan sejumlah uang untuk dapat mengikuti poroses lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL. Begitu pula dalam kasus yang kedua dalam putusan nomor 38/Pdt.G/2024/PN.Grt tanggal tanggal 2 Desember 2024, yang pada prinsipnya setelah peneliti melakukan penelitian maka ketahui bahwa pelaksanaan lelangnya tersebut dilakukan setelah memberikan kesempatan kepada debitur untuk melunasi hutangnya, bahkan dari pihak kreditur telah melayangkan teguran atau somasi kepada debitur tersebut sebanyak 3 (tiga) kali, kecuali sebelum pelelangan atau jika ada sengketa kepemilikan yang belum diselesaikan, maka lelang dapat dianggap cacat secara administratif dan dibatalkan oleh pengadilan.

Maka dengan telah dilaluinya tahapan-tahapan dari melakukan penelitian oleh calon pembeli lelang terhadap barang yang akan dilelang (pra-lelang) secara lengkap, dan telah pula menyetorkan sejumlah uang, serta mengetahui nilai limit atas barang yang akan dilelang tersebut barulah calon pemebeli lelang tersebut mulai mengikuti proses lelang yang telah ditentukan tanggal dan waktunya oleh KPKNL sesuai lokasi objek lelang tersebut. Yang demikian itu bila dikaitkan dengan pendapat Sudikno Mertokusumo dan Ridwan dapat

¹³ **Pasal 27 PMK No. 213/PMK.06/2020** menyatakan bahwa pemenang lelang yang telah memenuhi seluruh prosedur dan beritikad baik berhak mendapatkan objek lelang serta perlindungan hukum terhadap klaim pihak lain. Kemudian **Pasal 37 ayat (1) huruf c PMK No. 213/PMK.06/2020** menyebutkan bahwa risalah lelang adalah dokumen autentik yang memiliki kekuatan hukum bagi pemenang lelang, asalkan dilakukan dengan itikad baik dan memenuhi prosedur yang ditetapkan.

dikatakan sebagai perwujudan dari seorang pembeli lelang yang beritikad baik.¹⁴ Mengingat lelang dalam obyek penelitian ini merupakan lelang eksekusi, maka kelengkapan berkas lelang pun telah dipenuhi, antara lain:

Dokumen pendaftaran peserta lelang yaitu telah mengisi formulir pendaftaran peserta lelang, dan menyerahkan KTP dari peserta lelang.

Dokumen jaminan, pembeli lelang juga telah menyetorkan sejumlah uang sebagai jaminan, dan telah pula menerima bukti setoran tersebut. setoran uang ini merupakan suatu tanda bukti keseriusannya untuk mengikuti lelang.

Selanjutnya para pembeli lelang dalam penelitian ini juga telah memeriksa dengan teliti terhadap dokumen barang yang akan dilelang, antara lain spesifikasi barang yang dilelang, termasuk bukti kepemilikan dan status hukum barang tersebut, juga sudah mendapatkan foto barang dan berikut sertifikat yang akan dilelang dan atau dokumen tanah dan bangunan tersebut.

Kemudian pembeli lelang juga telah mendapatkan dokumen yang berkaitan dengan barang yang akan di lelang eksekusi, berdasarkan kutipan risalah lelang nomor 817/30/2022 tanggal 14 Juli 2022, juga berita acara tentang status barang yang akan dilelang untuk mengetahui bahwa barang tersebut sudah dalam status sita eksekusi. Dan yang terakhir calon pembeli lelang juga sudah mengisi formulir lelang dan persetujuan untuk mengikuti lelang dan telah pula menandatangani atas syarat-syarat yang ditentukan sebagai peserta lelang.

Dari hasil penelitian yang kemudian dikaitkan dengan pendapat para pakar hukum tersebut dan dengan mendasarkan asas kepastian hukum, maka sesungguhnya pembeli lelang dalam kedua perkara di atas itu tersebut sudah dapat dikategorikan sebagai pembeli lelang yang sah. Artinya bahwa dalam melakukan proses dari mulai mengetahui pengumuman adanya lelang properti, kemudian meneliti barang yang akan di lelang, dan telah pula mengisi formulir dan menandatangani persetujuan, juga telah membayar uang jaminan, yang selanjutnya mengikuti prosedur lelang dengan baik. Terahir dinyatakan menang sebagai pembeli lelang berdasarkan akta risalah lelang Nomor 817/30/2022 tanggal 14 Juli 2022 dan akta risalah lelang Nomor 44/34/2023 tanggal 31 Januari 2023, maka yang demikian itu dapat dikatakan sebagai pembeli lelang yang sah.

Selanjutnya bila dikaji dari apakah pembeli lelang yang demikian itu dapat dikategorikan sebagai pembeli lelang yang beritikad baik atau tidak, maka peneliti dapat sampaikan bahwa sebagaimana dalam konteks hukum perdata, pembeli lelang yang beritikad baik merujuk pada peserta lelang yang memenangkan proses lelang dengan memenuhi semua syarat yang ditentukan dan tanpa adanya unsur penipuan, rekayasa, atau niat jahat. Pembeli ini harus memperoleh barang atau objek lelang dengan niat yang tulus, tanpa mengetahui atau terlibat dalam pelanggaran hukum, serta telah membayar sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selanjutnya menurut Subekti dalam konteks lelang, pembeli beritikad baik adalah peserta yang mengikuti prosedur secara sah,

¹⁴ Pendapat Sudikno Mertokusumo dalam bukunya yang berjudul *Mengenal Hukum : Suatu Pengantar* yang menyebutkan “Pada hakikatnya, kepentingan mengandung kekuatan yang dijamin dan dilindungi oleh hukum dalam perwujudannya”.

tanpa melakukan manipulasi atau kerja sama ilegal untuk memperoleh barang.¹⁵ Karena itikad baik memiliki tiga fungsi dalam sebuah perjanjian yakni penyampaian informasi yang wajib diberitahu, penambah atau pelengkap isi perjanjian, dan membatasi atau meniadakan isi perjanjian jika ditemukan alasan krusial. Fungsi-fungsi ini memastikan bahwa perjanjian dilaksanakan secara patut dan wajar.

Secara umum, itikad baik atau *good faith* merujuk pada niat tulus dan kejujuran para pihak dalam melaksanakan suatu perjanjian atau hubungan hukum. penerapan asas itikad baik dalam hukum perjanjian berfokus pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yang berbunyi bahwa Perjanjian wajib dilaksanakan dan disusun dengan niat baik. Namun, ruang lingkupnya masih sering diletakkan pada pelaksanaan perjanjian saja, dan seolah-olah KUHPerdara belum mengakui keberadaan itikad baik dalam pembentukan perjanjian.

Dengan demikian, meskipun tidak ada pasal yang secara eksplisit mengatur perlindungan peminat lelang yang berniat baik, prinsip-prinsip umum yang diatur dalam PP 27 Tahun 2021 memberikan dasar hukum untuk perlindungan tersebut melalui kewajiban transparansi, kejelasan informasi, dan penyelenggaraan lelang yang sah dan adil. Tetapi Perma No. 4 tahun 2014 tentang Penerapan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar MA (2016) sebagai petunjuk pelaksanaan tugas untuk pengadilan yang memberikan perluasan karakteristik peminat yang ingin membeli yang berniat benar dimana perlu diproteksi dengan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara Dengan demikian, pemenang pelelangan yang berniat/bermaksud baik tidak hanya memiliki hak untuk memperoleh barang sesuai dengan yang dijanjikan, tetapi juga berhak mendapatkan perlindungan hukum jika terjadi pelanggaran oleh pihak lain dalam proses lelang tersebut.

D. Simpulan Dan Saran

a. Simpulan

Kepemilikan suatu barang dalam hukum dapat diperoleh melalui berbagai cara, termasuk jual beli dan lelang. Dalam konteks lelang, undang-undang menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak dan pemenang lelang yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum. Perlindungan ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan menghindari sengketa berkepanjangan. Untuk dikategorikan sebagai pembeli lelang yang beritikad baik, calon pembeli harus melakukan *due diligence* sebelum mengikuti lelang. Hal ini mencakup pengecekan status hukum objek lelang, verifikasi dokumen, serta memastikan tidak ada sengketa yang sedang berlangsung. Jika pembeli tidak melakukan langkah-langkah ini, ada risiko kehilangan hak atas objek lelang.

Peraturan yang berlaku, seperti PMK 122 Tahun 2023 dan Pasal 6 UUHT, mengatur hak pemenang lelang dan memastikan bahwa proses lelang dilakukan sesuai prosedur. Dalam beberapa kasus, pembatalan lelang dapat terjadi jika terdapat cacat administratif atau sengketa kepemilikan yang belum

¹⁵ Subekti, *Aneka Perjanjian*, hlm. 15.

diselesaikan. Pembeli lelang yang memenuhi syarat administratif dan prosedural serta telah mengikuti proses dengan itikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum. Prinsip ini sejalan dengan asas kepastian hukum dalam KUHPerdara, serta berbagai putusan pengadilan yang menegaskan hak-hak pemenang lelang yang sah. Dengan demikian, pembeli lelang yang beritikad baik berhak atas objek yang dimenangkannya dan harus mendapatkan perlindungan hukum jika ada pihak lain yang mencoba menggugat atau menghambat hak tersebut.

b. Saran

1. Peningkatan Transparansi Proses Lelang Pemerintah dan instansi terkait perlu memastikan bahwa semua informasi terkait lelang, termasuk status hukum objek lelang, disampaikan dengan jelas kepada calon pembeli. Hal ini dapat dilakukan dengan memperketat regulasi terkait pengumuman lelang dan memastikan akses informasi yang lebih mudah bagi masyarakat.
2. Peningkatan Edukasi bagi Calon Peserta Lelang Banyak peserta lelang yang kurang memahami kewajiban mereka dalam melakukan due diligence sebelum membeli. Oleh karena itu, perlu adanya sosialisasi atau pelatihan mengenai prosedur lelang, hak dan kewajiban peserta, serta risiko hukum yang mungkin terjadi.

DAFTAR PUSTAKA

- Galih Kurnia Sakti and Ana Silviana, “*Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Dari Asas Droit de Suite Dalam Eksekusi Hak Tanggungan*,” Notarius 17, no. 1 2024
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia* Bandung: PT. Refika Aditama, 2008
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)* Yogyakarta: FH UII Press, 2014
- Rochmat Soemitro, *Peraturan Dan Instruksi Lelang* Bandung: Eresco, 1987
- Subekti, *Hukum Perdjandjian* Djakarta: Pembimbing Masa Djakarta, 1972
- Peraturan Menteri Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,” Pub. L. No. 122 2023
- Kartomo Brotoatmodjo, M.Sc. vs. Mulyani Sjafei, PT. Bank Bali, No. 252 K/Pdt/2002, Mahkamah Agung, 11 Juni 2004
- Maruli Serling Glorius Tambunan, “*Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Terhadap Suatu Objek Lelang Yang Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 8.PDT/2017/PT.Dps)*,” Indonesian Notary 2, no. 16 2020
- Pius Salim Satoto vs. Hermina Pesulima alias Hermelina Pesulima Nomor 300 PK/Pdt/2020,” Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, 24 Juni 2020.