



SOLUSI HUKUM UNTUK MENJAMIN KEPASTIAN HAK PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Levina Abigail Chandra¹, Deden Sumantry²

¹ Mahasiswa Program Magister Kenotariatan, Universitas Pasundan, Bandung

² Dosen Program Magister Kenotariatan, Universitas Pasundan, Bandung

e-mail:

Article Info

Article history:

Received DDMMYY

Revised DDMMYY

Accepted DDMMYY

Kata Kunci:

Perlindungan Hukum,

Lelang Eksekusi Hak

Tanggungan,

Pemenang Lelang

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami solusi hukum untuk menjamin kepastian hak pemenang lelang eksekusi hak tanggungan dan upaya perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan akibat terhambatnya proses peralihan hak atas tanah. Metode Penelitian yang digunakan adalah spesifikasi deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa solusi hukum yang harus dilakukan agar dapat menjamin kepastian hukum para pemenang lelang yaitu yang diperlukan meliputi penguatan verifikasi dan legal due diligence terhadap objek lelang sebelum pelaksanaan lelang, penguatan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang beritikad baik, penyederhanaan mekanisme peralihan hak atas tanah berdasarkan risalah lelang, serta pengaturan yang lebih tegas mengenai tanggung jawab dan ganti kerugian bagi pihak yang menyebabkan kerugian kepada pemenang lelang. Pemenang lelang berhak atas perlindungan hukum. perlindungan hukum yang dimaksud adalah dengan mendapatkan Kutipan/Salinan/ Grosse yang autentik dari Minuta Risalah Lelang. Risalah Lelang dikategorikan sebagai akta autentik karena telah memenuhi unsur-unsur sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yaitu: Risalah Lelang dibuat dalam bentuk dan dilakukan di hadapan Pejabat Lelang; dan dikeluarkan serta ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.



©2022 Authors. Published by Notariat UNPAS. This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License. (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>)

PENDAHULUAN

Lelang secara yuridis digunakan sebagai istilah “penjualan di muka umum” hal ini telah diatur dalam ketentuan Pasal 1 *Vendu Reglement*, yang memberikan batasan terhadap pengertian penjualan di muka umum.¹ Lelang merupakan salah satu sarana yang sejak lama telah dikenal oleh masyarakat sebagai salah satu sarana untuk melakukan jual beli barang, dan dalam perkembangannya lelang digunakan sebagai alat penegakan hukum dan merupakan sarana yang digunakan untuk dapat menyelesaikan masalah apabila terjadi kredit macet dunia perbankan, apabila terjadi kredit macet maka yang menjadi jaminannya akan dieksekusi lelang.² Lelang merupakan sarana penjualan barang secara terbuka, yang memiliki dua fungsi yaitu sebagai fungsi privat dan fungsi publik. Fungsi privat pranata lelang merupakan wadah bagi pasar jual beli barang oleh masyarakat, sedangkan fungsi publik pranata lelang merupakan sarana penegakan hukum dan pengelolaan aset negara.³

¹ Putri Annisya Chaerani, Keabsahan Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Harta Bersama, *Jurnal UNES Law Review*, Vol. 6, No. 3, Padang, 2024, hlm. 8149

² *Ibid*, hlm 27.

³ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm. 27.

Ketentuan mengenai lelang pun telah diatur secara jelas dan lengkap pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam peraturan tersebut menjelaskan bahwa Objek Lelang adalah Setiap barang baik berwujud maupun tidak berwujud, bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat diperdagangkan, dipaksa, dipergunakan, dimanfaatkan atau dinikmati serta mempunyai nilai ekonomis, dan dapat dijual secara lelang. Lelang eksekusi merupakan lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, sehingga eksekusi hak tanggungan melalui lelang dilakukan dengan penjualan objek hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan pertama atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut⁴.

Pada umumnya kegiatan lelang adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Lelang merupakan pelaksana kegiatan dan lembaga jasa lelang milik Negara, atau yang biasa di singkat dengan KPKNL adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Keuangan Negara (DJKN) yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah (KANWIL), sedangkan Kantor Wilayah sendiri bertanggung jawab langsung kepada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang bernaung di bawah Kementerian Keuangan (KEMENKEU). Tugas utama Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Lelang (KPKNL), yaitu melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan Negara, penilaian, piutang negara dan lelang melalui eksekusi atau hukum. KPKNL menerima aset atau barang jaminan dari berbagai lembaga, khususnya perbankan. Perbankan dalam hal ini biasanya memberikan suatu kredit kepada debiturnya yang kemudian akan dituangkan dalam suatu perjanjian yang disebut dengan perjanjian kredit, dan umunya perjanjian kredit ini dituangkan dalam bentuk tertulis dan dalam perjanjian baku (*standards contract*). Fungsi perjanjian kredit adalah sebagai perjanjian pokok, yang dimana artinya merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, dan juga bisa sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban kedua belah pihak serta berfungsi sebagai panduan bank dalam perencanaan, pelaksanaan, pengorganisasian dan pengawasan pemberian kredit⁵.

Pemberian kredit oleh bank kepada masyarakat dibuat dengan suatu perjanjian, dan disyaratkan dalam perjanjian tersebut untuk mengurangi risiko, maka proses pemberian kredit harus ada suatu jaminan kebendaan dari debitur berupa "Hak Tanggungan". Hak tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada debitur. Apabila debitur cedera janji, tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan hak tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang hak tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut.

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Selain jaminan kebendaan yang diatur oleh KUH Perdata, Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Undang-undang No.5 Tahun 1960 Tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, yang digunakan untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan mengatakan bahwa apabila terjadi wanprestasi oleh nasabah maka bank mempunyai hak untuk melakukan eksekusi terhadap objek yang menjadi jaminan tersebut. Eksekusi objek jaminan tersebut dapat dilakukan dengan lelang, Pihak Perbankan sebagai kreditor dan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I cenderung menggunakan lelang untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan karena dalam tataran praktik sangat mudah dan cepat dilaksanakan tanpa perlu fiat pengadilan. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan ini pun memiliki risiko bagi para pihak yang terlibat dalam lelang tersebut yaitu berupa gugatan kepada penjual, pembeli, kantor lelang dan pihak lain yang memiliki keterkaitan dengan objek lelang tersebut. Selain itu,

⁴ Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 206.

⁵ Abdul Hadi, *Rekonstruksi Regulasi Pengalihan Piutang (Cessie) Melalui Prosedur Lelang Yang Berbasis Nilai Keadilan*, Universitas Islam Sultan Agung, Disertasi, 2023, hlm. 3-4

pengurusan peralihan hak oleh pembeli lelang setelah pelaksanaan lelang di Kantor Pertanahan juga perlu menjadi perhatian karena pada beberapa kasus pembeli lelang merasa kesulitan dalam melakukan proses balik nama apabila atas objek tersebut terdapat gugatan di pengadilan. Apabila hal seperti ini masih terjadi, maka akan menghambat perkembangan lelang ke depannya mengingat lelang eksekusi hak tanggungan merupakan lelang yang paling banyak dilaksanakan dan memiliki potensi gugatan di pengadilan yang besar. Pembeli akan merasa dirugikan ketika sudah menyelesaikan segala kewajibannya sebagai pembeli lelang, namun ketika akan menggunakan haknya untuk melakukan balik nama atas objek tanah yang menjadi miliknya berdasarkan bukti Risalah lelang namun terhambat karena adanya gugatan di Pengadilan.

Permasalahan lelang khusus bagi pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang disebabkan oleh objek hak tanggungan berupa tanah dan/atau bangunan masih berpenghuni/didiami oleh si pemilik, hal ini juga akan berakibat kepada pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang yang ia menangkan sehingga gugatan ini biasanya muncul karena pemilik barang yang merasa tidak puas atau dirugikan dengan adanya pelaksanaan lelang melalui KPKNL, sehingga melakukan upaya hukum berupa gugatan atau perlawanan ke Pengadilan.

Dalam penelitian ini penulis tertarik pada permasalahan hukum yang terjadi pada Tuan Bambang Irawanto sebagai pemenang lelang yang mengalami kerugian tidak dapat menguasai objek lelang karena tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah sertipikat hak milik nomor 1372/Polis Walad atas nama Merry Amerina. Demikian berdasarkan Risalah lelang nomor 427/WKN/06/2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Tangerang pada tanggal 30 Desember 2016, dan lelang tersebut telah di umumkan oleh Kantor Pelayanan Keuangan Negara Lelang atas permohonan dari PT. Bank Rakyat Universal yang terbit pada hari Jumat, tanggal 23 Desember 2016, dan pelelangan tersebut telah diberitahukan kepada debitur lama dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Universal atas nama Boy Yuric Avianto (suami Merry Amerina), dengan surat No. 222/UBIN/LEG/XII/2016 tanggal 23 Desember 2016, dan telah diumumkan oleh melalui surat kabar harian yang terbit pada tanggal 23 Desember 2016. Sehingga di sini juga Tuan Bambang Irawanto dituntut oleh Merry Amerina dan dipanggil oleh pengadilan sebagai Turut Tergugat III, karena Merry Amerina dalam gugatannya mengatakan bahwa perbuatan turut tergugat III dalam membeli harta lelang dari Tergugat II ini merupakan perbuatan yang tidak teliti dan kurang cermat.

Sehingga dari kasus tersebut di atas perlunya perlindungan hukum bagi para pemenang lelang eksekusi hak tanggungan, karena memang banyak sekali permasalahan yang terjadi sehingga merugikan pemenang lelang, terutama apabila objek lelang dengan hak tanggungan tersebut masih dikuasai oleh orang lain sehingga apabila pemenang lelang ingin mengalihkan hak atas tanahnya tersebut akan mengalami permasalahan, sehingga dengan adanya perlindungan hukum yang jelas akan memberikan kepastian hukum kepada para pemenang lelang dan haknya pun akan dilindungi. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memahami solusi hukum untuk menjamin kepastian hak pemenang lelang eksekusi hak tanggungan dan upaya perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan akibat terhambatnya proses peralihan hak atas tanah.

METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode Penelitian Yuridis Normatif. Penelitian Yuridis Normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif⁶. Spesifikasi penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan peristiwa yang sedang diteliti dan kemudian menganalisis berdasarkan fakta-fakta berupa data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder⁷. Adapun tahapan penelitian yang dilakukan dengan penelitian kepustakaan (data sekunder) dan penelitian lapangan (wawancara). Teknik pengumpulan data yang dilakukan penulis adalah dengan menggunakan studi penelaahan terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan. Teknik analisis kualitatif yang digunakan adalah model analisis data yang dibuat dengan menggunakan tiga tahap atau komponen, berupa reduksi data, penyajian data, dan

⁶ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Edisi Revisi, Malang: Bayumedia Publishing, 2007, hlm. 295.

⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia (UI-Press), 1984, hlm. 51

penarikan kesimpulan atau verifikasi dalam proses yang bersiklus diantara langkah-langkah tersebut sehingga data yang terkumpul secara otomatis saling berkaitan⁸.

PEMBAHASAN

1. Solusi Hukum Untuk Menjamin Kepastian Hak Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Menurut L.J. Van Apeldoorn, kepastian hukum memiliki dua aspek, yaitu adanya kejelasan aturan hukum yang dapat diketahui masyarakat sebelum bertindak serta adanya perlindungan terhadap para pihak dari tindakan sewenang-wenang. Oleh karena itu, hukum harus memberikan aturan yang jelas, pasti, dan mampu menjamin perlindungan hak setiap orang berdasarkan hukum yang berlaku.⁹ Kemudian ada juga teori kepastian hukum menurut Hans Kelsen, yang memandang hukum sebagai sistem norma hierarkis. Kepastian hukum menurut Hans Kelsen tercipta karena hukum adalah norma positif yang dibuat dan diakui oleh negara, terbebas dari unsur moral, politik, maupun sosiologis. Agar tercipta kepastian, norma ini harus tertulis, jelas dan mengatur perilaku masyarakat secara objektif tanpa dipengaruhi oleh penilaian moral individu. Sedangkan untuk Keadilan menurut Gustav Radbruch, keadilan adalah gagasan yang bersifat mutlak, formal, dan universal atau keseluruhan, apa yang adil bagi seseorang maka adil bagi keseluruhan¹⁰.

Dalam praktiknya, kepastian hukum merupakan unsur yang sangat penting untuk menjamin bahwa setiap orang yang memperoleh hak berdasarkan prosedur hukum yang sah akan mendapatkan perlindungan dan pengakuan atas hak tersebut. Dalam konteks lelang eksekusi hak tanggungan, kepastian hukum seharusnya terwujud ketika pemenang lelang telah memenuhi seluruh persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, mulai dari mengikuti proses lelang, melakukan pelunasan harga lelang, hingga memperoleh Risalah Lelang sebagai bukti sah perolehan hak atas objek yang dilelang. Namun demikian, dalam praktik masih ditemukan keadaan di mana pemenang lelang mengalami kerugian karena tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah yang telah dibelinya melalui lelang. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum yang seharusnya diperoleh pemenang lelang belum sepenuhnya terwujud. Risalah lelang merupakan akta autentik yang diterbitkan oleh pejabat lelang dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Oleh sebab itu, secara hukum risalah lelang seharusnya menjadi dasar yang sah untuk melakukan peralihan hak atas tanah tanpa adanya hambatan lain selama proses lelang dilakukan sesuai ketentuan hukum.

Berdasarkan penelitian penulis, hambatan yang menyebabkan tidak terjaminnya kepastian hak pemenang lelang antara lain adanya gugatan dari pihak ketiga setelah pelaksanaan lelang, ketidaklengkapan dokumen objek lelang, kurang optimalnya verifikasi legalitas objek oleh kreditur sebelum mengajukan permohonan lelang, serta adanya kendala administratif dalam proses pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Keadaan tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian bagi pemenang lelang yang telah beritikad baik dan melaksanakan seluruh kewajibannya sesuai ketentuan hukum. Oleh karena itu untuk mewujudkan kepastian, diperlukan solusi hukum, yaitu;¹¹

- 1) Penguasaan kewajiban kreditur dalam melakukan verifikasi objek sebelum lelang.
- 2) Penguatan Perlindungan terhadap Pemenang Lelang Beritikad Baik
- 3) Penyempurnaan Mekanisme Peralihan Hak Berdasarkan Risalah Lelang
- 4) Penguatan Koordinasi antara KPKNL, Kreditur, dan Kantor Pertanahan
- 5) Pengaturan Mekanisme Ganti Kerugian bagi Pemenang Lelang

Kemudian pemenang Lelang memiliki hak untuk menguasai objek lelangnya ketika telah dinyatakan sebagai pemenang lelang dan telah menyelesaikan seluruh kewajibannya, namun sering kali

⁸ HB Sutopo, *Metodologi Penelitian Kualitatif Dasar Teori dan Praktek Dalam Penelitian*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2006, hlm. 86.

⁹ Rifki Khrisna et.al, Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Elektronik, *Jurnal NOTARIUS*, Volume 17 Nomor 2, Semarang, 2024. hlm. 1181.

¹⁰ Maulidia Mulyani, *Kemanfaatan, Keadilan, dan Kepastian Hukum Putusan MK Nomor 69/PUU-XIII/2015 Terhadap Perjanjian Kawin Dalam Perkawinan Campuran*, Tesis, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2019., hlm. 12.

¹¹ Mastura Ajeng Saputri., et al. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Ketidaksesuaian Objeknya yang Dilakukan Melalui E-Auction. *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*, Volume 4 Nomor 4, 2024, hlm. 3.

pemenang lelang menghadapi situasi di mana ia tidak dapat menguasai objek lelang. Pemenang lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi pengosongan ke Pengadilan Negeri setempat berdasarkan Pasal 200 HIR/Pasal 224 RBg. Pengadilan akan melakukan penetapan eksekusi dan memerintahkan juru sita untuk melakukan pengosongan objek lelang. Jika terdapat perlawanan dari penghuni lama, maka eksekusi tetap dapat dilakukan dengan pendampingan pihak kepolisian untuk memastikan pelaksanaan berjalan sesuai hukum.

Selain itu, pemenang lelang dapat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri dengan dasar perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata apabila pihak yang masih menguasai objek lelang menolak menyerahkan secara sukarela. Apabila dalam prosesnya terdapat indikasi unsur pidana seperti penyerobotan atau penggelapan aset, maka pemenang lelang juga dapat melaporkan pihak yang bersangkutan ke kepolisian berdasarkan Pasal 167 KUHP tentang memasuki pekarangan tanpa izin dan Pasal 372 KUHP tentang penggelapan. Meskipun telah menyelesaikan kewajibannya dengan membayar uang lelang dan melengkapi seluruh dokumen persyaratan sebagaimana telah dikemukakan di atas, tetapi ternyata pemenang lelang tersebut belum juga dapat menikmati haknya maka dapat ditempuh pula melalui jalur non litigasi. Jalur non-litigasi merupakan alternatif penyelesaian masalah hukum di luar proses peradilan.¹²

Pendekatan ini dapat dilakukan dengan negosiasi, mediasi, atau arbitrase sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dalam hal ini, pemenang lelang dapat berupaya menyelesaikan permasalahan dengan pihak yang masih menguasai objek lelang secara damai, baik melalui perundingan langsung maupun dengan bantuan mediator yang ditunjuk oleh kedua belah pihak. Pendekatan non-litigasi ini dapat menghemat waktu dan biaya jika dibandingkan dengan proses eksekusi pengadilan yang sering kali memakan waktu lama. Namun, jika pihak yang bersengketa tidak mencapai kesepakatan dalam proses mediasi, maka jalur litigasi tetap menjadi opsi terakhir untuk memastikan hak pemenang lelang dapat ditegakkan.¹³

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan (ADR) memiliki beberapa keuntungan daripada melalui jalur peradilan, prosesnya lebih cepat artinya tidak lama, tidak seperti halnya penyelesaian lewat jalur pengadilan yang memerlukan waktu yang lama. Penyelesaian sengketa melalui jalur *non-litigasi* sering kali dianggap lebih murah dibandingkan dengan litigasi karena dapat menghindari biaya perkara di pengadilan, karena biaya eksekusi menjadi beban bagi pemenang lelang. Namun, dalam praktiknya, efektivitas dan efisiensi biaya dalam penyelesaian *non-litigasi* sangat bergantung pada kesediaan dari pihak yang menguasai objek lelang (pihak Ketiga) untuk bernegosiasi atau musyawarah untuk bersedia mengosongkan secara sukarela, maka biaya yang akan dikeluarkan oleh pemenang lelang dapat ditekan atau diminimalisir.

Berdasarkan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Hans Kelsen dan L.J. Van Apeldoorn, hukum seharusnya mampu memberikan kejelasan, perlindungan, dan jaminan atas hak yang diperoleh seseorang melalui prosedur yang sah. Oleh karena itu, diperlukan upaya penguatan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang melalui peningkatan verifikasi legalitas objek sebelum lelang, penguatan perlindungan terhadap pemenang lelang yang beritikad baik, penyempurnaan mekanisme peralihan hak atas tanah berdasarkan Risalah Lelang, peningkatan koordinasi antarinstansi terkait, serta tersedianya mekanisme pemulihan kerugian yang efektif. Dengan demikian, penerapan dan penegakan peraturan perundang-undangan secara konsisten diharapkan dapat memberikan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan yang optimal bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan, sehingga hak yang diperoleh melalui proses lelang yang sah dapat dinikmati secara penuh tanpa adanya hambatan yang merugikan.

2. Upaya Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Terhambatnya Proses Peralihan Hak atas Tanah

Menurut Satjipto Rahardjo, hukum tidak hanya berfungsi sebagai aturan tertulis, tetapi juga harus memberikan keadilan dan perlindungan nyata agar hak yang diperoleh secara sah dapat dinikmati secara efektif. Dalam konteks lelang, perlindungan hukum preventif berlandaskan *Vendu Reglement*

¹² Elfiawinda., et al. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pemenang Lelang di Lembaga Perbankan Kota Padang. *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 2, 2023, hlm. 7510.

¹³ Rezie Dava Amar., et al. Negosiasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis Di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10 (24), 2024, hlm. 506-515.

sebagai peraturan pokok yang mengatur prinsip-prinsip dasar penyelenggaraan lelang.¹⁴ *Vendu Reglement* terdiri atas 49 pasal yang mengatur ketentuan pokok mengenai pelaksanaan lelang, mulai dari persiapan, pelaksanaan, kewajiban pembeli, hingga pembuatan risalah lelang, sebagai dasar untuk mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan lelang.¹⁵ pasal 42 *Vendu Reglement* memberikan hak kepada pemenang lelang untuk memperoleh Risalah Lelang sebagai dasar peralihan hak atas objek lelang dan wujud kepastian hukum. Namun, pengaturannya masih terbatas pada penyelenggaraan lelang sehingga belum mengatur secara komprehensif perlindungan dan kepastian hukum bagi pemenang lelang.

Selain *Vendu Reglement*, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan juga diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 jo PMK Nomor 213/PMK.06/2020 jo PMK Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pasal 31 peraturan tersebut menegaskan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, sehingga memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemenang lelang. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan penganyaman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum¹⁶. Pemenang lelang eksekusi hak tanggungan sebagai pembeli yang sah secara hukum, harus mendapatkan perlindungan atas hak-haknya sebagai pembeli dan pemilik objek. Sehingga dengan adanya perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 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, merupakan suatu upaya perlindungan hukum secara preventif yang dilakukan pemerintah untuk mencegah agar tidak terjadinya sengketa.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 mengatur kelengkapan dokumen, legalitas objek lelang, dan perlindungan hukum bagi para pihak. Pasal 25 menegaskan bahwa permohonan lelang tidak dapat ditolak apabila telah memenuhi persyaratan formal, sehingga memberikan kepastian hukum bagi pemenang lelang. Selain itu, perlindungan hukum juga diwujudkan melalui Risalah Lelang sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan menjadi bukti sah terjadinya peralihan hak atas objek lelang. Dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 39 *Vendu Reglement* mengatur bahwa perjumpaan kehendak antara penjual dan pembeli lelang harus dituangkan ke dalam bentuk tertentu atau dikaitkan dengan formalitas tertentu. Jika tidak memenuhi syarat yang telah ditetapkan undang-undang maka akibat hukumnya adalah kebatalan. Risalah lelang merupakan perjanjian baku yang bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang, bentuk tertentu ditujukan untuk menjamin dan menciptakan kepastian hukum. Risalah lelang memiliki 3 (tiga) unsur akta otentik, yaitu :

- 1) Bentuk risalah lelang ditentukan dalam Pasal 37,38,dan 39 *Vendu Reglement*;
- 2) Risalah lelang dibuat dihadapan pejabat lelang selaku pejabat umum;
- 3) Risalah lelang harus dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang di wilayahnya.

Risalah lelang dibuat untuk mencatatkan kesepakatan penjual dan pembeli pada tahap perjanjian obligatoir. Sehingga pejabat lelang bertanggung jawab atas keotentikan risalah lelang tersebut. Risalah lelang mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah, yang mana terdapat dalam Pasal 1868 dan 1870 KUHPerduta dan juga mempunyai kekuatan pembuktian formal, dimana pejabat lelang bertanggung jawab membuat risalah lelang yang menjamin kebenaran atau kepastian tanggal lelang, tanda tangan para pihak dalam risalah, identitas dari orang-orang yang hadir dalam pelaksanaan lelang yaitu penjual, peserta lelang dan pembeli lelang, demikian juga tempat diadakan penjualan lelang. Selain itu juga risalah lelang mempunyai kekuatan pembuktian material, secara material.

Unsur-unsur dan syarat dalam Pasal 1868 KUHPerduta tersebut apabila diterapkan pada Risalah Lelang Nomor 427/WKN/06/2016 tanggal 30 Desember 2016 yang di buat oleh Pejabat Lelang KPKNL Tanggerang dalam pelaksanaan lelang dalam perkara adalah sebagai berikut :

¹⁴ Purnama Tioria sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung:Mandar Maju, 2013. hlm 50.

¹⁵ Sumaryono, *Etika dan Hukum Relevansi Teori Hukum*, Yogyakarta, 2002, hlm 78

¹⁶ Susanti Adi Nugroho, *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau Dari Hukum Acara serta Kendala Implementasinya*, Jakarta: Kencana, 2011.

- 1) Unsur pertama, bahwa akta autentik dibuat berdasarkan bentuk yang diatur dalam undang-undang, Risalah Lelang Nomor 427/WKN/06/2016 tanggal 30 Desember 2016, dibuat mengacu pada bentuk dan ketentuan yang diatur dalam Vendu Reglement Pasal 37,38,39 serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- 2) Unsur Kedua Risalah Lelang Nomor 427/WKN/06/2016 tanggal 30 Desember 2016 yang dibuat oleh Pejabat Lelang pada KPKNL Tangerang , yang mana Pejabat Lelang pada KPKNL adalah Pejabat Lelang Kelas I, yang dikatakan sebagai pejabat umum sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I mengatakan bahwa Pejabat Lelang Kelas I adalah Pegawai Negeri Sipil pada Kementerian Keuangan yang diangkat sebagai Pejabat Lelang yang merupakan pejabat umum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan unsur kedua jelas terpenuhi
- 3) Unsur Ketiga, dalam hal ini Risalah Lelang Nomor 427/WKN/06/2016 tanggal 30 Desember 2016, dibuat oleh Pejabat Lelang yang berkedudukan di KPKNL Tangerang, yang mana secara kewenangan jelas bahwa Pejabat Lelang mempunyai kewenangan untuk menjalankan lelang berikut membuat Risalah Lelang, dan untuk menjalankan tugas lelang, Pejabat Lelang bertindak berdasarkan Surat Tugas dari Kepala KPKNL tempat kedudukan Pejabat Lelang, sedangkan objek lelang berupa tanah dalam perkara berada di Kota Tangerang. Dimana Kota Tangerang merupakan wilayah kerja KPKNL Tangerang. Unsur ketiga pun jelas terpenuhi

Dengan terpenuhinya ketiga unsur atau syarat sbegaimana diatur dalam padal 1868 KUHPperdata, maka Risalah Lelang Nomor 427/WKN/06/2016 tanggal 30 Desember 2016, Yaang dibuat oleh Pejabat Lelang KPKNL Tangerang dapat dikatakan sebagai akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana pengertian Risalah Lelang sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Berdasarkan teori kepastian hukum Gustav Radbruch, hukum harus memberikan kejelasan dan jaminan atas pelaksanaan suatu hak. Oleh karena itu, Risalah Lelang sebagai akta autentik seharusnya menjadi dasar yang sah untuk peralihan hak atas tanah. Apabila pemenang lelang masih mengalami hambatan dalam proses balik nama akibat gugatan, sita, sengketa kepemilikan, atau penolakan administratif, maka kondisi tersebut menunjukkan belum terpenuhinya asas kepastian hukum.¹⁷ Kepastian hukum tersebut tercermin dalam kedudukan risalah lelang. Risalah lelang merupakan akta autentik yang dibuat oleh pejabat lelang dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Sebagai akta autentik, risalah lelang menjadi dasar hukum bagi pemenang lelang untuk:

- 1) memperoleh hak atas objek lelang;
- 2) melakukan balik nama sertipikat;
- 3) serta menguasai objek tanah yang dibeli melalui lelang.

Risalah lelang tidak hanya berfungsi sebagai bukti administratif, tetapi juga sebagai dasar hukum yang sah dalam peralihan hak atas tanah. Selain perlindungan hukum preventif, pemenang lelang juga memperoleh perlindungan hukum represif melalui badan peradilan sebagaimana diatur dalam HIR, yaitu dengan mengajukan permohonan pengosongan objek lelang ke Pengadilan Negeri apabila tidak dapat menguasai objek yang diperoleh melalui lelang yang sah. Ketentuan dalam HIR memberikan perlindungan hukum represif bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan untuk menguasai objek lelang melalui mekanisme pengosongan apabila objek masih dikuasai pihak lain. Selain itu, pembeli lelang yang beritikad baik wajib memperoleh perlindungan hukum karena telah memperoleh hak melalui prosedur yang sah, sejalan dengan pendapat Satjipto Rahardjo bahwa perlindungan hukum merupakan upaya melindungi kepentingan seseorang agar haknya dapat diwujudkan secara efektif.¹⁸

Muchsin mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan

¹⁷ I Komang Gede Cahaya Wiguna & I Gusti Ngurah Anom. Tinjauan Yuridis Terhadap Keabsahan Akta Risalah Lelang dalam Perspektif UU Jabatan Notaris dan Peraturan Menteri Keuangan. *JUMAHA*, Vol. 05 No. 02, 2025, hlm. 205.

¹⁸ Satjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum Di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1983, hlm.121.

tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan antar sesama manusia¹⁹. Itikad baik dalam hukum perjanjian mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam perjanjian, yaitu:

- 1) para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya;
- 2) Para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak;
- 3) Para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.²⁰

Pemenang lelang selaku pembeli yang bertitikad baik, berdasarkan Pasal 1339 KUHPerdara menyebutkan bahwa persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau undang-undang. Setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat kedua belah pihak dan setiap orang bebas untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Dengan kata lain, bahwa kedua belah pihak harus mempunyai itikad baik dalam mengadakan perjanjian agar tidak merugikan satu sama lain. Artinya, dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan dari para pihak. Jika kemudian ditemukan adanya itikad baik dari salah satu pihak yang membuat perjanjian maka pihak yang bertitikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum, sehingga dalam hal ini pembeli lelang seharusnya mendapatkan perlindungan hukum terhadap jual beli yang dilakukan²¹.

Dalam kasus yang saya teliti disini, bahwa pemenang lelang yaitu Tuan Bambang Iriyanto yang dinyatakan sebagai pemenang lelang, memiliki itikad baik, karena Tuan Bambang Iriyanto telah mengikuti proses lelang yang ada, dan telah melakukan pembayaran kepada penjual, dan juga lelang tersebut telah dibuat risalah lelang yang didalamnya menyatakan bahwa lelang telah dilaksanakan, dan telah terjadi peralihan hak dan telah ditetapkan pemenang lelangnya yaitu Tuan Bambang Iriyanto. Sehingga disini Tuan Bambang Iriyanto berhak mendapatkan perlindungan hukum. Pejabat lelang memiliki kewajiban untuk menjamin legalitas formal subjek dan objek lelang, sehingga pembeli yang bertitikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana yang ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung dengan penjelasan sebagai berikut :

- 1) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang menentukan bahwa “Pembeli yang bertitikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum.”
- 2) Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 28 Agustus 1976, dalam putusan No. 821 K/Sip/1974 menegaskan itikad baik memegang peran penting dalam jual beli dan kepastian hukum haruslah diberikan kepada pembeli yang bertitikad baik. Pembeli yang bertitikad yang dimaksud ialah apabila telah memenuhi syarat materiil dan syarat formal pada saat melakukan peralihan jual beli tanah terhadap perbuatan hukum jual beli tersebut, ia selalu mendapat perlindungan hukum karena dianggap telah memenuhi syarat sahnya jual beli.

Yurisprudensi terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 1068 K/Pdt/2008 Tanggal 21 Januari 2009 yang menyatakan 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 dapat dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang terlebih meminta untuk diletakkan sita ataupun bokir, yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas objek sengketa dari pemohon lelang.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa untuk menjamin kepastian hak pemenang lelang eksekusi hak tanggungan diperlukan berbagai solusi hukum yang mampu memberikan perlindungan dan kepastian atas hak yang diperoleh melalui proses lelang yang sah. Solusi tersebut meliputi penguatan kewajiban kreditur dalam melakukan verifikasi legalitas objek sebelum lelang, penguatan perlindungan terhadap pemenang lelang yang bertitikad baik, penyempurnaan mekanisme peralihan hak atas tanah berdasarkan Risalah Lelang, peningkatan koordinasi antara KPKNL, kreditur, dan Kantor Pertanahan, serta pengaturan mekanisme ganti kerugian apabila pemenang lelang

¹⁹ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm. 14-20.

²⁰ Ismijati Jenie, *Itikad Baik Sebagai Asas Hukum*, Pascasarjana UGM, Yogyakarta, 2009, hlm. 23.

²¹ M. Yahya haraha, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1994, hlm 181.

mengalami kerugian akibat kesalahan pihak lain. Selain itu, apabila pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang, tersedia upaya penyelesaian melalui jalur litigasi maupun non-litigasi sebagai bentuk perlindungan hak yang dimilikinya. Dengan demikian, penerapan solusi-solusi tersebut secara konsisten diharapkan dapat mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan yang optimal bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan sehingga hak yang diperoleh secara sah dapat dinikmati tanpa adanya hambatan hukum maupun administratif.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- HB Sutopo, *Metodologi Penelitian Kualitatif Dasar Teori dan Praktek Dalam Penelitian*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2006.
- Ismijati Jenie, *Itikad Baik Sebagai Asas Hukum*, Pascasarjana UGM, Yogyakarta, 2009.
- Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Edisi Revisi, Malang: Bayumedia Publishing, 2007.
- M. Yahya haraha, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1994.
- Purnama Tioria sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: Mandar Maju, 2013.
- Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003.
- Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017.
- Satjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum Di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1983.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia (UI-Press), 1984.
- Sumaryono, *Etika dan Hukum Relevansi Teori Hukum*, Yogyakarta, 2002.
- Susanti Adi Nugroho, *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau Dari Hukum Acara serta Kendala Implementasinya*, Jakarta: Kencana, 2011.

Jurnal:

- Elfiawinda., et al. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pemenang Lelang di Lembaga Perbankan Kota Padang. *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 2, 2023.
- I Komang Gede Cahaya Wiguna & I Gusti Ngurah Anom. Tinjauan Yuridis Terhadap Keabsahan Akta Risalah Lelang dalam Perspektif UU Jabatan Notaris dan Peraturan Menteri Keuangan. *JUMAHA*, Vol. 05 No. 02, 2025.
- Mastura Ajeng Saputri., et al. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Ketidaksesuaian Objeknya yang Dilakukan Melalui E-Auction. *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*, Volume 4 Nomor 4, 2024.
- Putri Annisya Chaerani, Keabsahan Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Harta Bersama, *Jurnal UNES Law Review*, Vol. 6, No. 3, Padang, 2024.
- Rezie Dava Amar., et al. Negosiasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis Di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10 (24), 2024.
- Rifki Khrisna et.al, Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Elektronik, *Jurnal NOTARIUS*, Volume 17 Nomor 2, 2024.

Tesis/Disertasi:

- Abdul Hadi, *Rekonstruksi Regulasi Pengalihan Piutang (Cessie) Melalui Prosedur Lelang Yang Berbasis Nilai Keadilan*, Universitas Islam Sultan Agung, Disertasi, 2023.
- Maulidia Mulyani, *Kemanfaatan, Keadilan, dan Kepastian Hukum Putusan MK Nomor 69/PUU-XIII/2015 Terhadap Perjanjian Kawin Dalam Perkawinan Campuran*, Tesis, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2019.