

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
PEMBELI ASET LELANG YANG TIDAK BISA DITEMPATI
DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 37 TAHUN
2004 TENTANG KEPAILITAN DAN PENUNDAAN PEMBAYARAN
UTANG

A. Perjanjian Kredit

Perjanjian persetujuan antara pihak-pihak untuk membentuk, mengubah, atau mengakhiri hubungan hukum tertentu. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer) merupakan perbuatan mengikat dirinya dengan satu orang lainnya atau lebih (Vebriani and Danyathi 2025). Kemudian berdasarkan Pasal 1313 KUHPer dapat diketahui adanya unsur-unsur dalam perjanjian tersebut, yakni(Vebriani and Danyathi 2025, 17):

1. sedikitnya dua orang yang mengadakan perjanjian
2. persetujuan
3. suatu tujuan yang hendak dicapai
4. prestasi yang akan dilaksanakan
5. secara lisan dan tulisan
6. syarat-syarat tertentu sebagai isi dari perjanjian.

Perjanjian tidak terikat pada bentuk tertentu karena menurut Ridwan Khairandy, terdapat tiga asas yang saling berhubungan, yaitu asas konsensualisme, asas kekuatan mengikat kontrak, dan asas kebebasan berkontrak (Khairandy 2017a). Oleh karena itu, setiap perjanjian harus memenuhi asas utama suatu perikatan dan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1318 KUHPer. Selain pemenuhan unsur dalam Pasal 1313 KUHPer dan asas dalam Pasal 1318

KUHPer, KUHPer mengatur syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPer, yaitu sepakat, cakap, objek tertentu, dan sebab yang halal. Bila salah satu syarat tidak dipenuhi, perjanjian dapat batal atau dapat dibatalkan (Khairandy 2017b, 44).

Menurut O.P. Simorangkir, kredit merupakan pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diberikan di waktu mendatang (Muhammad Uwais Alqarni 2022). Selaras dengan itu, Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (11) UU Perbankan, kredit diartikan sebagai pemberian uang atau tagihan yang dapat disamakan nilainya, yang dilaksanakan berdasarkan perjanjian antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu dengan dikenakan bunga. Dengan demikian, debitur wajib melakukan prestasi, yaitu melunasi utang berikut bunga sesuai perjanjian.

Perjanjian kredit umumnya diberikan oleh bank sebagai pemberi pinjaman kepada nasabah, dimulai dengan permohonan kredit dari nasabah (Muhammad Uwais Alqarni 2022, 74–75). Bank kemudian melakukan penilaian kelayakan, dan jika dinilai layak, dibuat kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian kredit atau pengakuan utang.

Menurut Remy Sjahdeini, perjanjian kredit merupakan kesepakatan yang terjalin antara bank sebagai pemberi pinjaman (kreditur) dan nasabah sebagai penerima pinjaman (debitur), mengenai penyaluran sejumlah dana atau fasilitas yang dapat disetarakan, dengan

kewajiban bagi nasabah debitur untuk mengembalikan pinjaman tersebut setelah periode waktu tertentu disertai bunga, imbalan, atau pembagian keuntungan yang telah ditetapkan (Wastu 2017)

Para pihak dalam perjanjian kredit mencakup kreditur dan debitur, dengan debitur dapat berbentuk orang perseorangan atau badan hukum(Wastu 2017, 89). Objek perjanjian ini adalah uang atau tagihan perjanjian tak bernama karena tidak diatur secara khusus dalam KUHPer atau UU Perbankan, mengingat dasarnya adalah kesepakatan para pihak berdasar asas kebebasan berkontrak (Wulandari 2022). Umumnya perjanjian ini berbaku, di mana seluruh klausul dan formatnya telah ditetapkan sepihak oleh bank selaku kreditur(Wulandari 2022, 100). Dalam hal ini, debitur hanya memiliki opsi menerima atau menolak, tanpa ruang untuk bernegosiasi atau mengubah isi perjanjian(Wulandari 2022, 97).

1. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Bahwa dalam pemberian kredit oleh bank pada dasarnya merupakan kegiatan yang mengandung risiko hukum dan ekonomi. Risiko tersebut muncul karena bank menyerahkan sejumlah dana kepada pihak lain dengan harapan dana tersebut akan dikembalikan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati (Andreas Andrie Djatmiko 2017). Oleh karena itu, dalam praktik perbankan, setiap pemberian kredit harus dilakukan dengan berpedoman pada asas

perkreditan yang sehat serta *prudential principle* (Andreas Andrie Djatmiko 2017, 26).

Penerapan prinsip kehati-hatian dimaksudkan untuk meminimalkan potensi kerugian bagi bank dan menimbulkan konsekuensi hukum bagi debitur maupun pihak lain yang terkait (Jeconiah 2024) Prinsip ini juga memiliki relevansi langsung dengan penelitian ini, karena kegagalan dalam penerapan prinsip kehati-hatian sering kali berujung pada eksekusi jaminan dan pelelangan aset, yang kemudian menimbulkan permasalahan hukum bagi pembeli aset lelang.

Menurut Pasal 8 UU Perbankan dijelaskan bahwa sebelum diberikan kredit bank wajib melakukan penilaaia secara seksama terhadap berbagai aspek yang berkaitan dengan calon debitur. Penilai tersebut dikenal dalam praktik prinsip 5C yang meliputi (Jeconiah 2024, 59–71):

a. Penilaian Watak (*Character*)

penilaian terhadap watak bertujuan untuk mengetahui tingkat kejujuran, integritas, dan itikad baik debitur dalam pemenuhan kewajibannya. Hal ini penting karena berkaitan secara langsung dengan kemauan debitur dalam melunasi atau mengembalikan pinjaman yang telah diterima olehnya. Kemudian dengan penilaian karakter, bank selalu berupaya dalam memastikan bahwa debitur memiliki suatu komitmen

moral dalam pemenuhan prestasinya. Apabila sejak awal debitur memiliki watak yang tidak baik, maka meskipun memiliki kemampuan finansial, potensi wanprestasi tetap tinggi. Dalam penelitian ini, kegagalan dalam menilai karakter penyebab kredit macet yang kemudian berujung pada pelelangan aset jaminan.

b. Penilaian Kemampuan (*Capacity*)

Penilaian kemampuan dilakukan bertujuan untuk diketahuinya kapasitas debitur dalam pengelolaan usaha atau sumber pendapatan yang akan dipergunakan untuk membayar kredit. Bank akan melakukan penilai apakah debitur memiliki pengalaman, keahlian, dan kesungguhan dalam menjalankan usahanya (Andreas Andrie Djatmiko 2017) Hal ini menjadi penentu lancar tidaknya pembayaran kredit. Bahwa debitur yang tidak memiliki kemampuan manajerial yang memadai, hal ini berpotensi terjadinya kegagalan usaha, sehingga debitur tidak mampu dalam melakukan pemenuhan kewajiban dalam pembayaran kredit dan mendorong bank untuk menempuh langkah eksekusi terhadap jaminan yang diberikan oleh debitur (Jeconiah 2024)

c. Penilaian Terhadap Modal (*Capital*)

Tujuan penilaian modal adalah mengukur besarnya modal sendiri yang dimiliki calon debitur dalam

mengoperasikan usahanya. Semakin signifikan modal yang diinvestasikan, semakin tinggi komitmen debitur dalam menjalankan usaha yang dibiayai kredit bank.

Modal yang memadai mencerminkan kemampuan debitur dalam menanggung risiko usaha (Andreas Andrie Djatmiko 2017, 16). Sebaliknya, apabila modal debitur relatif kecil, maka risiko kegagalan usaha menjadi lebih besar. Dalam kondisi demikian, kemungkinan terjadinya wanprestasi meningkat, sehingga jaminan kredit berpotensi dieksekusi dan dilelang.

d. Penilaian Terhadap Agunan atau Jaminan

Calon debitur akan diwajibkan dalam menyediakan jaminan berupa benda yang bernilai ekonomis yang dapat digunakan dalam menanggung risiko apabila debitur tidak mampu melakukan pelunasan kreditnya. Kemudian jaminan tersebut minimal harus memiliki nilai yang sebanding dengan jumlah kredit yang diberikan. Kemudian dalam praktiknya, bank juga dapat meminta jaminan tambahan yang bertujuan agar dapat dipastikan apabila debitur wanprestasi, pelunasan kredit tetap dapat dilakukan melalui eksekusi jaminan (Putra 2024). Pada penelitian ini jaminan tersebut sering berupa tanah atau bangunan yang kemudian menjadi objek lelang apabila debitur wanprestasi. Namun kerap timbul persoalan

ketika objek jaminan yang dilelang masih dikuasai debitur atau pihak ketiga, sehingga mengakibatkan kerugian bagi pembeli aset lelang yang gagal menguasai objek tersebut.

e. Penilaian Terhadap Prospek Usaha (*Condition of Economy*)

Analisis kondisi ekonomi dilaksanakan untuk mengidentifikasi situasi ekonomi yang berdampak pada usaha calon debitur. Faktor ini mencakup kondisi ekonomi makro, kebijakan pemerintah, serta situasi ekonomi di wilayah tempat debitur menjalankan usahanya. Kondisi ekonomi yang tidak stabil dapat berdampak langsung pada kelangsungan usaha debitur (Putra 2024, 47). Meskipun debitur memiliki karakter, kemampuan, dan modal yang baik, perubahan kondisi ekonomi dapat menyebabkan usaha debitur mengalami kegagalan. Kegagalan tersebut kemudian berimplikasi pada ketidakmampuan membayar kredit, sehingga bank menempuh langkah eksekusi jaminan melalui pelelangan.

1. Jaminan dalam Perjanjian Kredit

Jaminan merupakan suatu tanggungan yang menggambarkan suatu kemampuan yang dimiliki oleh debitur dalam pemenuhan atau melunasi kewajiban utangnya kepada kreditur (Yakub 2018). Kemampuan tersebut direalisasikan dengan menjadikan suatu benda bernilai ekonomi. Pasal 1131 KUHPer menetapkan bahwa

seluruh harta kekayaan debitur, baik bergerak maupun tidak, telah maupun yang akan dimiliki (Kalalo and Kasenda 2024). Jaminan berfokus pada pemenuhan kewajiban debitur kepada kreditur;

1. objek jaminan pada umumnya merupakan jaminan materiil yang dinilai dengan uang; dan
2. lahirnya jaminan berkaitan dengan timbulkan perikatan atau hubungan hukum antara kreditur dan debitur

Keberadaan jaminan dibutuhkan kreditur untuk memitigasi risiko apabila debitur gagal memenuhi kewajiban dari utang atau kredit yang diterimanya di kemudian hari. Dengan jaminan, kreditur memiliki landasan hukum untuk menuntut pemenuhan pembayaran kredit bila debitur cidera janji (Annisa 2017).

Merujuk Pasal 8 UU Perbankan, agunan terdiri atas dua jenis: Agunan pokok berupa barang, surat berharga, atau garansi yang berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai kredit, Selain itu terdapat agunan tambahan.(Husnia Hilmi Wahyuni 2024, 301). Penjelasan Pasal 8 UU Perbankan agunan tambahan bukan unsur wajib dalam pemberian kredit atau pembiayaan syariah. Adapun kegunaan jaminan kredit pada prinsipnya mencakup(Husnia Hilmi Wahyuni 2024, 302–4):

1. pemberin hak dan kewenangan kepada bank mendapatkan pelunasan dari agunan apabila debitur wanprestasi;

2. menjamin keterlibatan debitur dalam pembiayaan usaha, sehingga dapat mencegah atau mengurangi kemungkinan debitur meninggalkan usaha atau proyek;
3. memotivasi debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai persyaratan perjanjian agar debitur atau penjamin pihak ketiga tidak kehilangan aset yang dijamin.

Sifat *accessoir* melekat pada perjanjian jaminan, yang menjadikannya tidak mandiri dan selalu terkait dengan perjanjian pokok (Mirdan, Rudy Iskandar Ichlas 2024). Keberadaannya ditopang oleh perjanjian utama, seperti perjanjian utang-piutang, kredit, atau perikatan lain yang menciptakan hubungan hukum serupa. Oleh karena itu, perjanjian jaminan muncul karena adanya perjanjian pokok, dan akan ikut hapus bila perjanjian pokok berakhir (Yustikarini 2025, 6).

Bahwa sifat *accessoir* dari hak jaminan melahirkan beberapa akibat hukum tertentu seperti (Yustikarini 2025, 8–9):

- a. keberadaan dan hapusnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pendahuluan;
- b. jika perjanjian pendahuluan batal, maka perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan ikut batal;
- c. perjanjian jaminan turut beralih apabila perjanjian pendahuluan beralih atau dialihkan;
- d. perjanjian jaminan ikut beralih tanpa penyerahan khusus

apabila perjanjian pendahuluannya beralih karena *cessie* atau *subrogatie*;

- e. perjanjian pendahuluan tidak otomatis berakhir hanya karena perjanjian jaminan berakhir.

Dalam penelitian ini, sifat *accessoir* tersebut menjelaskan posisi hukum jaminan ketika terjadi wanprestasi yang memicu eksekusi dan lelang. Namun, walaupun jaminan lahir dari perjanjian kredit, dampak eksekusi dan lelangnya dapat menyentuh pihak ketiga, yakni pembeli lelang, yang membutuhkan perlindungan hukum ketika hak penguasaan atas objek lelang tidak dapat direalisasikan.

Kreditur memiliki kedudukan setara (*konkuren*), sehingga tidak ada prioritas atau hak istimewa. Kreditur tidak mempunyai hak preferensi, sehingga pelunasan dilakukan proporsional dengan besarnya piutang masing-masing terhadap total utang debitur (Fauzan 2025, 4). Jaminan umum berlaku otomatis berdasarkan undang-undang tanpa perlu perjanjian khusus (Fauzan 2025, 3).

Jaminan khusus timbul dari perjanjian antara debitur dan kreditur, yang memberikan hak preferensi kepada kreditur atas benda tertentu yang dijamin (Fauzan 2025, 4). Kreditur pemegang jaminan khusus memiliki posisi lebih kuat daripada kreditur umum karena hak didahulukannya atas objek tertentu. Hak

didahulukan yang bersumber dari undang-undang terkait dengan hak istimewa (*privilege*) dalam Pasal 1134 hingga Pasal 1149 KUHPerdara. Sementara itu, hak didahulukan yang lahir dari perjanjian merupakan jaminan khusus yang terbagi menjadi jaminan kebendaan dan jaminan perorangan (Suryani 2021).

Jaminan kebendaan dapat diklasifikasikan ke dalam beberapa bentuk sebagai berikut (Mumek 2017, 73):

- a. Menurut Pasal 1150 KUHPer, gadai merupakan hak yang didapatkan seorang kreditur atas suatu benda bergerak yang diserahkan debitur atau wakilnya, sehingga kreditur berwenang memperoleh pelunasan dari benda itu dengan hak prioritas di atas kreditur lain, setelah dipotong biaya lelang dan penyelamatan barang tersebut.
- b. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU No. 42 Tahun 1999, Jaminan Fidusia adalah jaminan atas pelunasan utang tertentu yang memberikan posisi didahulukan kepada penerima fidusia dibanding kreditur-kreditur lain.
- c. Berlandaskan Pasal 1 angka (1) UU No. 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan diartikan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada tanah dan/atau benda berkaitan dengan tanah, guna pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan lebih diutamakan kepada kreditur tertentu.
- d. Hipotek adalah hak kebendaan atas benda tidak bergerak

untuk pemenuhan suatu perikatan, yang ketentuannya tercantum dalam Pasal 1162 sampai Pasal 1232 KUHPer.

Terdapat jaminan perorangan yang memberikan kedudukan lebih menguntungkan bagi kreditur karena ada pihak lain selain debitur yang bertanggung jawab memenuhi kewajiban. Pengaturan jaminan perorangan terdapat dalam Pasal 1820 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa penanggungan adalah perjanjian di mana seorang pihak ketiga, demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri pemenuhan perikatan apabila tidak memenuhinya. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa jaminan perorangan berasal dari perjanjian jaminan yang dibuat untuk kepentingan debitur (Fauzan 2025)

2. Kredit Bermasalah dan Kredit Macet

Kredit yang mengalami penurunan kualitas pembayaran dikategorikan sebagai kredit bermasalah, sementara kredit macet yakni debitur gagal melunasi kredit sesuai jangka waktu yang telah disepakati dengan bank. Kondisi kegagalan pemenuhan kewajiban ini dalam hukum dikenal sebagai wanprestasi (Prabowo 2025). Tingkat masalah kredit diukur melalui parameter kolektibilitas, yang memperhatikan kondisi pembayaran pokok beserta bunganya, serta memperkirakan probabilitas pengembalian dana yang telah disalurkan bank (Prabowo 2025, 60).

Bagi debitur, kredit macet menyebabkan kewajiban

pembayaran tetap berjalan, termasuk perhitungan bunga, sehingga meningkatkan beban utang. Debitur berisiko kehilangan jaminan yang telah diserahkan kepada bank melalui proses eksekusi dan lelang (Abdullah 2016, 40).

Bagi bank, kredit macet dapat mengganggu likuiditas dan stabilitas usaha. Dana yang seharusnya dapat digunakan untuk kegiatan operasional atau disalurkan kembali kepada masyarakat menjadi terhambat (Muhammad Uwais Alqarni 2022). Oleh karena itu, bank berkepentingan untuk segera menyelesaikan kredit bermasalah melalui mekanisme hukum yang tersedia. Faktor internal dapat berupa kelemahan dalam penerapan prinsip kehati-hatian, termasuk penyimpangan prosedur pemberian kredit akibat rendahnya profesionalisme pengelola bank.

Dengan demikian, prinsip pemberian kredit, terjadinya kredit bermasalah memiliki keterkaitan langsung dengan pelelangan aset jaminan. Lelang tersebut tidak hanya berdampak pada bank dan debitur, tetapi juga menimbulkan persoalan hukum bagi pembeli aset lelang, khususnya ketika pembeli tidak dapat menguasai objek lelang secara fisik (Imaniyati 2008, 147). Oleh karena itu, pembahasan ini menjadi dasar penting untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap pembeli aset lelang bangunan dalam penelitian ini.

B. Pelaksanaan Lelang berdasarkan Ketentuan Hukum Indonesia

1. Lelang sebagai Bentuk Jual Beli

Lelang diakui sebagai bentuk spesifik dari perjanjian jual beli dalam hukum Indonesia. Keunikannya terletak pada prosedur penjualan objek yang dilaksanakan secara terbuka untuk umum melalui mekanisme penawaran harga, baik secara lisan maupun tertulis, demi memperoleh nilai tertinggi. Hal ini sejalan dengan rumusan Pasal 1 angka 1 PMK 213/PMK.06/2020

“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.”

Definisi tersebut menegaskan sifat lelang yang terbuka, kompetitif, transparan, serta berlandaskan pada ketentuan hukum yang berlaku. Menurut pendapat Rachmat Soemitro, lelang atau penjualan umum merupakan sarana untuk mewujudkan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan bagi penjual dengan cara mengumpulkan para peminat (Sudiarto 2021, 60). Pendapat tersebut menunjukkan bahwa tujuan utama lelang adalah memperoleh harga optimal melalui kompetisi yang adil di antara para peserta lelang. Selanjutnya, Roell, menjelaskan bahwa lelang merupakan Suatu rangkaian kejadian yang terjadi sejak seseorang berniat menjual suatu barang sampai saat kesempatan menawar berakhir, baik dilakukan secara sukarela maupun atas perintah hakim (Sudiarto 2021, 61). Dari definisi tersebut terlihat bahwa lelang tidak selalu bersifat sukarela,

melainkan juga dapat dilaksanakan secara eksekutorial, termasuk untuk pelunasan utang debitur.

Lelang merupakan perjanjian jual beli sesuai rumusan Pasal 1457 KUHPer, yang menyebut jual beli sebagai persetujuan dengan mana satu pihak berkewajiban menyerahkan suatu barang dan pihak lain berkewajiban membayar harga yang telah disepakati. Rumusan pasal ini mengukuhkan jual beli sebagai hubungan hukum timbal balik antarpihak, di mana penjual memiliki kewajiban menyerahkan objek dan pembeli memiliki kewajiban membayar harga sesuai kesepakatan. Hubungan hukum ini juga ditemukan dalam pelaksanaan lelang, meskipun mekanisme pembentukan harga dan cara penjualan objek dilakukan secara berbeda dibandingkan dengan jual beli pada umumnya. Perbedaannya, dalam lelang harga tidak ditentukan terlebih dahulu, melainkan terbentuk melalui mekanisme penawaran di hadapan umum (Sudiarto 2021, 68).

Kesepakatan mengenai harga tidak dicapai melalui negosiasi langsung antara penjual dan pembeli, melainkan terbentuk melalui mekanisme penawaran di muka umum (Ersa Malida Astriani 2022). Harga lelang dianggap sah dan mengikat pada saat diketok oleh pejabat lelang kepada peserta dengan penawaran tertinggi. Dengan demikian, meskipun harga tidak ditentukan sejak awal, unsur kesepakatan tetap terpenuhi karena para peserta lelang secara sadar dan sukarela mengajukan penawaran harga yang kemudian diterima oleh penjual melalui pejabat lelang.

Menurut (Muslimin 2017), lelang merupakan jual beli dalam bentuk khusus yang dalam pelaksanaannya tunduk terhadap hukum acara lelang tetapi mengacu pada ketentuan umum jual beli dalam KUHPer. Pendapat tersebut menegaskan bahwa lelang tidak berdiri sebagai perbuatan hukum yang terpisah dari sistem hukum perdata, melainkan tetap tunduk pada ketentuan umum mengenai sahnya perjanjian(Muslimin 2017, 76).

Pembeli lelang memperoleh hak untuk menerima dan menguasai objek lelang, sedangkan penjual berhak menerima pembayaran harga lelang. Dalam hal ini, risalah lelang berfungsi sebagai alat bukti tertulis yang menunjukkan telah terjadinya perjanjian jual beli melalui mekanisme lelang.

Rachmat Soemitro menegaskan bahwa lelang sebagai penjualan umum tetap memiliki hakikat sebagai perjanjian jual beli, hanya dilaksanakan dengan tata cara khusus yang diatur hukum lelang. Beliau menyatakan lelang adalah alat untuk mencapai perjanjian jual beli yang paling menguntungkan penjual melalui penghimpunan peminat (Muslimin 2017). Dengan demikian, inti dari lelang sebagai jual beli adalah terjadinya peralihan hak atas suatu benda dari penjual kepada pembeli, dengan pembayaran sejumlah harga. Perbedaannya dengan jual beli biasa hanya terletak pada tatacara dan mekanisme pelaksanaannya.

Bahwa berdasarkan berbagai pengertian tersebut, dapat ditarik beberapa unsur pokok dalam konsep lelang, yaitu:

1. Adanya penjualan barang, baik barang bergerak maupun tidak

bergerak;

2. Dilakukan secara terbuka untuk umum, sehingga setiap orang memiliki kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang;
3. Adanya mekanisme penawaran harga, baik meningkat maupun menurun;
4. Tujuan memperoleh harga tertinggi, yang dianggap paling menguntungkan penjual; dan
5. Didahului dengan pengumuman lelang, sebagai bentuk transparansi dan pemberitahuan kepada masyarakat.

Unsur keterbukaan dan pengumuman lelang merupakan aspek fundamental dalam menjamin keabsahan dan legitimasi pelaksanaan lelang, karena lelang pada hakikatnya adalah penjualan umum yang harus dapat diakses oleh masyarakat luas. Prinsip keterbukaan memberikan kesempatan kepada setiap orang agar dapat mengikuti lelang (Sudiarto 2021). Kewajiban pengumuman lelang ditegaskan dalam Pasal 21 PMK 213/PMK.06/2020, bahwa pengumuman lelang dilakukan sebelum pelaksanaan lelang melalui media yang ditentukan.

Menurut Sudiarto, lelang memiliki beberapa fungsi seperti sarana peralihan hak atas benda yang dilakukan secara sah, instrumen penegakan hukum sebagai pelaksanaan putusan pengadilan, mekanisme penyelesaian utang-piutang, terutama dalam konteks kredit macet dan hak tanggungan, bentuk perlindungan kepentingan kreditor tanpa mengabaikan kepentingan debitor (Sudiarto 2021, 16). Lebih lanjut, lelang diharapkan mampu

menciptakan kepastian hukum bagi semua pihak termasuk pembeli lelang yang beritikad baik.

Penggolongan jenis lelang ini penting karena masing-masing jenis lelang memiliki karakteristik hukum dan akibat hukum yang berbeda, terutama berkaitan dengan kedudukan para pihak serta perlindungan hukum yang diberikan. Dalam hukum lelang dikenal adanya lelang eksekusi, lelang non-eksekusi wajib, dan lelang non-eksekusi sukarela (Ersa Malida Astriani 2022). Pada penelitian ini, jenis lelang yang paling relevan untuk dikaji adalah lelang eksekusi, karena berkaitan langsung dengan peralihan hak atas aset debitur kepada pembeli lelang akibat adanya wanprestasi.

Lelang eksekusi merupakan lelang yang pelaksanaannya didasarkan pada perintah undang-undang atau putusan pengadilan, sehingga bersifat memaksa dan tidak dilandasi kehendak sukarela dari pemilik barang. Ketentuan ini selaras dengan Pasal 1 angka 6 PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang pada intinya menjelaskan lelang eksekusi sebagai lelang yang diselenggarakan guna menjalankan putusan pengadilan atau ketentuan suatu peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, dalam lelang eksekusi, objek dijual bukan atas keinginan pemilik, melainkan sebagai akibat hukum dari tidak dipenuhinya suatu kewajiban.

Pada praktik perbankan dan pembiayaan, lelang eksekusi umumnya menjadi sarana penyelesaian kredit bermasalah via eksekusi hak

tanggungan. Hak tanggungan sendiri adalah lembaga jaminan kebendaan yang memberikan posisi prioritas kepada kreditur. Jika debitur cidera janji, kreditur berwenang mengeksekusi objek jaminan tersebut. Landasan hukum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan diatur secara tegas dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

“Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum.”

Aturan ini memberikan kepastian serta kemudahan hukum bagi kreditur, sebab pemegang hak tanggungan pertama tidak perlu terlebih dulu mengajukan gugatan perdata untuk dapat menjual objek jaminan. Lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan agar kreditur dapat memperoleh pelunasan piutangnya dengan cepat dan efektif melalui prosedur lelang.

Permasalahan yang sering muncul adalah ketidakmampuan pembeli lelang untuk menguasai objek lelang secara fisik, meskipun secara hukum objek tersebut telah beralih kepemilikannya. Permasalahan ini umumnya terjadi karena objek lelang, khususnya bangunan, masih ditempati oleh debitur lama atau pihak ketiga yang menolak untuk mengosongkan objek lelang, sehingga menimbulkan sengketa lanjutan setelah lelang selesai dilaksanakan.

2. Prosedur Pelaksanaan Lelang

Prosedur pelaksanaan lelang merupakan aspek fundamental dalam hukum lelang karena menentukan sah atau tidaknya suatu pelaksanaan lelang serta berpengaruh langsung terhadap kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat (Iqba 2023). Dalam sistem hukum Indonesia, prosedur pelaksanaan lelang tidak hanya diatur dalam satu peraturan, melainkan merupakan kombinasi antara ketentuan kolonial yang masih berlaku, yaitu *Vendu Reglement (Staatsblad 1908 Nomor 189)*, serta peraturan pelaksana modern, khususnya PMK terkait pelaksanaan lelang. Pengaturan prosedural ini dimaksudkan untuk menjamin bahwa lelang dilaksanakan sesuai dengan asas keterbukaan, kepastian hukum, keadilan, dan akuntabilitas.

Tahap awal pelaksanaan lelang pada umumnya adalah persiapan. Fase ini dimulai dengan pengajuan permohonan lelang oleh pihak yang berwenang untuk menjual barang, baik dalam lelang eksekusi maupun non-eksekusi (Wardani 2022). Dalam lelang eksekusi, pemohon biasanya adalah kreditur atau instansi yang memiliki dasar hukum untuk melakukan penjualan secara paksa terhadap objek lelang. Permohonan diajukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan melengkapi dokumen persyaratan yang membuktikan kewenangan pemohon untuk menjual objek lelang (Wardani 2022, 186). Ketentuan mengenai permohonan lelang ini diatur dalam Pasal 13 PMK 213/PMK.06/2020 yang pada pokoknya mensyaratkan adanya dokumen kepemilikan atau dasar eksekusi yang sah atas objek lelang.

Setelah permohonan lelang dinyatakan lengkap, pejabat lelang menetapkan jadwal pelaksanaan lelang serta cara pelaksanaan lelang, apakah dilakukan secara langsung, tertulis, atau melalui media elektronik (Sudiarto, Hirsanuddin 2024). Penetapan jadwal dan cara pelaksanaan lelang ini merupakan bagian dari kewenangan pejabat lelang untuk menjamin kelancaran dan ketertiban proses lelang. Selanjutnya, dilakukan pengumuman lelang kepada masyarakat. Pengumuman lelang merupakan unsur yang sangat penting karena bertujuan untuk menghimpun peminat sebanyak-banyaknya dan menjamin asas keterbukaan (Sudiarto, Hirsanuddin 2024, 10). Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 21 PMK 213/PMK.06/2020, yang mengatur bahwa pengumuman lelang wajib dilakukan sebelum pelaksanaan lelang melalui media yang ditentukan, baik media cetak, media elektronik, maupun sarana lain yang ditetapkan oleh peraturan.

Tahap berikutnya adalah tahap pelaksanaan lelang. Pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang yang berwenang pada waktu dan tempat yang telah ditentukan dalam pengumuman lelang (Sudiarto 2021). Dalam tahap ini, peserta lelang mengajukan penawaran harga terhadap objek lelang. Penawaran dapat dilakukan secara lisan atau tertulis, termasuk melalui sistem lelang elektronik. Proses penawaran dilakukan secara kompetitif hingga diperoleh penawaran tertinggi. Pada saat pejabat lelang mengetok palu sebagai tanda berakhirnya penawaran, secara hukum telah terjadi perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli lelang.

Hal ini sejalan dengan konsep lelang sebagai jual beli dalam bentuk khusus sebagaimana dikemukakan oleh Rachmat Soemitro, yang menyatakan bahwa lelang merupakan sarana pembentukan perjanjian jual beli dengan mekanisme penawaran terbuka (Sudiarto 2021, 61).

Bahwa setelah lelang berakhir dan pemenang ditetapkan, pemenang wajib menyelesaikan pembayaran harga lelang dalam waktu yang telah ditetapkan. Kewajiban ini diatur dalam Pasal 51 PMK 213/PMK.06/2020, yang menetapkan bahwa pelunasan harga lelang harus dilakukan paling lambat dalam jangka waktu tertentu terhitung sejak tanggal pelaksanaan lelang. Apabila pemenang lelang tidak memenuhi kewajiban pelunasan, maka lelang dapat dinyatakan batal dan uang jaminan lelang dapat disita sesuai ketentuan yang berlaku.

Tahap akhir dari prosedur pelaksanaan lelang adalah pembuatan risalah lelang. Risalah lelang merupakan berita acara resmi yang memuat seluruh rangkaian peristiwa lelang, mulai dari identitas para pihak, objek lelang, proses penawaran, hingga penetapan pemenang lelang. Kedudukan risalah lelang sebagai akta autentik ditegaskan oleh M. Yahya Harahap, yang menyatakan bahwa risalah lelang adalah dasar sah peralihan hak atas objek lelang. Dengan diterbitkannya risalah lelang, secara yuridis hak atas objek lelang telah beralih kepada pembeli lelang (Mosal 2022).

Dalam keseluruhan rangkaian prosedur tersebut, Pejabat Lelang dan KPKNL memegang peran yang sangat sentral. Pejabat lelang

merupakan pejabat yang diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk memimpin, mengawasi, dan mengesahkan pelaksanaan lelang. Kewenangan pejabat lelang meliputi pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang, pelaksanaan penawaran, penetapan pemenang lelang, serta pembuatan risalah lelang. KPKNL sebagai unit kerja di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara berfungsi sebagai institusi penyelenggara lelang negara yang memberikan pelayanan lelang kepada masyarakat. Peran KPKNL tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga mencakup fungsi pengawasan dan penjaminan legalitas pelaksanaan lelang (Mosal 2022, 6).

Terkait dengan kewajiban dan tanggung jawab, penyelenggara lelang berkewajiban untuk melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penyelenggara lelang wajib menjamin bahwa prosedur lelang dilaksanakan secara transparan, objektif, dan tidak memihak. Kewajiban ini sejalan dengan asas keterbukaan dan asas kepastian hukum dalam hukum lelang. Namun demikian, dalam praktik, tanggung jawab penyelenggara lelang pada umumnya terbatas pada aspek prosedural dan administratif, yaitu sampai dengan diterbitkannya risalah lelang (Wardani 2022). Hal ini menyebabkan permasalahan penguasaan fisik objek lelang sering kali tidak menjadi tanggung jawab langsung penyelenggara lelang, melainkan dibebankan kepada pembeli lelang untuk diselesaikan melalui upaya hukum lanjutan.

Berdasarkan uraian mengenai pengertian dan konsep lelang, lelang sebagai bentuk jual beli dalam hukum perdata, jenis-jenis lelang khususnya lelang eksekusi hak tanggungan, kedudukan pembeli lelang dan risalah lelang, serta prosedur pelaksanaan lelang, dapat disimpulkan bahwa secara normatif lelang merupakan mekanisme hukum yang sah, mengikat, dan dirancang untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak, termasuk pembeli lelang yang beritikad baik.

Lelang sebagai jual beli dalam bentuk khusus tetap tunduk pada ketentuan KUHPerdata dan dilaksanakan melalui prosedur yang ketat berdasarkan *Vendu Reglement* dan Peraturan Menteri Keuangan tentang lelang, dengan risalah lelang sebagai akta autentik yang menjadi dasar peralihan hak atas objek lelang. Namun demikian, dalam praktik, keberadaan risalah lelang dan terpenuhinya prosedur lelang sering kali hanya memberikan kepastian hukum secara administratif, tanpa menjamin terwujudnya penguasaan fisik objek lelang oleh pembeli. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara konstruksi normatif hukum lelang dengan realitas pelaksanaannya di lapangan, khususnya ketika pembeli aset lelang bangunan mengalami Kerugian karena tidak dapat menguasai objek lelang akibat perlawanan dari debitur atau pihak lain. Oleh karena itu, kajian mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli aset lelang menjadi penting untuk menilai sejauh mana hukum lelang telah memberikan perlindungan yang efektif dan adil.

C. Pendaftaran Objek Lelang menjadi Hak Milik

Peran vital pendaftaran tanah adalah untuk mewujudkan kepastian hukum sekaligus memberikan perlindungan hukum bagi para pemegang hak atas tanah. Pengertian pendaftaran tanah sebagaimana termuat dalam Pasal 1 angka 1 PP Pendaftaran Tanah ialah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis perihal bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hak untuk bidang tanah yang telah memenuhi persyaratan.

Mekanisme pendaftaran merupakan proses hukum yang bersifat berkelanjutan dan sistematis. Kegiatan ini meliputi pencatatan data fisik tanah, seperti lokasi, batas, dan luas bidang tanah, serta data yuridis yang berkaitan dengan status hak, subjek pemegang hak, dan beban hukum yang melekat pada tanah tersebut (Prabamantya 2025). Melalui mekanisme ini, negara berperan aktif dalam menjamin kejelasan status hukum tanah dan mencegah terjadinya sengketa pertanahan.

Menurut Ujang Santoso, pendaftaran tanah menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak karena menerbitkan sertipikat sebagai alat bukti hak yang kuat. Dengan sertipikat, pemegang hak memperoleh jaminan hukum atas tanahnya, sementara negara memiliki basis data pertanahan yang tertib dan akurat. Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia berdasar pada sejumlah asas yang berfungsi sebagai pedoman normatif dan teknis. Asas-asas tersebut, yang diatur secara tegas dalam Pasal

2 PP Pendaftaran Tanah, meliputi asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Prinsip-prinsip ini menjadi fondasi penting agar tujuan kepastian dan perlindungan hukum dapat tercapai secara efektif.

Risalah lelang adalah akta autentik yang dibentuk oleh pejabat lelang dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Dokumen ini menjadi alat bukti telah terjadi pemindahan hak atas tanah yang diperoleh via lelang serta mengambil alih fungsi akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Hal ini sejalan dengan Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 yang menetapkan pemindahan hak atas tanah baru dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta dari pejabat yang berwenang. Pemindahan melalui lelang, pejabat yang dimaksud adalah pejabat lelang, sehingga risalah lelang diakui sebagai dasar yang sah untuk pendaftaran peralihan hak. Bahwa adapun persyaratan pendaftaran tanah hasil lelang, yaitu (Istijab 2022)

- a. Risalah lelang asli atau salinan resmi sebagai dasar peralihan hak;
- b. Sertifikat hak atas tanah asli atas nama pemegang hak sebelumnya;
- c. Identitas pemenang lelang, berupa kartu identitas dan NPWP bagi perseorangan atau dokumen pendirian bagi badan hukum
- d. Bukti pelunasan lelang;
- e. Bukti pelunasan kewajiban perpajakan seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- f. Permohonan balik nama yang diajukan ke kantor pertanahan oleh

pemenang lelang atau kuasanya.

Prosedur balik nama hak atas tanah hasil lelang merupakan langkah penting dalam proses beralihnya hak secara yuridis dari pemegang hak lama kepada pembeli lelang selaku pemegang hak baru. Walaupun pembeli lelang telah ditetapkan sebagai pemenang dan mendapatkan risalah lelang sebagai akta otentik, kepastian hukum atas hak tanah tersebut baru tercapai secara penuh setelah proses pendaftaran peralihan hak diselesaikan di kantor pertanahan.

Bahwa apabila keseluruhan persyaratan administratif telah terpenuhi, pemenang lelang atau kuasanya mengajukan permohonan balik nama hak atas tanah ke kantor pertanahan setempat. Permohonan ini diajukan dengan melampirkan dokumen-dokumen yang telah ditentukan, termasuk risalah lelang sebagai dasar peralihan hak.

Hal ini sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah mensyaratkan pembuktian dengan akta dari pejabat berwenang. Untuk peralihan melalui lelang, pejabat berwenang yang dimaksud adalah pejabat lelang. Dengan demikian, risalah lelang berfungsi sebagai landasan hukum untuk melakukan pendaftaran peralihan hak.

Ketika permohonan diterima, kantor pertanahan melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan dan keabsahan dokumen, baik secara formal maupun secara materiil. Pemeriksaan formal meliputi verifikasi

identitas pemohon, keaslian dan keabsahan risalah lelang, serta kelengkapan dokumen pendukung lainnya (Ginting 2019).

Pemeriksaan materiil dilakukan untuk memastikan bahwa objek tanah yang dimohonkan peralihannya sesuai dengan data yang tercatat dalam buku tanah, tidak sedang berada dalam status sengketa, serta tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pemeriksaan ini bertujuan untuk menjamin bahwa peralihan hak yang didaftarkan tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Apabila hasil pemeriksaan menunjukkan bahwa seluruh persyaratan telah memenuhi ketentuan yang berlaku, kantor pertanahan selanjutnya mencatat peralihan hak tersebut dalam buku tanah ini merupakan perwujudan asas publisitas dalam pendaftaran tanah, sebagaimana termaktub dalam

Pasal 3 jo. Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997. Setelah proses pencatatan peralihan hak dalam buku tanah final, kantor pertanahan akan mengeluarkan sertifikat hak atas tanah baru atas nama pemenang lelang. Sertifikat ini merupakan dokumen bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan diterbitkannya sertifikat baru, pemenang lelang telah diakui secara administratif dan yuridis sebagai pemegang hak yang sah atas tanah tersebut.

Bahwa apabila tahap balik nama hak atas tanah hasil lelang merupakan tahap akhir dalam proses peralihan yang memberikan kepastian hukum secara penuh kepada pembeli lelang. Tetapi pada praktiknya tidak selalu berarti pembeli lelang dapat langsung menguasai tanah dan bangunan tersebut secara fisik. Situasi seperti inilah yang seringkali menimbulkan

persoalan hukum lanjutan, khususnya apabila objek lelang masih dikuasai oleh debitur atau pihak lain. Hal ini menjadikan pembahasan mengenai perlindungan hukum bagi pembeli aset lelang bangunan yang tidak dapat menguasai objek lelang menjadi topik yang relevan untuk dikaji lebih lanjut dalam sebuah penelitian.

1. **Ketentuan Hukum Penjualan dan Pembelian Aset Lelang Bangunan dalam Kepailitan dan PKPU**

Akuisisi aset melalui prosedur lelang merupakan satu di antara beberapa cara pemindahan hak yang mendapat pengakuan dalam hukum perdata. Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, perjanjian jual beli diartikan sebagai kesepakatan di mana pihak pertama wajib menyerahkan suatu barang dan pihak kedua wajib membayar sejumlah harga yang telah disepakati.

Vendu Reglement menegaskan bahwa lelang merupakan penjualan di muka umum melalui penawaran harga secara menaik atau menurun yang dipandu oleh pejabat lelang. Dengan demikian, perolehan aset lelang bangunan mendapatkan legitimasi hukum sejak lelang dilaksanakan sesuai prosedur yang ditetapkan peraturan lelang. Aspek teknis pelaksanaan lelang juga diatur dalam PMK 213/PMK.06/2020

Kewenangan pejabat lelang, serta kedudukan risalah lelang. Dalam peraturan tersebut ditegaskan bahwa risalah lelang merupakan bukti sah terjadinya peralihan hak atas objek lelang bagi pembeli lelang.

Dalam PKPU pembelian aset lelang bangunan merupakan

konsekuensi langsung dari pelaksanaan eksekusi terhadap harta kekayaan debitur yang digunakan sebagai sarana penyelesaian utang kepada para kreditor. Dalam sistem hukum Indonesia, lelang pada dasarnya merupakan bentuk khusus dari perjanjian jual beli sebagaimana dikenal dalam Pasal 1457 KUHP. Perbedaannya terletak pada cara terbentuknya kesepakatan harga yang dilakukan secara terbuka di hadapan pejabat lelang. Oleh karena itu, pembelian aset lelang bangunan tetap tunduk pada prinsip-prinsip umum hukum perdata, khususnya mengenai sahnya peralihan hak, tetapi dengan tata cara khusus yang diatur dalam hukum lelang.

Kekayaan debitur berada dalam status sita umum, yang berarti seluruh aset debitur menjadi jaminan kolektif bagi para kreditor. Implikasi hukum dari sita umum tersebut adalah debitur kehilangan kewenangan untuk menguasai dan mengelola hartanya, dan kewenangan tersebut dialihkan kepada kurator berdasarkan putusan pengadilan. Dalam keadaan demikian, penjualan aset debitur melalui lelang dilakukan untuk tujuan pemberesan harta pailit, yakni merealisasikan harta debitur menjadi uang guna pelunasan utang.

Pembelian aset lelang bangunan dalam kepailitan pada dasarnya mengikuti mekanisme lelang sebagaimana diatur dalam *Vendu Reglement (Staatsblad 1908 Nomor 189)* sebagai dasar hukum umum lelang, serta peraturan pelaksanaannya yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan. Kekhususannya terletak pada subjek yang melakukan

penjualan, yaitu kurator, yang bertindak berdasarkan kewenangan undang-undang dan putusan pengadilan. Menurut Rachmadi Usman, dalam kepailitan, kurator bertindak sebagai pihak yang mewakili kepentingan boedel pailit secara keseluruhan, sehingga setiap penjualan aset, termasuk melalui lelang, dilakukan bukan atas kehendak debitor, melainkan berdasarkan mandat hukum untuk kepentingan para kreditor

Dengan demikian, pembelian aset lelang bangunan dalam kepailitan harus berdasarkan ketentuan, yaitu:

- (1) putusan pengadilan yang menyatakan pailit,
- (2) kewenangan kurator sebagai pelaksana pemberesan, dan
- (3) pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan hukum lelang.

Berbeda dengan kepailitan, dalam PKPU pembelian aset lelang bangunan tidak merupakan mekanisme utama penyelesaian utang. PKPU pada prinsipnya berorientasi pada restrukturisasi utang dan kelangsungan usaha debitor. Pembelian aset lelang tetap dapat terjadi dalam kondisi tertentu, terutama berkaitan dengan pelaksanaan hak kreditor separatis atau kegagalan rencana perdamaian. Pembelian aset lelang bangunan tidak hanya harus memenuhi ketentuan hukum lelang, tetapi juga harus dinilai kesesuaiannya dengan ketentuan PKPU dan asas kelangsungan usaha.

Sutan Remy Sjahdeini menjelaskan bahwa dalam PKPU, tidak semua kreditor memiliki kedudukan yang sama, karena kreditor separatis tetap memegang hak kebendaan yang memberikan hak preferen untuk

mengeksekusi objek jaminannya. Oleh karena itu, meskipun PKPU bertujuan menunda eksekusi, dalam kondisi tertentu eksekusi tetap dimungkinkan demi melindungi hak kebendaan kreditor separatis.

Peralihan hak atas aset lelang bangunan baru terjadi setelah seluruh tahapan hukum yang diatur perundang-undangan terpenuhi. Dalam hukum lelang, tahapan tersebut mencakup penyelenggaraan lelang oleh pejabat lelang berwenang, penetapan pemenang lelang, pelunasan harga lelang oleh pemenang, serta penerbitan risalah lelang. Rachmadi Usman menegaskan bahwa risalah lelang merupakan alat bukti utama yang menunjukkan terjadinya peralihan hak dari penjual kepada pembeli dalam lelang, dan kedudukannya tidak dapat disamakan dengan akta di bawah tangan.

Khusus untuk objek tetap berupa tanah beserta bangunan, risalah lelang memiliki fungsi ganda, berperan sebagai dasar yuridis untuk melakukan pencatatan perubahan hak di kantor pertanahan. Kewajiban melakukan pendaftaran atas setiap peralihan hak kepemilikan tanah, termasuk yang terjadi melalui lelang, diatur secara gamblang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Aturan inti yang mengatur kewajiban ini dapat ditemukan dalam Pasal 37 ayat (1).

“Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya,

kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.”

Bahwa Pasal 37 ayat (1) mengecualikan peralihan hak melalui lelang dari kewajiban menggunakan akta PPAT, kewajiban pendaftaran tetap berlaku bagi peralihan hak melalui lelang. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 41 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah karena lelang hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.”

Selanjutnya, Pasal 41 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pejabat lelang wajib menyampaikan kutipan risalah lelang kepada kantor pertanahan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilelang. Ketentuan ini menegaskan bahwa risalah lelang berkedudukan sebagai alas hak yang sah untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah hasil lelang.

Bahwa setiap pengalihan hak atas tanah yang diperoleh melalui lelang wajib didaftarkan pada kantor pertanahan guna memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak yang baru. Proses pendaftaran ini tidak memerlukan akta dari PPAT, melainkan cukup menggunakan kutipan risalah lelang sebagai akta otentik yang diterbitkan pejabat lelang.

Bahwa meskipun ketentuan hukum pembelian aset lelang bangunan telah memberikan dasar hukum yang jelas mengenai keabsahan peralihan hak secara yuridis, hukum positif Indonesia belum secara tegas mengatur jaminan penguasaan fisik objek lelang oleh pembeli. Ketentuan hukum yang ada lebih berfokus pada keabsahan prosedur lelang, kewenangan pihak yang menjual, serta peralihan hak secara formal, dan belum secara eksplisit mengatur mekanisme penyerahan dan pengosongan objek lelang.

Kondisi ini menunjukkan adanya pemisahan antara penguasaan yuridis dan penguasaan faktual dalam pembelian aset lelang bangunan. Pembeli telah sah menjadi pemegang hak berdasarkan risalah lelang dan pendaftaran hak, namun secara faktual pembeli belum tentu dapat menguasai objek apabila masih terdapat pihak lain yang menempati atau menguasai bangunan tersebut. Menurut M. Yahya Harahap, hukum acara perdata pada dasarnya mengatur eksekusi putusan, bukan penyerahan fisik dalam jual beli, sehingga sering terjadi kekosongan pengaturan mengenai penguasaan objek pasca-lelang

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa ketentuan hukum pembelian aset lelang bangunan dalam kepailitan dan PKPU pada dasarnya telah memberikan kepastian hukum pada aspek formal dan yuridis peralihan hak, namun belum secara komprehensif mengatur aspek penguasaan fisik objek pasca-lelang. Kekosongan inilah yang menjadi dasar munculnya permasalahan ketika pembeli aset lelang bangunan

tidak dapat menguasai objek lelang meskipun telah memenuhi seluruh ketentuan hukum pembelian, dan kondisi tersebut relevan untuk dianalisis lebih lanjut dalam kaitannya dengan Kerugian pembeli.

A. Kewenangan dan Tanggungjawab Kurator dan Pengurus PKPU dalam melakukan Penjualan Aset Debitor melalui Lelang

Penjualan aset debitor melalui lelang dalam kepailitan dan PKPU tidak dapat dilepaskan dari kewenangan serta tanggung jawab pihak yang menjalankan pengurusan dan pemberesan harta debitor, yaitu kurator dalam kepailitan dan pengurus dalam PKPU. Perbedaan kedudukan dan kewenangan antara kurator dan pengurus PKPU memiliki implikasi yuridis yang signifikan, khususnya terhadap keabsahan penjualan aset debitor melalui lelang dan kepastian hukum bagi pembeli aset lelang.

Kurator berkedudukan sebagai pihak utama yang diberi wewenang berdasarkan mandat undang-undang untuk melakukan pengelolaan dan penyelesaian harta pailit (boedel). Pasal 69 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU yang menugaskan kurator untuk mengurus dan membereskan harta pailit di bawah pengawasan hakim pengawas. Status penguasaan dan pengelolaan harta debitor beralih sejak diucapkannya putusan pailit, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 24 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU.

Akibat hukum dari ketentuan tersebut adalah bahwa kurator menjadi satu-satunya pihak yang berwenang melakukan tindakan hukum atas harta pailit, termasuk menjual harta tersebut melalui lelang.

Penjualan boedel pailit melalui lelang merupakan bagian dari tahap pemberesan yang bertujuan untuk merealisasikan harta pailit menjadi uang guna pembayaran utang kepada para kreditor. Pasal 185 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU bahwa semua harta pailit dijual di muka umum sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan.

Rachmadi Usman menjelaskan bahwa kewenangan kurator dalam kepailitan bersifat substitusional, artinya kurator menggantikan posisi debitor dalam melakukan perbuatan hukum atas harta kekayaan debitor, bukan bertindak atas dasar kuasa dari debitor. Oleh karena itu, setiap penjualan boedel pailit melalui lelang yang dilakukan oleh kurator memiliki dasar kewenangan langsung dari undang-undang dan putusan pengadilan.

Dengan kewenangan yang jelas tersebut, membeli aset lelang dalam kepailitan memperoleh haknya dari tindakan pejabat yang berwenang, sehingga keabsahan pembelian aset lelang pada prinsipnya tidak dapat dipersoalkan hanya karena adanya sengketa internal antara debitor dan kreditor.

Berbeda dengan kepailitan, dalam PKPU debitor tidak serta-merta kehilangan kewenangan untuk menguasai dan mengurus hartanya. Pasal 240 UU Kepailitan dan PKPU menentukan bahwa selama PKPU berlangsung, debitor tetap berwenang mengurus hartanya, namun kewenangan tersebut dilakukan bersama-sama dengan pengurus. Dengan demikian, pengurus PKPU tidak sepenuhnya menggantikan kedudukan

debitor sebagaimana kurator dalam kepailitan.

Kewenangan pengurus PKPU pada dasarnya bersifat koordinatif dan pengawasan, bukan kewenangan penuh untuk melakukan pengalihan aset. Tujuan utama PKPU adalah tercapainya perdamaian dan restrukturisasi utang, sehingga setiap tindakan pengalihan atau penjualan aset debitor harus dinilai dari kesesuaiannya dengan rencana perdamaian dan asas kelangsungan usaha

Sutan Remy Sjahdeini menyatakan bahwa dalam PKPU, pengurus berfungsi untuk menjaga keseimbangan kepentingan antara debitor dan kreditor, sehingga pengurus tidak dapat secara bebas menjual aset debitor tanpa dasar hukum yang jelas atau tanpa kaitan dengan pelaksanaan perdamaian . Oleh karena itu, kewenangan pengurus PKPU terhadap aset debitor jauh lebih terbatas dibandingkan dengan kewenangan kurator dalam kepailitan.

Pada kepailitan, debitor berada dalam keadaan insolvensi dan kehilangan kewenangan atas hartanya, sehingga kurator bertindak sebagai pengganti debitor. Dalam PKPU, debitor masih dipandang memiliki prospek untuk melunasi utang melalui perdamaian, sehingga tetap diberi kewenangan mengurus hartanya dengan pengawasan pengurus.

Perbedaan posisi hukum ini berimplikasi langsung pada kepastian hukum penjualan aset melalui lelang. Dalam kepailitan, penjualan aset oleh kurator lebih kuat karena didasarkan pada perintah undang-undang

dan putusan pengadilan. Sedangkan PKPU, penjualan aset seringkali dipersoalkan karena tidak selalu jelas apakah pengurus memiliki kewenangan untuk menjual aset tersebut, terutama apabila penjualan dilakukan di luar pelaksanaan perdamaian.

Kurator maupun pengurus PKPU memiliki tanggung jawab untuk memastikan kejelasan status hukum objek yang dijual melalui lelang. Kejelasan status objek meliputi kepastian bahwa objek tersebut benar-benar merupakan bagian dari boedel pailit atau harta debitor yang dapat dieksekusi, serta tidak sedang berada dalam sengketa yang dapat menghambat peralihan hak.

Dalam kepailitan, tanggung jawab kurator terhadap kejelasan status objek lelang relatif lebih jelas karena kurator wajib melakukan inventarisasi dan verifikasi boedel pailit sebelum melakukan penjualan. Pasal 100 UU Kepailitan dan PKPU mengatur kewajiban kurator untuk membuat daftar harta pailit, yang menjadi dasar pemberesan.

Dalam PKPU, tanggung jawab pengurus terhadap kejelasan status objek seringkali menjadi tidak tegas karena harta debitor belum berada dalam keadaan sita umum. Hal inilah yang menyebabkan kaburnya batas kewenangan pengurus dalam menjual aset debitor dan berpotensi menimbulkan permasalahan bagi pembeli aset lelang.

Dalam kepailitan, meskipun kurator berwenang menjual boedel pailit, undang-undang tidak secara eksplisit mewajibkan kurator untuk menyerahkan objek lelang dalam keadaan kosong kepada pembeli.

Akibatnya, apabila objek lelang masih dikuasai oleh debitor atau pihak lain, pembeli harus menempuh mekanisme hukum tersendiri untuk memperoleh penguasaan fisik.

Dalam PKPU, permasalahan penguasaan objek pasca lelang menjadi lebih luas karena kedudukan pengurus yang terbatas dan tujuan PKPU yang tidak berorientasi pada likuidasi. Kaburnya batas kewenangan pengurus seringkali menyebabkan pembeli aset lelang tidak dapat menguasai objek lelang meskipun telah memperoleh risalah lelang secara sah.

Pembeli aset lelang pada prinsipnya bertindak berdasarkan kepercayaan terhadap mekanisme lelang yang diselenggarakan oleh negara dan pejabat yang berwenang. Dalam kepailitan, karena kurator bertindak berdasarkan kewenangan undang-undang dan pengawasan pengadilan, risiko yang timbul akibat ketidakjelasan status objek atau hambatan penguasaan pada prinsipnya tidak sepenuhnya dapat dibebankan kepada pembeli. Sedangkan PKPU, keterbatasan kewenangan pengurus dan kompleksitas hubungan hukum seringkali menyebabkan risiko tersebut secara faktual dibebankan kepada pembeli, meskipun secara normatif belum tentu sejalan dengan asas kepastian hukum.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa dalam PKPU, kaburnya batas kewenangan pengurus merupakan faktor utama yang menyebabkan pembeli aset lelang bangunan tidak dapat menguasai objek

lelang. Kondisi ini menunjukkan adanya kebutuhan untuk memperjelas tanggung jawab hukum pengurus PKPU dan batas risiko yang seharusnya ditanggung oleh pembeli aset lelang.