

LELANG HAK TANGGUNGAN YANG OBJEKNYA DI KUASAI PIHAK KETIGA

Dina Oktiana^a, Firman Muntaqo^b

^a Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, email: dinaoktiana882@gmail.com

^b Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, email: firmanmuntaqo@fh.unsri.ac.id

Naskah diterima: 19 Maret 2024; revisi: 05 April 2024; disetujui: 30 Mei 2024

DOI: 10.28946/rpt.v13i1.3679

Abstrak:

Sistem perundang-undangan Indonesia, lelang digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual-beli pada umumnya. Oleh karenanya cara penjualan lelang diatur dalam undang-undang tersendiri yang sifatnya *Lex Specialis*. Kekhususan (spesialisasi) lelang ini tampak antara lain pada sifatnya yang transparan/keterbukaan dengan pembentukan harga yang kompetitif dan adanya ketentuan yang mengharuskan pelaksanaan lelang itu dipimpin oleh seorang Pejabat Umum, yaitu Pejabat Lelang yang mandiri. Kepastian hukum karena dilaksanakan oleh pejabat lelang serta dibuat risalah lelang sebagai akta otentik yang dipergunakan untuk proses balik nama kepada pemenang lelang. Cepat dan efisien, karena sebelum proses lelang dilakukan selalu didahului dengan pengumuman lelang sehingga peserta dapat berkumpul pada saat lelang dilaksanakan. Aman, karena dalam proses lelang disaksikan oleh pimpinan serta dilaksanakan oleh Pejabat Umum yang diangkat oleh Pemerintah yang bersifat independent. Adil, hal ini dikarenakan bersifat terbuka atau transparan dan objektif. Dalam pelaksanaan lelang terdapat beberapa pihak yang terlibat di dalamnya, yaitu Pembeli, Penjual, Pejabat Lelang (dulu disebut Juru Lelang), serta Pengawas Lelang (dulu disebut Superintendent). Pemberian tanggungan oleh pihak ketiga atau debitor kepada kreditor, sebab pihak kreditor memiliki sebuah kepentingan bahwa dalam ikatan ini debitor harus melakukan pemenuhan kewajiban pada berbagai perjanjian, kreditor sebagai pihak yang berhak atas pelaksanaan prestasi debitor membutuhkan suatu jaminan. Oleh karena itu perjanjian pokok tersebut biasanya terdapat perjanjian tambahan yakni perjanjian penjaminan. Pembuatan keduanya secara terpisah, akan tetapi kedudukan perjanjian penjaminan sangatlah bergantung pada perjanjian pokok. Hal tersebut harus dilaksanakan guna melindungi pihak kreditor, maka dari itu kreditor akan tetap memperoleh hak piutangnya jika terjadi wanprestasi pada debitor. Pada Perjanjian Pokok umumnya semua pihak sudah dengan tegas berjanji bahwa jika debitor wanprestasi, guna melunasi utang debitor, kreditor berhak melakukan pengambilan sebagian ataupun keseluruhan hasil penjualan harta jaminan tersebut.

Kata Kunci : Lelang; Hak Tanggungan; Pihak Ketiga

Abstract:

In the Indonesian legal system, auctions are classified as a special sales method whose procedures are different from buying and selling in general. Therefore, the method of auction sales is regulated in a separate law which is Lex Specialist in nature. The specificity (specialization) of this auction can be seen, among other things, in its transparent/open nature with the formation of competitive prices and the

existence of provisions that require the auction to be led by a General Official, namely an independent Auction Officer. Legal certainty because it is carried out by auction officials and auction minutes are made as authentic deeds which are used for the process of transferring names to auction winners. Fast and efficient, because before the auction process is carried out it is always preceded by an auction announcement so that participants can gather when the auction is held. Safe, because the auction process is witnessed by the leadership and carried out by General Officials appointed by the Government who are independent. Fair, this is because it is open or transparent and objective. In carrying out an auction there are several parties involved in it, namely the Buyer, Seller, Auction Official (formerly called the Auctioneer), and Auction Supervisor (formerly called the Superintendent). The provision of guarantees by third parties or debtors to creditors, because the creditor has an interest that in this bond the debtor must fulfill obligations in various agreements, the creditor as the party entitled to the implementation of the debtor's achievements requires a guarantee. Therefore, the main agreement usually contains an additional agreement, namely a guarantee agreement. The two are made separately, but the position of the guarantee agreement really depends on the main agreement. This must be implemented to protect creditors, therefore creditors will still receive the rights to their receivables if the debtor defaults. In the Principal Agreement, generally all parties have expressly promised that if the debtor defaults, in order to pay off the debtor's debt, the creditor has the right to take part or all of the proceeds from the sale of the collateral.

Keywords: Auction; Mortgage; Third Party

LATAR BELAKANG

Pelelangan objek Hak Tanggungan oleh bank atau kreditur mempunyai dua prosedur eksekusi Hak Tanggungan, yakni mengacu Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dimana atas kekuasaan sendiri penjualan dilaksanakan secara langsung (parate eksekusi) dan juga berdasarkan Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 4 ayat (2) jo Pasal 26 (selanjutnya di singkat UUHT) sertipikat Hak Tanggungan sebagai title eksekutorial yakni eksekusi dimana perantaranya pengadilan. Menurut Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 6 (selanjutnya di singkat UUHT) mengatakan jika cidera janji dilakukan debitur, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak melakukan penjualan objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dengan cara pelelangan umum dan juga dari hasil tersebut diambil biaya pelunasan utang.

Lelang memiliki kesamaan karakter hukum dengan jual beli. Hal ini antara individu, penjual lelang secara status memiki kesamaan dengan jual beli yang dilakukan individual, sehingga terdapat ketentuan hukum dalam jual beli mengacu KUHPerduta, penyerahan barang oleh penjual pada Pasal 1474 KUHPerduta dimana mengatakan barang wajib diserahkan dan ditanggung oleh penjualnya, disamping itu terdapat dua kewajiban penjual pada Pasal 1491 KUHPerduta yakni jaminan penguasaan benda agar tentram, aman dan tidak terdapat kecacatan sama sekali.

Tanggung jawab kreditur Hak Tanggungan selaku penjual mengacu Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 (selanjutnya di singkat PMK) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penyerahan menjadi tanggung jawab pihak penjual. Penyerahan didalam lelang Hak Tanggungan ini meliputi penyerahan yuridis dan penyerahan fisik. Penyerahan fisik dengan meminta terlelang untuk mengosongkan objek lelang tersebut dan apabila tidak mengosongkan dengan sukarela maka dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 200 *Herziene Inlandsch Reglement* (selanjutnya di singkat HIR). Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 231/PMK.03/2019 Jo Nomor 59/PMK.03/2022 Pasal 16 huruf c) tersebut sejalan dengan Pasal 1474 KUHPerduta yang menyebutkan bahwa penjual mempunyai dua tanggung jawab pertama menyerahkan dan kedua menanggung. Pengosongan

yang merupakan proses penyerahan secara fisik seharusnya menjadi tanggung jawab penjual dalam kasus ini adalah Kreditur Hak Tanggungan, akan tetapi didalam Risalah Lelang yang merupakan berita acara dalam lelang itu sendiri terdapat klausul yang menyatakan.

“Jika bangunan dan/atau tanah dalam keadaan memiliki penghuni ketika akan dilelang maka pembeli akan bertanggung jawab atas seluruh pengosongan. Jika dengan sukarela pengosongan bangunan tersebut tidak mampu dilaksanakan, maka untuk mengosongkannya mengacu ketentuan Pasal 200 Herziene Inlandsch Reglement (selanjutnya di singkat HIR) pembeli dapat melakukan permintaan bantuan Pengadilan Negeri setempat”

Klausul Risalah Lelang itu menentukan bahwa pengosongan merupakan tanggung jawab dari pembeli. Menurut Penulis pengosongan melalui bantuan pengadilan merupakan suatu cacat tersembunyi, pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan debitur telah berjanji bahwa debitur akan mengosongkan Objek Hak Tanggungan sewaktu eksekusi. Pengosongan objek Hak Tanggungan harusnya dilakukan secara sukarela oleh debitur. Pengosongan secara paksa merupakan suatu cacat tersembunyi yang tidak diketahui sebelumnya oleh pihak kreditur selaku penjual, cacat barang yang tersembunyi tersebut seharusnya menjadi tanggung jawab penjual.

Klausula yang menyatakan bahwa pengosongan tersebut menjadi tanggung jawab pihak pemenang lelang menurut Penulis bertentangan dengan KUH Perdata mengenai kewajiban penjual, mengatakan penjual mempunyai dalam menanggung dan menyerahkannya, penanggung kewajiban penjual tersebut menanggung cacat barang yang tersembunyi yang diatur Undang-undang hukum perdata Pasal 1491 (selanjutnya di singkat KUHPerdata) Klausul Risalah Lelang tersebut juga tidak sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf c Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 (selanjutnya disingkat PMK) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatakan penyerahan menjadi tanggung jawab penjual.

Klausul Risalah Lelang mengenai pengosongan tersebut bertentangan dengan KUHPerdata dan Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 (selanjutnya di singkat PMK) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga klausula terkait pengosongan dibatalkan akibat hukum dikarenakan sebab yang tidak dapat dipenuhi, dimana menjadi syarat perjanjian yang sah dan diatur oleh Pasal 1320 KUHPerdata.¹

Sebelum terjadinya lelang objek atau benda yang akan di lelang harus dikosongkan terlebih dahulu. Yang dimaksud dengan pengosongan bertentangan dengan KUHPerdata adalah objek lelang yang telah dilelang belum di kosongkan tetapi tetap di lelang beserta isinya tanpa dilakukan pengosongan terlebih dahulu. Pengertian Balai Lelang Pemerintah melalui Keputusan Menteri Keuangan No. 47/KMK.01/1996 tanggal 25 Januari 1996 dan Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (selanjutnya di singkat BUPLN) No. 1/PN/1996, telah melakukan deregulasi di bidang lelang. Dengan deregulasi tersebut pemerintah telah membuka peluang usaha baru bagi dunia usaha untuk mendirikan Balai Lelang, guna menyelenggarakan jasa penjualan barang secara profesional. Balai Lelang yang di luar negeri disebut sebagai Auction House adalah perusahaan yang bergerak di bidang jasa lelang yaitu jasa menjualkan barang orang lain dengan cara lelang. Perusahaan tersebut menerima order dari pemilik barang, kemudian setelah mempersiapkan dan memasarkan agar barang tersebut layak dijual, maka dilakukanlah penjualan secara lelang yang hasilnya kemudian diteruskan kepada pemilik barang.

Sementara itu Balai Lelang berdasarkan perikatan perdata dengan pemilik barang akan

¹ Hikmah Nurul Hidayah and Siti Malikhatun Badriyah, “Prosedur Eksekusi Objek Lelang Hak Tanggungan Dimana Objek Masih dikuasai Pihak Lain,” *NOTARIUS* 15, no. 1 (2022): 356–59.

menerima sejumlah honorarium atau fee yang disepakati kedua belah pihak, dan sekurang-kurangnya memuat antara lain:

1. Besaran imbalan jasa dari penjual/pemilik barang kepada Balai Lelang.
2. Cara pembayaran imbalan jasa.
3. Pembagian uang jaminan wanprestasi, dan
4. Jangka waktu penyetoran hasil bersih lelang dari Balai Lelang kepada pemilik barang.

Di Indonesia, peraturan yang mengatur tentang Balai Lelang saat ini adalah Keputusan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tanggal 30 November 2005 tentang Balai Lelang. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tanggal 30 November 2005, Balai Lelang adalah Perseroan Terbatas (PT) yang didirikan oleh swasta nasional, patungan swasta nasional dengan swasta asing, atau patungan BUMN/D dengan swasta nasional/asing yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan operasional usaha Balai Lelang.²

Dalam undang-undang pokok argaria di tunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat di jadikan jaminan utang dengan dibebani objek hak tanggungan tanah negara menurut sifatnya dapat di pindah tanggankan. Sedangkan hak pakai dan hak milik dibuka kemungkinannya untuk dikemudian hari di jadikan jaminan utang dengan di bebani hak tanggungan, jika telah di penuhi persyaratannya.

Salah satu kasus yang menarik perhatian penulis adalah Putusan Nomor 294/Pdt/2019/PT MDN. Perwalan (Sartono) terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Medan. Kasus ini bermula ketika pihak perwalan (Sartono) melakukan pinjaman kepada pihak Terlawan I (PT Bank Mandiri Perseroan Tbk Cabang Kisaran) sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus rupiah) merupakan pinjaman tahap pertama. Selanjutnya pihak pelawan melakukan pinjaman kedua sebesar Rp540.000.000,00 (lima ratus empat puluh juta rupiah) dengan agunan hak tanggungan berupa sebidang tanah seluas 626 m² yang di atasnya berdiri 6 unit rukok yang terletak di desa Binjai Serbang Kecamatan Air Joman, Kabupaten Asahan, Provinsi Sumatra Utara.

Pelawan seorang dibetur dengan beritikad baik yang melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran. Tetapi karena adanya sesuatu hal yang mengakibatkan pelawan tidak dapat melakukan kewajibannya membayar angsuran sejak tanggal 15 september 2016. Karena tidak adanya angsuran dari pihak pelawan maka pihak pelawan mendapatkan surat peringatan pertama (Selanjutnya di singkat SP 1) dari pihak Terlawan II (PT Bank Mandiri Persero Tbk Medan). Dengan adanya surat peringatan pertama pihak Pelawan melakukan itikad baik dengan mendatangi pihak Terlawan I untuk melakukan musyawara agar dapat dilakukannya restrukturisasi kredit.

Kemudian pihak Pelawan mendapatkan surat peringatan ke dua dari pihak Terlawan II. Selanjutnya pihak Pelawan mendatangi kembali Terlawan I untuk kembali negosiasi untuk mencari solusi yang didapatkan adalah untuk menjual objek agunan yang dibebani hak tanggungan. Pihak Pelawan kembali mendapatkan surat peringatan ke tiga dari terlawan I kembali Pihak Pelawan mendatangi Terlawan I untuk kembali bernegosiasi dan mempertanyakan keputusan Terlawan I tentang hasil Restrukturisasi sebelumnya. Belum selesai dengan pembicaraan Pelawan dengan Terlawan I, Pihak Pelawan kembali mendapatkan dengan perihal pemberitahuan tentang pelaksanaan lelang agunan kredit. Selanjutnya pelawan mengajukan permohonan restrukturisasi penguranga pokok kredit dan penghapusan bunga dan denda sampai 0 persen. Tetapi permintaan tersebut di tolak oleh Terlawan I dan Terlawan II. Pelawan

² Herman Adriansyah, *Teaching Material, Peraturan Lelang Negara*, n.d.

mendapatkan surat dari Telawan II perihal pemberitahuan hasil lelang agunan kredit pelawan. Pihak pelawan mendatangi pihak Terlawan I untuk menanyakan perihal Risala Lelang, tetapi Terlawan I tidak mau memberikan risala lelang dan meminta Pelawan untuk meminta risala lelang kepada pihak Terlawan II. Setelah itu Pelawan mendatangi Terlawan II untuk memintal risala lelang tetapi Terlawan II tidak dapat memberikan risala lelang kepada pihak Pelawan karena prinsipnya pelaksanaan lelang itu dilakukan oleh kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKLN). Karena hal ini pihak Pelawan mengajukan gugatan kepada pihak Terlawan I (PT Bank Mandiri Persero Tbk cabang Kisaran) dan Terlawan II (PT Bank Mandiri Persero Tbk cabang Medan) dan Terlawan III (Susanto) dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang. Pihak Terlawan III merupakan pemenang lelang.

METODE

Penelitian menggunakan metode penelitian yuridis normatif.³ Penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji suatu permasalahan dari analisis hukum tertulis berbagai aspek, yaitu aspek teori, sejarah, filosofi, perbandingan, struktur dan komposisi, lingkup dan materi, konsistensi, penjelasan umum pasal demi pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang-undang, serta bahasa hukum yang digunakan.⁴ Penelitian hukum normatif berhubungan langsung dengan praktik hukum yang menyangkut dua aspek utama yaitu : pembentukan hukum dan penerapan hukum.⁵

ANALISIS

Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Yang Objeknya Dikuasai Pihak Ketiga

Lelang eksekusi hak tanggungan, yaitu lelang Parate eksekusi langsung mendaftar pada balai lelang yang seharusnya didaftarkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKLN. Pembeli lelang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Peralihan hak atas tanah melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah selama memenuhi syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

Jika lelang Parate eksekusi yang dilaksanakan melalui balai lelang kemudian telah ada pemenang lelang atau pembeli lelang akan tetapi tidak sesuai dengan prosedur yang ada atau bukan instansi yang berwenang melakukan maka lelang yang tidak sah atau batal demi hukum jadi lelang tersebut tidak ada. Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tatacara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yang salah satunya yaitu pembelian tanah melalui pelelangan umum.

Sesuai dengan Pasal 1 PMK No.213/PMK.6/2023, Pembeli adalah setiap orang, organisasi, atau lembaga yang mengajukan penawaran pada suatu lelang dan tawarannya diterima oleh juru

³ Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001).

⁴ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004).

⁵ Johny Ibrahim, *Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Banyumedia, 2007).

lelang yang ditunjuk sebagai yang tertinggi dan terbaik. Peserta lelang akan disebut sebagai pemenang lelang atau pembeli jikalau:

- 1) Orang atau badan yang mengajukan penawaran tertinggi adalah orang perseorangan atau badan hukum/badan usaha;
- 2) Pemenang lelang diakui secara resmi oleh pejabat yang berwenang;
- 3) Mereka telah menerima penyerahan barang yang dibelinya sebelum memenuhi tanggung jawab pajak dan retribusi;
- 4) Wajib membayar seluruh kewajiban pembayaran lelang;
- 5) Apabila pembeli tidak dapat memenuhi komitmennya setelah dinyatakan sebagai pemenang lelang, maka pembeli tersebut tidak diperkenankan mengikuti lelang dimanapun di Indonesia untuk jangka waktu enam bulan. Jika pembeli gagal memenuhi persyaratan keuangannya, pejabat lelang harus mencabut persetujuannya sebagai pembeli.

Setiap objek lelang yang dibeli melalui proses lelang sudah seharusnya menjadi milik pembeli dan pembeli memiliki hak untuk menguasai objek tersebut. Namun perpindahan hak kepada pemenang lelang tidak berlangsung begitu saja pada saat pembeli diresmikan secara sah menjadi pemenang oleh pejabat lelang. Apabila penawar lelang telah memenuhi seluruh kewajibannya, khususnya yang berkaitan dengan pembayaran lelang, yang dibuktikan dengan surat pelunasan yang diterbitkan oleh kantor lelang, maka hak itu dianggap sah menurut hukum. Setelah surat keterangan tersebut diserahkan kepada pembeli, hak secara resmi dan substansial akan dialihkan kepada pembeli. Pasal 526 RV menjelaskan dengan lebih rinci bahwa Pembeli memperoleh kepemilikan atas barang-barang yang dijual dalam lelang setelah diumumkannya daftar lelang, yang bersifat final dan tidak dapat dinegosiasikan sampai bukti tertulis yang dikeluarkan oleh kantor lelang membenarkan terpenuhinya seluruh syarat pembelian. Sesuai dengan SEMA No.4/2016 pembeli lelang yang melangsungkan jual beli atas tanah dengan ketentuan atau aturan dan dokumen yang sah seperti yang telah ditetapkan ketentuan perundangundangan yang salah satunya adalah membeli tanah dengan cara lelang secara terbuka tergolong dalam klasifikasi pembeli yang memiliki itikad baik yang perlu mendapatkan perlindungan sesuai dengan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara.

Perbuatan hukum yang dilakukan terhadap pembeli lelang dengan maksud untuk menyelesaikan suatu permasalahan mengenai barang lelang disebut dengan perlindungan hukum yang bersifat represif. Dapat dilakukan suatu bentuk perlindungan hukum secara represif kepada pemenang lelang apabila debitur pemilik jaminan tidak mau menyerahkan objek dengan sukarela. Terdapat ketentuan yang memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang jika pemilik jaminan menolak untuk menyerahkan objek lelang. Tanpa perlu nempuh jalur hukum, Hal ini dapat dilakukan dengan mengajukan petisi kepada Ketua Pengadilan Negeri agar eksekusi dihentikan.⁶

Dalam hal pemenang lelang sudah melakukan segala usaha untuk mendapatkan objek lelang seperti meminta dengan cara yang baik untuk pemilik objek jaminan mau meninggalkan dan menyerahkan objek terlelang bahkan sampai meminta eksekusi pengosongan atas objek terlelang ke Pengadilan Negeri, namun tidak diindahkan juga peringatan-peringatan tersebut maka usaha terakhir yang dapat dilakukan adalah dengan meminta sita eksekusi atas objek jaminan yang diajukan ke Pengadilan Negeri.

⁶ Christin Natalia Ta and Atik Winanti, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang (Studi Kasus Putusan NO.3/PDT.G/2018/PN.Lgs)*,” *Jurnal Interpretasi Hukum* 5, no. 1 (2024): 825–26.

Sita eksekusi ini merupakan perintah dari Ketua Pengadilan Negeri yang berupa surat agar jurusita melakukan sita objek jaminan milik termohon eksekusi berdasarkan permohonan eksekusi yang sudah dimintakan oleh pemohon eksekusi. Sebuah penetapan akan dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri sesuai dengan permohonan yang diajukan untuk pengosongan dan dengan bekerjasama dengan beberapa pihak seperti pihak keamanan, bintanga pembina desa, pihak kelurahan, ketua RT/RW, dan pihak lain yang berkepentingan. Hadirnya pihak pihak ini untuk menjamin bahwa pengosongan yang dilakukan sesuai dengan nilai kemanusiaan dan keadilan.

Upaya-Upaya yang Dapat Dilakukan Untuk Menjamin Pelaksanaan Lelang Dikuasai Pihak Ketiga

Perlindungan hukum yang diberikan dalam eksekusi lelang hak tanggungan dibagi ke dalam 2 (dua) bentuk, yaitu perlindungan hukum secara *preventif* dan perlindungan hukum secara *represif*. Bentuk perlindungan hukum *preventif* merupakan perlindungan bersifat pencegahan. Sedangkan bentuk perlindungan hukum *represif* yaitu perlindungan hukum untuk mengatasi suatu sengketa yang terjadi, termasuk penyelesaian di lembaga peradilan.⁷

Perlindungan hukum *preventif* kepada pemenang lelang diatur dalam ketentuan *Vendu Reglement* Pasal 42 yang menyebutkan bahwa pemenang lelang eksekusi hak tanggungan berhak diberikan kutipan risalah lelang. Risalah lelang merupakan alat bukti autentik sebagai pengganti Akta Jual Bel, sehingga dipersamakan seperti akta jual beli, dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang selanjutnya dipergunakan untuk proses balik nama terhadap objek eksekusi lelang hak tanggungan benda tidak bergerak. Setelah diberikan kutipan risalah lelang, maka pemenang lelang dapat melakukan proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga memberikan perlindungan hukum *preventif* yang dimuat dalam Pasal 1491 KUHPerdato berupa 2 (dua) bentuk perlindungan terhadap pembeli lelang. Pertama, terkait kepemilikan objek yang dijual dengan aman dan tentram. Kedua tidak ada potensi cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau sifat yang sedemikian rupa hingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian.⁸ Selain dimuat di dalam ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”. Sehingga dapat memberi kepastian hukum dan mengurangi rasa keraguan peserta lelang untuk mengikuti kegiatan lelang. Apabila dalam proses lelang terdapat hambatan-hambatan seperti gangguan pihak ketiga dikemudian hari, namun peserta lelang telah mengikuti lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka lelang yang telah dilaksanakan tersebut tidak dapat dibatalkan.

Perlindungan hukum *preventif* yang diberikan selain dari ketentuan-ketentuan di atas, juga diberikan oleh KPKNL sebelum lelang terjadi. Pada tahap ini KPKNL menginformasikan kepada seluruh kandidat lelang perihal pemberitahuan dokumen, keadaan dan kondisi objek lelang dengan sebenar-benarnya dan apa adanya, bahkan konsekuensi dan resiko yang akan timbul. Selain itu, kantor pertanahan akan memberikan keterangan terkait bidang tanah yang akan dilelang kepada Pejabat Lelang, pemberitahuan tersebut akan dilakukan paling lambat 7 hari sebelum pelaksanaan lelang.

⁷ Salsabila Fathimah Azzahra and Siti Malikhatun Badriyah, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan*, *Jurnal LEX Renaissance* 8, no. 1 (2023): 171–72.

⁸ JDIH Mahkamah Agung RI, “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” n.d.

Sedangkan bentuk perlindungan hukum *represif* terhadap pembeli lelang dimuat di dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan poin IX yang menyebutkan “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)”.⁹

Ketentuan di atas dipertegas di dalam ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”. Dari kutipan tersebut dapat diketahui apabila proses lelang telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku dan memenuhi syarat dan mendapat pemenang lelang dengan itikad baik, maka lelang tidak dapat dibatalkan dan pemenang lelang mutlak diberikan perlindungan hukum untuk mendapatkan kepastian hukum.

Perlindungan *represif* juga dimuat di dalam ketentuan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung (yang selanjutnya disingkat MA) Nomor: 1068K/Pdt/2008, menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan berlandaskan putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap, maka lelang itu tidak dapat dibatalkan. Ketentuan perihal perlindungan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik juga dimuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 323/K/Sip/1968 yang menjelaskan bahwa apabila suatu proses lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dimenangkan oleh pembeli lelang yang memiliki itikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan terhadap pembeli lelang tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.

Pada Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga mengatur perlindungan hukum represif yang memuat perihal tanggung jawab penjual terhadap munculnya suatu gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang muncul karena suatu hal dengan tidak dilengkapinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang dan adanya tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang muncul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang.¹⁰ Dengan kata lain, jika terdapat gugatan terhadap hasil lelang maka itu mutlak menjadi tanggung jawab si penjual. Kemudian pemenang lelang berhak mengajukan ganti rugi terhadap kerugian yang ditimbulkan. Disebabkan pelaksanaan lelang disetarakan dengan perjanjian jual beli, berdasarkan Pasal 1496 KUHPerdata menjelaskan bahwa, apabila terjadi halnya suatu penghukuman perihal untuk menyerahkan benda/objek yang telah dibelinya kepada pihak lain (seorang lain), maka berhak melakukan tuntutan kembali kepada si penjual:¹¹

- 1) pengembalian uang sejumlah harga pembelian
- 2) pengembalian hasil-hasil apabila diwajibkan menyerahkan hasil-hasil kepada pemilik yang melakukan penuntutan penyerahan
- 3) biaya yang dikeluarkan berhubung dengan gugatan si pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh si penggugat asal
- 4) penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenai pembeli dan penyerahannya sekedar itu telah dibayar oleh si pembeli.

⁹ Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012, “Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Poin IX.

¹⁰ Pasal 13 ayat (1), “Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.” n.d.

¹¹ RI, “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.”

Perlindungan yang diberikan kepada pembeli lelang yang beritikad baik dapat dilakukan melalui sistem peradilan (*litigasi*), dan jika terdapat suatu sanggahan maka pihak pembeli lelang dapat melaksanakan upaya hukum berupa banding dan kasasi.¹² Hal itu diatur dalam ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR yang memuat tentang eksekusi pengosongan atau disebut juga sebagai eksekusi riil, yang mana apabila barang yang sudah dibeli oleh pemenang lelang secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku namun pemilik barang tidak dapat menguasai barang tersebut, maka pihak yang memenangkan lelang itu berhak mengajukan suatu permohonan ke Pengadilan Negeri setempat untuk dilakukannya pengosongan atas barang lelang tersebut.

Ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR perihal pengosongan objek menjelaskan bahwa apabila barang yang sudah dilelang dan pemilik barang tidak mau menyerahkan secara sukarela barang tersebut, Pengadilan Negeri setempat yang berwenang secara tertulis memerintahkan surat perintahnya kepada pejabat yang berwenang memberitahukan untuk pengosongannya, bantuan dari pihak polisi diperlukan apabila terdapat keadaan di mana terdapat debitur dan keluarganya yang tidak beritikad baik untuk meninggalkan dan mengosongkan barang itu. Dengan begitu, maka pembeli lelang dapat melakukan gugatan permohonan di Pengadilan Negeri setempat untuk dilakukannya eksekusi pada objek lelang eksekusi hak tanggungan tersebut. Perihal dengan tereksekusi yang enggan meninggalkan atau mengosongkan objek barang yang secara sukarela telah dijual, maka Pengadilan Negeri setempat memerintahkan Juru Sita, agar objek tersebut ditinggalkan dan dikosongkan oleh pemilik lama objek tersebut.

Sejauh ini dapat diketahui bahwa peraturan tentang lelang belum mengatur perihal ganti rugi yang timbul karena lelang batal demi hukum. Oleh sebab itu, untuk mengulas hal ganti rugi yang timbul karena lelang batal demi hukum perlu merujuk pada KUHPerdara. Penyebab lelang batal demi hukum artinya terdapat suatu kesalahan yang disebabkan oleh subjek hukum dan mengakibatkan kerugian bagi pihak lain, yang mana hal itu disebut dengan perbuatan melawan hukum. Sehingga, pihak yang menyebabkan suatu kerugian tersebut harus bertanggung jawab. Pihak yang dianggap menimbulkan kerugian adalah penjual barang yang mana penjual yang dimaksud adalah pihak bank.¹³

Pengaturan Lelang Yang dikuasai Pihak Ketiga

Pelaksanaan lelang terjadi tiga peristiwa, pertama adalah peristiwa pra-lelang, kedua adalah peristiwa pelaksanaan lelang, dan terakhir adalah peristiwa pasca-lelang. Terdapat pula tiga pihak penting dalam pelaksanaan lelang yaitu pihak penjual, pejabat lelang, dan pembeli lelang. Pembeli adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang (Pasal 1 angka 52 PMK No. 213/PMK.06/2020). Pembeli objek lelang berupa tanah, termasuk bangunan yang berdiri di atasnya adalah pihak yang melakukan pembelian melalui pelelangan umum yang dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi secara hukum berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata.¹⁴

¹² Supriadi Jufri, Anwar Borahima, and Nurfaidah Said, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang," *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum* 4, no. 2 (2020).

¹³ Azzahra And Badriyah, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan."

¹⁴ Kementerian Keuangan, "Pembeli Lelang Tidak Dapat Menguasai Obyek Lelang Yang Dimenangkannya, Dan Justru Digugat. Bagaimana Langkah Hukumnya," N.D., <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl->

Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a, yang disempurnakan pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan angka 4, disebutkan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

A. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

1. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
2. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
3. Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
4. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

B. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

1. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
2. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
3. Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
4. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Pasca pelaksanaan lelang, pembeli lelang akan menerima Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL sebagai Akta Jual Beli, dan dapat diberikan pula *Grosse* Risalah Lelang sesuai kebutuhan, hal ini ditegaskan di dalam Pasal 93 ayat (2) huruf a PMK No. 213/PMK.06/2020. Akta tersebut menjadi dasar bagi pembeli untuk membuktikan kepada pihak manapun tentang adanya peralihan hak dari pemilik tanah dan/bangunan kepada pembeli lelang.

Perjalanan untuk memperoleh haknya terhadap kepemilikan tanah dan/bangunan yang telah dimilikinya, tak selalu berjalan dengan baik. Pihak pembeli seringkali menemui hal atau peristiwa dimana objek lelang tersebut masih dikuasai oleh pemilik tanah dan/bangunan sebelumnya. Sehubungan dengan pengosongan rumah yang telah beralih hak kepemilikannya dari pemilik rumah kepada pihak pembeli lelang, maka secara hukum pembeli lelang dapat mengajukan suatu upaya pengosongan melalui jalur pengadilan dengan menggunakan *Grosse* Risalah Lelang yang berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Mekanisme tersebut diantaranya tercantum dalam ketentuan Pasal 200 ayat (11) *Herzien Inlandsch Reglement*, yang menyatakan:

“Jika orang yang barangnya dijual itu, enggan meninggalkan barang yang tetap itu, maka ketua pengadilan negeri membuat satu surat perintah kepada orang yang berkuasa menjalankan surat jurusita, supaya dengan bantuan panitera pengadilan negeri, jika perlu dengan pertolongan polisi, barang yang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang, yang dijual barangnya itu, serta oleh kaum keluarganya.”¹⁵

Selanjutnya, khusus untuk pelelangan hak tanggungan oleh pembeli lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada ketua Pengadilan Negeri tanpa mengajukan gugatan dengan menyampaikan *Grosse* Risalah Lelang. Hal ini ditegaskan di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yaitu:

“Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan.”¹⁶

Atas permohonan tersebut, pengadilan negeri akan melakukan mekanisme pelaksanaan eksekusi pengosongan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Meskipun lelang telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara (Perdirjen KN) Nomor 02/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, namun pelaksanaan lelang tidak terlepas dari munculnya gugatan-gugatan, terutama gugatan Perdata baik di Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Agama.¹⁷

Sama seperti tugas dan fungsi dari Kementerian Keuangan c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Direktorat Lelang c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang tidak boleh menolak segala permohonan lelang yang telah diajukan terhadapnya sepanjang memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, Pengadilan pun tidak boleh menolak sepanjang ada gugatan yang diajukan kepada siapa yang mengajukan gugatan, setiap warga negara yang merasa haknya terlanggar, berhak untuk mengajukan gugatan. Pihak-pihak yang digugat dan terlibat di dalamnya tentunya dapat diajukan oleh penggugat kepada siapapun, mulai dari Pemohon Lelang, KPKNL sebagai pelaksana lelang, Kantor Pertanahan, Notaris, hingga tak terkecuali Pembeli Lelang.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas, maka kesimpulan dari penelitian yang berjudul Lelang Hak Tanggungan Yang Objeknya Di Kuasai Pihak Ketiga, adalah Pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang objeknya di kuasai pihak ketiga dalam perkara ini tetap dapat dilaksanakan meskipun objeknya dikuasai oleh pihak ketiga karena pihak ketiga dalam hal ini hanya menguasai, bukan pemilik sah atas objek sengketa, upaya yang dapat dilakukan untuk menjamin pelaksanaan lelang dikuasai pihak ketiga adalah dengan cara melakukan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yaitu : a) perlindungan hukum secara *preventif* merupakan perlindungan bersifat pencegahan, b) perlindungan hukum secara *represif* yaitu perlindungan hukum untuk mengatasi suatu sengketa yang terjadi, termasuk penyelesaian di lembaga peradilan, untuk masa yang akan

¹⁵ HukumOnline.com, “Upaya Hukum Jika Tereksekusi Masih Kuasai Fisik Barang Lelang,” n.d.

¹⁶ Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2014, “Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan,” n.d.

¹⁷ Peraturan Menteri Keuangan, “Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,” 2020.

datang ialah dengan cara memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dan melakukan pelaksanaan lelang dengan peraturan hukum yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- (1), Pasal 13 ayat. “Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,” n.d.
- 2012, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun. “Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Poin IX,” n.d.
- 2014, Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun. “Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan,” n.d.
- Azzahra, Salsabila Fathimah, and Siti Malikhatun Badriyah. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan.” *Jurnal LEX Renaissance* 8, no. 1 (2023): 171–72.
- Herman Adriansyah. *Teching Material, Peraturan Lelang Negara*, n.d.
- Hidayah, Hikmah Nurul, and Siti Malikhatun Badriyah. “Prosedur Eksekusi Objek Lelang Hak Tanggungan Dimana Objek Masih Dikuasai Pihak Lain.” *NOTARIUS* 15, no. 1 (2022): 356–59.
- HukumOnline.com. “Upaya Hukum Jika Tereksekusi Masih Kuasai Fisik Barang Lelang,” n.d.
- Ibrahim, Johny. *Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Banyumedia, 2007.
- Jufri, Supriadi, Anwar Borahima, and Nurfaidah Said. “Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang.” *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum* 4, no. 2 (2020).
- Keuangan, Kementerian. “PEMBELI LELANG TIDAK DAPAT MENGUASAI OBYEK LELANG YANG DIMENANGKANNYA, DAN JUSTRU DIGUGAT. BAGAIMANA LANGKAH HUKUMNYA,” n.d.
- Keuangan, Peraturan Menteri. “Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,” 2020.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004.
- RI, JDIH Mahkamah Agung. “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” n.d.
- Soekanto, Soerjono, and Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001.
- Ta, Christin Natalia, and Atik Winanti. “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DAPAT MENGUASAI OBJEK LELANG (STUDI KASUS PUTUSAN NO.3/PDT.G/2018/PN.Lgs).” *Jurnal Interpretasi Hukum* 5, no. 1 (2024): 825–26.