

**BAB II**

**HUBUNGAN HUKUM ANTARA PEMENANG LELANG DENGAN**

**OBJEK JAMINAN UTANG**

**I. Hubungan Hukum Dalam Aspek Keperdataan**

Hubungan hukum adalah hubungan yang secara langsung diatur oleh hukum. Hubungan hukum pada akhirnya akan menimbulkan suatu akibat tertentu. Di dalam hubungan hukum ini, yaitu hubungan antara dua pihak yang di dalamnya melekat pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lainnya. Hubungan hukum ini diatur dan memiliki akibat hukum tertentu. Hak dan kewajiban para pihak tersebut dapat dipertahankan di hadapan pengadilan.

Ciri-ciri dalam hubungan hukum diterangkan bahwa ada tiga ciri-ciri hubungan hukum atau unsur khususnya, yakni:

1. Adanya orang-orang yang hak dan kewajibannya saling berhadapan.
2. Adanya objek yang berlaku berdasarkan hak dan Kewajiban.
3. Adanya hubungan hukum antara pemilik hak dan Pengembang kewajiban atau adanya hubungan terhadap Objek yang bersangkutan.

Hubungan hukum memiliki dua segi, yaitu segi *bevoegdheid* (kewenangan/hak) dengan segi *plicht* (kewajiban). Kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum dinamakan hak. Logemann yang telah dikutip oleh Soeroso berpendapat, bahwa setiap hubungan terdapat pihak yang mempunyai kewenangan meminta prestasi yang disebut sebagai

prestatie subject. Sedangkan pihak yang wajib melakukan prestasi disebut plicht subject. Hubungan hukum memiliki tiga unsur, yaitu adanya orang-orang yang hak atau kewajibannya saling bersamaan, adanya suatu objek yang berlaku berdasarkan hak dan kewajiban, serta adanya hubungan antara pemilik hak dan yang menjalankan kewajiban atau adanya suatu hubungan atas objek yang bersangkutan.

Di dalam hubungan hukum, dapat disimpulkan bahwa hubungan hukum yang dapat dipenuhi dengan ketentuan dan syarat sebagai berikut, yaitu:

1. Adanya dasar hukum, yaitu suatu peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum tersebut.
2. Timbulnya peristiwa hukum, sebagai contoh:
  - a. Pasal 1474 dan Pasal 513 KUHPerdara yang masing-masing menetapkan bahwa pada (Pasal 1474) penjual mempunyai kewajiban menyerahkan barang yang dijual dan begitu juga sebaliknya pada (Pasal 1513) pembeli berkewajiban untuk membayar kepada penjual dengan harga yang telah disepakati.
  - b. Adanya perjanjian jual-beli maka timbul lah peristiwa hukum jual-beli, peristiwa ini merupakan perbuatan hukum yang akibatnya telah diatur oleh hukum.<sup>19</sup>

Dalam pasal 1313 KUHPerdara menjelaskan “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.

---

<sup>19</sup> R. Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta. Sinar Grafika, h. 27.

Jadi perjanjian adalah kesepakatan antara dua belah pihak yang berjanji kepada pihak yang lain yang mempunyai syarat cakap hukum, sebab yang tidak dilarang dan kedua belah pihak mengatakan kata sepakat. Sesuai dalam pasal 1338 KUHPerdara ayat (1) yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Jadi perjanjian yang dibuat dari kedua belah pihak tersebut secara tidak langsung merupakan peraturan yang sah bagi pihak yang mengatakan perjanjian atau kata sepakat dan persetujuan yang telah dibuat tersebut tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan kecuali dengan kesepakatan antara dua belah pihak dan menyertakan alasan-alasan yang telah ditentukan dalam undang-undang.

Secara garis besar, berdasarkan sudut pandangnya, hubungan hukum dapat dibedakan atas sudut pandang kedudukan subjek dan sudut pandang sifat hubungannya.

Berdasarkan sudut pandang kedudukan subjek, hubungan hukum dibedakan atas hubungan hukum sederajat (*nebeneider*) dan tidak sederajat (*nacheinander*):

1. hubungan hukum sederajat tidak hanya terdapat dalam hukum perdata saja, namun juga terdapat dalam hukum kenegaraan dan hukum internasional; dan
2. hubungan hukum tidak sederajat tidak hanya terdapat dalam hukum negara (antara penguasa dengan warga), tetapi juga dalam hukum keluarga (orang tua dan anak).

Kemudian, berdasarkan sudut pandang sifat hubungannya, hubungan hukum dibedakan atas hubungan timbal balik dan timpang.

1. hubungan hukum timbal balik para pihak yang berhubungan sama-sama memiliki hak dan kewajiban.
2. Hubungan hukum timpang salah satu pihak hanya memiliki hak, sementara pihak lain hanya memiliki kewajiban.

Selain itu dalam hubungan hukum juga terdapat beberapa jenis, terkait jenis atau macam-macam hubungan hukum R. Soeroso membagi menjadi tiga jenis hubungan hukum berikut.

1. Hubungan hukum bersegi satu atau *eenzijdige rechtbetrekkigen*: dalam hubungan hukum ini, hanya ada satu pihak yang berwenang sementara pihak lainnya hanya berkewajiban. Contoh hubungan ini adalah perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara yang menerangkan bahwa perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.
2. Hubungan hukum bersegi dua atau *tweezijdige rechtbetrekingen*: dalam hubungan hukum ini, kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Contoh hubungan ini tergambar dalam perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara di mana kedua belah pihak memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang dan pihak lainnya membayar harga yang dijanjikan.
3. Hubungan hukum antara satu subjek hukum dengan subjek hukum lain: hubungan hukum ini terdapat dalam hal hak milik atau *eigendomrecht*.

Contoh hubungan ini tersirat dalam Pasal 570 KUHPerdara, yang menerangkan bahwa pemilik tanah berhak untuk menikmati hasil dari tanah selama tidak melanggar ketentuan perundang-undangan. Selain itu, pemilik juga berhak memindahtangankan tanahnya. Sementara subjek hukum lainnya berkewajiban untuk mengakui bahwa pemilik adalah orang yang mempunyai tanah itu dan pemilik tersebut berhak untuk menikmati atau memungut hasil dari tanahnya.

Hubungan hukum dapat terjadi di antara sesama subjek hukum dan subjek hukum lainnya dengan barang. Selain itu, hubungan antara sesama subjek hukum dapat terjadi antara seseorang dengan lainnya, antara seseorang dan badan hukum, atau antara badan hukum satu dengan badan hukum lainnya. Sedangkan, hubungan antara subjek hukum itu atas barang tersebut baik barang berwujud dan barang bergerak maupun barang tidak bergerak.

Setiap hubungan hukum yang dilakukan tersebut, diatur oleh hukum yang berlaku dengan sifat yang mengikat dan memaksa, sehingga apabila terjadi perselisihan di dalam hubungan hukum yang terjalin dan menimbulkan akibat hukum dan prosedur penyelesaiannya harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

### **Hubungan Hukum Antara Pemenang Lelang Dengan Objek Lelang**

Lelang sebagai satu cara jual beli yang sah, maka dari itu perpindahan hak yang dilakukan dengan cara lelang menjadi hal yang sah. Dalam jual beli dengan cara lelang, dalam hal perpindahan hak dapat dibuktikan dengan

adanya risalah lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang yang berwenang. Risalah lelang sebagai suatu akta autentik yang dikeluarkan oleh pejabat lelang menjadi suatu dasar atas kepemilikan objek lelang yang dimenangkan.

#### 1. Risalah Lelang Sebagai Bukti Kepemilikan Objek Lelang

Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Pejabat lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat risalah lelang, kecuali dalam hal rencana pelaksanaan lelang dibatalkan sebelum pelaksanaan lelang berlangsung, tidak perlu dibuatkan risalah lelangnya. Risalah lelang dibuat dalam bahasa Indonesia dan setiap risalah lelang diberi penomoran.<sup>20</sup>

Risalah lelang memiliki fungsi sebagai bukti adanya perbuatan hukum seperti yang sudah ditulis dalam risalah lelang tersebut. Dengan kekuatan pembuktian risalah lelang, maka risalah lelang dapat digunakan sebagai:

a) Untuk kepentingan dinas:

1. Bagi kantor pertanahan, sebagai dasar peralihan hak atas tanah.
2. Bagi bendaharawan barang sebagai dasar penghapusan atas barang yang dilelangkan dari daftar inventaris.
3. Bagi Kejaksaan atau Pengadilan Negeri sebagai bukti bahwa telah melaksanakan penjualan sesuai dengan prosedur lelang.
4. Bagi bank, sebagai dasar penghapusan hak tanggungan.

b) Bagi pembeli sebagai akta jual beli, yang merupakan bukti sah bahwa

---

<sup>20</sup> Yudha Cahaya Kumala. *Op. Cit.*, h. 288.

telah melakukan pembelian melalui lelang.

- c) Bagi penjual sebagai bukti bahwa penjual telah melakukan penjualan sesuai dengan prosedur lelang.
- d) Bagi administrasi lelang sebagai dasar perhitungan bea lelang dan uang miskin.

Karena risalah lelang dibuat oleh pejabat lelang, maka pejabat lelang harus bertanggung jawab penuh atas isi dari risalah lelang yang dibuatnya.

Risalah lelang sebagai perjanjian yang mengikat para pihak dalam lelang. Klausul risalah lelang yang merupakan hukum khusus yang berlaku bagi para pihak dalam proses lelang, memuat hal-hal sebagai berikut:<sup>21</sup>

1. Penjualan dimuka umum telah diumumkan oleh penjual melalui pengumuman surat kabar harian.
2. Hasil bersih penjualan dimuka umum disetorkan ke penjual.
3. Lelang ini dilakukan sesuai dengan peraturan lelang yang berlaku
4. Pribadi mereka yang menandatangani surat penawaran bertanggung jawab untuk melakukan pembayaran atas objek lelang tersebut.
5. Pembeli dianggap sudah paham dan mengerti dengan kondisi sepenuhnya dari objek lelang tersebut, jika kemudian hari terdapat cacat atau kekurangan dari objek lelang pihak pembeli tidak dapat menolak ataupun meminta ganti rugi kepada penyelenggara lelang.
6. Bila barang berupa tanah dan bangunan, maka menjadi kewajiban dari pihak pembeli untuk segera mengurus balik nama hak atas tanah dan

---

<sup>21</sup> Purnama Tioria Sianturi. *Op. Cit.*, h. 106

bangunan tersebut.

7. Pembeli tidak diperkenankan menguasai objek lelang yang ia menangkan sebelum melakukan pelunasan terhadap semua biaya lelang.
8. Tidak memenuhi kewajiban sebagai pemenang lelang maka pembelian akan dibatalkan dan pemenang tersebut dianggap melakukan suatu pelanggaran yang dapat dituntut secara hukum.
9. Untuk dapat membalik nama hak atas tanah dan bangunan yang dibeli dalam lelang, pemenang lelang harus menunjukkan tanda terima lunas pembelian dari kantor lelang.
10. Segala biaya yang terkandung bersama dengan hak atas tanah tersebut, seperti penunggakan pajak, uang denda yang belum dibayarkan maupun biaya lain yang terjadi selama proses balik nama hak atas tanah, itu menjadi tanggung jawab si pemenang lelang.
11. Jika pembeli tidak mendapat izin dari instansi pemberi izin yang berwenang untuk melakukan balik nama, sehingga jual beli dianggap batal, maka ia dengan ini harus memindahkan hak kuasa untuk membalik nama hak atas tanah itu kepada pihak lain atas nama penjual dengan dibebaskan dari pertanggung jawaban sebagai kuasa jika ia menerima uang ganti rugi. Adapun uang pembelian yang dibayarkan dalam lelang tidak dapat dituntut kembali oleh si pemenang lelang selaku pembeli.

## 2. Pendaftaran Objek Setelah Lelang

Pendaftaran tanah dimulai pada zaman pemerintahan Hindia Belanda.

Pendaftaran waktu itu hanyalah pendaftaran untuk hak atas tanah yang tunduk pada kitab undang-undang hukum perdata barat. Untuk membuat sesuatu peraturan pendaftaran yang uniform yang berlaku secara nasional, maka pemerintah menindak lanjuti apa yang diinginkan oleh pasal 19 UUPA, yaitu: “untuk membuat suatu peraturan pemerintah yang kelak dapat menjamin kepastian hukum atas tanah bagi setiap pemilik tanah”.<sup>22</sup>

Atas dasar itulah pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang dianggap akan mampu untuk mengatasi masalah kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian jelas dengan diundangkannya PP No 10 Tahun 1961 telah membawa suatu era baru dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah di Indonesia.

Dalam kalangan para ahli disebutkan pendaftaran tanah itu bertujuan untuk kepastian hak seseorang, menghindarkan suatu sengketa hak (karena sudah ada surat pasti yang mengukurnya) dan juga untuk penetapan pajak sebagai sumber pendapatan negara.

Pengertian pendaftaran tanah dapat dilihat dalam pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997, yang menyebutkan:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan perjanjian serta pemeliharaan data fisik dan

---

<sup>22</sup> Zaidar. 2014. *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*. Medan. Pustaka Bangsa Press, h. 132

data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun atas hak-hak tertentu yang membebani haknya.

Pendaftaran tanah harus dilangsungkan dengan asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan asas terbuka.<sup>23</sup>

1. Asas sederhana, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedur-prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah.
2. Asas aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan dari pendaftaran tanah tersebut.
3. Asas terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan dalam hal biaya bagi pihak-pihak yang ingin melakukan pendaftaran pada hak atas tanahnya.
  - a. Asas mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang menandai dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang sesuai dengan kondisi tanah. Maka dari itu, perlu diikuti kewajiban mendaftarkan tanah dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi atas tanah tersebut.

---

<sup>23</sup> Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan. Pustaka Prima, h.

4. Asas terbuka, dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh informasi dan keterangan mengenai data yang benar disetiap waktu.

Tujuan dari dilaksanakannya pendaftaran tanah adalah :<sup>24</sup>

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang kuasa yang sah atas tanah tersebut.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Berdasarkan salah satu tujuan pendaftaran tanah yaitu memberikan kepastian hukum hak atas tanah jika dikaitkan dengan kepastian hukum, maka yang dituntut dalam hal ini adalah bagaimana pendaftaran tanah dapat mudah dan jelas menunjukkan siapa yang berhak atau tidak pada suatu hak atas tanah.

Dalam tanah yang diperoleh dari menang lelang, maka status tanah yang menjadi objek lelang tersebut sudah terdaftar sebagai milik si kreditur yang menjadikan tanah tersebut dilelang, dan berpindah hak atas tanah tersebut kepada pemenang lelang., maka sipemenang lelang harus melakukan balik nama atas sertifikat tanah tersebut, agar tanah itu terdaftar atas nama si

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, h. 97

pemenang lelang.

Tanah yang dimenangkan oleh pemenang lelang setelah dinyatakan lelang tersebut sah yang dapat dibuktikan dengan risalah lelang, maka secara formalitas status kepemilikan tanah tersebut sudah berpindah ke tangan si pemenang lelang maka baik pihak pemilik awal ataupun pihak ketiga yang memiliki hak atas tanah itu, sudah gugur haknya. Tapi seharusnya setelah risalah lelang atas tanah tersebut telah dikeluarkan oleh pihak pejabat lelang, si pemenang lelang masih harus mendaftarkan tanah tersebut ke Badan Pertanahan di wilayah sekitarnya guna melakukan ganti nama atas sertifikat tanah tersebut dan mendaftarkan tanah tersebut dengan sertifikat yang baru atas nama si pemenang lelang, agar tanah tersebut secara hukum sah menjadi pemilik si pemenang lelang dan nantinya tidak akan ada pihak manapun yang dapat mengatas namakan tanah tersebut menjadi miliknya lagi, serta menggugurkan hak semua pihak lain atas tanah tersebut.

Adapun cara yang harus dilakukan oleh si pemenang lelang dalam hal balik nama sertifikat tanah yang telah dimenangkan melalui cara lelang sama seperti ketika akan mendaftarkan tanah, hanya ada beberapa syarat yang harus terpenuhi jika ingin melakukan balik nama atas sertifikat tanah yang telah dimenangkan melalui cara lelang, yaitu:

1. Kutipan risalah lelang yang bersangkutan.
2. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan telah terdaftar;
3. Dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang

eksekusi, surat keterangan dari kepala kantor lelang mengenai alasan tidak diserahkannya sertifikat tersebut;

4. Jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat bukti yang dapat menunjukkan kepemilikan hak atas tanah itu.
5. Bukti identitas pemenang lelang;
6. Bukti pelunasan harga pembelian.

Setelah balik nama atas sertifikat itu dilakukan. Maka secara utuh tanah yang menjadi objek lelang sudah berpindah haknya kepada si pemenang lelang yang telah melakukan balik nama atas sertifikat tanah tersebut. Maka pihak sebelumnya yang mempunyai hak atas tanah tersebut telah gugur haknya.

## **II. Peranan Pemenang Lelang Dalam Proses Lelang Objek Jaminan Utang**

Indonesia sebagai negara hukum yang mempunyai undang-undang sebagai dasar pedoman dalam kehidupan bangsa dan negara, agar setiap perbuatan dan tingkah laku dalam bermasyarakat tidak melanggar norma

Di berbagai literature Indonesia dikenal dengan istilah seperti perundangan, perundang-undangan, peraturan perundang-undangan, dan peraturan negara, sedangkan dalam istilah Belanda dikenal dengan *wet*, *wetgeving*, *wettelijke regels* atau *wettelijke regeling*. Istilah perundang-undangan berasal dari *wettelijke regels*. Berbeda dengan istilah peraturan negara yang merupakan *staatsregeling*, istilah *staat* berarti negara, dan *regeling* adalah peraturan. Istilah perundangan yaitu berasal dari kata

undang, bukan berasal dari undang-undang. Kata undang tidak memiliki arti atau konotasi dengan pengertian wet atau undang-undang, karena istilah undang mempunyai arti sendiri. Yang dimaksud dengan peraturan negara adalah peraturan-peraturan tertulis yang dikeluarkan oleh instansi resmi baik lembaga maupun pejabat tertentu.<sup>25</sup>

Istilah peraturan perundang-undangan digunakan oleh A. Hamid S. Attamimi, Sri Soemarti, dan Bagirman. Menurut A. Hamid S. Attamimi istilah tersebut berasal dari *wettelijke regels* atau *wettelijke regeling*, namun istilah itu tidak mutlak digunakan secara konsistensi. Manakalannya hanya istilah perundang-undangan saja yang digunakan, penggunaan istilah perundang-undangan lebih relevansi dalam pembicaraan mengenai bentuk peraturan (hukum), dalam konteks lain lebih tepat digunakan istilah perundang-undangan dalam penyebutan teori peundang-undangan, dasar-dasar perundang-undangan dan sebagainya. Berikut pengertian peraturan perundang-undangan adalah :<sup>26</sup>

1. Menurut M. Solly Lubis, “Peraturan perundang-undangan adalah peraturan mengenai tata cara pembuatan peraturan negara”.
2. Menurut J. H. A. Logemman, “ Peraturan perundang-undangan adalah peraturan yang mengikat secara umum dan berdaya laku keluar”.
3. Menurut P. J. P Tak:

---

<sup>25</sup> Eka N.A.M Sihombing. 2017. *Ilmu Perundang-undangan*. Medan. Pustaka Prima, h. 81

<sup>26</sup> *Ibid.*, h. 82

Peraturan perundang-undangan adalah peraturan (undang-undang dalam arti materiil) adalah setiap keputusan tertulis yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang berisikan aturan tingkah laku yang bersifat mengikat umum. Peraturan perundang-undangan adalah adalah perwujudan kehendak dari pemegang kekuasaan tertinggi yang berdaulat, maka peraturan perundang-undangan merupakan hukum tertinggi adalah satu-satunya sumber hukum.

4. Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan:

Peraturan Perundang-undangan adalah peraturan yang tertulis memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang telah ditetapkan.

Eksistensi lembaga lelang sebagai bentuk khusus dari penjualan barang telah diakui banyak peraturan perundang-undangan di Indonesia, terdapat dalam berbagai peraturan umum dan peraturan khusus yang mengatur lelang ini. Peraturan umum yaitu peraturan perundang-undangan yang tidak mengatur lelang secara khusus tetapi dalam undang-undang tersebut ada pasal-pasal yang mengatur tentang lelang, yakni:

1. KUH Perdata

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pembahasan tentang

lelang terdapat pada pasal:

a. Pasal 389 yang berbunyi :

Wali wajib mengusahakan supaya dijual segala meja, kursi atau perkakas rumah tangga pada permulaan atau selama perwalian jatuh kedalam kekayaan anak yang belum dewasa, demikian juga barang-barang yang menurut alamnya dapat disimpan, asal saja dengan persetujuan balai harta peninggalan dan setelah mendengar atau memanggil dengan sah wali pengawas, bila yang menjadi wali pengawas bukan balai harta peninggalan sendiri, serta keluarga sedarah maupun semenda. Penjualan harus dilakukan dimuka umum oleh petugas yang berhak dengan memperhatikan kebiasaan-kebiasaan setempat, kecuali jika pengadilan, setelah mendengar dan memanggil seperti diatas, kiranya memerintahkan bahwa barang-barang tertentu yang ditunjuk untuk kepentingan anak belum dewasa, harus dijual dibawah tangan dengan harga atau diatas harga yang sudah ditaksir oleh ahli-ahli yang diangkat untuk penaksiran. Pengadilan negeri juga boleh, setelah mendengar seperti diatas, mengizinkan penjualan dimuka umum atau dibawah tangan akan barang-barang bergerak yang sehubungan dengan ketentuan alinea pertama pasal ini telah disimpan dalam wujud asli, bila kepentingan anak belum dewasa menghendaknya. Barang-barang dengan boleh dijual dibawah tangan oleh wali dengan perantara makelar, komisioner atau orang lain yang memiliki kewenangan yang sama, dengan harga kurs yang berlaku sedangkan hasil-hasil tanah hendaknya dijual dipasar atau dimana saja

dengan harga yang berlaku.

b. Pasal 359 yang berbunyi : “penjualan harus dilakukan dimuka umum, dihadapan wali pengawas, oleh pegawai yang berhak menurut kebiasaan setempat”.

c. Pasal 1139 yang berbunyi :

Biaya perkara yang semata-mata timbul dari penjualan barang bergerak atau barang tidak bergerak sebagai pelaksanaan putusan atas tuntutan mengenai pemilikan atau penguasaan. Biaya ini dibayar dengan hasil penjualan barang tersebut, lebih dahulu daripada segala utang lain yang mempunyai hak didahulukan bahkan lebih dahulu dari gadai hipotek.

d. Pasal 1149 yang berbunyi: “Biaya perkara yang semata-mata timbul dari penjualan barang sebagai pelaksanaan putusan atas tuntutan mengenai pemilikan atau penguasaan, dan penyelamatan harta benda, ini didahulukan daripada gadai hipotek”.

2. Undang-undang Nomor 42 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dalam pasal 6, yang berbunyi:

Apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek jaminan utang atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

3. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Jaminan Fidusia, dalam pasal 29 huruf (b) yang berbunyi : “Penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui lelang

umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan”.

4. Undang-undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, dalam pasal 48 ayat (1) yang berbunyi: “Penjualan barang milik negara/daerah dilakukan dengan cara lelang, kecuali dalam hal tertentu”.

Selain peraturan umum yang mengatur tentang lelang tersebut, ada juga peraturan khusus yang setiap isinya mengatur tentang lelang, diantaranya:<sup>27</sup>

1. *Vendu Reglement* (peraturan lelang) *Staatsbland* 1908:198 sebagaimana telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan *Staatsbland* 1941:3. *Vendu Reglement* berlaku pada 1 April 1908, merupakan peraturan yang merupakan prinsip-prinsip pokok tentang lelang. Bentuk peraturan ini reglemen bukan ordonasi yang dapat dianggap sederajat dengan Undang-undang, karena pada saat pembuatannya belum dibentuk *volksraad*.
2. *Vendu Instructie* (Instruksi lelang) *Staatsblaad* 1908:190 sebagaimana telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan *Staatsblaad* 1930:85. *Vendu Instructie* merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan *Vendu Reglement*.
3. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 43, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3687).
4. Peraturan Pemerintahan RI Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada departemen keuangan.

---

<sup>27</sup> Purnama Tioria Sianturi *Op. Cit.*, h.50

5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 tanggal 05 Agustus 2019 tentang Balai Lelang.
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II.
7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I.
8. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 23 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dengan adanya peraturan hukum tentang lelang, baik pengaturan hukum umum maupun khusus, menjadikan lelang sebagai kegiatan jual beli yang sah dan dilaksanakan oleh banyak pihak. Sehingga dengan banyaknya kegiatan jual beli dengan cara lelang yang dilakukan, banyak juga muncul permasalahan-permasalahan yang lepas dari pengaturan hukum yang telah ditetapkan.

Salah satu permasalahan muncul adalah ketika lelang tersebut digugat oleh pihak yang merasa dirugak haknya dari pelaksanaan lelang dengan penekanan untuk meminta putusan hakim mengenai lelang dibatalkan, hal ini bertentangan dengan isi pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2021, yang menyatakan: “Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”. Yang pada pelaksanaannya masih ada lelang yang dinyatakan batal ketika telah dibawa ke pengadilan. Kelemahan lain dari pengaturan hukum tentang lelang adalah tidak adanya aturan jelas yang dapat menjamin hak pemenang

lelang ketika terjadi sengketa atas objek lelang yang dimenangkan ketika ada gugatan atas objek lelang tersebut.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 821K/Sip/1974 mengatakan: “Pembeli yang telah membeli suatu barang melalui proses lelang umum oleh pejabat lelang negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang”. Yurisprudensi membenarkan hal tersebut bahwa pembeli lelang beritikad baik harus dilindungi untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pemenang lelang.

Peran pemenang lelang dalam proses pelaksanaan lelang yaitu, subjek atau seseorang yang berperan sebagai pembeli objek lelang tersebut sesuai dengan prosedur lelang yang telah diatur dalam undang-undang. Pemenang lelang dalam proses pelaksanaan lelang juga memiliki hak dan kewajiban sebagai pemenang lelang, dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menyebutkan pembeli adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi maupun penawaran yang sesuai disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang, sedangkan pemenang lelang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang telah memenuhi syarat prosedur lelang.

Kewajiban pemenang setelah penetapan pemenang lelang oleh pejabat lelang, si pemenang lelang memiliki kewajiban pelunasan pembayaran harga lelang dan bea lelang harus dilakukan. Jika pemenang lelang tidak melakukan

pembayaran harga lelang dengan jangka waktu yang telah ditentukan maka uang jaminan yang telah disetorkan ke KPKNL akan disetorkan seluruhnya kepada kas negara, sedangkan apabila pemenang lelang telah melakukan pelunasan pembayaran lelang maka akan dibuatkan tanda bukti pembayaran oleh petugas KPKNL dengan menyertakan persyaratan yang telah ditentukan oleh pejabat lelang.

Khusus objek yang berupa tanah dan/atau bangunan pemenang lelang berhak mendapatkan kutipan risalah lelang yakni suatu bukti akta otentik yang dapat digunakan sebagai pengganti akta jual beli jika suatu saat pihak lain melakukan perbuatan melawan hukum maka pihak lain itu tidak dapat memiliki objek tersebut dengan secara illegal karena pemenang lelang sudah memiliki bukti kuat atas kepemilikan objek lelang tersebut, semua hak pemenang lelang dapat diambil melalui KPKNL yang menyelenggarakan lelang. Apabila pemenang lelang telah mendapatkan risalah lelang dari pejabat pelaksana lelang, maka pemenang lelang dapat langsung mengambil barang dan dokumen kepemilikan objek lelang tersebut kepada penjual dengan menunjukkan bukti berupa kuitansi asli dan telah mengikuti prosedur lelang dengan sesuai kutipan risalah lelang juga dapat digunakan oleh pemenang lelang untuk melakukan balik nama objek lelang yang berupa tanah tersebut.

### **III. Akibat Hukum Yang Timbul Karena Adanya Perbuatan Melawan Hukum Pada Pelaksanaan Lelang**

Gugatan Perdata dapat berakibat terjadinya penundaan dalam proses lelang atau pembatalan lelang, keduanya dapat menimbulkan dampak yuridis dan dampak ekonomis. Putusan hakim yang menyatakan penundaan lelang maka akan berpotensi kerugian yang akan diderita oleh kreditor berakumulasi dalam waktu yang relative lama pada akhirnya akan berdampak ekonomis bagi pemegang hak tanggungan yaitu dengan berlarutnya dampak penyelesaian hukum terhadap lamanya recovery atas sejumlah uang yang telah dikeluarkan sebagai pinjaman. Semakin kecilnya peluang untuk mencari pembeli dari objek lelang tersebut, karena masyarakat yang memiliki minat akan memperhitungkan biaya yang dikeluarkan untuk penyelesaian sengketa.

Dampak yuridis yang terjadi dapat mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum lelang eksekusi hak tanggungan, hal ini tidak sesuai dengan ciri dari hak tanggungan sebagaimana dalam penjelasan undang-undang hak tanggungan. Putusan hakim yang membatalkan lelang mengakibatkan pelaksanaan lelang batal demi hukum, sudah dipastikan akan memberi akibat yuridis yang sangat merugikan terhadap eksistensi lelang, yaitu menyangkut objek lelang, hak kreditor/selaku pemegang objek jaminan utang atas hasil lelang dan debitor pemberi objek tersebut.

Terkait objek lelang, adanya putusan dari pembatalan lelang maka status kepemilikan objek tersebut yang telah dibeli oleh pemenang lelang kembali menjadi hak penggugat atau (pemberi objek jaminan utang). Hak pembeli atau pemenang lelang atas objek jaminan yang dilelangkan menjadi hilang,

sedangkan uang yang telah diserahkan sebagai pelunasan pembayaran harga lelang harus dikembalikan pada pemenang lelang. Mengenai hak kreditor selaku pemegang objek jaminan utang hilang, dengan demikian hasil penjualan dari lelang tersebut terpaksa harus dikembalikan kepada pembeli objek lelang tersebut. Sedangkan dampak terkat utang debitor kepada kreditor masih tetap pada posisi semula dimana debitor masih memiliki utang kepada kreditor yang belum diselesaikan/dilunasi.

Atas dasar kendala bersifat yuridis upaya debitor yang melakukan gugatan dan melakukan perbuatan melawan hukum dengan berbagai alasan yang pada akhirnya menyulitkan pemenang lelang saat menguasai fisik objek lelang yang telah dimenangkan secara sah, pada pasal 11 ayat (2) huruf j undang-undang hak tanggungan memuat janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada saat eksekusi hak tanggungan dilakukan. Tetapi pada prakteknya, pengosongan secara sukarela sulit dilakukan dan membutuhkan campur tangan pengadilan ataupun aparat kepolisian untuk membantu pelaksanaan pengosongan paksa serta membutuhkan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Sampai saat ini, lamanya proses pengosongan dan berapa besar biaya yang akan dikeluarkan oleh pembeli lelang untuk mengosongkan objek lelang tidak dapat diketahui secara pasti.<sup>28</sup>

Gugatan perdata terhadap pelaksanaan lelang sebenarnya telah

---

<sup>28</sup> Dwi Nugrohandhini, Etty Mulyati. (2019). "Akibat Hukum Gugatan dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan". *Jurnal Bina Mulia Hukum* Vol.4 No.1 September, h. 47

diantisipasi dalam ketentuan lelang, objek hak tanggungan telah terjual dan pemenang lelang telah melunasi harga lelang serta sertifikat hak atas objek lelang telah dibalik nama kepada si pemenang lelang maka secara yuridis tidak ada alasan yang dapat membatalkan risalah lelang tersebut. Sebagaimana telah diatur dalam pasal 4 PMK Nomor 27/PMK.01/2016 yang berbunyi: “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”. Sedangkan pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diatur dalam Pasal 27 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 24 yang mengatur bahwa “Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan”. Selama tidak ada putusan atau penetapan pengadilan yang menunda pelaksanaan lelang, maka pejabat lelang tetap melaksanakan lelang yang telah terjadwal.

Adanya gugatan dan perbuatan melawan hukum sebelum pelaksanaan lelang tidak selalu dapat membatalkan proses pelaksanaan lelang, khusus lelang hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan hanya gugatan yang diajukan pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 27 huruf c PMK Nomor 27/PMK.06/2016. Sedangkan untuk gugatan yang telah diajukan setelah lelang tidak diatur secara khusus dalam Peraturan lelang dan Undang-undang Hak Tanggungan.

Adanya gugatan perdata dalam proses jual beli secara lelang dapat

menimbulkan ketidakpastian hukum, jika menggunakan teori *Roscoe Pound*, adanya kepastian hukum memungkinkan ada "*predictability*". Kepastian hukum berarti perlindungan hukum, dalam hal ini para pihak yang bersengketa dapat dihindarkan dari berbagai kewenangan penghakiman.<sup>29</sup> Oleh karena itu, diadakannya peraturan hukum untuk masalah yang konkrit perlu dijadikan patokan dalam menyelesaikan suatu sengketa yang ditangani oleh hakim. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa dalam konteks ini keadilan harus didasari pada ketentuan hukum yang berlaku, bukan keadilan diluar ketentuan hukum yang berlaku. Apabila putusan hakim berdasarkan pertimbangan argumentasi secara prosedural diperbolehkan oleh hukum, maka putusan tersebut akan menimbulkan kepastian hukum. Meskipun, bukan tidak kemungkinan putusan itu mengakibatkan ketidakpastian secara hukum.<sup>30</sup>

Pemeriksaan gugatan dan perbuatan melawan hukum di pengadilan dalam prakteknya memakan waktu bertahun-tahun, mengakibatkan ketidakpastian terhadap status nilai objek lelang dan jumlah utang. Lamanya waktu dapat menyebabkan peralihan hak atas objek lelang kepada pembeli menjadi tertunda, adanya perkara ini menurunkan nilai objek lelang. Lamanya waktu perkara dapat menyebabkan nilai utang terus bertambah, dan memberikan ketidakpastian atas jumlah utang yang dibebankan hak tanggungan. Kondisi seperti ini yang tidak memenuhi unsur *predictability*

---

<sup>29</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2020. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta. Kencana, h. 58

<sup>30</sup> *Ibid.*, h. 59

dalam teori kepastian hukum *Roscoe Pound*, tidak terpenuhinya kepastian hukum dapat menimbulkan tidak adanya perlindungan hukum terhadap si pembeli objek lelang. Konteks keadilan dalam lelang eksekusi jaminan utang seharusnya didasarkan pada jaminan eksekusi yang diamankan pada undang-undang hak tanggungan, terutama jika terjadi peralihan hak kepada pemenang lelang. Dengan demikian, jika kreditor meminjamkan uangnya maka dia akan merasa hukum akan melindungi kepentingannya jika debitor tidak atau gagal membayar utangnya. Kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang dapat diwujudkan dengan dibuatkan berita acara lelang oleh pejabat lelang dalam bentuk risalah lelang yang merupakan suatu berita acara pelaksanaan lelang merupakan suatu akta otentik dan mempunyai kekuatan hukum pembuktian sempurna, sehingga kepastian hukum bagi pemenang atas peralihan objek yang dimenangkan menjadi miliknya secara sah. Putusan atas gugatan yang menimbulkan pembatalan risalah lelang, menyebabkan pemenang lelang tidak mendapatkan kepastian hukum dari risalah lelang yang telah dimilikinya.

Terkait kepentingan bagi pemenang lelang, mahkamah agung sebenarnya telah memberikan perlindungan hukum bagi pembeli lelang beritikad baik melalui kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7/2012 di dalam butir ke IX dirumuskan bahwa: "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah). Dan pembeli asal hanya dapat

mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak". Hal berikut yang serupa juga berlaku bagi pemegang hak tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7/2012 yang kemudian disempurnakan oleh SEMA Nomor 5/2014, dan SEMA Nomor 4/2016.

Kelemahan pada norma ini hanya diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA). Peraturan MA atau PERMA pada dasarnya adalah bentuk peraturan yang berisi ketentuan bersifat hukum acara, sedangkan Surat Edaran MA atau SEMA yaitu bentuk edaran pimpinan Mahkamah Agung ke seluruh jajaran peradilan yang berisikan bimbingan dalam penyelenggaraan peradilan, yang bersifat administrasi.<sup>31</sup> Norma yang terdapat dalam SEMA Nomor 4 tahun 2016 dapat diajukan sebagai rancangan perubahan undang-undang hak tanggungan, sehingga eksekusi hak tanggungan memiliki kekuatan yang kuat dan mengikat secara hukum.

Dalam proses pemeriksaan gugatan dan perbuatan melawan hukum lelang eksekusi hak tanggungan didasari pada Hukum Acara Perdata secara umum, sehingga memakan waktu yang cukup lama dan biaya yang dikeluarkan cukup banyak.

---

<sup>31</sup> Henry P. Panggabean.2001. *Fungsi Mahkamah Agung Dalam Praktik Sehari-Hari*. Jakarta. Sinar Harapan, h. 144

Hukum acara yang diatur dalam undang-undang hak tanggungan hanya cara eksekusi saja, tetapi proses terhadap pelaksanaan eksekusi tidak diatur secara khusus. Pengaturan secara khusus prosedur dan waktu terhadap eksekusi hak tanggungan yang telah ditetapkan.