

# Skripsi Aldora Fahira C (20300050) salinan

*by* pkpa.fhuwks@yopmail.com 1

---

**Submission date:** 12-Dec-2023 09:56PM (UTC-0500)

**Submission ID:** 2257445130

**File name:** Skripsi\_Aldora\_Fahira\_C\_20300050\_salinan.docx (432.96K)

**Word count:** 14410

**Character count:** 102800

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG  
LELANG DALAM JUAL BELI OBJEK JAMINAN  
UTANG  
SKRIPSI**



OLEH :  
ALDORA FAHIRA CEMPAKA  
NPM: 20300050

**3**  
**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA**  
**2023**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG  
LELANG DALAM JUAL BELI OBJEK JAMINAN  
UTANG  
<sup>3</sup>  
SKRIPSI**

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH  
GELAR SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM  
SARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA  
SURABAYA



OLEH :

ALDORA FAHIRA CEMPAKA

NPM: 20300050

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA  
2023**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG  
LELANG DALAM JUAL BELI OBJEK JAMINAN  
UTANG  
<sup>3</sup>  
SKRIPSI**

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH  
GELAR SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM  
SARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA  
SURABAYA



OLEH :

ALDORA FAHIRA CEMPAKA

NPM: 20300050

SURABAYA, 30 NOVEMBER 2023

MENGESAHKAN,

DEKAN,

PEMBIMBING,

Dr. UMI ENGGARSASI, S.H., M.Hum.

Dr. R. BESSE KARTONINGRAT., S.H.,M.H.

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG  
LELANG DALAM JUAL BELI OBJEK JAMINAN  
UTANG**

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN

OLEH :

ALDORA FAHIRA CEMPAKA

NPM: 20300050

TELAH DIPERTAHANKAN

DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL .....

DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

1 ..... (KETUA) 1 .....

2 ..... (ANGGOTA) 2 .....

3 ..... (ANGGOTA) 3 .....

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat rahmat dan karunianya saya dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG DALAM JUAL BELI OBJEK JAMINAN UTANG**” dengan tepat waktu dan diselesaikan dengan baik.

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi syarat kelulusan mata kuliah Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya. Tentunya, dalam penulisan skripsi ini diperlukan usaha dan tekad yang kuat sehingga karya penulisan ini dapat diselesaikan dengan sempurna. Oleh karenanya, mengawali dengan penuh rasa hormat penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sangat mendalam dan tak terhingga kepada :

1. Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya Prof. Dr. H. Widodo Ario Kentjono, dr. Sp. T.H.T.KL.(K) yang telah memberi kesempatan penulis untuk menjadi bagian dari Civitas Akademika.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum. yang telah menyediakan berbagai fasilitas sebagai penunjang pembelajaran selama penulis mengikuti perkuliahan.
3. Ibu Dr. R. Besse Kartoningrat, S.H., M.H. Selaku Dosen Wali yang telah memberikan dukungan pengarahan selama masa perkuliahan.
4. Ibu Dr. R. Besse Kartoningrat, S.H., M.H. , Dr. Cita Yustisia Sefriyani, S.H., M.H., CMC. Selaku Dosen Pembimbing sidang proposal.
5. Ibu Dr. R. Besse Kartoningrat, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh kesabaran telah meluangkan waktu dan memberi pengarahan.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberi bekal ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

7. Kepala Tata Usaha berserta jajarannya di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
8. Untuk orang tua tercinta, Bapak Eko Wijayanto dan Ibu Kiky Maria Ulfa , Suami Tercinta Robby Himawan, serta Keluarga Besar yang senantiasa memberikan dorongan moral maupun materil dan doa yang tidak pernah berhenti.
9. Teruntuk teman-teman dan sahabat saya selama dibangku perkuliahan yang telah memberikan dorongan moral dan dukungan penuh selama pengerjaan skripsi ini.
10. Teruntuk Saudari Anggita Maulina Mayangsari yang telah menemani, memberikan dukungan secara materiil maupun immaterial serta memberikan dorongan semangat dalam pengerjaan skripsi ini.
11. Dan semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu pengerjaan skripsi ini baik lewat pikiran, semangat, dan semoga kebaikan kembali pada kalian semua.

Penulis menyadari skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran. Besar harapan penulis agar skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada setiap insan yang membaca. Demikianlah yang dapat penulis sampaikan. Akhir kata, penulis ucapkan terimakasih dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa.

Surabaya, 30 November 2023

Penulis

Aldora Fahira Cempaka

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Aldora Fahira Cempaka  
NPM : 20300050  
Alamat : Jl Pucang Arjo IX / 6, Surabaya  
No. Telp. (HP) : 081233818149

Menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul: “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Dalam Jual Beli Objek Jaminan Utang” adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagiarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan di jatuhkan oleh Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi di lingkungan Perguruan Tinggi.

Surabaya, 30 November 2023

Yang Menyatakan,

(ALDORA FAHIRA CEMPAKA)

NPM: 20300050



## **1** **ABSTRAK**

Tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dalam hal ini kreditur selaku pihak yang secara langsung memang memiliki hubungan hukum dengan debitur melalui perjanjian yang telah mereka lakukan tentu saja sudah siap dengan segala sikap dari debitur tersebut, namun bagaimana dengan si pemenang lelang, yang dalam hal ini pemenang lelang hanyalah perorangan/badan hukum yang secara sah dan legal melakukan jual beli dengan cara yang ditetapkan dan dijalankan berdasarkan undang-undang, pemenang lelang yang dalam hal ini menjadi pembeli dari objek jaminan tersebut melalui lelang, malah juga mendapatkan gugatan dari pihak debitur maupun pihak lain karena merasa tidak puas da nada haknya yang dirugikan dengan keputusan kreditur melakukan pelelangan tersebut. Tentunya hal ini perlu pengkajian lagi agar pemenang lelang tidak menjadi pelampiasan dari ketidak puasan pihak manapun atas pelelangan barang jaminan yang diberikannya kepada pihak kreditur/bank.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dasar hukum pelaksanaan lelang, serta mengetahui bagaimana perlindungan hukum yang didapat oleh seorang pemenang lelang hak atas tanah jika ada gugatan dari pihak lain yang merasa haknya dirugikan atas pelelangan hak atas tanah tersebut. Perlindungan hukum yang dimaksud disini adalah perlindungan hukum yang menjamin hak si pemenang lelang atas objek lelang yang dimenangkan.

Dari hasil penelitian ini diketahui bahwa bentuk perlindungan hukum yang didapat oleh pemenang lelang adalah, putusan pengadilan yang menyatakan bahwa lelang sah secara hukum dan menguatkan hak pemenang lelang atas objek lelang yang dimenangkannya. Adapun jika lelang diputus pengadilan batal karena hukum, dalam hal ini perlindungan hukum yang didapat oleh pemenang lelang adalah, ia dapat menuntut uang pembayaran atas objek lelang yang telah disetorkan pada pejabat lelang, serta dapat menuntut biaya yang dikeluarkan jika sudah melakukan pendaftaran atas objek lelang tersebut.

**Kata Kunci : Lelang, Perlindungan Hukum, Pemenang Lelang**

## ABSTRACT

Dependents are defined as goods that are used as collateral. Whereas collateral it self means coverage for the loan received. If the debtor defaults, the holder of the first mortgage has the right to selling objects of mortgage rights under one's own power through public auction and take repayment of the receivables from the sales proceeds. In terms of the creditor is always the party who has a direct relationship of course with the debtor through the agreement they have entered into are ready for all the attitudes of the debtor, but about the auction winner individuals/legal entities who legally and legally carry out buying and selling with the method determined and implemented based on law, winner auction which in this case becomes the buyer of the collateral objek through auctions, even get lawsuits from debtors or other parties because they feel dissatisfied and their rights have been harmed by the decision creditors conduct the auction. Of course, this needs further study so that the auction winners do not become an outlet for the parties dissatisfaction anywhere for the auction of collateral goods given to the party creditor/bank.

This research aims to determine the legal basis for implementation auction, as well as knowing how legal protection is obtained by a winner of an auction for land rights if there is a lawsuit from another party feel that their rights have been harmed by the auction of the land rights. Protection the law referred to here is legal protection that guarantees rights the auction winner for the auction objekct he won.

From the results of this research, it is known that there is a form of legal protection obtained by the winner of the auction is, the court decision says that the auction legally valid and strengthens the auction winner's rights to the object the auction won. Meanwhile, if the auction is decided by the court, it will be canceled because law, in this case the legal protection obtained by the auction winner that is, he can demand payment for the auction object that has been deposited with the auction official, and can claim the costs incurred if have registered the auction object.

**Keywords :** *Auction, Legal Protection, Auction Winner*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS .....	vi
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
BAB I PENDAHULUAN .....	1
I. Latar Belakang .....	1
II. Rumusan Masalah .....	5
III. Tujuan Penelitian.....	5
IV. Manfaat Penelitian.....	6
V. Kerangka Konseptual .....	6
VI. Metode Penelitian.....	23
VII. Pertanggung Jawaban Sistematika Penulisan.....	26
BAB II HUBUNGAN HUKUM ANTARA PEMENANG LELANG DENGAN OBJEK JAMINAN UTANG.....	288
I. Hubungan Hukum Dalam Aspek Keperdataan .....	28
II. Peranan Pemenang Lelang Dalam Proses Lelang Objek Jaminan Utang ..	40
III. Akibat Hukum Yang Timbul Karena Adanya Perbuatan Melawan Hukum Pada Pelaksanaan Lelang.....	49
BAB III <b>PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG</b> PEMENANG LELANG <b>ATAS OBJEK JAMINAN UTANG YANG TELAH</b> DIBELINYA .....	56
I. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang. ....	56
II. Lelang Sebagai Perbuatan Melawan Hukum .....	60
BAB IV PENUTUP .....	71
I. KESIMPULAN .....	71
II. SARAN .....	74
DAFTAR BACAAN .....	75

## BAB I PENDAHULUAN

### I. Latar Belakang

Tanggung jawab bisa diartikan sebagai barang yang dapat dijadikan jaminan. Sedangkan arti dari jaminan sendiri yaitu tanggung jawab dari pinjaman yang diterima. Dalam pelaksanaannya pinjaman yang dilakukan dengan memberikan barang sebagai penjamin utangnya, sebagai alternatif penyelesaian masalah apabila pihak debitur tidak bisa membayar utang kepada kreditur. Salah satu yuridis mengartikan hak tanggungan adalah:

Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk mengeksekusi apabila debitur cidera janji dan mengambil dari hasil seluruhnya atau sebagian sebagai pelunasan hutang debitur kepada kreditur.

Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama berwenang untuk menjual objek dari hak tanggungan tersebut atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil hasil dari penjualan tersebut untuk pelunasan piutangnya. Klausula ini dikenal sebagai eksekusi hak tanggungan yang didasarkan dengan adanya cidera janji dari debitur atas perjanjian kredit yang ditanggung oleh hak tanggungan tersebut.

Berdasarkan uraian di atas bahwa wanprestasi adalah keadaan dimana kreditur maupun debitur tidak/lalai dalam melaksanakan perjanjian yang telah disepakati oleh kreditur.

Dalam hak tanggungan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, maka kreditur pemegang hak tanggungan yang berhak untuk menjual objek tanggungan sebagai pelunasan hutang dari debitur dengan cara lelang. Lelang sendiri memiliki istilah yang berasal dari bahasa Belanda *openbare verkooping*, *openbare veiling*, atau *openbare verkoping*, yang berarti “lelang” atau “Penjualan secara <sup>1</sup>dimuka umum”.

Pada kamus hukum dapat dijelaskan mengenai “lelang umum”, sebagai berikut:

Lelang umum adalah penjualan barang dimuka umum yang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu yang harus didahului dengan pengumuman lelang melalui cara penawaran terbuka atau secara lisan dengan harga yang paling tinggi atau makin rendah atau dengan cara lain yaitu penawaran tertulis dalam amplop tertulis.<sup>1</sup>

Dari uraian pengertian tersebut, dapat diketahui bahwa istilah lelang secara singkatnya adalah penjualan barang-barang dimuka umum dihadapan juru lelang. Lelang sendiri juga merupakan salah satu cara jual beli yang banyak dilakukan, karena sistem lelang ini sudah ada sejak jaman dahulu kala. Dari Al- Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 275 <sup>1</sup>dapat disimpulkan bahwa setiap jual beli yang tidak mengandung riba itu diperbolehkan, maka dari itu

---

<sup>1</sup> Rachmadi Usman. 2015. *Hukum Lelang*. Jakarta Timur. Sinar Grafika, h. 20.

<sup>1</sup> lelang yang sudah sesuai dengan aturan yang ada dapat dikatakan sah secara hukum.

Pelelangan pada suatu barang yang dijadikan sebagai objek tanggungan yang disebabkan oleh wanprestasi pihak debitur dikategorikan kedalam lelang eksekusi yang didasarkan pada pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) yang menjelaskan bahwa: “Lelang hak atas tanah dan/atau bangunan milik debitur yang dijadikan jaminan utang kepada pihak bank (kreditur) yang diikat dengan hak tanggungan karena debitur melakukan cidera janji atau wanprestasi”.<sup>2</sup>

Metode lelang eksekusi berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia ialah melalui Parate Eksekusi.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Praktek pada lelang, yang menjual objek lelang adalah kreditur selaku pemegang barang/objek jaminan sehingga ketika dilakukan pelelangan atas objek jaminan tersebut, pihak debitur maupun pihak lain yang merasa tidak puas atau dirugikan haknya dengan keputusan dan tindakan dari pihak kreditur atas pelelangan barang jaminan yang diserahkan yang membuat para pihak tersebut memilih jalan hukum dengan

<sup>2</sup> Yudha Cahya Kumala. 2020. *Lelang Indonesia* (serba serbi lelang dan pelaksanaannya di Indonesia). Yogyakarta. Budi Utama., h. 14.

<sup>3</sup> Michael Willy, dkk. “Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Melalui Pelaksanaan Pelelangan Aset Debitur Oleh PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk Medan”. dalam *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.5 No.2, Juli – Desember 2020, 218-219.

cara menggugat pihak yang melakukan pelelangan objek jaminan tersebut kepada pihak kreditur.

<sup>1</sup> Dalam hal ini kreditur selaku pihak yang secara langsung memang memiliki hubungan hukum dengan debitur melalui perjanjian yang telah disepakati oleh dua pihak tentu saja sudah siap dengan segala sikap dan perilaku dari debitur tersebut, namun bagaimana dengan pihak pemenang <sup>1</sup> lelang, yang dalam hal ini pemenang lelang hanya perorangan/badan hukum yang secara sah melakukan jual beli dengan cara yang telah ditetapkan oleh <sup>1</sup> undang-undang. Tindakan penggugatan dari pihak yang merasa haknya dirugikan merupakan suatu cara untuk mempertahankan haknya.

<sup>1</sup> Pemenang lelang yang dalam hal ini menjadi pembeli dari objek jaminan tersebut melalui lelang, malah juga mendapatkan gugatan dari pihak debitur ataupun pihak lain karena merasa tidak puas dan ada hak dari debitur yang merasa dirugikan dengan keputusan dari pihak kreditur yang melakukan pelelangan tersebut. Tentunya hal ini perlu pengkajian lebih jelas lagi agar pemenang lelang tidak menjadi pelampiasan atas ketidakpuasan dari pihak debitur atas pelelangan barang jaminannya yang dijaminan kepada pihak kreditur.

Berdasarkan uraian yang sudah dijelaskan di dalam latar belakang penulisan proposal skripsi ini, maka penulis tertarik mengambil judul penelitian yaitu **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG DALAM JUAL BELI OBJEK JAMINAN UTANG”**.

## **II. Rumusan Masalah**

Berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam latar belakang diatas, penulis berupaya untuk merancang dalam beberapa kerangka permasalahan secara spesifik diantaranya adalah :

1. Apa hubungan hukum antara pemenang lelang dengan objek jaminan utang ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas objek jaminan utang yang telah dibelinya?

## **III. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian yang dilakukan oleh penulis ialah:

1. Untuk mengetahui hubungan hukum antara pemenang lelang dengan objek jaminan utang.
2. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas objek jaminan utang yang telah dibelinya melalui lelang.
3. Untuk menambah pengetahuan penulis serta para pembaca tulisan ini khususnya yang memiliki minat dalam bidang Hukum Perdata.
4. Untuk memenuhi syarat kelulusan agar mencapai tittle kelulusan (strata-1) Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.



#### IV. Manfaat Penelitian

##### 1. Manfaat Akademis

Mengharapkan bahwa hasil penelitian ini dapat mengembangkan pemikiran di bidang ilmu hukum, khususnya dalam disiplin ilmu hukum perdata dan khususnya lagi memberikan masukan terhadap kalangan akademis dan praktisi dalam hal hak tanggungan atas tanah yang dijadikan objek jaminan.

##### 2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi kepentingan negara, badan hukum maupun masyarakat khususnya dalam bidang hukum perdata.

#### V. Kerangka Konseptual

##### 1. Perlindungan Hukum

Berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945 yang menjunjung tinggi hak asasi manusia serta menjamin segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada pengecualian.<sup>4</sup> Perlindungan adalah pemberian jaminan atas keamanan, ketentraman, kenyamanan, kesejahteraan dan kedamaian dari

---

<sup>4</sup> Padian Adi. (2019). "Syarat Objektifitas Dan Subjektifitas Penangguhan Penahanan". dalam *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.4 No.2. Juli – Desember, h. 176.

perlindungan atas segala bahaya yang mengancam pihak yang di lindungi.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa istilah perlindungan hukum dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan “*rechbescherming van de burgers*”. Berdasarkan pendapat tersebut <sup>1</sup> dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum berasal dari bahasa Belanda, yakni “*rechbescherming*” dengan mengandung pengertian bahwa dalam kata perlindungan terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak dari pihak yang di lindungi sesuai dengan kewajiban yang dilakukan.

Perlindungan hukum diberikan apabila terjadi pelanggaran atau tindakan yang bertentangan dengan hukum yang dilakukan oleh pemerintah, baik perbuatan yang melanggar undang-undang. Pengertian dalam kata perlindungan hukum yaitu terdapat suatu usaha untuk memberikan hak yang dilindungi sesuai kewajiban yang harus dilakukan.<sup>6</sup>

Jaminan perlindungan hukum yang adil dari Negara merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Pada dasarnya, perlindungan hukum terdiri dari dua bentuk, yaitu: perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif yakni: Perlindungan Hukum

<sup>5</sup> Harisman. (2020). “Perlindungan Hukum Bagi Guru Dalam Menjalankan Tugas Pendidikan Dan Pengajaran”. dalam *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.5 No.1. Januari – Juni, h. 88. <sup>1</sup>

<sup>6</sup> Muhammad Yusrizal. (2017). “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”. dalam *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.2 No.1. Januari – Juni, h. 128.

Preventif yang diartikan sebagai pencegahan. Perlindungan hukum preventif sangat luas artinya bagi pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak sebab dengan adanya perlindungan hukum preventif ini pemerintah terdorong untuk lebih bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan. Perlindungan Hukum Represif bermanfaat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi akibat adanya pelanggaran. Perlindungan ini merupakan suatu perlindungan final yang berupa pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang telah diperbuat.<sup>7</sup>

## 2. Lelang Atas Objek Jaminan Utan

<sup>1</sup> Salah satu fasilitas yang diberikan oleh hak tanggungan adalah kemudahan dalam eksekusi. Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan sendiri oleh pemegang hak jaminan dengan melakukan lelang di depan umum. Tentunya hal ini dapat dilakukan dengan adanya perjanjian antara kreditur dan debitur, yang mana jika debitur cidera janji, maka kreditur memiliki hak untuk menjual objek jaminan dengan cara lelang.<sup>8</sup>

Lelang adalah penjualan dihadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang. Pengertian lelang umum sebagai berikut :<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Faisal.(2018). "Akibat Hukum Ketidadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah". dalam DE<sup>1</sup>EGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum Vol.3 No.3. Juli-Desember, h. 147.

<sup>8</sup> M. Khoidin. 2017. *Hukum Jaminan* (Hak-hak Jaminan, Hak tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan). Surabaya. Laksbang Yustitla, h. 89.

<sup>9</sup> Rachmadi Usman. 2015. *Hukum Lelang*. Jakarta Timur. Sinar Grafika, h. 20.

<sup>1</sup> Lelang umum adalah penjualan barang dimuka umum yang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu yang harus didahului dengan pengumuman lelang melalui cara penawaran terbuka atau secara lisan dengan harga maki naik atau turun atau dengan cara tawaran tertulis dalam amplop tertulis.

Secara garis besar lelang dapat dibagi dalam beberapa jenis, yaitu :<sup>10</sup>

#### 1. Lelang eksekusi

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Yang termasuk dalam jenis lelang ini adalah:

- a. Lelang eksekusi pengadilan
- b. Lelang eksekusi pajak Lelang eksekusi harta pailit
- c. Lelang noneksekusi wajib

Lelang noneksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang. Yang termasuk dalam jenis lelang ini adalah:

- a. Lelang barang milik negara atau daerah
- b. Lelang barang milik BUMN/BUMD
- c. Lelang barang yang menjadi milik negara bea-cukai
- d. Lelang noneksekusi sukarela

<sup>10</sup> Salim HS. 2016. Op.Cit., h. 245

Lelang noneksekusi sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum atau badan usaha yang dilelang secara sukarela. Yang termasuk dalam jenis lelang ini adalah:

- a. Lelang milik BUMN/BUMD
- b. Lelang barang milik swasta
- c. Lelang harta milik dalam liuidasi kecuali ditentukan lain oleh undang-undang
- d. Lelang milik perwakilan negara asing

Jika dilihat dari objek atau benda yang akan dilelang, penggolongan lelang dapat dibedakan menjadi lelang benda bergerak dan lelang benda tidak bergerak. Benda bergerak merupakan benda yang dapat berpindah-pindah ataupun dipindahkan, seperti perabotan rumah, mobil, dan harta benda lainnya. Sedangkan benda tidak bergerak merupakan benda yang tidak dapat berpindah atau dipindahkan, seperti tanah dan bangunan yang ada pada tanah tersebut.<sup>11</sup>

Dalam melakukan jual beli melalui lelang maka harus memenuhi beberapa prinsip mengenai lelang, antara lain:

1. Lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang kecuali ditemukan lain oleh undang-undang peraturan pemerintah.

<sup>11</sup> Purnama Tioria Sianturi. 2018. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung. Mandar Maju, h. 57.

1. Lelang dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 orang peserta lelang.
  2. Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan risalah lelang
  3. Dalam hal tidak ada peserta lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan risalah lelang.
  4. Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.
- Pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli secara langsung adalah:
1. Penjual: orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual secara lelang.
  2. Pemilik barang: orang atau badan hukum atau badan usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.
  3. Peserta lelang: orang atau badan hukum atau badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang.
  4. Pembeli: orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.
  5. Pejabat lelang : orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan secara lelang.

6. Afslager (pemandu lelang) : orang yang membantu pejabat lelang untuk menawarkan dan menjelaskan barang dalam suatu pelaksanaan lelang.

7. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau balai lelang badan hukum Indonesia berbentuk perseroan terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha bidang lelang sebagai penyelenggaraan lelang.

Pelelangan atas suatu barang yang dijadikan objek tanggungan yang disebabkan oleh wanprestasi dari pihak debitur termasuk kedalam lelang eksekusi yang didasari pada pasal 6 undang-undang hak tanggungan (UUHT) yang menjelaskan: "lelang ha atas tanah dan/atau bangunan milik debitur pemilik jaminan yang dijadikan jaminan kepada kreditur yang diikat dengan hak tanggungan karena debitur cedera janji atau wanprestasi.

Lelang yang demikian harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang tentang tatacara pelaksanaan lelang. Secara sederhana pelaksanaan lelang adalah :<sup>12</sup>

1. Pemohonan lelang dari pemilik atau penjual
2. Penetapan tanggal atau hari dan jam lelang
3. Pengumuman lelang disurat kabar harian
4. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan ke rekening KPKNL
5. Pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang dari KPKNL

---

<sup>12</sup> Rachmadi Usman Op.Cit, h. 154.

6. Pemenang lelang membayar harga lelang kepada KPKNL
7. Bea lelang disetorkan ke kas Negara oleh KPKNL
8. Hasil bersih lelang disetor ke pemohon lelang atau pemilik barang.
9. Dalam hal pemohon lelang atau pemilik barang adalah instansi pemerintah, maka hasil lelang disetor ke kas Negara KPKNL menyerahkan dokumen dan petikan risalah lelang sebagai bukti balik nama dan sebagainya.

Pada dasarnya setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah. Kemudian keharusan atau kewajiban pelaksanaan lelang dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang, dipertegas lagi dalam pasal 2 peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2021, yang menyatakan:

“bahwa setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah”.

Lelang yang sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ada dianggap sah yang dapat dibuktikan dengan risalah lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang tersebut. Kewajiban membuat risalah lelang tersebut ditentukan dalam pasal 87 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2021 yang menyatakan bahwa: “Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan risalah lelang oleh pejabat lelang”.



Sebelumnya pasal 35 *vendu reglement* mengatakan, bahwa: “dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri. Dari ketentuan ini, maka pejabat lelang yang melaksanakan setiap lelang diwajibkan membuat berita acara lelang, yang kemudian dinamakan dengan Risalah Lelang.

Ketentuan pasal 35 *vendu reglement* tersebut mengatur risalah lelang sama artinya dengan berita acara lelang, yang merupakan landasan autentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang. Sementara itu, menurut ketentuan dalam pasal 1 angka 32 peraturan menteri keuangan nomor 213/PMK.06/2021 risalah lelang itu adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Dalam berita acara lelang itu berisikan uraian mengenai segala sesuatu yang terkait dengan pelaksanaan pelelangan atau penjualan umum yang dilakukan oleh pejabat lelang.<sup>13</sup>

Risalah lelang itu harus memuat apa, mengapa, dimana, bila, bagaimana, dan siapa-siapa yang terlibat dalam pelaksanaan lelang. Apa yang dilelangkan menjelaskan tentang objek atas barang yang dilelangkan. Mengapa dilakukan pelelangan menjelaskan latar belakang sampai timbulnya lelang itu. Hal ini penting dijelaskan dalam lelang

---

<sup>13</sup> Rachmadi Usman Op.Cit, h. 155.

eksekusi. Kemudian <sup>1</sup>dimana dilelangkan menjelaskan dimana lelang itu dilaksanakan dan kapan lelang dilaksanakan. Bagaimana pelaksanaan lelang menjelaskan proses terjadinya penawaran sampai dengan ditunjuknya pembeli lelang, terakhir <sup>1</sup>siapa-siapa yang terlibat dalam lelang, siapa pemohon atau penjual lelang, siapa penawar-penawar dan siapa pembeli lelang.

Dari penjelasan diatas dapatlah dikatakan bahwa risalah lelang termasuk sebuah akta otentik, karna dibuat oleh pejabat yang berwenang dan bentuknya sudah ditentukan oleh undang-undang. Maka sebagai suatu akta otentik, risalah lelang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna tentang apa yang dibuat didalamnya. Kekuatan pembuktian dari suatu akta otentik terdapat <sup>1</sup>dalam pasal 1870 KUH Perdata yang menerangkan bahwa:

Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya.

### 3. Gugatan

Gugatan adalah suatu tuntutan seseorang atau beberapa orang selaku penggugat yang berkaitan dengan permasalahan perdata yang mengandung sengketa antara dua pihak atau lebih yang diajukan kepada ketua pengadilan negeri dimana salah satu pihak sebagai penggugat untuk menggugat pihak lain sebagai tergugat. Perkataan

contentiosa berasal dari bahasa latin yang berarti penuh semangat bertanding atau berpolemik itu sebab nya penyelesaian perkara yang mengandung sengketa, disebut yurisdiksi *contentiosa*, yaitu kewenangan peradilan yang memeriksa perkara yang berkenaan dengan masalah persengketaan antara pihak yang bersengketa.<sup>14</sup>

Menurut <sup>1</sup> rancangan Undang-Undang Hukum Acara Perdata pada pasal 1 angka (2) gugatan adalah tuntutan hak yang mengandung sengketa dan diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan.

Ciri-ciri daripada sebuah gugatan adalah:

1. Permasalahan yang diajukan ke pengadilan mengandung sengketa.
2. Terjadi sengketa <sup>1</sup> diantara para pihak, yang minimal terjadi antara dua pihak.
3. Bersifat kelompok, dengan komposisi pihak yang satu sebagai penggugat dan pihak satunya sebagai tergugat.
4. Tidak boleh dilakukan secara sepihak (ex-parte), hanya pihak penggugat atau hanya pihak tergugat saja.
5. Pemeriksaan sengketa harus dilakukan secara kontradiktor dari permulaan sidang sampai putusan dijatuhkan.
6. Diajukan oleh pihak yang memiliki kepentingan dalam hal yang disengketakan.
7. Diajukan ke pengadilan yang berwenang (kompetensi).

<sup>1</sup>  
<sup>14</sup> Zainal Asikin. 2016. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Jakarta. Prenadamedia Group, h. 19.

Proses pemeriksaan gugatan dipengadilan berlangsung secara kontradiktor, yaitu memberikan hak dan kesempatan kepada tergugat untuk membantah dalil dalil penggugat, dan sebaliknya penggugat juga berhak untuk melawan bantahan tergugat. Dengan kata lain, pemeriksaan perkara berlangsung dengan proses sanggah menyanggah atau jawab menjawab, baik dalam bentuk replik duplik maupun dalam bentuk kesimpulan (conclusion). Pengecualian terhadap pemeriksaan contradictoir dapat dilakukan melalui verstek atau <sup>1</sup> tanpa bantahan, yaitu apabila pihak yang bersangkutan tidak menghadiri persidangan yang ditentukan tanpa alasan yang sah, padahal sudah dipanggil secara sah dan patut oleh juru sita. Setelah pemeriksaan sengketa antara dua pihak atau lebih diselesaikan dari awal sampai akhir, maka pengadilan akan mengeluarkan putusan atas gugatan tersebut.<sup>15</sup>

Dilihat dari bentuknya, bahwa gugatan dibedakan dalam dua bentuk, yaitu gugatan lisan dan gugatan tertulis. Dasar hukum mengenai gugatan diatur <sup>1</sup> dalam pasal 1 sampai 8 ayat (1) *herziene inlandsch reglement* (HIR) dan pasal 142 RBG untuk gugatan tertulis. Disamping itu, persoalan gugatan diatur juga <sup>1</sup> dalam pasal 120 HIR juncto pasal 144 *rectstreglement voor the buitengewesten* (RBG) untuk gugatan lisan. Akan tetapi, dalam praktiknya yang diutamakan dan banyak diterapkan

<sup>1</sup>  
<sup>15</sup> Zainal Asikin. 2016. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Jakarta. Prenadamedia Group, h. 20.

adalah gugatan tertulis. Tentang gugatan lisan bila mana penggugat buta huruf, maka surat gugatannya yang dapat dimasukkannya dengan lisan kepada ketua pengadilan negeri yang mencatat gugatan. Pada masa ini gugatan lisan sudah jarang digunakan, bahkan menurut Yurisprudensi MA tanggal 4 Desember 1975 nomor 369 K/Sip/1973 orang yang menerima kuasa tidak diperrbolehkan mengajukan gugatan secara lisan.

Dilihat dari isi gugatan, maka secara umum gugatan memuat beberapa hal, yaitu:

1. Identitas para pihak adalah keterangan yang lengkap dari pihak-pihak yang berperkara, yaitu nama, tempat tinggal, dan pekerjaan.
2. Dasar atau dalil gugatan/posita/fundamentum petendi adalah dasar dari gugatan yang memuat tentang adanya hubungan hukum antara pihak-pihak yang berperkara yang terdiri dari dua bagian, yaitu:
  1. Uraian tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa yang merupakan penjelasan duduk perkaranya.
  2. Urutan tentang hukumnya yakni uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari gugatan.
  3. Petitum adalah yang dimohonkan atau dituntut supaya diputuskan dipengadilan. Dalam prakteknya ada dua jenis petitum, yaitu:
    - a.tuntutan pokok (primair) yaitu tuntutan utama yang dimohonkan untuk dikabulkan.
    - b.tuntutan tambahan/pelengkap (subsidaire) yaitu berupa tuntutan tambahan dari pada tuntutan pokok.

### Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah gugatan yang didasari adanya perbuatan salah satu pihak, yang menimbulkan kerugian pada pihak lainnya yang mengakibatkan pihak yang merugikan hak pihak lain itu untuk melakukan ganti rugi.

Perbuatan melawan hukum dalam KUH Perdata dijelaskan dalam pasal 1365, yang mengatakan: “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Perbuatan melawan hukum diartikan secara luas yaitu perbuatan yang merugikan hak orang lain, perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan nilai-nilai yang ada dalam masyarakat, baik terhadap diri orang lain maupun terhadap benda orang lain.

### Gugatan Terhadap Objek Lelang

Gugatan terhadap objek lelang adalah gugatan yang didasari atas adanya pihak yang merasa dirugikan atas berlangsungnya suatu lelang, baik itu pemilik objek lelang, maupun pihak ketiga yang dijamin objek lelang tersebut. Gugatan terhadap objek lelang bertujuan untuk membatalkan jual beli melalui lelang itu yang secara tidak langsung juga akan membatalkan perpindahan hak atas objek lelang tersebut.

Para pihak yang mengajukan tuntutan hak ke pengadilan tentunya akan beracara sesuai hukum acara perdata yang berlaku mulai dari pengajuan tuntutan hak sampai jatuhnya putusan pengadilan. Tentunya para pihak tidak hanya berharap putusan pengadilan semata yang berisi penyelesaian perkara yang diselesaikan dimana didalamnya ditentukan dengan pasti hak maupun hubungan hukum para pihak dengan objek yang dipersengketakan. Namun sudah pasti putusan tersebut mempunyai kekuatan eksekusi sehingga putusan pengadilan tersebut dapat dilaksanakan seluruhnya sehingga tercapai apa yang disebut *Rule of Law* atau demi tegaknya hukum dan keadilan. Putusan tidak ada artinya apabila tidak dapat dilaksanakan. Oleh karena itu putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial yaitu berkekuatan untuk dilaksanakan sesuai dengan apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat-alat negara.<sup>16</sup>

Gugatan terhadap objek lelang dapat dilakukan dengan memenuhi unsur unsur :<sup>17</sup>

1. Perbuatan melawan hukum, perbuatan melawan hukum dalam lelang mencakup pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti sempit dan luas. Gugatan kebanyakan didasarkan pada perbuatan melawan hukum karena melanggar suatu peraturan hukum.
2. Kesalahan, dalam gugatan perkara perbuatan melawan hukum dalam lelang, selalu mendalilkan adanya kesalahan dalam pembuatan

---

<sup>16</sup> Mhd. Teguh Syuhada Lubis. (2019). "Pelaksanaan Sita Jaminan Terhadap Objek Sengketa Yang Berada Di Tangan Pihak Ketiga Dalam Penanganan Perkara Perdata". *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.4 No.1. Januari – Juni, h. 43

<sup>17</sup> Purnama Tioria Sianturi. *Op.Cit.*, h. 164

dokumen persyaratan lelang atau dalam pelaksanaan lelang baik karena kesengajaan atau kealpaan yang membuat kerugian pada sipenggugat.

3. Kerugian, <sup>1</sup> bahwa didalam lelang harga yang didapat dari hasil lelang tidak sesuai dengan harga seharusnya, sehingga si penggugat merasa dirugikan dalam hal ini.

#### 4. Perbuatan Melawan Hukum

Dalam ilmu hukum, kita mengenal adanya perbuatan melawan hukum (PMH). Biasanya perbuatan melawan hukum diidentifikasi dengan perbuatan yang melanggar undang-undang, perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak orang lain, perbuatan yang bertentangan dengan nilai-nilai kesusilaan dan kesopanan serta perbuatan yang melanggar asas-asas dalam hukum. Dalam konteks hukum perdata perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), dijelaskan bahwa pihak yang dirugikan oleh pihak lain berhak menuntut ganti rugi namun bukan dalam lapangan suatu perjanjian.

Perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang dapat menyebabkan kerugian bagi orang lain, sehingga korban dapat mengajukan tuntutan terhadap pelaku. Pasal 1365 KUHPerduta menetapkan empat syarat yang harus terpenuhi dalam gugatan berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum:

1. Perbuatan melawan hukum



Perbuatan yang dianggap melawan hukum didasarkan pada aturan tertulis dan prinsip-prinsip hukum yang berlaku dalam masyarakat, seperti asas kepastian dan kepatutan.

2. Kesalahan

Terdapat kesalahan yang dilakukan dengan sengaja atau kelalaian, yaitu pelaku melanggar kewajiban hukum yang berlaku.

3. Kerugian

Terjadi kerugian baik secara materiil (kerugian yang dapat diukur secara nyata) maupun immateriil (kerugian terhadap manfaat atau keuntungan masa depan)

4. Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian. Kerugian yang dialami harus secara langsung disebabkan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku.

Selain empat syarat dalam gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum yang telah diuraikan diatas, ada tiga jenis perbuatan melawan menurut KUHPerdara yaitu sebagai berikut:

1. Perbuatan melawan hukum yang disengaja (Pasal 1365)
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan atau unsur kesengajaan maupun kelalaian (Pasal 1366)
3. Perbuatan melawan hukum akibat kelalaian (Pasal 1367)

Suatu perjanjian juga disebut dengan persetujuan, dikarenakan kedua pihak telah menyetujui untuk melakukan sesuatu. Perjanjian dapat dikatakan bahwa perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu

serupa yang berarti KUHPPerdata menjabarkan pengertian tentang “perjanjian” sama dengan yang ada di dalam Pasal 1313 KUHPPerdata, bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu orang maupun lebih meningkatkan dirinya terhadap satu orang maupun lebih.

## **VI. Metode Penelitian**

### **A. Tipologi Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (normative law research) menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Pada penelitian hukum jenis ini, seringkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.

Metode pendekatan yang digunakan pada penelitian ini merupakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pertama; pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Yang berarti penulisan hukum ini dimaksudkan untuk memahami sekaligus menganalisis secara komprehensif hirarki peraturan perundang-undangan dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-

undangan dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani. Kedua; pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Pendekatan konsep dimaksudkan untuk menganalisa bahan hukum sehingga dapat diketahui makna yang terkandung pada istilah-istilah hukum. Hal itu dilakukan sebagai usaha untuk memperoleh makna baru yang terkandung dalam istilah-istilah yang diteliti, atau menguji istilah hukum tersebut dalam teori dan praktek.

## B. Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu dapat di bedakan menjadi 2 yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer ialah bahan yang meliputi Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini. Sedangkan bahan hukum sekunder ialah bahan yang memperjelas bahan hukum primer seperti buku-buku, jurnal, artikel dll.

Penelitian hukum yang bersifat hukum normatif selalu menitikberatkan pada sumber data sekunder. Data sekunder pada penelitian dapat dibedakan menjadi bahan-bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum yang digunakan pada penelitian ini meliputi bahan hukum:

- 1) Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, meliputi bahan hukum:
  - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata).
  - b. <sup>1</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

- c. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.
- d. Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Lelang.

2) Sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer meliputi bahan hukum:

- a. Buku ilmiah di bidang hukum
- b. Kumpulan Makalah
- c. Jurnal
- d. Artikel Ilmiah

#### **C. Metode Pengumpulan Bahan Hukum**

Ada beberapa cara dalam memperoleh data yang dilakukan dalam penulisan ini, antara lain bahan hukum primer dikumpulkan, diinventarisi, serta diinterpretasi, untuk selanjutnya dikategorikan secara sistematis kemudian dianalisis guna menjawab permasalahan yang ada. Bahan hukum sekunder digunakan sebagai penunjang bahan hukum primer. dari pengumpulan bahan-bahan hukum tersebut lalu dilakukan pengolahan serta analisa, dan hasilnya disajikan secara argumentatif.

#### **D. Analisa Bahan Hukum**

Analisa yang dipergunakan penulis adalah analisa deduktif, analisa ini dilandasi dari norma-norma, asas-asas hukum serta nilai-nilai yang sudah diakui, lalu diinterpretasikan ke dalam suatu sistem hukum tersendiri untuk dikaitkan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

## **VII. Pertanggung Jawaban Sistematika Penulisan**

Pertanggungjawaban sistematika bertujuan agar penulisan ini dapat terarah dan sistematis, sehingga sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab, yaitu:

### **Bab I: Pendahuluan**

Bab ini yang didalamnya memuat gambaran singkat tentang isi dari proposal tersebut yang terdiri dari Latar belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, dan Metode Penelitian. Latar Belakang merupakan penjelasan dasar atas pemahaman dari penelitian yang akan disampaikan oleh penulis. Rumusan Masalah merupakan pertanyaan singkat mengenai penelitian. Tujuan penelitian merupakan tujuan untuk menjelaskan tentang gagasan inti yang telah diteliti oleh penulis. Manfaat Penelitian merupakan manfaat yang akan diperoleh untuk penulis dan para pembaca. Kerangka Konseptual merupakan penjelasan dari inti yang akan dibahas penulis dengan memiliki sub berupa Perlindungan Hukum, Lelang Atas Objek Jaminan Utang, Gugatan, Perbuatan Melawan Hukum Sebagai pedoman penelitian, metode penelitian yang digunakan, serta pertanggung jawaban sistematika yang menjelaskan urutan pelaporan penelitian.

### **Bab II: Hubungan hukum Antara Pemenang Lelang Dengan Objek Jaminan Utang.**

Bab ini merupakan jawaban atas pembahasan dan rumusan masalah yang pertama yaitu tentang hubungan hukum antara pemenang lelang dengan objek jaminan utang yang juga menjadi objek lelang.

**Bab III: Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Jaminan Utang Yang Dibelinya Melalui Cara Lelang.**

Bab ini merupakan jawaban atau pembahasan dari rumusan masalah yang ke dua yakni tentang perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang telah membeli objek lelang.

**Bab IV: Penutup**

Merupakan bab penutup yang berisikan kesimpulan, yang berupa kesimpulan mengenai isi dari penelitian dan merupakan jawaban dari rumusan masalah, selain itu juga berisikan saran-saran dari penulis mengenai penelitian yang bertujuan untuk kemajuan bersama.

**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 Pengebang 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>18</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>18</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 <sup>1</sup> 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>19</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.

---

<sup>19</sup> Yudha Cahaya Kumala. Op. Cit., h. 288.

- b) Bagi pembeli sebagai akta jual beli, yang merupakan bukti sah bahwa telah melakukan pembelian melalui lelang.
- c) Bagi penjual sebagai bukti bahwa penjual telah melakukan penjualan sesuai dengan prosedur lelang.<sup>1</sup>
- 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>20</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.<sup>1</sup>
6. Bila barang berupa tanah dan bangunan, maka menjadi kewajiban dari

---

<sup>20</sup> Purnama Tioria Sianturi. Op. Cit., h. 106

pihak pembeli untuk segera mengurus <sup>1</sup> balik nama hak atas tanah dan 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 <sup>1</sup> 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>21</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

---

<sup>21</sup> Zaidar. 2014. *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*. Medan. Pustaka Bangsa Press. h. 132

secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan perjanjian serta pemeliharaan data fisik dan 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, aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan asas terbuka.<sup>22</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

<sup>22</sup> Rahmat Ramadhani. 2019. Dasar-Dasar Hukum Agraria. Medan. Pustaka Prima, h. 96



atas tanah tersebut.

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

Tujuan dari dilaksanakannya pendaftaran tanah adalah :<sup>23</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

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, h. 97

nama atas sertifikat tanah tersebut, agar tanah itu terdaftar atas nama si pemenang lelang.

Tanah yang dimenangkan oleh pemenang lelang setelah dinyatakan lelang tersebut <sup>1</sup> sah yang dapat dibuktikan dengan risalah lelang, maka secara formalitas status kepemilikan tanah tersebut sudah berpindah ke <sup>1</sup> 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 <sup>2</sup> yang baru atas nama si pemenang lelang, agar tanah tersebut secara hukum <sup>1</sup> 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 <sup>1</sup> 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 <sup>1</sup> 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 diberikannya 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>24</sup>

Istilah peraturan perundang-undangan digunakan oleh <sup>1</sup> 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. Manakalahnya 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 perundang-undangan, dasar-dasar perundang-undangan dan sebagainya. Berikut pengertian peraturan perundang-undangan adalah :<sup>25</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”.

---

<sup>24</sup> Eka N.A.M Sihombing. 2017. *Ilmu Perundang-undangan*. Medan. Pustaka Prima, h. 81  
<sup>25</sup> *Ibid.*, h. 82

3. Menurut P. J. P Tak:

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. <sup>1</sup> 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 <sup>1</sup> 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”.

<sup>1</sup> 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 <sup>1</sup> 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>26</sup>

1. *Vendu Reglement* (peraturan lelang) *Staatsblad* 1908:198 sebagaimana telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3. *Vendu Reglement* berlaku <sup>1</sup> 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 <sup>1</sup> 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 <sup>1</sup> Nomor 3687).
4. Peraturan Pemerintahan RI Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas

---

<sup>26</sup> Purnama Tioria Sianturi Op. Cit., h.50



Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada departemen keuangan.

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>27</sup>

Gugatan perdata terhadap pelaksanaan lelang sebenarnya telah 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

---

<sup>27</sup> Dwi Nugrohandhini, Ety Mulyati. (2019). “Akibat Hukum Gugatan dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”. *Jurnal Bina Mulia Hukum* Vol.4 No.1 September, h. 47

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, <sup>4</sup> dalam hal ini para pihak yang bersengketa dapat dihindarkan dari berbagai kewenangan penghakiman.<sup>28</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>29</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

---

<sup>4</sup>

<sup>28</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2020. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta. Kencana, h. 58

<sup>29</sup> *Ibid.*, h. 59

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 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 debitur tidak atau gagal membayar utangnya. Kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang dapat diwujudkan dengan dibuatkan berita acara lelang oleh pejabat <sup>4</sup> 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>30</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

---

<sup>30</sup> Henry P. Panggabean. 2001. *Fungsi Mahkamah Agung Dalam Praktik Sehari-Hari*. Jakarta. Sinar Harapan, h. 144

umum, sehingga memakan waktu yang cukup lama dan biaya yang dikeluarkan cukup banyak. 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.

**BAB III**  
**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS**  
**OBJEK LELANG YANG TELAH DIBELINYA**

**I. Hubungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang.**

Sebagai negara hukum, maka Negara Indonesia berdasar pada Pasal 28 D Undang-undang Dasar 1945 menjamin hak-hak warga negara untuk diakui (*de facto*), dijamin, dilindungi dan diberi kepastian hukum yang adil serta diperlakukan sama dihadapan hukum hal ini, menunjukkan bahwa tidak ada pengecualian pemberian perlindungan hukum kepada setiap pihak dalam persoalan hukum.<sup>31</sup>

Dalam proses <sup>1</sup> lelang yang pada dasarnya dilakukan oleh pihak kreditur atas barang jaminan milik debitur, akan menimbulkan konflik yang didasarkan atas ketidakpuasan debitur <sup>2</sup> yang atas lelang barang jaminannya dengan harga dibawah standart yang seharusnya, atau debitur merasa lelang yang dilakukan oleh kreditur tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Sehingga timbul rasa ketidakpuasan atau merasa haknya dirugikan atas perbuatan lelang terhadap <sup>2</sup> barang jaminan itu, maka pihak debitur selaku pemilik barang jaminan tersebut berupaya mempertahankan haknya dengan cara mengajukan gugatan ke pengadilan dalam upaya membatalkan keputusan yang diambil selama proses lelang berlangsung.

---

<sup>31</sup> Zainuddin. (2021). "Melindungi Pihak Dari Persoalan Hukum Melalui Lembaga Bantuan Hukum". Dalam *DE LAGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.6 No.2. Juli- Desember, h. 131

Pada prinsip pelaksanaan lelang dapat ditunda dan dibatalkan, tetapi penundaan dan pembatalan harus dengan keputusan/penetapan pengadilan maupun atas permintaan penjual. Penundaan dan pembatalan yang ditunda oleh penjual harus diajukan secara tertulis kepada kepala <sup>2</sup> kantor lelang dengan jangka waktu selambat-lambatnya 3 hari kerja sebelum tanggal lelang, tetapi tidak diperkenankan untuk penundaan dan pembatalan pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>32</sup>

Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku <sup>1</sup> tidak dapat dibatalkan, dengan adanya hal ini, pihak lain yang merasa tidak puas dengan berlangsungnya proses lelang tersebut hanya dapat melampiasikan ketidapuasannya dengan cara menggugat <sup>1</sup> para pihak yang telah melakukan lelang tersebut.

Dalam hal ini pemenang lelang sebagai pihak yang sudah beritikad baik yang dibuktikan dengan melaksanakan kewajibannya sebagai pemenang lelang, yaitu membayar uang sesuai dengan lelang yang telah disepakati seharusnya sudah bisa menerima manfaat dari objek lelang yang telah dimenangkan bukan malah gugatan dari pihak lain.

Dalam undang-undang mengatakan bahwa akan diberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang telah beritikad baik, namun dalam hal perlindungan seperti apa yang terjadi pada prakteknya masih belum begitu jelas. Jika hanya dikatakan perlindungan hukum akan diberikan

<sup>1</sup> <sup>32</sup> Padian Adi. (2020). "Akibat Hukum Pelelangan Objek Jaminan Oleh Kreditur Tanpa Adanya Peringatan Terhadap Debitur Oleh Perum Pegadaian". Dalam *Juris Studia: Jurnal Kajian Hukum* Vol.1 No.1. Juni, h. 26

kepada pemenang lelang yang beritikad baik yang dapat dibuktikan dengan upaya pemenang lelang untuk melunasi biaya lelang sesuai yang telah disepakati saat proses lelang berlangsung, maka ketentuan <sup>1</sup> dalam hal ini pemenang lelang tidak lagi perlu merasa khawatir akan adanya gugatan dalam hal penguasaan tanah yang telah dimenangkannya.

Pada kenyataan dalam praktek yang terjadi dilapangan, setelah pemenang lelang menyelesaikan kewajibannya berupa pelunasan biaya lelang masih ada yang belum biasa menikmati objek yang dimenangkannya, hal yang seperti ini disebabkan oleh adanya gugatan dari para pihak yang membuat objek lelang tersebut menjadi objek sengketa.

<sup>2</sup> Dalam hal setelah tanah objek lelang didaftarkan ulang dengan nama si pemenang lelang ada gugatan dari pihak lain yang merasa haknya dirugikan maka si pemenang lelang sudah memiliki satu bukti yang kuat atas kepemilikannya pada objek tersebut. Dan apabila gugatan tersebut terus berlangsung, maka dalam ini sengketa tersebut dapat diselesaikan melalui 3 (tiga) cara yaitu:<sup>33</sup>

1. Penyelesaian secara langsung oleh para pihak melalui musyawarah. Dasar musyawarah mufakat tersirat dalam pancasila sebagai dasar kehidupan bermasyarakat Indonesia dan dalam UUD 1945. Musyawarah dilakukan di luar pengadilan dengan atau tanpa mediator. Biasanya mediator dari pihak-

---

<sup>33</sup> Rahmat Ramadhan.(2021). “ <sup>1</sup> Legal Protection for Land Rights Holders Who Are Victims of the Land Mafia”. Dalam *IJRS: International Journal Reglement & Masyarakat* Vol.2 No. 2 Mei - Agustus, h.88

pihak yang memiliki pengaruh, misalnya kepala desa/lurah, tokoh adat dan tentunya badan pertanahan nasional.

2. Melalui arbitrase dan penyelesaian sengketa alternatif, kesepakatan dibuat secara tertulis dan telah disepakati oleh para pihak.
3. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan disebut dengan penyelesaian sengketa secara litigasi yang diartikan penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan, dan apabila persengketaan merupakan sengketa perdata, secara garis besar telah dituangkan pokok-pokok sengketa keperdataan, proses maupun prosedurnya.<sup>34</sup>

Kemudian perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan objek lelang yang diberikan oleh hukum positif maun risalah lelang. Hukum positif Indonesia tentang lelang yang memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atau penguasaan objek lelang adalah *Vendu Reglement*, HIR, serta PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 dan PMK Nomor 9/PMK.06/2010 tentang pelaksanaan lelang.

Perlindungan hukum secara preventif merupaka perlindungan hukum terhadap rakyat dimana rakyat tersebut diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum keputusan ditetapkan. Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan

---

<sup>34</sup> Abdurrahman Konoras. 2017. *Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan*. Depok. Raja Grafindo Persada, h. 36

merupakan suatu bentuk perlindungan yang diberikan kepada pemenang lelang sebelum terjadinya sengketa terkait objek lelang, perlindungan preventif bagi pemenang lelang harusnya juga terdapat dalam risalah lelang.

Selain perlindungan hukum secara preventif, pemenang lelang eksekusi hak tanggungan juga mendapatkan perlindungan secara represif. Perlindungan represif ini adalah upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang dilakukan melalui pengadilan, perlindungan ini terhadap pemenang lelang terdapat pada pasal 200 HIR apabila pemenang lelang tidak dapat menguasai objek yang dibeli melalui proses lelang yang sah menurut hukum maka pemenang lelang dapat meminta bantuan kepada pengadilan untuk pengosongan objek lelang tersebut. Dalam ketentuan ini pemenang lelang mendapat kepastian hukum untuk menguasai objek lelang yang telah dibelinya.

Putusan hakim menyatakan lelang tersebut sebagai perbuatan hukum yang sah, dengan menyartakan penjualan eksekusi terhadap objek adalah sah menurut hukum yang berlaku, menyatakan salnan risalah lelang adalah sah, menetapkan bahwa kepemilikan pembeli lelang adalah sah. Implikasi putusan menyatakan lelang sah, terhadap pembeli lelang merupakan suatu bentuk perlindungan hukum <sup>1</sup> bagi hak pembeli lelang, tidak mengakibatkan adanya perubahan atas hak-hak pembeli lelang atas objek yang telah dibelinya melalui lelang dan pembeli lelang mendapat perlindungan dan kepastian hukum.

## II. <sup>1</sup> **Lelang Sebagai Perbuatan Melawan Hukum Sehingga Lelang Dinyatakan Batal Demi Hukum**

Istilah perbuatan melawan hukum bukan hanya perbuatan yang secara

langsung melanggar hukum, melainkan perbuatan yang secara langsung melanggar peraturan lain daripada hukum yaitu peraturan dalam konteks kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun. Suatu perbuatan dapat dikatakan perbuatan melawan hukum jika.<sup>35</sup>

a) Melanggar hak orang lain

b) Bertentangan dengan kewajiban hukum bagi si pembuat

c) Bertentangan dengan kesusilaan yang baik, bertentangan dengan keputusan yang terdapat dalam bermasyarakat maupun diri orang lain.

#### I. Kasus Posisi

Perkara ini antara H. Syamsuddin DT. Maraji sebagai penggugat melawan Abdul Muis Main Sultan sebagai tergugat I, PT. Bank Rakyat Indonesia sebagai tergugat II, Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang sebagai tergugat III dan Rusyda sebagai tergugat IV. Adapun posita perkara, penggugat telah mendapatkan kredit dari tergugat II sebagai jaminan beberapa bidang tanah yaitu SHM No. 58, 59, 156, 665, 80, 158, 157 dan dua buah bangunan.

Pada tanggung jawab dan kewajiban tergugat dan penggugat I, penggugat telah membayar seluruh kewajiban baik hutang pokok maupun bunga, tetapi tergugat tidak membayarkannya, bahwa kemudian tergugat II telah melelang harta milik penggugat yang sebelumnya sudah dijaminakan tidak akan di lelang. Sehingga secara yuridis tergugat II telah

<sup>35</sup> Purnama Toria Sianturi *Op. Cit.*, h. 160



mengingkari janjinya dan melakukan perbuatan melawan hukum yang akibatnya menghilangkan hak milik penggugat atas satu bidang tanah SHM No. 655 dan 2 petak toko yang berdiri diatas tanah SHM No 157 dan 158.

Petitem gugatan penggugat dalam pokok perkara antara lain: menyatakan perbuatan tergugat I yang tidak membayarkan kewajibannya merupakan perbuatan yang ingkar janji dan melawan hukum, menyatakan kuat dan sah surat perjanjian pembagian tanggung jawab dan kewajiban antara penggugat dan tergugat I pada 20 November 1997, menyatakan penggugat telah membayar lunas seluruh kewajibannya kepada tergugat II, menyatakan batal demi hukum pelelangan didepan umum atas jaminan-jaminan hak penggugat yang dilakukan oleh para tergugat.

Sedangkan pertimbangan dan putusan hakim dalam kasus ini dapat dilihat dalam tabel berikut:

Nomor Perkara	Pertimbangan Hukum	Putusan Hukum
Pengadilan Negeri Padang Panjang No. 11/PDT.G/1996/PN.PP Tanggal 31 Mei 1997	Bahwa tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum antara lain penggugat telah menyatakan secara tertulis kepada tergugat II tentang urutan barang yang harus dilelang lebih dulu dan telah disetujui tergugat II, kenyatannya tergugat II	Mengabulkan gugatan penggugat, sebagai pelelangan yang tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, yaitu pelelangan atas jaminan-jaminan SHM no. 665, 158 dan 157, menyatakan proses balik nama atas jaminan-jaminan

	<p>lebih mempriorotaskan 3 buah jaminan milik penggugat, demi hukum seharusnya tergugat II hanya boleh menjual jaminan-jaminan lainnya sebagaimana terdapat dalam akad kredit no. 120, 43 dan 13 cukup untuk memungkinkan untuk dilelang terlebih dahulu, sehingga menurut pertimbangan hakim pelaksanaan lelang belum memenuhi ketentuan yang harus dilaksanakan, menurut peraturan menteri keuangan no. 293/KMK.09/1993.</p> <p>Menimbang bahwa perlindungan hukum kepada pembeli beritikad baik yaitu dapat menuntut kembali hak berupa uang pembelian dan biaya yang telah dikeluarkan selaku pembeli lelang atas jaminan-jaminan</p>	<p>sertifikat hak milik penggugat oleh tergugat</p>
--	---	---

	tersebut jang diajukan sendiri kepada instansi yang berwenang	
Pengadilan Tinggi Padang No. 119/PDT/1997/PT.PDG tanggal 25 Februari 1998	Bahwa putusan dan pertimbangan hakim pertama dalam eksepsi dan dalam pokok perkara adalah sudah tepat dan benar bahwa segala apa yang menjadi dasar alasan-alasan pertimbangan putusan hakim pertama dapat disetujui dan dijadikan pula sebagai pertimbangan pengadilan tinggi.	Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Padang Panjang No. 11/PDT.G/1996/PN.PP tanggal 31 Maret 1997
Mahkamah Agung No. 357K/Pdt/1999 Tanggal 28 Juni 2001	Tidak terdapat kekhilafan hakim dan kekeliruan yang nyata.	Memberi amar putusan, menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi menyatakan perbuatan tergugat II yang telah melakukan pelelangan atas jaminan-jaminan milik penggugat adalah perbuatan melawan hukum, menyatakan pelelangan atas jaminan-jaminan milik penggugat, sebagai

		<p>pelelangan yang tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yaitu pelelangan atas jaminan-jaminan: SHM seluas + 440 m<sup>2</sup> Haji Syamsuddin gelar datuk maraji, tersebut pada risalah lelang No. 105/1995-1996 tanggal 22 juni 1995, pembeli lelang Mulyarni (tergugat IV) tanah berikut bangunan took SHM No. 158 dan 157. Haji syamsuddin gelar datuk maraji, tersebut pada risalah lelang lelang No. 04/1995-1996 tanggal 23 Juni 1995, pembeli lelang Rusyda (tergugat IV) menyatakan proses balik nama jaminan-jaminan SHM oleh kantor pertanahan kepada Rusyda tidak memiliki kekuatan hukum.</p>
--	--	--

<p>Peninjauan kembali Nomor. 497/PK/Pdt/2002</p>		<p>Menolak permohonan peninjauan kembali, memperbaiki amar putusan Pengadilan Negeri Padang Panjang tanggal 19 April 1997 No. 11/Pdt.G/1996/PN.PP yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Padang tanggal 25 Februari 1998 No. 119/Pdt./PT.PDG dan Mahkamah Agung tanggal 28 Juni 2021 NO. 357K/Pdt/1999, sehingga amar selengkapnya berbunyi, dalam pokok perkara, menyatakan perbuatan tergugat II yang telah melakukan lelang atas jaminan-jaminan milik penggugat adalah perbuatan melawan hukum, menyatakan pelelangan atas jamnan, jaminan milik penggugat sebagai pelelangan yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, yaitu</p>
--	--	---

		<p>1 pelelangan atas jaminan- jaminan SHM seluas + 440 m<sup>2</sup> Haji Syamsuddin gelar datuk maraji, 1 tersebut pada risalah lelang no. 105/1995-1996 tanggal 22 Juni 1995, pembeli lelang Mulyarni tanah berikut bangunan toko SHM no 158 dan 157. Serta risalah lelang 1 no. 04/1995-1996 tanggal 23 Juni 1995, pembeli lelang Rusyda (tergugat IV) menyatakan proses balik nama jaminan- jaminan SHM penggugat oleh kepala kantor pertanahan kepada Rusyda tidak sah secara hukum.</p>
--	--	---

Berdasarkan tabel diatas, ciri dari gugatan atas kesalahan/kelalaian lembaga instansi perpanjangan tangan kreditur dalam hal ini KPKNL, dalam

menentukan urutan barang yang dijual untuk memenuhi utang penggugat/debitur dan merupakan gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum sebelum lelang. Pada akhirnya dalam petitum meminta hakim menyatakan lelang batal demi hukum. Pada kasus posisi ini, kesalahan didasarkan pada cacat formil yaitu penentuan urutan jaminan yang akan dilelang, dan penggunaan hasil lelang barang jaminan untuk pelunasan utang debitur lainnya.

Putusan pengadilan tingkat pertama, yang dikuatkan oleh hakim tingkat banding, dan diperbaiki oleh majelis hakim tingkat kasasi maupun peninjauan kembali menentukan lelang sebagai perbuatan melawan hukum sehingga pelelangan yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap membuat semua perpindahan hak atas tanah dari penggugat ke pemenang lelang dinyatakan batal demi hukum.

Berdasarkan kasus di atas, maka perlindungan hukum bagi pemenang lelang dapat dilihat dalam peraturan menteri keuangan no. 293/KMK.09/1993, yang menjelaskan:

bahwa perlindungan hukum kepada pembeli lelang yang beritikad baik yaitu dapat menuntut kembali hak berupa uang pembelian dan biaya yang telah dikeluarkan selaku pembeli lelang atas jaminan-jaminan tersebut yang diajukan tersendiri kepada instansi yang berwenang.

Sehingga pemenang lelang yang dengan adanya putusan pengadilan bahwa lelang tersebut batal, yang membuat batal menguasai hak atas tanah yang dimenangkan oleh pemenang lelang dari lelang tersebut dapat menuntut

kembali uang pembelian yang dibayarkannya guna melunasi objek lelang tersebut, serta dapat juga menuntut ganti rugi biaya yang dikeluarkan jika pemenang lelang sudah melakukan balik nama atas objek lelang tersebut.

Dengan adanya jaminan kepastian hukum, maka dalam hal ini pemenang lelang selaku pembeli yang beritikad baik yang telah melaksanakan semua kewajibannya sesuai dengan aturan yang seharusnya, tidak lagi takut menderita kerugian jika lelang terhadap objek yang telah dimenangkannya melalui lelang dibatalkan dan dia harus menyerahkan kembali tanah yang sudah dibelinya melalui proses lelang tersebut.

Maka inti dari kasus posisi diatas adalah, dalam adanya hal gugatan yang dilakukan oleh pihak lain terhadap objek lelang yang telah dimenangkan melalui lelang, maka pemenang lelang akan mendapatkan perlindungan hukum berupa:

- a) Jika pihak lain melakukan gugatan terhadap objek lelang, kemudian pengadilan memutuskan lelang tersebut sah secara hukum, maka dalam hal ini hak si pemenang lelang atas objek lelang tersebut sudah memiliki kekuatan hukum tetap dan tidak akan bisa lagi di ganggu gugat oleh pihak manapun.
- b) Jika adanya gugatan kemudian pengadilan memutuskan lelang tersebut batal karena ada unsur perbuatan melawan hukum, maka perlindungan yang di dapat oleh pemenang lelang adalah dapat menuntut kembali uang pembelian atas objek lelang yang telah dibayarkan.
- c) Berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor



821K/Sip/1974 mengatakan: “Pembeli yang membeli barang melalui pelelangan umum oleh kantor lelang negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus di lindungi oleh undang-undang”. Yurisprudensi tersebut membenarkan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi si pembeli objek lelang.

- d) Berdasarkan peraturan menteri keuangan no. 293/KMK.09/1993, yang menjelaskan bahwa:

Perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik yaitu dapat menuntut kembali hak berupa uang pembelian <sup>1</sup> dan biaya yang telah dikeluarkan selaku pembeli lelang atas jaminan-jaminan tersebut yang diajukan tersendiri kepada instansi yang berwenang.

- e) Berdasarkan pasal 25 <sup>1</sup> peraturan menteri keuangan no. 213/PMK.06/2020 yang mengatakan: “lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, <sup>1</sup> tidak dapat dibatalkan”. Maka hal ini memberikan kepastian hukum bagi si pemenang lelang.

## BAB IV

### PENUTUP

#### I. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian sebagaimana yang telah di uraikan dalam bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Adapun dasar hukum <sup>1</sup>lelang yang berlaku di Indonesia adalah KUH Perdata ( Pasal 389, 395, 1139, (1) dan 1149 (1), Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, Staatsblaad 1941:3, Staatsblaad 1930:85, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997, Peraturan Pemerintah RI Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak, Peraturan Menteri Keuangan <sup>1</sup>Nomor 113/PMK.06/2019 tanggal 05 Agustus 2019 tentang Balai Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I, Peraturan Menteri Keuangan <sup>1</sup>Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 23 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2. Lelang sebagai satu cara jual beli yang sah, tentu saja membuat perpindahan hak yang dilakukan dengan cara lelang menjadi hal yang sah. Jual beli dengan cara lelang, dalam hal perpindahan hak nya dapat dibuktikan dengan adanya risalah lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang yang berwenang. Risalah lelang sebagai suatu akta autentik yang dikeluarkan pejabat lelang menjadi satu dasar atas kepemilikan objek lelang yang dimenangkan. Secara formalitas status kepemilikan tanah tersebut sudah berpindah <sup>1</sup> tangan si pemenang lelang maka baik pihak pemilik awal maupun pihak ketiga yang memilik hak atas tanah itu, sudah gugur haknya. Tapi seharusnya setelah risalah lelang atas tanah tersebut dikeluarkan oleh pejabat lelang, si pemenang lelang masih harus mendaftarkan tanah tersebut ke Badan Pertanahan di wilayahnya guna melakukan balik nama atas sertifikat tanah tersebut dan mendaftarkan tanah tersebut dengan sertifikat <sup>2</sup> yang baru atas nama si pemenang lelang, agar tanah tersebut secara hukum sah menjadi milik si pemenang lelang dan tidak ada pihak manapun yang dapat mengatas namakan tanah tersebut menjadi miliknya lagi, serta menggugurkan <sup>1</sup> semua pihak lain atas tanah tersebut.
3. Dalam hal adanya gugatan yang dilakukan oleh pihak lain terhadap hak atas tanah yang dimenangkan melalui lelang, pemenang lelang akan mendapat perlindungan hukum berupa: Jika pihak lain melakukan gugatan terhadap objek lelang, kemudian pengadilan memutus lelang tersebut sah secara hukum, <sup>1</sup> maka dalam hal ini hak si pemenang lelang

atas objek lelang tersebut sudah memiliki kekuatan hukum tetap dan tidak dapat lagi di ganggu gugat oleh pihak manapun. Jika adanya gugatan kemudian pengadilan memutuskan lelang tersebut batal karena unsur perbuatan melawan hukum, maka perlindungan hukum yang didapat oleh pemenang lelang adalah dapat menuntut kembali uang pembelian atas objek lelang yang sudah dibayarkannya.

## II. SARAN

Berdasarkan hasil penelitian sebagaimana yang telah di uraikan dalam bab-bab sebelumnya, maka saran yang dikemukakan oleh penulis adalah:

1. Terkait perlindungan hukum terhadap hak pemenang lelang, perlu adanya tindakan lanjut, tentang kepastian hukum pembeli lelang harus diperhatikan khusus karena tidak jarang permasalahan yang timbul dalam proses peralihan hak atas tanah yang menjadi objek lelang. Kurangnya peraturan terkait perlindungan bagi pemenang lelang menjadi salah satu faktor timbulnya sengketa. Sehingga perlu untuk membuat undang-undang baru yang khusus mengatur mengenai perlindungan hukum pemenang lelang hak atas tanah.
2. Perlunya pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum pemenang lelang hak atas tanah. Hal tersebut ditujukan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemenang lelang sehingga terlindungi secara hukum. Perlunya perombakan dalam peraturan terkait dengan lelang yaitu dalam *vendu reglemen*. Hal tersebut dikarenakan *vendu reglemen* merupakan peraturan peninggalan zaman belanda yang sudah tidak relevandengan perkembangan pelaksanaan lelang saat ini.
3. Pihak pembeli diharapkan lebih berhati-hati serta lebih teliti untuk memahami kondisi objek yang akan dilelang. Pembeli harus memperhitungkan faktor resiko yang dapat muncul dari hak atas tanah yang menjadi objek lelang

## DAFTAR BACAAN

### Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang - undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Tata Cara

Pelaksanaan Lelang

### Buku

Abdulkadir Muhammad. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung. PT.

Citra Aditya Bakti.

Abdurrahman Konoras. 2017. *Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Secara*

*Mediasi di Pengadilan*. Depok. PT. Raja Grafindo Persada.

Amiruddin dan Zainal Asikin. 2013. *Pengantar Metode Penelitian Hukum,*

*Edisi Satu, Cetakan Ketujuh*. Jakarta. Rajawali Pers.

Eka N.A.M Sihombing. 2017. *Ilmu Perundang-undangan*. Medan. Pustaka

Prima.

Pedoman Penulisan Skripsi. Surabaya. Fakultas Hukum Universitas Wijaya

Kusuma Surabaya.

- Ishaq. 2017. *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*. Bandung. Alfabeta.
- 1 M. Khoidin. 2017. *Hukum Jaminan (Hak-hak Jaminan, Hak tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*. Surabaya. Laksbang Yustitla.
- Purnama Tioria Sianturi. 2018. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung. Mandar Maju.
- 1 Rachmadi Usman. 2015. *Hukum Lelang*. Jakarta Timur. Sinar Grafika.
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan. CV. Pustaka Prima.
- . 2018. *Buku Ajar Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan. UMSU Press.
- . 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan. CV. Pustaka Prima.
- Salim HS. 2016. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Depok. PT. Raja Grafindo Persada.
- Urip Santoso. 2017. *Hak-Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jakarta. Kencana.
- Yudha Cahya Kumala. 2020. *Lelang Indonesia (serba serbi lelang dan pelaksanaannya di Indonesia)*. Yogyakarta. CV Budi Utama.
- Zaidar. 2014. *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*. Medan. Pustaka Bangsa Press.
- Zainuddin Ali. 2009. *Metode Penelitian Hukum*, Edisi 1 (satu), Cetakan Pertama. 1 Jakarta. Sinar Grafika.

**Jurnal**

Faisal. (2018). "Akibat Hukum Ketidadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah". Dalam *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.3 No.3. Juli-Desember.

----- (2019). "Alternatif Penyelesaian Sengketa Secara Arbitrase Melalui Pemanfaatan Teknologi Informasi", *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.4 No.1. Januari – juni.

Fajaruddin. (2017). "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur *Khilaf*". *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.2 No.2. Juli – Desember.

Harisman. (2020). "Perlindungan Hukum Bagi Guru Dalam Menjalankan Tugas Pendidikan Dan Pengajaran". *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.5 No.1. Januari – Juni.

Lilawati Ginting. (2016). "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan". *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.1 No.2. Juli – Desember.

Michael Willy, dkk. (2020). "Penyelrthesain Sengketa Kredit Macet Melalui Pelaksanaan Pelelangan Aset Debitur Oleh PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk Medan". *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.5 No.2. Juli – Desember.

Muhammadd Teguh Syuhada Lubis. (2019). "Pelaksanaan Sita Jaminan Terhadap Objek Sengketa Yang Berada Di Tangan Pihak Ketiga Dalam



*Penanganan Perkara Perdata". DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum*  
Vol.4 No.1. Januari – Juni.

Muhammad Yusrizal. (2017). “*Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*”. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.2 No.1. Januari – Juni.

Nurhayati. (2019). “*Fungsi pendaftaran tanah terhadap hak-hak atas tanah menurut UUPA Tahun 1960*”. *Jurnal Warta* Edisi: 60, April.

Padian Adi. (2020). “*Akibat Hukum Pelelangan Objek Jaminan Gadai Oleh Kreditur Tanpa Adanya Peringatan Terhadap Nasabah Oleh Perum Pegadaian*”. dalam *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* Vol. 1 No. 1. Juni.

----- (2019). “*Syarat Objektifitas Dan Subjektifitas Penangguhan Penahanan*”.

Rahmat Ramadhani. (2020). “*Legal Consequences of Transfer of Home Ownership Loans without Creditors' Permission*”. *IJRS: International Journal Reglement & Society* Vol.1 No.2. September.

----- (2021). “*Legal Protection for Land Rights Holders Who Are Victims of the Land Mafia*”. *IJRS: International Journal Reglement & Society* Vol.2 No.2. Mei-Agustus.

----- (2017). “*Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah*”. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.2 No.1. Januari -Juni.

----- (2021). “*Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah*”. *SOSEK: Jurnal Sosial & Ekonomi* Vol.2 No.1.

Zainuddin. (2021). "Melindungi *Nelayan Dari* Persoalan Hukum Melalui Lembaga Bantuan Hukum". *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.6 No.2. Juli – Desember.

### **Website**

Fatih Ghozali. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Yang Beritikad Baik. Diakses melalui: [www.djkn.kemenkeu.go.id](http://www.djkn.kemenkeu.go.id) Diakses pada: Selasa 25 Juli 2023, pukul 11.02.

Tim Hukum Online. Pengertian, Ciri, Syarat, dan Jenis Hubungan Hukum. Diakses melalui: [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com) Diakses pada: Selasa 12 Desember 2023, pukul 22.51.

Aji Dwi Nanda. Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Diakses melalui: [www.djkn.kemenkeu.go.id](http://www.djkn.kemenkeu.go.id) Diakses pada: Selasa 12 Desember 2023