

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG TERHADAP JUAL BELI OBJEK JAMINAN UTANG

Aldora Fahira Cempaka

Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya

Email: fafa.fahira@gmail.com

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 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 dan nadanya yang dirugikan dengan keputusan kreditur melakukan pelelangan tersebut. Tentunya hal ini perlu pengkajian lagi agar pemenang lelang tidak menjadi pelampiasan dari ketidakpuasan 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. Lelang yang 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 : Perlindungan Hukum, Pemenang Lelang, & Objek Jaminan Utang

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 reffered 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 is legally valid and strengthens the auction winner's rights to the object the auction he 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 : *Legal Protection, Auction Winner, & Debt Collateral Object*

PENDAHULUAN

Tanggungan bisa diartikan sebagai barang yang dapat dijadikan jaminan. Sedangkan arti dari jaminan sendiri yaitu tanggungan 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 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 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.¹

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 dapat disimpulkan bahwa setiap jual beli yang tidak

¹ Rachmadi Usman. 2015. *Hukum Lelang*. Jakarta Timur. Sinar Grafika, h. 20.

mengandung riba itu diperbolehkan, maka dari itu 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 tidak melakukan kewajiban kepada kreditur".²

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.³

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

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 lelang, yang dalam hal ini pemenang lelang hanya perorangan/badan hukum yang secara sah melakukan jual beli dengan cara yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Tindakan penggugatan dari pihak yang merasa haknya dirugikan merupakan suatu cara untuk mempertahankan haknya.

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 dijamin kepada pihak kreditur.

Berdasarkan uraian yang sudah dijelaskan di dalam latar belakang penulisan proposal

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

³ 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.

skripsi ini, maka penulis tertarik mengambil judul penelitian yaitu **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG TERHADAP JUAL BELI OBJEK JAMINAN UTANG”**.

RUMUSAN MASALAH

- A. Apa hubungan hukum antara pemenang lelang dengan objek jaminan utang ?
- B. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas objek jaminan utang yang telah dibelinya?

METODE

Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan pada penelitian ini merupakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). 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 perundangundangan. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.⁴

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.

PEMBAHASAN

A. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PEMENANG LELANG DENGAN OBJEK JAMINAN UTANG

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

⁴ Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta. Kencana, h. 3.

dapat dipertahankan di hadapan pengadilan.

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.⁵

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.

Lelang sebagai satu cara jual beli yang sah, maka dari itu perpindahan hak yang dilakukan dengan cara lelang menjadi hal yang sah. Dalam jual beli dengan cara lelang, dalam hal perpindahan hak dapat dibuktikan dengan adanya risalah lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang yang berwenang. Risalah lelang sebagai suatu akta autentik yang dikeluarkan oleh pejabat lelang menjadi suatu dasar atas kepemilikan objek lelang yang dimenangkan.

1. Risalah Lelang Sebagai Bukti Kepemilikan Objek Lelang

Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Pejabat lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat risalah lelang, kecuali dalam hal rencana pelaksanaan lelang dibatalkan sebelum pelaksanaan lelang

⁵ R. Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta. Sinar Grafika, h. 27.

berlangsung, tidak perlu dibuatkan risalah lelangnya. Risalah lelang dibuat dalam bahasa Indonesia dan setiap risalah lelang diberi penomoran.⁶

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

- a) Untuk kepentingan dinas:
 1. Bagi kantor pertanahan, sebagai dasar peralihan hak atas tanah.
 2. Bagi bendaharawan barang sebagai dasar penghapusan atas barang yang dilelangkan dari daftar inventaris.
 3. Bagi Kejaksaan atau Pengadilan Negeri sebagai bukti bahwa telah melaksanakan penjualan sesuai dengan prosedur lelang.
 4. Bagi bank, sebagai dasar penghapusan hak tanggungan.
- b) Bagi pembeli sebagai akta jual beli, yang merupakan bukti sah bahwa telah melakukan pembelian melalui lelang.
- c) Bagi penjual sebagai bukti bahwa penjual telah melakukan penjualan sesuai dengan prosedur lelang.
- d) Bagi administrasi lelang sebagai dasar perhitungan bea lelang dan uang miskin.

Karena risalah lelang dibuat oleh pejabat lelang, maka pejabat lelang

harus bertanggung jawab penuh atas isi dari risalah lelang yang dibuatnya.

Risalah lelang sebagai perjanjian yang mengikat para pihak dalam lelang. Klausul risalah lelang yang merupakan hukum khusus yang berlaku bagi para pihak dalam proses lelang, memuat hal-hal sebagai berikut:⁷

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

⁶ Yudha Cahaya Kumala. *Op. Cit.*, h. 288.

⁷ Purnama Tioria Sianturi. *Op. Cit.*, h. 106

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

jika ia menerima uang ganti rugi. Adapun uang pembelian yang dibayarkan dalam lelang tidak dapat dituntut kembali oleh si pemenang lelang selaku pembeli.

2. Pendaftaran Objek Setelah Lelang

Pendaftaran tanah dimulai pada zaman pemerintahan Hindia Belanda. Pendaftaran waktu itu hanyalah pendaftaran untuk hak atas tanah yang tunduk pada kitab undang-undang hukum perdata barat. Untuk membuat sesuatu peraturan pendaftaran yang uniform yang berlaku secara nasional, maka pemerintah menindak lanjuti apa yang diinginkan oleh pasal 19 UUPA, yaitu: “untuk membuat suatu peraturan pemerintah yang kelak dapat menjamin kepastian hukum atas tanah bagi setiap pemilik tanah”.⁸

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

⁸ Zaidar. 2014. *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*. Medan. Pustaka Bangsa Press, h. 132

bertujuan untuk kepastian hak seseorang, menghindarkan suatu sengketa hak (karena sudah ada surat pasti yang mengukurnya) dan juga untuk penetapan pajak sebagai sumber pendapatan negara.

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

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan perjanjian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun atas hak-hak tertentu yang membebani haknya.

Pendaftaran tanah harus dilangsungkan dengan asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan asas terbuka.⁹

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.

⁹ Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan. Pustaka Prima, h. 96

2. Asas aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan dari pendaftaran tanah tersebut.
3. Asas terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan dalam hal biaya bagi pihak-pihak yang ingin melakukan pendaftaran pada hak atas tanahnya.
 - a. Asas mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang menandai dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang sesuai dengan kondisi tanah. Maka dari itu, perlu diikuti kewajiban mendaftarkan tanah dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi atas tanah tersebut.
4. Asas terbuka, dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh informasi dan keterangan mengenai data yang benar disetiap waktu.

Tujuan dari dilaksanakannya pendaftaran tanah adalah :¹⁰

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah,

¹⁰ *Ibid.*, h. 97

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.

Tanah yang dimenangkan oleh pemenang lelang setelah dinyatakan lelang tersebut sah yang dapat dibuktikan dengan risalah lelang, maka secara formalitas status kepemilikan tanah tersebut sudah berpindah ke tangan si pemenang lelang maka baik pihak pemilik awal ataupun pihak ketiga yang memiliki hak atas tanah itu, sudah gugur haknya. Tapi seharusnya setelah risalah lelang atas tanah tersebut telah dikeluarkan oleh pihak pejabat lelang, si pemenang lelang masih harus mendaftarkan tanah tersebut ke Badan

Pertanahan di wilayah sekitarnya guna melakukan ganti nama atas sertifikat tanah tersebut dan mendaftarkan tanah tersebut dengan sertifikat yang baru atas nama sipemenang lelang, agar tanah tersebut secara hukum sah menjadi pemilik si pemenang lelang dan nantinya tidak akan ada pihak manapun yang dapat mengatas namakan tanah tersebut menjadi miliknya lagi, serta menggugurkan hak semua pihak lain atas tanah tersebut.

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

1. Kutipan risalah lelang yang bersangkutan.
2. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan telah terdaftar;
3. Dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari kepala kantor lelang mengenai alasan tidak diteruskannya 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 leang 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.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Jaminan Utang Yang Telah Dibelinya

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 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.¹¹

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 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

¹¹ 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

hukum, dalam hal ini para pihak yang bersengketa dapat dihindarkan dari berbagai kewenangan penghakiman.¹² 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.¹³

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

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

Terkait kepentingan bagi pemenang lelang, mahkamah agung sebenarnya telah memberikan perlindungan hukum bagi pembeli lelang beritkad baik

¹² Peter Mahmud Marzuki. 2020. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta. Kencana, h. 58

¹³ *Ibid.*, h. 59

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.¹⁴ Norma yang terdapat dalam SEMA Nomor 4 tahun 2016 dapat diajukan sebagai rancangan perubahan undang-undang hak tanggungan, sehingga eksekusi hak tanggungan memiliki kekuatan yang kuat dan mengikat secara hukum.

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

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

Sebagai negara hukum, maka Negara Indonesia berdasar pada Pasal 28 D Undang-undang Dasar 1945

¹⁴ Henry P. Panggabean.2001. *Fungsi Mahkamah Agung Dalam Praktik Sehari-Hari*. Jakarta. Sinar Harapan, h. 144

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.¹⁵

Dalam proses lelang yang pada dasarnya dilakukan oleh pihak kreditur atas barang jaminan milik debitur, akan menimbulkan konflik yang didasarkan atas ketidakpuasan debitur 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 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.

Pada prinsip pelaksanaan lelang dapat ditunda dan dibatalkan, tetapi penundaan dan pembatalan harus dengan keputusan/penetapan pengadilan maupun atas permintaan penjualan. Penundaan dan pembatalan yang ditunda oleh penjual harus diajukan secara tertulis kepada kepala kantor lelang dengan jangka waktu selambat-lambatnya 3 hari kerja

¹⁵ 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

sebelum tanggal lelang, tetapi tidak diperkenankan untuk penundaan dan pembatalan pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹⁶

Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan, dengan adanya hal ini, pihak lain yang merasa tidak puas dengan berlangsungnya proses lelang tersebut hanya dapat melampiaskan ketidakpuasannya dengan cara menggugat 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 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 dalam hal ini pemenang lelang tidak lagi perlu

¹⁶ Padian Adi. (2020). “Akibat Hukum Pelelangan Objek Jaminan Oleh Kreditur Tanpa Adanya Peringatan Terhadap Debitur Oleh Perum Pegadaian”. Dalam *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* Vol.1 No.1. Juni, h. 26

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.

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:¹⁷

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-pihak yang memiliki pengaruh, misalnya kepala desa/lurah, tokoh adat dan tentunya badan pertanahan nasional.
2. Melalui arbitrase dan penyelesaian sengketa alternatif, kesepakatan

¹⁷ Rahmat Ramadhan.(2021). “*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

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.¹⁸

Kemudian perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan objek lelang yang diberikan oleh hukum positif mauun 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 merupakan 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 merupakan suatu bentuk perlindungan yang diberikan kepada pemenang lelang sebelum terjadinya

¹⁸ Abdurrahman Konoras. 2017. *Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan*. Depok. Raja Grafindo Persada, h. 36

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 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.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian sebagaimana yang telah di uraikan dalam

bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Adapun dasar hukum 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 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 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 tangan si pemenang lelang maka baik pihak pemilik awal maupun pihak ketiga yang memiliki 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 tersebut. Dalam hal ini 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, 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.

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. 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.

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.

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. Jakarta. Sinar Grafika.

Jurnal

Faisal. (2018). "Akibat Hukum Ketiadaan 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). "Penyelirthesain 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.

Website

Fatih Ghozali. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Yang Beritikad

Baik. Diakses melalui :

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 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 Diakses pada: Selasa 12 Desember 2023