

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS  
BARANG YANG DIGUGAT OLEH PIHAK KETIGA, STUDI KASUS :  
PUTUSAN MA Nomor 2839 K/Pdt/2003**

**MEMEY NATASHA**

***ABSTRACT***

*People are usually interested in selling goods through auction because an auction can give some benefits and goodness, compared with the other systems in giving legal certainty. The implementation of auction in Batam is generally done by KPKNL which usually performs auction which is bound with fiduciary collateral or hypothecation. Regulation on auction guarantees legal certainty but does not always give legal protection to the winner of foreclosure sale as it can be seen in the case of auction done by KPKNL in Batam: the auction of other people's goods. The problem of auction is general about the complaint from the third party so that the winner becomes a defendant. Therefore, bidders should be careful in buying other people's goods in foreclosure sale and legal protection should be available for winners which are claimed by the third party.*

*Bidders' good faith in fulfilling their responsibility in the auction process is very vital in getting legal protection when they become the winners, and the implementation is realized by the issuance of auction letter as legal certainty for owning the goods. Auction letter is a kind of preventive legal protection for winners; therefore, when it is cancelled by court's verdict which causes harm and when there is a claim for winners, they actually have the right to get repressive legal protection and responsibility from stakeholders, either from the goods sale or from KPKNL.*

***Keywords: Legal Protection, Auction Winner, Goods complained by the Third Party***

**I. Pendahuluan**

Lelang adalah cara penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Penjualan dimuka umum yaitu dengan cara mengundang orang-orang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang adanya pelelangan kemudian diberi kesempatan kepada orang-orang tersebut untuk berlelang atau membeli untuk menawar harga, menyetujui harga serta mendaftarkan.<sup>1</sup> Pelaksanaan lelang di kota Batam umumnya

---

<sup>1</sup> Harahap M Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta : PT Gramedia, 1989) hal 115

dilaksanakan oleh KPKNL, antara lain barang-barang bergerak dan tidak bergerak yang merupakan jaminan hutang dari nasabah perbankan yang diikat dengan jaminan fidusia maupun hak tanggungan. Jaminan hutang dari nasabah kepada bank dapat dilaksanakan serta dieksekusi dengan cara pelelangan baik berupa tanah dan bangunan yang memiliki sertifikat ataupun mobil, sepeda motor, alat-alat berat seperti *dum truck*, *beko*, *stom wales* atau alat-alat berat lainnya.<sup>2</sup> Pada prakteknya masyarakat Batam lebih antusias untuk mengikuti pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, hal ini didorong karena tingginya kebutuhan akan rumah tinggal di kota Batam.<sup>3</sup> Pelaksanaan lelang dengan jaminan hak tanggungan menuntut adanya perlindungan hukum terutama bagi peserta lelang yang telah dinyatakan sebagai pemenang lelang.

Satu kasus yang terkait dengan perlindungan hukum bagi pemenang/pembeli lelang atas hak tanggungan akan dianalisis pada kasus berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 2839 K/Pdt/2003 di kota Batam, dimana dalam kasus tersebut tergugat IV adalah Kepala Kantor KPKNL Batam dengan penggugat YKL dan IA, juga PT.LS, PT.BJP, PT.IJP sebagai tergugat I,II,III serta AA, pemenang lelang sebagai tergugat V. Kasus ini bermula ketika YKL membeli 3 unit rumah dari PT. IJP. Sebelum perjanjian jual beli yang dilakukan dengan PT. IJP, YKL tidak mengenal atau pernah terlibat kasus hukum dengan PT.LS maupun PT.BJP Kemudian YKL mengalihkan kepemilikan 2 (dua) unit bangunan rumah tersebut kepada IT namun sertifikat tanah dan bangunan atas peralihan hak belum diselesaikan yang kemudian IT menjualnya kepada IA. PT. LS meminta Pengadilan Negeri Batam untuk mengeksekusi 3 unit rumah sengketa dan menyerahkan kepada KPKNL untuk melakukan proses lelang guna pembayaran hutang PT. BJP kepada PT.LS yang kemudian rumah tersebut dimenangkan oleh AA melalui risalah lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL Batam. Kasus ini sangat menarik untuk diteliti karena lelang yang telah dilaksanakan oleh KPKNL digugat oleh pihak ketiga sebagai pemilik obyek lelang dan risalah lelang yang telah dikeluarkan dinyatakan tidak sah oleh pengadilan.

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan pada latar belakang, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh KPKNL Batam sehingga terjadi lelang atas barang milik orang lain ?
2. Bagaimana upaya peserta lelang untuk melindungi diri dari membeli barang milik orang lain dalam lelang eksekusi jaminan hak tanggungan?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas barang lelang eksekusi jaminan hak tanggungan apabila ada gugatan dari pihak ketiga ?

Melalui penelitian yang dilakukan maka diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa sumbangsih pemikiran bagi perkembangan hukum

---

<sup>2</sup> Ida Noviyanti, *Administrasi Lelang*, (Bandung : Eressco, 2009), hal 60

<sup>3</sup> Berita DKJN, *Gebyar Lelang Properti*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita/detail/-gebyar-lelang-property-pt-btn>, diakses tanggal 26 Pebruari 2015

lelang pada umumnya mengenai tata cara prosedur pelaksanaan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan pada khususnya. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada masyarakat khususnya di kota batam, maupun bagi pihak-pihak yang terkait mengenai hukum lelang pada umumnya.

## II. Metode Penelitian

Secara Etimologi metode diartikan sebagai jalan atau cara melakukan ataumengerjakan sesuatu, metode berasal dari bahasa Yunani "*Methodos*" yang artinya "jalan menuju", bagi kepentingan ilmu pengetahuan, metode merupakan titik awal menuju proposisi-proposisi akhir dalam bidang pengetahuan tertentu.<sup>4</sup>

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai pijakan normatif. Data merupakan faktor yang sangat penting untuk mendukung berhasilnya suatu penelitian, karena data adalah gejala yang akan dicari untuk diteliti, gejala yang diamati oleh peneliti dan hasil pencatatan terhadap gejala yang diamati oleh peneliti.<sup>5</sup> Penelitian yang dilakukan supaya mendapat hasil yang maksimal, maka sangat penting dilakukan analisis bahan hukum karena dengan analisis bahan hukum merupakan proses menyusun bahan hukum agar bahan hukum dapat ditafsirkan.<sup>6</sup> Untuk menganalisa permasalahan yang diangkat pada penelitian ini, selain mengambil rujukan dari putusan Mahkamah Agung Nomor : 2839 K/PDT/2003, juga diselaraskan dengan peraturan hukum yang terkait dengan permasalahan mengenai kasus lelang atas jaminan eksekusi hak tanggungan dengan memakai metode kualitatif.<sup>7</sup>

## III . Hasil Penelitian dan Pembahasan

Menurut sejarahnya kata lelang berasal dari bahasa Latin yaitu *auction* yang bermakna peningkatan harga secara bertahap. Dalam literatur Yunani, lelang telah lama dikenal dalam sejarah manusia yaitu sejak tahun 450 sebelum masehi, dimana saat itu penjualan secara lelang dilakukan untuk hasil-hasil karya seni maupun hasil perkebunan dan peternakan. Sebelum Indonesia merdeka dan dalam masa penjajahan Belanda, lelang secara resmi dimasukkan dalam sistem perundang-undangan sejak tahun 1908 yaitu dengan berlakunya *Vendu Reglement Stbl. 1908 Nomor 189 Vendu Instructie Stbl. 1908 Nomor 190*. Kedua Peraturan tersebut yang menjadi dasar hukum pelaksanaan lelang di Indonesia.

Pasal 1 angka 2 dan 3 Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 450/KMK/01/2002 mengklasifikasikan lelang menjadi 2 (dua) bagian, yaitu : lelang eksekusi

---

4 Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Mandar maju, 2008), hal 13

5 Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Peran dan Penggunaan Perpustakaan di Dalam Penelitian Hukum*, (Jakarta : PDHUI, 1979), hal. 1

6 Dadang Kahmad, *Metode Penelitian Agama*, (Bandung : CV Pustaka Setia, 2000), hal 102

7 Lexy J.Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung : Remaja Rosdakarya, 2002), hal 101

dan lelang non eksekusi. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu. Lelang non eksekusi dibedakan menjadi : lelang non eksekusi wajib dan lelang eksekusi sukarela. Lelang non eksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah sedangkan lelang non eksekusi sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN/D berbentuk persero.

Asas hukum merupakan sebagian dari hidup kejiwaan manusia. Dalam setiap asas hukum, manusia melihat suatu cita-cita yang hendak diraihinya dan tujuan hukum itu adalah untuk kesempurnaan masyarakat yang merupakan suatu cita-cita. Sebaliknya kaidah hukum itu sifatnya historis. Dalam hubungan antara asas hukum dan kaidah hukum yang konkrit itulah terdapat sifat hukum.<sup>8</sup> Hukum lelang seperti kaedah hukum lainnya memiliki asas-asas yang menjadi landasan dasar dalam membentuk hukum lelang. Asas-Asas lelang berdasarkan :

- a. Asas Keterbukaan/transparansi
- b. Asas Akuntabilitas
- c. Asas Imparsial
- d. Asas Efisiensi
- e. Asas Kompetisi

Kegiatan lelang dapat sepenuhnya berjalan jika didukung oleh pihak-pihak yang terkait didalamnya serta proses lelang yang tidak terlepas dari keterlibatan pihak-pihak yang berkepentingan dan salah satunya adalah peran serta dari pejabat lelang itu sendiri. Pejabat lelang tidak hanya sebagai pihak yang menjalankan proses pelelangan, namun juga bertanggung jawab dalam hal administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.<sup>9</sup> Pejabat lelang terdiri dari Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. Lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), salah satu faktor penyebabnya adalah karena kebutuhan hukum yang baru bagi masyarakat. Hal ini juga didasari karena perkembangan masyarakat sehingga mengakibatkan hukum juga semakin berkembang dan hukum harus dapat menyesuaikan diri terhadap perkembangan masyarakat, atau pun sebaliknya, masyarakat juga seharusnya dapat menyesuaikan diri terhadap perkembangan hukum yang terjadi.<sup>10</sup> Hak Tanggungan terjadi karena adanya perjanjian dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang

---

<sup>8</sup> <http://www.pengertianpakar.com/2015/01/pengertian-fungsi-dan-macam-macam-asas.html#>  
*Pengertian Asas Hukum, Fungsi Asas Hukum dan Macam-macam Asas Hukum*, diakses tanggal 08 June 2015

<sup>9</sup>FX, Ngadjarno, *Badan Lelang; Teori dan Praktek*, (Jakarta: Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, 2008), hal 40

<sup>10</sup>Ellya Rosana, *Hukum Dan Perkembangan Masyarakat*, Jurnal TAPIs, Volume 9 No 1, Edisi Januari-Juni 2013, hal 102

menimbulkan utang tersebut.<sup>11</sup> Janji tersebut dalam pelaksanaannya diikat dengan perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur sebelum dilanjutkan pada tahap pengikatan hak tanggungan yang dilakukan melalui akta PPAT. Menurut Sri Soedewi menyatakan bahwa dalam praktek perbankan perjanjian pokoknya itu berupa perjanjian pemberian kredit atau perjanjian membuka kredit oleh bank, dengan kesanggupan memberikan jaminan berupa pembebanan hak tanggungan pada suatu objek benda tertentu yang mempunyai tujuan sebagai penjaminan kekuatan dari perjanjian pokoknya.<sup>12</sup>

Pemberian hak tanggungan yang didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.<sup>13</sup> Berkaitan dengan parate eksekusi, pada sertifikat hak tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hak tanggungan, dibubuhkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sah dan mempunyai kekuatan hukum tetap.

Lelang eksekusi atas jaminan hak tanggungan harus dipenuhi persyaratan sebelum dijadikan sebagai jaminan, bahwa hak tanggungan telah didaftarkan pada Badan Pertanahan setempat dimana objek hak tanggungan berada. Hak Tanggungan dapat dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak tanggungan diatur dalam pasal 16 sampai dengan pasal 17 UUHT . Peralihan hak tanggungan dapat dilakukan dengan cara : Cessi, Subrograsi, Pewarisan, dan Sebab-sebab lain kemungkinan disebabkan karena lelang atau juga karena piutang.Peralihan hak melalui proses jual beli antara para pihak yang dilakukan dengan cara penjualan melalui lelang, maka peralihan hak-hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan adanya risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan pejabat umum, serta risalah lelang tersebut dibuat dalam wilayah kerja pejabat lelang yang bersangkutan.

Berdirinya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang tidak terlepas dari permasalahan ketika terjadinya ketidakmampuan dari struktur organisasi dan sumber daya manusia yang dimiliki oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dalam hal menangani piutang negara yang berasal dari kredit investasi yang terjadi pada tahun 1971. Namun pada masa tersebut sebelum KPKNL lahir, beberapa kali mengalami perubahan nama maupun struktur organisasi. KPKNL merupakan instansi vertikal DJKN Kementerian Keuangan, dalam melaksanakan tugas, KPKNL meyelenggarakan fungsi<sup>14</sup>:

---

<sup>11</sup>Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori Dan Analisa Kasus*, (Jakarta : Kencana, 1978), hal 23

<sup>12</sup>Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta : C.V. Bina Usaha, 1980), hal 37

<sup>13</sup> Pasal 1 Ayat 1, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

<sup>14</sup> Pasal 31 Peraturan Menti Keuangan Republik Indonesia Nomor 170/PMK.01/2012 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara

- a. Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara.
- b. Registrasi, verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara.
- c. Registrasi, penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin hutang.

Dalam menjalankan fungsinya, KPKNL memiliki visi dan misi yang tujuannya adalah untuk melayani masyarakat khususnya dalam hal pelayanan lelang.

Obyek hak tanggungan yaitu berupa hak atas tanah berikut benda yang ada di atasnya, dalam hal ini umumnya adalah bangunan yang pada hakekatnya dibuktikan dengan sertipikat tanda hak yaitu berupa hak milik, hak guna bangunan, hak pakai maupun hak guna usaha. Hak tanggungan yang menjadi objek lelang eksekusi memiliki peluang yang besar untuk terjadinya gugatan apabila pihak KPKNL sebagai pelaksana lelang tidak melakukan pengecekan yang benar-benar mendetail dan keseluruhan atas berkas-berkas yang diajukan oleh pemohon lelang terutama pada pemegang sertipikat tanda hak yang dijamin sebagai hak tanggungan. Hal tersebut sangat penting untuk dilaksanakan di KPKNL Batam karena permasalahan sertipikat tanah yang tumpang tindih banyak terjadi di Batam.<sup>15</sup>

Jenis kegiatan usaha dari balai lelang dalam hal ini yaitu KPKNL Batam sebagai pelaksana proses lelang di Batam dalam kegiatannya meliputi jasa pralelang dan jasa *pasca* lelang untuk semua jenis lelang, dimana pedoman pelaksanaan lelang mengacu pada pasal 16 dan pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan No. 176/PMK.06/2010 yang secara khusus mengatur mengenai kegiatan jasa pralelang. Kegiatan tersebut dapat dilakukan karena adanya aturan hukum dan aturan tersebut dapat dijalankan apabila sesuai dengan kebutuhan masyarakat serta yang terpenting bahwa aturan tersebut harus memiliki suatu standard yang harus dipenuhi untuk dapat dilaksanakan atau dalam bahasa umum dikenal dengan sebutan *standard operational procedure*. Namun meskipun telah dilaksanakan sesuai aturan masih terdapat kasus lelang yang akan dibahas selanjutnya.

Penggugat adalah YKL dan IA sedangkan tergugat adalah PT. LS, PT. BJP, PT. IJP, KPKNL Batam dan pemenang lelang AA. Objek gugatan adalah 3(tiga) unit bangunan rumah yang sebelumnya SHGB atas rumah tersebut atas nama YKL dan kemudian 2(dua) unit dialihkan kepada IT dan IT melakukan peralihan hak dengan mendapatkan SHGB atas namanya sendiri terhadap dua unit rumah tersebut dan kemudian dijual melalui akta perikatan jual beli kepada IA. Tiga unit rumah tersebut dibeli dari perusahaan pengembang yaitu PT.IJP Pada masa jual beli yang terjadi antara YKL dan PT IJP, terjadi konflik hukum antara PT. LS dan PT. BJP dimana PT.BJP memiliki hutang kepada PT. LS dan PT. IJP sebagai penjamin dengan memberikan jaminan atas tiga unit rumah tersebut atas hutang PT.BJP kepada PT.LS

---

<sup>15</sup> Ramlan Silaen, *BPK Dan Hak Pengelolaan di Batam*, Harian Batam Pos Edisi 25 dan 26 Agustus 2008

dan hal ini tidak diketahui oleh YKL bahwa tiga unit rumah tersebut dalam sengketa dimana dalam kasus antara PT.LS dan PT.BJP keluar putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 19/Pdt.G/1996/PN.BTM yang memenangkan PT.LS dalam gugatannya dan menyita jaminan tiga unit rumah tersebut sebagai milik PT.LS dimana kemudian PT. LS mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Batam untuk melaksanakan pelelangan atas tiga unit rumah tersebut sebagai pembayaran atas hutang PT.BJP. Setelah lelang terlaksana YKL dan IA mengajukan gugatan. Dari persidangan memutuskan :

- 1) Putusan Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan dari Penggugat
- 2) Putusan Pengadilan Negeri Batam telah dikuatkan Pengadilan Tinggi Riau
- 3) Putusan Mahkamah Agung menguatkan dua putusan sebelumnya

Putusan Pengadilan Negeri Batam, Pengadilan Tinggi Pekanbaru dan Mahkamah Agung menetapkan penggugat sebagai pemenang perkara. Jika ditinjau putusan hakim yang memenangkan Pihak Penggugat , hal tersebut didasari bahwasannya kekeliruan dari KPKNL Batam untuk tetap melaksanakan proses lelang sementara dari Pihak Penggugat telah melakukan tindakan hukum sebelum lelang tersebut dilakukan. Demikian juga dengan tidak terpenuhinya syarat administrasi atas objek lelang yaitu tidak adanya kelengkapan yang jelas mengenai Surat Keterangan Tanah yang seharusnya dimohonkan oleh KPKNL ke Kantor Pertanahan atas objek jaminan yang akan dilelang. Legalitas formal subjek dan objek lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang/Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang/Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang.<sup>16</sup>

Tidak terpenuhinya syarat-syarat baku dalam pelaksanaan lelang yang mengakibatkan perbuatan melawan hukum , yang membawa kerugian kepada orang lain<sup>17</sup>, sehingga pelaksanaan lelang tersebut adalah tidak sah dan cacat hukum, serta tidak menutup kemungkinan dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ( *inkraacht van gewidjse* ), yang menyatakan pelaksanaan lelang tersebut adalah tidak sah dan cacat hukum dan terhadap pelaksanaan lelang yang telah melakukan perbuatan melawan hukum tersebut dapat dituntut secara pidana sebagai mana dimaksud Pasal 335 KUHP.

Atas kerugian yang terjadi pada pemenang lelang, maka sebagai pertanggungjawaban yuridis pihak KPKNL harus mengupayakan secepat mungkin untuk mengembalikan uang hasil lelang yang telah disetor melalui kas negara kepada pemenang lelang. Selain itu apabila ditemukan adanya penyimpangan yang dilakukan oleh KPKNL yang diwakili oleh pejabat lelang, maka pejabat lelang harus bertanggung jawab atas kerugian-kerugian yang timbul.<sup>18</sup> Pelaksanaan lelang tidak

---

<sup>16</sup> Pasal 1 ayat 23 PMK Nomor 93/PMK 06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

<sup>17</sup> Pasal 1365 Ketentuan Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>18</sup> Pasal 40 *Vendu Reglement* Staablat 1908 Nomor 189

terlepas dari adanya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Peserta lelang adalah perorangan atau badan usaha dapat menjadi peserta lelang, kecuali yang nyata-nyata dilarang oleh peraturan yang berlaku seperti : Hakim, Jaksa, Panitera, Pengacara, Pejabat Lelang, Juru Sita, Notaris, yang terkait dalam pelaksanaan lelang tersebut.<sup>19</sup> Setelah ditentukan pemenang lelang atau pembeli, maka pembeli tersebut wajib membayar harga lelang yang diperhitungkan dengan uang jaminan, bea lelang, dan untuk uang miskin dikenakan sebesar 0% (nol persen)<sup>20</sup>. Apabila pembeli tidak memenuhi kewajibannya tersebut maka adanya sanksi yang diberikan kepada pembeli lelang bahwa orang/badan hukum tersebut tidak boleh mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.<sup>21</sup>

Kewajiban yang telah dilaksanakan maka akan melahirkan hak sebab terlaksananya hak dan kewajiban tidak terlepas dari peran serta kedudukan dari pihak yang menjalankannya. Apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan kedudukannya, dia menjalankan suatu peranan. Perbedaan antara kedudukan dengan peranan adalah untuk kepentingan ilmu pengetahuan. Keduanya tak dapat dipisah-pisahkan karena yang satu tergantung pada yang lain demikian pula sebaliknya, tidak ada peranan tanpa kedudukan.<sup>22</sup> Peserta lelang yang telah menjalankan perannya untuk menunaikan kewajiban maka memiliki hak untuk mengikuti proses jalannya lelang. Hak dari peserta lelang eksekusi yaitu<sup>23</sup> :

- a. Melihat dan meminta keterangan atas dokumen-dokumen barang yang akan dilelang.
- b. Meminta kembali uang jaminan bila tidak ditunjuk sebagai pemenang lelang.
- c. Meminta petikan atau salinan Risalah Lelang atau Grosse dan kwitansi lelang bila ditunjuk sebagai pemenang lelang.
- d. Mendapatkan barang beserta dokumen-dokumennya bila ditunjuk sebagai pemenang lelang.

Setiap perbuatan hukum akan menimbulkan akibat hukum. Dalam hukum perdata perbuatan hukum pada hakekatnya dikaitkan dengan perjanjian. Perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum, sehingga dapat dikatakan perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.<sup>24</sup> Demikian halnya dengan pembelian objek lelang juga berkaitan dengan adanya perjanjian antara peserta lelang dan penjual lelang yang mana dibuktikan nantinya

---

19 Salbiah, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*, (Jakarta : Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, 2004), hal 14

20 Saat ini uang miskin tidak dipungut lagi mengingat pasal 43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 menyebutkan bahwa setiap pelaksanaan lelang dikenakan uang miskin sebesar 0 % (nol persen)

21 Pasal 50 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40 / PMK.07 / 2006

22 Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada,2006), hal 212.

23 Salbiah, *Op Cit*, hal 22.

24 Sudikno Mertokusumo, *Opcit*, hal 97

dengan adanya risalah lelang.<sup>25</sup> Akibat hukum atas pelaksanaan lelang, tidak hanya berlaku bagi pemenang lelang namun juga terhadap penjual lelang yaitu terjadinya peralihan hak atas objek lelang kepada pemenang lelang, dimana penjual lelang tidak lagi memiliki kekuasaan lagi atas objek lelang. Hal ini terkait dengan ketentuan dalam hukum jual beli dimana penjual mempunyai dua kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya.<sup>26</sup>

Pihak penjual dalam lelang eksekusi, ditinjau dari praktek umum dalam jual beli mengenai kewajibannya secara garis besar memiliki 2(dua) kewajiban utama yaitu<sup>27</sup>:

- a. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada si pembeli .
- b. Kewajiban menanggung kenikmatan tenteram dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi (*vrijwaring;warranty*) yaitu merupakan konsekwensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan *dilever* itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari pihak lain.

Penjual lelang baik sebagai perseorangan maupun badan atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang melakukan penjualan barang secara lelang. Adapun hak-hak yang dapat dimiliki oleh penjual lelang dalam lelang eksekusi antara lain yaitu<sup>28</sup>:

- a. Dapat memilih cara penawaran lelang (Pejabat Lelang menentukan cara penawaran)
- b. Menetapkan syarat-syarat lelang, bila dianggap perlu sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan lelang.
- c. Menerima uang hasil lelang.
- d. Menerima Salinan Risalah Lelang.

Pembatalan lelang dapat ditinjau dari dua keadaan yaitu sebelum pelaksanaan lelang dan setelah pelaksanaan lelang. Pembatalan sebelum pelaksanaan lelang yang dimohon penjual tidak menimbulkan akibat hukum baik terhadap pembeli lelang maupun penjual lelang. Hal ini dapat terjadi apabila sebelum proses lelang adanya itikad baik dari pihak kreditur untuk melakukan pelunasan hutang kepada debitur terlebih dahulu, kemudian debitur sendiri yang melakukan penjualan atas objek lelang sebab seringkali pihak debitur lebih memilih menjual sendiri barang jaminannya tersebut guna melunasi hutangnya dan dapat menerima kembali apabila ada sisa uang dari hasil penjualannya tersebut setelah digunakan untuk melunasi hutangnya pada kreditur.<sup>29</sup>

---

<sup>25</sup> Pasal 71 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

<sup>26</sup> Pasal 1474 Ketentuan Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>27</sup> R Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Aditya Bakti,1995), hal 9.

<sup>28</sup> Pusdiklat MenKeu, *Pengetahuan Lelang*, (Jakarta : Pusdiklat, 2012), hal 15.

<sup>29</sup> Wawancara Ramson Damanik, Kasi Hukum & Inf, KPKNL Batam Tanggal 24 Juni 2015

Lelang yang dilaksanakan secara terbuka tidak hanya terbatas dalam pelaksanaannya saja namun harus terbuka juga dalam hal kelengkapan dokumen dengan artian bahwa KPKNL dapat menjamin bahwa lelang yang akan dilaksanakan telah memenuhi semua persyaratan mengenai kelengkapan legalitas formal objek lelang. Legalitas formal subjek dan objek lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang/Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang/Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang.<sup>30</sup>

Ketika objek lelang atas jaminan hak tanggungan akan dilakukan pelelangan dan pemenang lelang telah ditetapkan, tentunya pemenang lelang tidak akan mengalami hambatan untuk menguasai objek lelang tersebut. Untuk menghindari adanya kemungkinan-kemungkinan gugatan dari pihak lain maka ada baiknya jika objek lelang sebelum dilakukan penjualan lelang, perlu dilakukan kembali pengecekan ulang atau istilah dalam pertanahan “cek bersih” untuk lebih memastikan bahwa objek lelang benar-benar tidak dalam sengketa dan dibuktikan dengan surat bebas silang sengketa. Umumnya pihak ketiga yang menguasai objek lelang adalah pihak yang tidak memiliki kaitan dengan pihak kreditur seperti penyewa yang masih memiliki hak sewa. Permasalahan seperti ini sering menjadi suatu kendala yang menghambat pelaksanaan eksekusi meskipun secara hukum telah ditetapkan aturan yang tegas mengenai pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, namun ada kendala lain yang belum mencakup cara penyelesaiannya. Dalam risalah lelang, mengenai *klausula* pengosongan dibebankan kepada pemenang lelang. Jika ditinjau dari sudut pandang keadilan tentunya hal ini kurang adil bagi pemenang lelang karena pada prinsipnya peserta lelang memiliki itikad baik untuk mengikuti proses lelang dan hal ini tentunya harus disesuaikan dengan kemudahan yang dapat diperoleh oleh pemenang lelang.

Pengosongan merupakan permasalahan klasik yang selalu dihadapi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Pemenang lelang tidak dapat menguasai secara fisik pasca lelang, jika pemilik/debitor masih menempati dan belum meninggalkan obyek lelang. Hal ini merugikan pemenang lelang dan tidak sesuai dengan prinsip-prinsip perlindungan konsumen.<sup>31</sup> Namun secara hukum, dapat dilakukan melalui eksekusi riil sesuai Pasal 200 ayat (11) HIR atau Pasal 218 ayat (2) Rbg. Ketentuan eksekusi riil tersebut tentunya sudah tidak relevan dan tidak mendukung perlindungan hukum kepada pemenang lelang sebagaimana prinsip perlindungan konsumen.

Upaya hukum merupakan upaya yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau badan hukum untuk hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai tempat bagi pihak-pihak yang tidak puas dengan putusan hakim yang dianggap tidak sesuai dengan apa yang diinginkan, tidak memenuhi rasa keadilan,

---

<sup>30</sup> Pasal 1 Ayat 23 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

<sup>31</sup> *Ibid*

karena hakim juga seorang manusia yang dapat melakukan kesalahan/kekhilafan sehingga salah memutuskan atau memihak salah satu pihak. Upaya hukum dalam kasus pembatalan obyek lelang dapat ditinjau dari dua keadaan yaitu : upaya hukum apabila upaya hukum tersebut diajukan pada saat prosedur eksekusi masih berjalan, maka upaya hukum yang dapat diajukan adalah verzet melawan eksekusi. Verzet melawan eksekusi ini dapat diajukan oleh debitor/ pemberi hak tanggungan, yang dinamakan verzet oleh pihak yang bersangkutan, atau diajukan oleh pihak ketiga yang disebut verzet oleh pihak ketiga atau *derden verzet*.

Sebagai lembaga yang menyelenggarakan kegiatan jual beli lelang, KPKNL memiliki tugas tanggung jawab serta hak yang telah diatur secara tegas dalam Undang-undang. Adapun tugas, hak, dan kewajiban dari pejabat lelang menurut Salbiah adalah sebagai berikut :

Tugas Pejabat Lelang<sup>32</sup> :

- a. Melaksanakan pelayanan lelang di wilayah kerjanya, termasuk di dalamnya pejabat lelang bertanggungjawab terhadap administrasi penyelenggaraan lelang yang dilaksanakan.
- b. Pejabat Lelang mempunyai tugas melakukan persiapan lelang, pelaksanaan lelang dan membuat laporan pelaksanaan lelang.

Hak Pejabat Lelang :

- 1) Meminta kelengkapan berkas persyaratan lelang.
- 2) Menolak pelaksanaan lelang karena tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang.
- 3) Melihat barang yang akan dilelang.
- 4) Meminta bantuan dari aparat keamanan (bila diperlukan).
- 5) Memberikan kuasa kepada pihak lain.

Kewajiban Pejabat Lelang :

- a) Menyetor uang hasil lelang yang diterima dari pembeli lelang ke bendaharawan penerima atau rekening KPKNL.
- b) Membuat dan menandatangani risalah lelang.
- c) Membuat laporan pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- d) Mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peserta lelang umumnya memiliki itikad baik untuk mengikuti proses lelang, namun itikad baik perlu diikuti dengan langkah-langkah antisipasi untuk menghindari kerugian bagi peserta lelang apabila telah ditentukan pada akhirnya sebagai pemenang lelang. Ada beberapa langkah yang perlu dilakukan peserta lelang sebelum mengikuti proses lelang dan sesudah dinyatakan sebagai pemenang lelang yaitu <sup>33</sup> :

- a. Mendapatkan informasi mengenai letak objek lelang dan segala kondisinya pada pengumuman lelang dan menyesuaikan faktanya di lapangan.

---

<sup>32</sup> Salbiah, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*, (Jakarta : Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, 2004), hal 16

<sup>33</sup> Robby Adrian, *Mengantisipasi Kerugian Bagi Calon Peserta Lelang Eksekusi Atas Barang Tidak Bergerak*, Jurnal Hukum Edisi IV/2014, hal 8.

- b. Mencari informasi yang sejelas-jelasnya diluar informasi dari instansi perbankan sebagai pemohon lelang mengenai silsilah dan kronologis benda yang akan dilelang, apakah benda tersebut dalam kondisi kosong atau masih dalam penguasaan termohon lelang eksekusi.

Bagi pemenang lelang landasan dasar untuk mendapatkan perlindungan hukum atas jual beli yang dilakukan melalui lelang adalah asas-asas lelang, dimana salah satunya adalah asas akuntabilitas yang penerapannya dalam hal kepastian hukum. Adanya kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang adalah sebagai suatu perwujudan dari keseimbangan antara pelbagai kepentingan yang bertentangan satu sama lain.<sup>34</sup> Kepastian hukum merupakan suatu tuntutan dengan keharusan adanya peraturan-peraturan, dan juga merupakan suatu kategori tersendiri serta tidak bersumber pada ideal maupun kenyataan meskipun adalah tidak mudah untuk menyatukan antara ideal dan kenyataan itu. Pelaksanaan perlindungan hukum serta kepastian hukum diwujudkan terhadap peserta lelang yang mana harus mendapatkan haknya untuk memiliki objek lelang setelah dinyatakan menjadi pemenang lelang.

Perlindungan hukum secara preventif merupakan perlindungan hukum dimana rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.<sup>35</sup> Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang eksekusi jaminan hak tanggungan merupakan suatu bentuk perlindungan yang diberikan kepada pemenang lelang sebelum terjadinya suatu sengketa terkait obyek lelang. *Vendu Reglement* memberikan perlindungan hukum secara preventif terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan terkait peralihan hak obyek lelang. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 42 *Vendu Reglement*, bahwa pemenang lelang berhak memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli obyek lelang. Secara umum *Vendu Reglement* hanya mengatur tentang penyelenggaraan lelang, juru lelang atau saat ini disebut sebagai pejabat lelang, bagian-bagian serta isi dari risalah lelang. Namun *Vendu Reglement* tidak mengatur ketentuan yang mencerminkan asas kepastian hukum bagi pemenang lelang.

Tujuan dari penerapan asas-asas lelang adalah sebagai jaminan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam proses lelang serta kepastian hukum dan keadilan bagi semua para pihak. Hukum lelang yang berorientasi hukum praktis serta menerapkan asas-asas sesuai dengan asas hukum sebagai dasar-dasar atau petunjuk arah dalam pembentukan hukum positif. Theo Huijbers berpendapat bahwa asas-asas hukum adalah prinsip-prinsip yang dianggap dasar atau fundamental hukum. Asas-asas itu dapat juga disebut pengertian-pengertian dan nilai-nilai yang menjadi titik tolak berpikir tentang hukum.<sup>36</sup> Pelaksanaan asas lelang untuk

---

<sup>34</sup> Salbiah, *Opcit*, hal 10

<sup>35</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia : Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkup Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, (Surabaya : Bina Ilmu, 1987), hal 18.

<sup>36</sup> Theo Huijbers, *Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah*, (Yogyakarta : Yayasan Kanisius, 1990), hal 79 – 80.

kepentingan pemenang lelang kadangkala tidak sesuai dengan yang diharapkan karena dalam banyak kasus, pemenang lelang akhirnya yang menjadi tergugat.<sup>37</sup> Asas lelang yang berprinsip pada keadilan bagi semua pihak tidak dapat terlaksana dikarenakan adanya aturan-aturan hukum yang kabur, seperti halnya dengan klausa risalah lelang yang tidak mencantumkan tanggung jawab yang harus dibebankan kepada pihak mana jika terjadi sengketa atas objek lelang.

Umumnya dalam hal terjadinya gugatan atas risalah lelang, penggugat adalah orang/badan hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas barang objek lelang dirugikan oleh pelaksanaan lelang diantaranya<sup>38</sup>:

- a. Debitor yang menjadi pokok perkaranya adalah terkait harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara/prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur dan lain-lain;
- b. Pihak ketiga pemilik barang baik yang terlibat langsung dalam penandatanganan perjanjian kredit ataupun murni sebagai penjamin hutang yang menjadi pokok perkaranya adalah pada pokoknya hampir sama dengan debitor yaitu harga lelang yang terlalu rendah/jika yang dilelang barang jaminannya sendiri, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit;

Jika lelang telah dilaksanakan dan kemudian pemenang lelang juga telah ditentukan yang dibuktikan dengan risalah lelang, namun ada pihak yang menggugat maka gugatan tersebut setidaknya harus memenuhi syarat yaitu terjadinya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam proses lelang.

Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:<sup>39</sup>

- a. SKT (Surat Keterangan Tanah) untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- b. Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana, khusus lelang eksekusi;
- c. Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi

Pejabat Lelang dalam melaksanakan kewajibannya untuk membuat akta risalah lelang disetiap pelaksanaan lelang yang dilakukan pada tempat kedudukannya harus sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan dalam peraturan lelang (VR) bahwa risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan. Penjual/pemilik barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang. Penjual/pemilik barang

---

<sup>37</sup> Wawancara Ramson Damanik, Kasi Hukum & Inf, KPKNL Batam Tanggal 24 Juni 2015

<sup>38</sup> Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Jakarta : Mandar Maju, 2013), hal 15.

<sup>39</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 27.

juga bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang.

Pengajuan perlawanan (*derden verzet*) oleh pihak ketiga harus dilakukan sebelum *executorial* (perjanjian lelang) dilaksanakan. Kalau pelawan hendak mengajukan upaya hukum, setelah *executorial verkoop* dilaksanakan, maka upaya yang harus dilaksanakan adalah mengajukan gugatan biasa dan bukan gugatan perlawanan.<sup>40</sup> Perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) adalah perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi penjalanan keputusan itu.<sup>41</sup> Putusan yang telah *inkract* tidak dapat disidang ulang dengan melakukan perlawanan. Menurut yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/Sip/1974, ditegaskan tentang formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan). Kalau eksekusi sudah selesai dijalankan, upaya yang dapat diajukan pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui gugatan.<sup>42</sup>

Gugatan untuk menuntut pembatalan atas risalah lelang oleh pihak ketiga, dalam hal ini adalah pihak-pihak yang melakukan perlawanan adalah pihak ketiga (*derden verzet*) yang akan dieksekusi yang dapat membuktikan sebagai pemilik objek lelang (pemegang HM, HGU, HGB, Hak Pakai, termasuk penanggung hak tanggungan dan hak sewa) atau penyewa yang objeknya bukan tanah atau tergugat sendiri apabila dia sudah melaksanakan putusan itu dengan sukarela atau dalam hal cara-cara melakukan penyitaan tersebut dilakukan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku. Gugatan tersebut dapat diajukan ke Pengadilan Negeri.

Apabila lelang dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum yang dinyatakan melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka hak pembeli lelang menjadi berakhir dan upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli/pemenang lelang adalah menuntut ganti rugi terhadap penjual, namun jika pemenang lelang telah ditentukan namun pemenang lelang tetapi belum melaksanakan kewajibannya, pemenang lelang tidak diperbolehkan untuk menguasai objek lelang. Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang/pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang, memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang yang dibelinya atau dengan kata lain pemenang lelang dapat menguasai obyek lelang yang telah dimilikinya secara yuridis maupun secara materiil. Kepentingan hukum pemenang lelang untuk mendapatkan objek lelang harus dilindungi karena kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan

---

40 Putusan MA RI tanggal 31-8-1977 No. 697/K/Sip/1974

41 Pasal 195 Ayat (6) HIR

42 M Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hal.314-315

manusia yang perlu diatur dan dilindungi.<sup>43</sup> Adanya gugatan yang dilakukan oleh pihak ketiga terhadap pemenang lelang yang tentunya akan mengakibatkan kerugian bagi pihak pemenang lelang. Dalam hal kerugian yang harus ditanggung oleh pemenang lelang merupakan suatu permasalahan yang tidak hanya menyangkut pemenang lelang saja tetapi menyangkut kepihak-pihak yang terlibat dalam proses lelang.

Berdasarkan analisa hukum yang telah diuraikan dalam kasus putusan MA Nomor : 2839 K/PDT/2003, sengketa dalam kasus lelang dapat terjadi akibat dari kelalaian pejabat lelang yang melaksanakan proses lelang sementara kelengkapan dokumen belum terpenuhi. Atas kelalaian tersebut pemenuhan asas lelang dalam hal akuntabilitas tidak berjalan yang mana mestinya sehingga hal ini dapat menimbulkan keraguan bagi masyarakat untuk ikut terlibat dalam proses pelelangan dan pentingnya sanksi diterapkan untuk mewujudkan tujuan hukum karena hukum adalah perangkat peraturan baik yang bentuknya tertulis atau tidak tertulis, dibuat oleh penguasa yang berwenang, mempunyai sifat memaksa dan atau mengatur, mengandung sanksi bagi pelanggarnya, ditujukan pada tingkah laku manusia dengan maksud agar kehidupan individu dan masyarakat terjamin keamanan dan ketertibannya.<sup>44</sup>

## V. KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

1. Lelang eksekusi yang dilaksanakan di KPKNL Batam, pada umumnya obyek lelang adalah tanah berikud bangunan yang diikat dengan jaminan hak tanggungan. Aturan yang telah ditetapkan dalam proses lelang tidak menjamin pelaksanaan lelang bebas dari permasalahan dan dari kasus yang dianalisis atas putusan MA Nomor 2839 K/Pdt/2003 bahwa dalam prosedur lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Batam terjadi lelang atas barang milik orang lain dimana kasus ini terjadi karena tidak terpenuhinya syarat-syarat formil dan materiil atas obyek lelang selain itu kesulitan untuk mendapatkan informasi mengenai obyek lelang juga merupakan salah satu kendala bagi pelaksanaan lelang eksekusi di KPKNL Batam.
2. Peserta lelang yang mengikuti lelang yang memiliki itikad baik namun tidak menjamin setelah menjadi pemenang lelang untuk memperoleh objek lelang tanpa hambatan. Kelengkapan serta keabsahan dokumen merupakan hal yang penting bagi peserta lelang serta memastikan bahwa semua dokumen asli berada ditangan pihak penjual lelang. Demikian juga untuk melakukan kalkulasi biaya yang akan dikeluarkan merupakan salah satu cara bagi peserta lelang untuk menghindari kerugian yang lebih besar.

---

<sup>43</sup> *Ibid*

<sup>44</sup> Wasis SP, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Malang : UMM Pres, 2002), hal 11.

3. Kekuatan eksekutorial<sup>45</sup> hak tanggungan serta risalah lelang tidak sepenuhnya dapat dijadikan sebagai sarana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, karena selain adanya kesulitan dalam hal eksekusi atas objek lelang juga masih banyak terjadi kasus pembatalan risalah lelang oleh Pengadilan. Demikian juga halnya dengan ketidakjelasan atas tanggung jawab baik penjual maupun pejabat lelang tidak secara jelas dimuat dalam risalah lelang. Asas lelang mengenai keadilan tidak terlaksana dengan baik atas ketidakjelasan tersebut terlebih ketika pemenang lelang menjadi pihak tergugat. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang dalam hal adanya gugatan dari pihak ketiga adalah dengan melakukan gugat perlawanan.

## **B. Saran**

1. Perlunya diberikan kewenangan khusus kepada KPKNL yang ada ditingkat daerah untuk membuat peraturan tambahan dalam hal proses lelang yang akan dilaksanakan di KPKNL daerah Perlunya diberikan akses serta informasi yang seluas-luasnya mengenai objek lelang baik menyangkut objek lelang maupun dokumen kelengkapan objek lelang kepada peserta lelang serta pihak KPKNL dapat mencegah penjual lelang yang beritikad tidak baik dalam mengajukan permohonan lelang serta mensosialisasikan aturan lelang baik menyangkut hak maupun kewajiban peserta lelang kepada masyarakat umum yang ingin menjadi peserta lelang.
2. Perlunya diberikan akses serta informasi yang seluas-luasnya mengenai objek lelang baik menyangkut objek lelang maupun dokumen kelengkapan objek lelang kepada peserta lelang serta pihak KPKNL dapat mencegah penjual lelang yang beritikad tidak baik dalam mengajukan permohonan lelang serta mensosialisasikan aturan lelang baik menyangkut hak maupun kewajiban peserta lelang kepada masyarakat umum yang ingin menjadi peserta lelang. Demikian juga dapat membuat kesepakatan dengan pihak berwajib untuk membantu pemenang lelang jika ada hambatan atas eksekusi hak tanggungan yang dibeli melalui lelang.
3. Perlunya pembaharuan kaidah dan asas lelang dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dengan menempatkan penjual untuk bertanggung jawab secara mutlak atas legalitas obyek lelang, perubahan klausa lelang dalam risalah lelang yang secara tegas memuat klausa pada perlindungan hukum kepada pemenang lelang sesuai dengan prinsip-prinsip perlindungan konsumen yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan konsumen.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **A. BUKU**

Hadjon, Philipus M, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia : Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam*

---

- Lingkup Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya : Bina Ilmu, 1987.
- Harahap M, Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta : PT Gramedia, 1989.
- Huijbers, Theo, *Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah*, Yogyakarta : Yayasan Kanisius, 1990.
- Jewel, L.N & Siegel Marc, *Psikologi Industri/Organisasi Modern*, Penerjemah, A Pudjaatmaka, Hadyana & Maetasari, Jakarta : Archan, 1998.
- Kahmad, Dadang, *Metode Penelitian Agama*, Bandung : CV Pustaka Setia, 2000.
- Kansil, C.S.T, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka, 1982.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum, Edisi ke 4*, Yogyakarta : Liberty, 1996.
- Narbuko, Cholid & Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta : Bumi Aksara, 2001.
- Nasution, Bahder Johan, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Mandar maju, 2008.
- Nasution, Bahder Johan, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia, Cetakan Kedua*, Bandung : CV Mandar Maju, 2012.
- Ngadijarno, FX, *Badan Lelang; Teori dan Praktek*, Jakarta: Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, 2008.
- Noviyanti, Ida, *Administrasi Lelang*, Bandung : Eressco, 2009.
- Salbiah, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*, Jakarta : Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, 2004.
- Sianturi, Purnama Tioria, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Jakarta : Mandar Maju, 2013.
- Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji, *Peran dan Penggunaan Perpustakaan di Dalam Penelitian Hukum*, Jakarta : PDHUI, 1979.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta : C.V. Bina Usaha, 1980.
- SP, Wasis, *Pengantar Ilmu Hukum*, Malang : UMM Pres, 2002
- Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Aditya Bakti, 1995.
- Suryabrata, Samadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998.
- Wusiman, JJJ M, dengan penyunting M. Hisyam, *Penelitian Ilmu-ilmu Sosial*, Jakarta : FE UI, 1996.

## **B. MAKALAH DAN JURNAL**

- Ellya Rosana, *Hukum Dan Perkembangan Masyarakat*, Jurnal TAPIs, Volume 9 No 1, Edisi Januari-Juni 2013
- Irfan Mussakir & Anwar Borahima, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Beritikad Baik Terhadap Lelang Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan*, Jurnal Hukum : Universitas Hassanuddin, 2010
- Pusdiklat Kementerian Keuangan, *Pengetahuan Lelang*, Jakarta : Pusdiklat, 2012
- Robby Adrian, *Mengantisipasi Kerugian Bagi Calon Peserta Lelang Eksekusi Atas Barang Tidak Bergerak*, Jurnal Hukum Edisi IV/2014.

### **C. PERUNDANG-UNDANGAN**

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 306/KMK.01/2002 tentang Balai Lelang.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/PMK.06/2013 Tahun 2013

Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tentang

Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Undang –Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar

Pokok-Pokok Agraria

Vendu Instructie Staatsblad 1908 nomor 190.

Vendu Reglemen Staatsblad 1908 Nomor 189

### **D. INTERNET**

Berita DKJN, *Gebyar Lelang Properti*,

<http://www.balailelang.co.id/index.php/sejarah-lelang/sejarah-lelang-di-indonesia>

[http://www.pengertianpakar.com/2015/01/pengertian-fungsi-dan-macam-macam-asas.html#\\_](http://www.pengertianpakar.com/2015/01/pengertian-fungsi-dan-macam-macam-asas.html#_), *Pengertian Asas Hukum, Fungsi Asas Hukum dan Macam-macam Asas Hukum.*

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita/detail/-gebyar-lelang-property-pt-btn>