

Perlindungan Hukum Pemenang Lelang (*online*) Hak Tanggungan Di KPKNL Medan Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 132 /04/2019

¹Aulia Nusa Bela, ² Jelly Leviza, ³T. Keizerina Devi A
Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara

¹ aulianusabela02@gmail.com, ² jelly@usu.ac.id, ³ deviazwar@yahoo.com

Abstrak

Pelaksanaan lelang dengan jaminan hak tanggungan menuntut adanya perlindungan hukum terutama bagi peserta lelang yang telah dinyatakan sebagai pemenang lelang. Pada praktek dimasyarakat, banyak kasus yang terjadi dalam pelaksanaan lelang. Salah satu kasus yang terjadi di kantor wilayah DJKN Sumatera Utara KPKNL Medan adalah, penjualan lelang (*online*) yang tertuang dalam Kutipan Risalah Lelang nomor 132/04/2019, Pemenang lelang (*online*) dapat melakukan balik nama namun tidak bisa menguasai objek lelang karena Pemilik tidak mau meninggalkan dan mengosongkan objek lelang. Akibat tindakan tersebut, Pemenang lelang mengalami kerugian. Adapun permasalahan dalam penelitian ini, antara lain: Bagaimana pelaksanaan lelang *on line* eksekusi hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia sebelum dan sesudah PMK Nomor 213/PMK 06/2020 tentang pelaksanaan lelang, Bagaimana kendala pelaksanaan pengosongan objek lelang (*online*) eksekusi hak tanggungan terkait risalah lelang nomor 132/04/2019 di Kantor KPKNL Medan. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang *on line* atas pengosongan dan penguasaan objek lelang eksekusi hak tanggungan merujuk pada Risalah Lelang Nomor 132/04/2019. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang (*online*) atas pengosongan dan penguasaan objek lelang eksekusi hak tanggungan merujuk pada Risalah Lelang Nomor 132/04/2019 adalah berupa hak pemenang lelang belum mendapatkan kepastian hukum. Perbuatan debitur (Pemilik Objek Lelang) yang menolak melakukan pengosongan objek lelang eksekusi hak tanggungan telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Tentu saja biaya penetapan pengosongan menjadi beban bagi si pamanang lelang menanggung biaya dan waktu penetapan pengosongan.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pemenang Lelang (*online*) , Hak Tanggungan, Risalah Lelang

Abstract

The implementation of an auction with a mortgage guarantee demands legal protection, especially for auction participants who have been declared winners of the auction. In practice in the community, many cases occur in the implementation of the auction. One of the cases that occurred at the Regional Office of the DJKN North Sumatra KPKNL Medan was, the sale of (online) auctions as stated in the Quotation Minutes of Auction number 132/04/2019, the winner of the (online) auction could change his name but could not control the object of the auction because the owner did not want to leave and empty the auction object. As a result of this action, the auction winner suffers a loss. The problems in this research, among others: How is the implementation of the (online) auction of mortgage executions according to the laws and regulations in force in Indonesia before and after PMK Number 213/PMK 06/2020 regarding the implementation of the auction, How are the obstacles to the implementation of emptying the object of the (online) auction of the execution of rights? dependents regarding the fatigue report number 132/04/2019 at the Medan KPKNL Office. How is the legal protection for the winner of the (online) auction for the emptying and control of the auction object for the execution of the mortgage, referring to the Minutes of Auction Number 132/04/2019. Legal protection for the winner of the (online) auction for the emptying and control of the auction object for the execution of mortgage rights referring to the Minutes of Auction Number 132/04/2019 is in the form of the right of the winner of the auction not getting legal certainty. The act of the debtor (Owner of auction Object) who refuses to empty the auction object for the execution of the mortgage has fulfilled the elements of an unlawful act contained in Article 1365 of the Civil Code. Of course, the cost of determining the void is a burden for the auctioneer to bear the costs and time of determining the void.

Keywords: Legal Protection, (*online*) Auction Winner, Mortgage Rights, Auction Minutes

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang

Pengertian lelang secara umum adalah penjualan barang yang melalui sebuah mekanisme terbuka untuk umum dengan melakukan sebuah penawaran harga baik secara tertulis maupun lisan yang semakin meningkat untuk mencapai sebuah harga maksimum yang didahului dengan pengumuman lelang.¹ Lelang yang bahasa latin *Auctio* dan dalam bahasa Inggris *Auction* dalam Kamus Bahasa Besar Bahasa Indonesia (KBBI) berarti : Penjualan dihadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang adalah 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.²

Berdasarkan unsur-unsur lelang di atas, ada 2 (dua) hal yang penting dari pengertian lelang tersebut, yaitu:³

- a. Pengertian lelang terbatas pada penjualan barang di muka umum. Pembeli barang dan pemborongan pekerjaan secara lelang, seperti pada mekanisme Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang biasa disebut dengan "lelang tender" tidak termasuk dalam pengertian lelang yang diatur dalam *Reglement* sebagaimana di dalam terjemahan Himpunan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia yang menyebutkan bahwa: "penjualan umum

adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta 69 Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan 27 dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukan harga dalam sampul tertutup".

- b. Di dalam pengertian lelang harus dipenuhi beberapa unsur yakni:

- 1) Lelang adalah suatu cara penjualan yang dilakukan pada suatu saat dan di tempat yang telah ditentukan;
- 2) Dilakukan di depan umum yaitu dengan cara mengumumkannya kepada masyarakat luas dengan tujuan menghimpun peminat/peserta lelang;
- 3) Dilaksanakan dengan cara penawaran harga yang khusus yaitu dengan cara penawaran harga lisan atau secara tulisan yang sifatnya kompetitif; dan
- 4) Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang atau pembeli lelang.

Selain itu Menurut Roell⁴ yang dikutip oleh Rachmat Soemitro menyebutkan bahwa penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual satu atau lebih dari suatu barang, baik secara pribadi ataupun dengan perantara kuasanya memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana kesempatan lenyap, ditambahkan bahwa penjualan itu

¹ Sutiarnoto, "Peraturan Hukum Lelang di Indonesia", (Medan: USU press, 2018), hal 1

² Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

³ Sutiarnoto, Op.cit., h. 7-8.

⁴ Rochmat Soemitro, "Peraturan dan Intruksi Lelang", (Bandung: PT.Eresco, 1987), hal.106

adalah secara sukarela kecuali jika dilakukan atas perintah hakim.

Berdasarkan pengertian yang telah dikemukakan diatas, berarti lelang sangat erat kaitanya dengan penjualan barang. Penjualan lelang tidak secara khusus di atur dalam KUHPerdara tetapi termasuk perjanjian bernama diluar KUHPerdara. Penjualan lelang dikuasi oleh ketentuan ketentuan KUHPerdara mengenai jual beli yang diatur dalam KUHPerdara mengenai jual beli yang diatur dalam KUHPerdara Buku III tentang Perikatan.⁵

Berdasarkan uraian tersebut dapat diketahui unsur-unsur dari lelang atau penjualan umum, yaitu:⁶

1. Cara jual beli barang;
2. Dilakukan secara terbuka untuk umum;
3. Penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi;
4. Adanya pengumuman lelang dalam media massa (misalnya surat kabar) untuk jangka waktu tertentu; dan
5. Dilakukan dihadapan pejabat lelang atau balai lelang

Berdasarkan unsur unsur lelang diatas, ada dua (2) hal yang penting dari pengertian lelang yaitu :

1. Pengertian lelang terbatas pada penjualan barang dimuka umum. Pembeli barang dan pemborongan pekerjaan secara lelang, seperti pada mekanisme Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang biasa disebut dengan "Lelang Tender" tidak termasuk dalam pengertian lelang yang diatur dalam *vendu reglement* sebagaimana di dalam terjemahan Himpunan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia yang menyebutkan bahwa⁷ "Penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan

barang barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup".

2. Pengertian lelang harus dipenuhi beberapa unsur, yakni :
 - a. Lelang adalah suatu cara penjualan yang dilakukan pada suatu saat dan ditempat yang telah ditentukan.
 - b. Dilakukan di tempat umum yaitu dengan cara mengumumkannya kepada masyarakat luas dengan tujuan untuk menghimpun peminat /peserta lelang.
 - c. Dilaksanakan dengan cara penawaran harga yang khusus yaitu dengan cara penawaran harga lisan atau secara tulisan yang sifatnya kompetitif.
 - d. Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang atau pembeli lelang.

Lelang dibagi atas 3 (tiga) jenis lelang yaitu Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela. Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa: "Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan". Salah Salah satu objek lelang eksekusi adalah lelang eksekusi hak tanggungan.⁸

⁵ Sutiarnoto, " *Peraturan Hukum Lelang di Indonesia* ", (Medan: USU press,2018), hal 6

⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Cetakan ke-3, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, h. 24.

⁷ Engelbrecht, " Van Hoeve ", (Jakarta : PT.Ichtiar Baru,1992), hal 922

⁸ Rachmadi Usman, *op.cit.*, h. 30.

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud didalam Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok pokok agraria, berikut atau tidak berikut benda benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur krediturnya yang lain.⁹

Hak tanggungan terdiri atas unsur unsur sebagai berikut :

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang
2. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA
3. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanah tanahnya (Hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

Jaminan hak tanggungan diberikan oleh debitur sebagai agunan pada saat melakukan peminjaman uang kepada Bank apabila telah memenuhi unsur-unsur kredit. Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur kreditur lain. dalam penjelasan UUHT dikatakan bahwa yang dimaksud dengan memberikan kedudukan diutamakan kepada

kreditur tertentu terhadap kreditur lain adalah bahwa jika debitur cidera janji maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum. Jaminan hak tanggungan ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum kepada bank dan debitur. Kepastian bagi bank adalah kepastian untuk menerima pengembalian pokok kredit dan bunga dari debitur.¹⁰ Sedangkan bagi debitur adalah kepastian untuk mengembalikan pokok kredit dan bunga yang ditentukan.¹¹ Objek jaminan hak tanggungan juga memiliki ciri mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitur wanprestasi

Wanprestasi dianggap sebagai suatu kegagalan untuk melaksanakan janji yang telah disepakati disebabkan debitur tidak melaksanakan kewajiban tanpa alasan yang dapat diterima.¹²

Berdasarkan hal tersebut, untuk memperoleh ganti rugi, Bank selaku pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan.¹³

Pelaksanaan lelang dengan jaminan hak tanggungan menuntut adanya perlindungan hukum terutama bagi peserta lelang yang telah dinyatakan sebagai pemenang lelang.

Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL

⁹ Undang-undang No 4 Tahun 1996, *Undang Undang Hak Tanggungan*.

¹⁰ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2016, hal. 28.

¹¹ *Ibid*.

¹² Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak*, Papas Sinar Sinanti, Jakarta, 2019, h. 111.

¹³ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, h. 154.

untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.¹⁴ Setelah pelaksanaan lelang selesai, pembeli lelang harus menyelesaikan seluruh kewajiban sesuai dengan persyaratan lelang. Apabila pembeli lelang telah menyelesaikan seluruh kewajibannya maka diberikan Risalah Lelang.

Risalah lelang adalah bukti autentik sebagai pengganti Akta Jual Beli untuk keperluan balik nama objek lelang.¹⁵ Risalah lelang harus ada dalam pelaksanaan lelang sebab jika tidak ada, maka pelelangan tersebut cacat hukum.¹⁶

Pembeli lelang juga harus mendapatkan surat roya yaitu surat permohonan pencabutan atau pencoretan pembebanan Hak Tanggungan dari bank untuk dibawa dan didaftarkan ke kantor pertanahan setempat guna proses balik nama sertifikat kepada nama pembeli lelang.¹⁷

Lelang yang dilakukan oleh para pihak yang terkait dalam jaminan hak tanggungan akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak. Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang dan sebelum dilaksanakannya pendaftaran pemindahan haknya, dihapus catatan adanya sita dan hak tanggungan yang semula membebani hak yang dilelang.¹⁸ Pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang, pengurusannya dilakukan

sendiri oleh pembeli lelang bukan oleh Kepala KPKNL.¹⁹

Pada praktek dimasyarakat, banyak kasus yang terjadi dalam pelaksanaan lelang. Salah satu kasus yang terjadi di kantor wilayah DJKN Sumatera Utara KPKNL Medan adalah, penjualan lelang (*online*) yang tertuang dalam Kutipan Risalah Lelang nomor 132/04/2019. Lelang dilakukan pada hari selasa, tanggal 26 Februari 2019 pukul 10 wib bertempat di PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Asset Management Division Area 4 Kantor Cabang Medan Jalan Pemuda Nomor 10 A Medan. Penjualan lelang atas atas permohonan Saudara Lesmeyliany Elisabeth , Preparation & Problem Account dan Dewintasari Special Asset off Balance Shett PT. BTN (Persero) AMD Area 4 Medan dengan jenis lelang lelang eksekusi Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan, dengan objek lelang yang terjual sebidang tanah seluas 114 m2 berikut bangunan diatasnya, bearada di Bandar Setia Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang diatasnya SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor 890 terdaftar atas nama Nindy Silviani terletak di Taman Permata Hijau Blok A Nomor 05, Desa/ Kelurahan Bandar Setia Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara. Nama pembeli Aulia Nusa Bela. Pembeli telah menyelesaikan semua kewajibannya dan telah mendapatkan Risalah Lelang Nomor 132/04/2019.

¹⁴ Pasal 11 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

¹⁵ Sutiarnoto, *Peraturan Hukum Lelang di Indonesia*, USU Press, Medan, 2018, h. 91.

¹⁶ Luluk Tri Utami, "Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Akibat Wanprestasi di Kantor Kekayaan dan Lelang Kota Surakarta (Studi di Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Surakarta)", *Karya Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum*, Volume 3, Nomor 1, 2017, h. 10.

¹⁷ Burhan Sidabariba, *op.cit.*, h. 266.

¹⁸ Pasal 41 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 105 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

¹⁹ Intes Nurliana, "Kajian Yuridis Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Lelang (Penelitian Pada Kantor Pelayanan Piutang Negara Medan)", Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2005, h. 115.

Pemenang lelang (*online*) dapat melakukan balik nama namun tidak bisa menguasai objek lelang karena Pemilik tidak mau meninggalkan dan mengosongkan objek lelang. Akibat tindakan tersebut, Pemenang lelang mengalami kerugian. Pembeli telah berusaha untuk menyelesaikannya melalui musyawarah. Akan tetapi, hal tersebut tidak pernah diindahkan oleh Pemilik. Apabila penyerahan objek lelang tidak dapat dilakukan maka pembeli sendiri yang harus memikirkan dan bertanggung jawab atas perlindungan terhadap kepentingannya.²⁰ Pembeli lelang berhak menuntut untuk memperoleh kepastian hukum terhadap tanah yang telah dimilikinya secara lelang.²¹ Pembeli lelang dapat mengajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk memerintahkan pengosongan terhadap objek yang dibelinya tanpa melalui gugatan. Perbuatan debitur yang tidak menerima pelelangan dan tidak bersedia mengosongkan objek lelang tersebut mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum terhadap pembeli lelang.

Berdasarkan uraian diatas penelitian ini penting dilakukan karena alasan alasan sebagai berikut :

1. Pentingnya perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang faktanya dilapangan pemenang lelang/pembeli lelang terlanggar dan tidak bisa menguasai dan objek lelang meski objek lelang sudah dibalik nama atas nama pembeli lelang/pemenang lelang.
2. Tidak adanya pengaturan mengenai pengosongan objek lelang eksekusi hak

tanggungan sehingga mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum bagi pembeli lelang yang sah ditunjuk sebagai penawar harga tertinggi oleh Pejabat Lelang.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan fakta-fakta yuridis dan fakta-fakta masalah yang telah diuraikan pada latar belakang di atas, maka studi ini akan meneliti mengenai:

1. Bagaimana pelaksanaan lelang on line eksekusi hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia sebelum dan sesudah PMK nomor 213/PMK 06/2020 tentang pelaksanaan lelang?
2. Bagaimana kendala pelaksanaan pengosongan objek lelang (*online*) eksekusi hak tanggungan terkait risalah lelang nomor 132/04/2019 di Kantor KPKNL Medan?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang on line atas pengosongan dan penguasaan objek lelang eksekusi hak tanggungan merujuk pada Risalah Lelang Nomor 132/04/2019?

C. Metode Penelitian

1. Sifat dan Jenis Penelitian

Sifat penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya sehingga mempertegas hipotesa-hipotesa agar dapat membantu di dalam

²⁰ Burhan Sidabariba, *op.cit.*, h. 265.

²¹ Novira Sari, "Pelaksanaan Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Berdasarkan Risalah Lelang (Penelitian/Studi Kasus

pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru", Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2005, h. 19.

memperkuat teori-teori lama, atau didalam kerangka menyusun teori-teori baru.²²

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder (disamping adanya penelitian hukum sosiologis atau empiris yang terutama meneliti data primer).²³

2. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari data sekunder yang didukung dengan data primer sebagai kelengkapan data, yaitu:

a. Data Primer

Data primer didapatkan melalui penelitian lapangan yaitu berupa wawancara kepada *informan*. Adapun *informan* dalam penelitian ini, yaitu:

- 1) Pelaksana Subbag Umum KPKNL Medan untuk mengetahui tentang pelaksanaan lelang on line eksekusi hak tanggungan;
- 2) Notaris di Medan untuk mengetahui peran dan tanggung jawab Notaris dalam pembuatan Risalah Lelang
- 3) Juru Sita Pengadilan Negeri Kelas IA Lubuk Pakam untuk mengetahui tentang pelaksanaan pengosongan objek lelang hak tanggungan.

b. Data Sekunder

Data sekunder atau data kepustakaan meliputi:

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat.²⁴ Bahan hukum

primer yang dipergunakan dalam penelitian ini meliputi:

- a. Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3);
- b. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie, Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1930:85);
- c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- d. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- e. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.²⁵ Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam studi ini berupa karya ilmiah (hukum), hasil penelitian sebelumnya yang ada kaitannya dengan fokus penelitian ini, literatur dan buku-buku yang ditulis oleh para ahli.

3) Bahan Hukum Tersier

²² Soerjono Soekanto, *op.cit.*, h. 10.
²³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *op.cit.*, h. 13-14.

²⁴ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cetakan ke-16, Rajawali Pers, Jakarta, 2018, h. 113.

²⁵ *Ibid.*, h. 114.

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang memberi petunjuk dan penjelasan bermakna terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti, kamus hukum, artikel, dan lain-lain.²⁶

3. Teknik dan Alat Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui kegiatan penelitian kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara:

- a. Menganalisis risalah lelang nomor 132/04/2019
- b. Melakukan penelusuran kepustakaan melalui artikel-artikel media cetak maupun elektronik terkait perlindungan hukum kepada pembeli lelang on line terhadap penggosongan objek lelang;
- c. Mengelompokkan data-data yang relevan dengan permasalahan yang telah ditentukan; dan
- d. Menganalisis data-data yang relevan untuk menyelesaikan masalah yang menjadi objek penelitian.

Penelitian ini juga dilakukan dengan studi lapangan (*field research*) yaitu dengan melakukan wawancara kepada *informan*.

Alat pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu:

a. Studi Dokumen

Studi dokumen dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan menganalisa bahan-bahan hukum (primer, sekunder dan tersier) atau data lain yang terkait dengan perlindungan hukum kepada pembeli lelang terhadap penggosongan objek lelang.

b. Pedoman Wawancara

Wawancara dilakukan dengan membuat daftar pertanyaan/pedoman wawancara yang tidak berstruktur berdasarkan perumusan masalah.

4. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian analisis data kualitatif. Metode analisis data kualitatif adalah analisis data yang tidak mempergunakan angka-angka tetapi berdasarkan atas peraturan perundang-undangan serta pandangan-pandangan narasumber sehingga dapat menjawab permasalahan dari penelitian ini.²⁷ Setelah proses analisis dilakukan, kemudian uraian atau penjelasan tentang data tersebut akan dibuat kesimpulan secara deduktif yakni dari umum menuju ke spesifik atau pemikiran dimulai dari hal yang umum kepada hal yang khusus.²⁸

II. Hasil Penelitian

A. Aspek Historis dan Yuridis Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (*online*)

Lelang di Indonesia sudah ada sejak Tahun 1908, ditandai dengan terbitnya Peraturan Lelang atau *Vendu Reglement*. *Vendu Reglement* yang diundangkan dalam *Staatsblad* Nomor 189 Tahun 1908 merupakan cikal bakal lahirnya mekanisme lelang di Indonesia. Pada awal pemberlakuannya, *Vendu Reglement* hanya berlaku bagi warga Belanda yang pada waktu itu menduduki Indonesia. Mekanisme lelang digunakan untuk mengatasi permasalahan barang-barang milik para pejabat Belanda

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Burhan Bungin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis Kearif*

Penguasaan Modal Aplikasi, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, h. 53

²⁸ *Ibid.*, h. 112.

yang berpindah tugas. Selanjutnya lelang berkembang menjadi penjualan barang-barang permintaan pengadilan atau dikenal dengan lelang eksekusi.²⁹

Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.³⁰

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 2013/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang adalah 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.³¹ Sedangkan Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang adalah 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.

Pengertian lelang tidak mengalami perubahan dengan pengertian lelang yang termuat dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Internet merupakan produk teknologi yang banyak dimanfaatkan oleh masyarakat. Sebagai produk teknologi, maka internet dapat memunculkan jenis interaksi sosial baru yang berbeda dengan interaksi sosial sebelumnya. Jika pada masa lalu masyarakat berinteraksi secara face to face communication, maka dewasa ini masyarakat berinteraksi di dunia maya atau melalui interaksi sosial (*online*). Internet telah memberikan kontribusi yang besar sekali bagi globalisasi dunia dan bahkan telah membuka cakrawala baru bagi peradaban umat manusia. Internet telah memperpendek jarak dan mempersingkat waktu. Dengan internet telah tercipta suatu cyberspace atau lebih sering dikenal dengan sebutan dunia maya yang dapat dijelajahi selama 24 jam tanpa henti oleh setiap orang dimanapun dan kapanpun tanpa ada batasan waktu dan tempat.³²

Perkembangan teknologi, masyarakat yang ingin ikut dalam lelang tidak perlu lagi repot, karena lelang sudah bisa dilakukan secara (*online*). Hal ini membuat minat masyarakat terus meningkat. Bahkan, tak hanya pemerintah, sejumlah badan usaha swasta juga membuat balai lelang (*online*) untuk memudahkan masyarakat. Ketua Umum Persatuan Balai Lelang Indonesia (Perbali) Doxa Manurung mengatakan, lelang (*online*) memberikan keuntungan kepada penjual maupun kepada pembeli.³³

²⁹ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13139/Bedah-Sistem-lelangIndonesia.html>, diakses pada tanggal 04 agustus 2021

³⁰ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 2013/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

³¹ Idem

³² Stefanus Halim, Keabsahan Lelang Barang Milik Swasta Dengan Media Internet Ditinjau Dari Hukum Informasi Dan Transaksi Elektronik Dan Peraturan Lelang, Jurnal, Universitas Surabaya, 2015, Hlm.3

³³ <https://money.kompas.com/read/2019/03/19/145046126/lelang-online-kian-digemari-milenial-ini-keuntungannya>, diakses pada tanggal 13-02-2021 pukul 09.00 wib

Rumusan tersebut menunjukan bahwa sarana pelaksanaan lelang telah berkembang dengan menggunakan media elektronik dalam bentuk telepon, faksimili dan email (tertulis) dan kini sudah saatnya dikembangkan penggunaan *teleconference* yang dapat saja dikategorikan sebagai lelang langsung meskipun tanpa kehadiran peserta lelang.

Sedangkan menurut M.T.G Meulenberg, seorang Ahli Lelang Negeri Belanda dari *Departement of Marketing and Agricultural Market Research* dalam paper "*Auctions in Netherlands: Experiences and Development*", mengatakan bahwa lelang adalah suatu media antara pembeli dan penjual yang bertujuan utamanya untuk menemukan harga.

Pesatnya perkembangan teknologi informasi membawa perubahan pada berbagai sisi kehidupan. Biaya internet yang cukup murah, dijangkau setiap hari selama 24 jam penuh tanpa henti dan sudah banyaknya infrastruktur yang mendukung seperti pembayaran (*online*) menggunakan credit card, transfer dana yang semakin mudah dan cepat menyebabkan banyak pelaku usaha beralih dari lelang biasa (konvensional) ke lelang yang menggunakan internet.

Menurut Pasal 1 butir 11 PMK 2013/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang dimaksud dengan lelang dengan kehadiran peserta adalah lelang yang dihadiri secara fisik oleh peserta lelang di tempat pelaksanaan lelang atau melalui media elektronik yang memungkinkan para peserta lelang dapat saling melihat dan

mendengar secara langsung dalam pelaksanaan lelang.³⁴

Lelang Tanpa Kehadiran Peserta adalah Lelang yang tidak dihadiri secara fisik oleh Peserta Lelang di tempat pelaksanaan lelang atau dilakukan melalui Aplikasi Lelang atau *Platform e-Marketplace Auction*.³⁵

Aplikasi Lelang Berbasis Internet yang selanjutnya disebut Aplikasi Lelang adalah program komputer berbasis internet yang digunakan untuk menyelenggarakan dan/atau memfasilitasi Lelang Tanpa Kehadiran Peserta yang dikembangkan oleh DJKN atau Balai Lelang.

Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Melalui Aplikasi Lelang Berbasis Internet yang selanjutnya disebut Lelang Melalui Aplikasi Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang untuk mencapai harga tertinggi yang dilakukan melalui Aplikasi Lelang.

Unit Pengelola Teknologi Informasi dan Komunikasi yang selanjutnya disebut Unit Pengelola TIK adalah www.idih.kemenkeu.go.id. unit yang ditetapkan untuk mengelola teknologi informasi dan komunikasi dalam penyelenggaraan Lelang termasuk Unit Pengelola TIK Kementerian Keuangan dan DJKN.

Pasal 71 Ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan penyedia *Platform e-Marketplace Auction* harus memenuhi syarat:

³⁴ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

³⁵ Idem

- a. Terdaftar sebagai anggota *asosiasi e-commerce* Indonesia; dan
- b. Menggunakan alamat domain situs web dan aplikasi yang memiliki sertifikat kelaikan sistem elektronik sesuai ketentuan peraturan perundangundangan

Sedangkan didalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak mengatur *Platform e-Marketplace Auction* dan belum ada *asosiasi e-commerce* serta tidak mensyaratkan situs web memiliki sertifikat kelaikan sistem elektronik.

Adapun yang menjadi perbedaan antara lelang konvensional dan lelang (*online*) pada umumnya adalah sebagai berikut:

1. Lelang konvensional, pelaksanaan lelang harus dilakukan dihadapan pejabat lelang yang berwenang, sedangkan pada lelang media elektronik, pelaksanaan lelang tidak perlu dihadapan pejabat lelang.
2. Waktu pelaksanaan lelang konvensional dilakukan pada jam dan hari kerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL), sedangkan pada lelang media elektronik waktu pelaksanaannya bebas.
3. Tempat pelaksanaan lelang konvensional harus berada diwilayah kerja KPKNL atau wilayah tempat barang lelang berada sedangkan pada lelang media elektronik, tempat pelaksanaannya adalah melalui *website* situs lelang yang bersangkutan.
4. Pengumuman lelang konvensional dilakukan melalui surat kabar harian yang

terbit dan/ atau beredar di kota/ kabupaten tempat berada, sedangkan pada lelang media elektronik, cukup memuat pengumuman pada *website* situs lelang yang bersangkutan.

5. Pada lelang konvensional, peserta lelang harus hadir ditempat pelaksanaan lelang, sedangkan pada lelang (*online*), peserta tidak perlu hadir ditempat pelaksanaan lelang karena penawaran dapat dilakukan dimana saja.

Transaksi lelang media elektronik selain menguntungkan namun pada saat yang sama juga berpotensi terhadap suatu kerugian bagi para pihak yaitu penjual maupun pembeli. Masalah yang sering terjadi pada lelang media elektronik yaitu penjual maupun pembeli tidak melaksanakan prestasinya (kewajiban). Sehingga disini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai penyelenggara lelang media elektronik memberikan perlindungan kepada pihak yang dirugikan. Agar lelang media elektronik dapat berjalan dengan baik, maka sudah seharusnya pihak yang tidak melaksanakan prestasi nya harus bertanggung jawab atas perbuatannya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pada penyelenggaraan lelang media elektronik (*online*) juga ada badan yang mengawasi yaitu Direktur Jenderal Kekayaan Negara yang kini dinamakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selaku Pengawasan Lelang umum dan lelang (*online*). KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan dibidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara, dan lelang. Didalam KPKNL ada susunan organisasi yaitu subbagian

Umum, Seksi pengelolaan Kekayaan Negara, Seksi pengelolaan Pelayanan Penilaian, Seksi Piutang Negara, Seksi Pelayanan Lelang, Seksi Hukum dan Informasi, Seksi Kepatuhan Internal, dan Kelompok Jabatan Fungsional. Semua Seksi mempunyai tugas yang berbeda-beda tetapi didalam penyelenggaraan lelang yang mengawasi yaitu Seksi Lelang dimana tugasnya yaitu melakukan pemeriksaan dokumen persyaratan lelang, penyiapan dan pelaksanaan lelang, serta penatausahaan minuta risalah lelang, penggalan potensi lelang, pembuatan salinan, kutipan, dan grosse risalah, penatausahaan hasil lelang, pelaksanaan lelang Persero dan penatausahaan bea lelang Pegadaian³⁶

Ketentuan mengenai pelaksanaan lelang telah diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang melalui Internet.

Untuk meningkatkan pelayanan mewujudkan lelang yang lebih efisien, lelang, efektif, transparan, akuntabel, sederhana, modern dan menjamin kepastian hukum, serta merespon berkembangnya model transaksi perdagangan melalui sistem elektronik, perlu melakukan penyempurnaan keten tuan mengenai pelaksanaan lelang. Berdasarkan pertimbangan tersebut ditetapkan peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang PMK Nomor 213/PMK

06/2020. Pengertian lelang tidak mengalami perubahan baik didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 maupun PMK Nomor 213/PMK 06/2020.

Pelaksanaan lelang media elektronik sebelumnya diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, pada Pasal 64 ayat (3) Peraturan Kementrian Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 menyatakan penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang, peserta lelang mengajukan penawaran dengan menggunakan :³⁷

- a. Melalui surat elektronik (*email*)
- b. Melalui surat tromol pos, atau
- c. Melalui internet baik secara terbuka (*open bidding*) maupun cara tertutup (*closed bidding*).

Dengan dikeluarkanya peraturan tersebut, lelang telah mendapatkan perluasan khususnya dari sudut media yang digunakan untuk menyelenggarakan lelang. Lelang bukan hanya lagi penjualan barang yang terbuka untuk umum secara langsung, melainkan secara tidak langsung melalui media elektronik.

Sedangkan di dalam PMK Nomor 213/PMK 06/2020 Lelang Tanpa Kehadiran Peserta adalah Lelang yang tidak dihadiri secara fisik oleh Peserta Lelang di tempat pelaksanaan lelang atau dilakukan melalui Aplikasi Lelang atau *Platform e-Marketplace Auction*.³⁸

Ramli Simbolon Seksi Lelang KPKNL Pekanbaru memaparkan terdapat perubahan dan penambahan yang ada di peraturan, PMK

³⁶ Rachmadi Usman, *Hukum lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, h. 113

³⁷ Peraturan Kementrian Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

³⁸ Peraturan Kementrian Keuangan No 213/PMK 06/2020, Pasal 1 point 21

213 Tahun 2020. khususnya yang terkait dengan lelang eksekusi hak tanggungan, Ramli menjelaskan Terdapat penambahan jenis lelang pada lelang eksekusi, yaitu lelang eksekusi benda sitaan Pasal 271 Undang-Undang (UU) Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan, lelang eksekusi benda sitaan Pasal 94 UU Nomor 31 Tahun 1997 tentang Peradilan Militer, lelang eksekusi barang bukti tindak pidana kehutanan sesuai Pasal 49 ayat (2) UU Nomor 18 Tahun 2013 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Perusakan Kehutanan, dan lelang eksekusi benda sitaan sesuai Pasal 47A UU Nomor 30 Tahun 2002 tentang Komisi Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.

Selain penambahan jenis lelang, terdapat perubahan terkait nilai limit pada lelang eksekusi. Pada pasal 51 PMK 213/2020 disebutkan bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), lelang eksekusi jaminan hak fidusia, lelang eksekusi gadai, dan lelang eksekusi harta pailit, nilai limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi. Sedangkan di peraturan sebelumnya, tidak disebutkan tentang rentang paling tinggi untuk nilai limit lelang eksekusi tersebut.

Nilai limit juga menjadi poin perubahan dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan. Pada PMK ini, nilai limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan penilaian oleh Penilai untuk lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang eksekusi jaminan hak fidusia,

lelang eksekusi gadai, dan lelang eksekusi harta pailit, dengan nilai limit paling sedikit Rp5 Miliar. Sedangkan di peraturan sebelumnya, adalah untuk nilai limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*) dan PMK Nomor 213/PMK 06/2020 ingin mewujudkan lelang yang efisien, efektif, transparan, akuntabel, sederhana, modern, dan menjamin kepastian hukum.³⁹

Pasar Lelang Secara Elektronik yang selanjutnya disebut *e-Marketplace Auction* adalah pasar Lelang dalam bentuk aplikasi berbasis internet untuk memfasilitasi transaksi Lelang Tanpa Kehadiran Peserta, yang bertumpu pada kemandirian, kepercayaan, keamanan, dan kemudahan bertransaksi.

Penyedia Wadah Pasar Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Penyedia Platform *e-Marketplace* adalah pihak baik orang pribadi, badan, maupun Bentuk Usaha Tetap yang bertempat tinggal atau bertempat kedudukan atau memiliki kegiatan usaha di dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang menyediakan Platform berupa *e-Marketplace*. Marketplace adalah perantara antara penjual dan pembeli di dunia maya. Situs Marketplace bertindak sebagai pihak ketiga dalam transaksi (*online*) dengan menyediakan tempat berjualan dan fasilitas pembayaran. Bisa dikatakan Marketplace adalah *department store (online)*. Transaksi perdagangan *online e-commerce* di Indonesia memiliki masa depan cerah. Pasalnya, nilai transaksinya terus meningkat selama lima tahun terakhir. Marketplace adalah salah satu pemain

³⁹ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn-pekanbaru/baca-berita/23628/PMK-Terbaru->, Tentang-Petunjuk-Pelaksanaan-Lelang-Apa-Saja

Perubahannya.html, diakses pada tanggal 24-04-2022 pukul 10.35

terbesar dalam bisnis *e-commerce* Indonesia. Dengan adanya wadah yang menyediakan platform *e-Marketplace* sehingga lelang antara penjual dan pembeli di dunia maya lebih efisien, lelang, efektif, transparan, akuntabel, sederhana, modern dan menjamin kepastian hukum, serta merespon berkembangnya model transaksi perdagangan melalui sistem elektron. Sementara pada Peraturan Kementerian Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Platform berupa *e-Marketplace* belum diatur.

B. Kendala Dalam Pelaksanaan Penggosongan Objek Lelang (*online*) Eksekusi Hak Tanggungan

Pelaksanaan lelang di KPKNL Medan, terdapat 90 (sembilan puluh) persen lelang yang dilaksanakan adalah lelang hak tanggungan. Dalam lelang eksekusi hak tanggungan memiliki resiko. Ada beberapa resiko dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan, yaitu :

1. Objek masih berpenghuni.
2. Masih ada tunggakan listrik, Air
3. Tunggakan pajak,
4. Terdapat blokir sertifikat hak milik (SHM).

Blokir sertifikat (objek jaminan) bisa blokir perdata atau pidana. Namun jika blokir perdata tetap bisa dilaksanakan eksekusi lelang hak tanggungan. Dalam peraturanya BPN (Badan Pertanahan Nasional) dalam waktu 30 hari harus membuka blokir dari pihak ketiga atau perorang orang. Namun dalam prakteknya di BPN tetap tidak membuka blokir meski blokir pribadi maupun instansi. Namun walaupun ada blokir

perdata lelang tetap dapat dijalankan. Namun jika blokir pidana KPKNL tidak dapat melakukan lelang. Namun semua resiko lelang eksekusi itu semua sudah diakomodir di harga lelang, sehingga resiko tadi sudah tertutupi. Dikarenakan KPKNL sudah mengakomodir dengan nilai liquidasi dan nilai pasar. Dalam klausul risalah lelang, juga ada klausul bahwa segala tunggakan listrik, air, pajak, dan blokir menjadi tanggung jawab Pemenang lelang (pembeli) objek lelang.⁴⁰

Pada praktiknya ada beberapa faktor yang menghambat eksekusi hak tanggungan

1. Ketentuan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tidak dapat berjalan efektif. Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Selain itu tidak semua eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996, karena dalam Undang-undang Hak Tanggungan diatur bahwa:

- a. Kreditur pemegang hak tanggungan pertama yang dapat memanfaatkan hak istimewa seperti ketentuan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996, dan (2) dalam APHT harus dimuat janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai kekuasaan untuk menjual obyek hak

⁴⁰ Budi Purwanto, Pejabat Lelang di KPKLN Medan, interview tanggal

- tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur wanprestasi.
- b. Dalam APHT harus dimuat janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai kekuasaan untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur wanprestasi.
2. Janji pengosongan obyek hak tanggungan tidak berjalan dengan Efektif Undang-undang Hak Tanggungan memberi kemungkinan pada para pihak untuk membuat janji-janji dalam APHT, diantaranya janji untuk melakukan pengosongan obyek hak tanggungan saat debitur wanprestasi. Kenyataannya saat dilakukan eksekusi janji ini tidak berjalan dengan baik. Banyak kasus pada saat akan dieksekusi obyek hak tanggungan belum dikosongkan, sementara KPKNL tidak mempunyai wewenang untuk melakukan pengosongan tersebut, karena menurut *HIR* kewenangan pengosongan ada pada pengadilan negeri.
3. Kreditur Tidak Melakukan Pengikatan Hak Tanggungan dengan Sempurna Dalam praktik pengikatan jaminan hak tanggungan, ternyata masih dijumpai kreditur yang tidak melakukan pengikatan jaminan hak tanggungan dengan sempurna. Kreditur hanya meminta SKMHT saja dari debitur dan tidak membuat APHT ke notaris/PPAT serta tidak mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan untuk mendapatkan sertifikat hak tanggungan. Pengikatan hak tanggungan hanya akan dilakukan apabila debitur menunjukkan tanda-tanda akan melakukan wanprestasi.
4. Ketidaksesuaian pendapat tentang harga lelang antara Debitur dengan Pejabat lelang. Faktor lain yang menjadi penghambat eksekusi hak tanggungan yaitu adanya ketidaksesuaian pendapat antara debitur ter- eksekusi dengan Pejabat Lelang mengenai harga lelang yang telah terbentuk. Di satu sisi debitur tereksekusi merasa harga yang telah disepakati dalam pelaksanaan lelang terlalu rendah bahkan jauh di bawah harga pasar, tetapi di sisi lain Pejabat Lelang merasa telah menjalankan tugasnya dengan baik dan terbuka. Selain itu penentuan harga bukan merupakan kewenangan KPKNL, tetapi sudah ditentukan dari pihak kreditur selaku pemohon lelang. Ketidaksesuaian pendapat ini biasanya menyebabkan debitur mengajukan keberatan dan obyek hak tanggungan tidak dapat segera dieksekusi. Gangguan dari Pihak Ketiga Saat Pelaksanaan Eksekusi. Gangguan dari pihak ketiga biasanya muncul saat akan dilakukan eksekusi. Gangguan ini dapat berupa pengerahan massa yang mendukung pihak tereksekusi maupun munculnya pihak ketiga yang mengakui bahwa obyek hak tanggungan yang akan dieksekusi ini bukan milik debitur tetapi milik pihak ketiga tersebut.
- Berbagai hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasar putusan KPKNL ter- sebut dapat digolongkan menjadi :

1. Hambatan yuridis yaitu tidak efektifnya Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 dan titel eksekutorial yang dicantumkan dalam sertifikat hak tanggungan, serta tidak efektifnya janji pengosongan yang dimuat dalam APHT seperti ditentukan UU Nomor 4 Tahun 1996 dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.
2. Hambatan lain berasal dari faktor sosiologis adalah kreditur tidak melakukan pengikatan hak tanggungan dengan sempurna, adanya ketidaksesuaian pendapat tentang harga lelang antara debitur dengan Pejabat Lelang, dan adanya gangguan dari pihak ketiga dalam pelaksanaan eksekusi.

Dengan adanya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014, pengosongan objek lelang dapat langsung diajukan kepada ketua pengadilan.⁴¹ Namun dalam prakteknya pengosongan objek lelang sering terjadi kendala dalam pelaksanaannya sebagaimana yang terjadi pada risalah lelang nomor 132/04/2019.

Pemenang lelang yang telah memenangkan lelang memiliki hak memperoleh dan menguasai barang yang dibelinya. Pembeli lelang yang telah memperoleh kutipan risalah lelang berhak untuk menguasai objek lelang eksekusi hak tanggungan tersebut. Pemilik objek lelang (Debitur) memiliki kewajiban meninggalkan dan mengosongkan objek lelang eksekusi hak tanggungan.

Pada risalah lelang nomor 132/04/2019, pemenang lelang telah mendapatkan kutipan risalah lelang nomor 132/04/2019 yang dibuat oleh KPKNL Medan. Berdasarkan risalah lelang Nomor 132/04/2019 pemenang lelang yang lelangnya dilakukan secara (*online*) telah membalik nama sertifikat hak milik (objek lelang) menjadi nama Pemenang lelang yang dilakukan secara (*online*). Namun setelah sertifikat dibalik nama menjadi nama pemenang lelang, objek lelang tidak juga dikosongkan (tetap dihuni) oleh pemilik objek lelang yang lama.

Lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan pada tanggal 26 Februari 2019 dengan harga pembelian sebesar Rp. 153,000,000 dengan objek sebidang tanah seluas 114 m² berikut bangunan di atasnya, SHM nomor 890 terdaftar atas nama Nindy Silviani terletak di taman permata hijau blok A Nomor 05 Desa/kelurahan bandar setia kecamatan percut sei tuan kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara. Pemohon lelang adalah Saudara Lesmeyliany Elisabeth, Preparation & problem account dan Dewintasari, Special Asset Management Division Area 4 Medan PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.

Berdasarkan uraian di atas, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pembeli lelang dinyatakan sah sebagai pembeli lelang yang

⁴¹ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn-balikpapan/baca-berita/5663/Problematika-Lelang-Eksekusi-Hak-Tanggungan-diKupas-Habis-di->

Balikpapan.html diakses pada tanggal 21-03-2021, pukul 10.30

dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1132/04/2019. Pemenang lelang telah berusaha untuk bernegosiasi kepada pemilik objek lelang untuk mengosongkan objek lelang, namun pemilik objek lelang tetap menghuni rumah yang telah dibeli oleh pemenang lelang. Pemenang lelang (*online*) telah melakukan balik nama sertifikat hak milik namun tidak bisa menguasai objek lelang karena Pemilik tidak mau meninggalkan dan mengosongkan objek lelang. Akibat tindakan tersebut, Pemenang lelang mengalami kerugian. Pemenang lelang telah berusaha untuk menyelesaikannya melalui musyawarah. Akan tetapi, hal tersebut tidak pernah diindahkan oleh Pemilik. Hal ini menyebabkan kerugian bagi pemenang lelang, yang semestinya bisa menguasai objek lelang.

C. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang On Line Kaitanya Dengan Penguasaan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Risalah Lelang Nomor 132/04/2019

Perlindungan hukum merupakan suatu jaminan yang diberikan oleh negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitasnya sebagai subjek hukum⁴².

Hukum hanya memungkinkan pihak-pihak yang dirugikan haknya dengan adanya perbuatan jual beli lelang yang dilaksanakan melalui Kantor Lelang, dapat mempertahankan hak/kepentingan sebagai pemenang lelang yang memiliki hak terhadap

barang yang telah dibelinya (objek lelang). Objek lelang yang mestinya dikuasi dan dimiliki sepenuhnya oleh pembeli lelang (pemenang lelang).⁴³

Perlindungan hukum yang diberikan terhadap debitor dan kreditor atas pelaksanaan Lelang salah satunya bertujuan untuk memberikan jaminan keadilan. tapi pada prakteknya tidak sedikit keluhan, permasalahan hukum, ketidakadilan sehingga tepatlah apa yang pernah dikemukakan oleh N.E. Algra yang dikutip oleh Achmad Ali dalam bukunya "menguak Teori Hukum (*Legal Theory*) dan Teori Peradilan (*Judicialprudence*) bahwa "(Apakah sesuatu itu adil (*rechtvaardig*), lebih banyak tergantung pada (*rechtmitigheid*) kesesuaian dengan hukum pandangan pribadi seorang penilai. Kiranya lebih baik tidak mengatakan "itu adil" Tetapi mengatakan." Hal itu saya anggap adil, "Memandang sesuatu itu adil merupakan suatu pendapat mengenai nilai secara pribadi)"⁴⁴. Sehingga dengan demikian keadilan yang sesungguhnya sebagaimana yang dimaksud oleh Aristoteles keadilan Distributif dalam pelaksanaan Lelang dan Eksekusi jaminan apa yang menjadi hak pemenang lelang adalah kewajiban bagi debitor (pemilik objek lelang) demikian sebaliknya. Keadilan memberikan pada pemenang lelang yang beritikad baik. Ia tidak menuntut supaya bagi debitor dan kreditor mendapat hak dan kewajiban yang sama, bukan persamaan, melainkan keseimbangan. Bukan perlakuan dan keistimewaan tertentu terhadap kreditor apalagi hak-hak istimewa yang diberikan oleh UUHT, sementara bagi debitor berada pada posisi lemah.

Pasal 1 Angka (52) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa:

⁴² Junita Eko Setiyowati, *Perlindungan Hukum Peserta Bagi Hasil Di Suatu Perusahaan*, Alumni, Bandung, 2003, hal. 13

⁴³ Cut Maidina Ananda Putri, Urgensi Legalitas Pelaksanaan Lelang (*online*) Pada Media Sosial Instagram, Tesis, Universitas Sumatera Utara, 2021, hal 91

⁴⁴ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, 9 Cetakan ke-V, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2013, hal. 222

“Pembeli adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang”

Peserta lelang dikatakan sebagai pembeli atau pemenang lelang apabila: ⁴⁵

- 1) Pembeli lelang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi;
- 2) Pembeli lelang ditetapkan dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang;
- 3) Pembeli dilarang mengambil atau menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang dan pajak atau pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.
- 4) Pembeli harus melunasi kewajiban pembayaran lelang dan pajak atau pungutan sah lainnya;
- 5) Pembeli yang bersangkutan tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang, pejabat lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai pembeli;
- 6) Pembeli yang tidak memenuhi kewajibannya setelah disahkan sebagai pembeli lelang, tidak diperbolehkan mengikuti lelang diseluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.

Untuk mewujudkan optimalisasi hasil lelang, yang efisien, adil, terbuka, dan akuntabel, maka dalam pelaksanaannya diperlukan penerapan asas-asas lelang, yaitu: ⁴⁶

a) Asas Keterbukaan

Menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang-Undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Pengumuman lelang bertujuan untuk:

- 1) Agar dapat diketahui oleh masyarakat luas, sehingga bagi yang berminat dapat menghadiri pelaksanaan lelang (menghimpun peminat lelang atau aspek publikasi).
- 2) Memberikan kesempatan kepada pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan sanggahan atau *verzet* (aspek legalitas).
- 3) Shock therapy bagi masyarakat agar menimbulkan efek jera, sehingga diharapkan debitur yang tadinya bermalas-malasan memenuhi kewajibannya akan timbul kesadaran untuk melunasi kewajiban-kewajibannya, karena takut barang miliknya bisa saja dilelang sebagai bagian pelunasan utang-utangnya.

Pengumuman lelang paling sedikit memuat hal-hal sebagai berikut:⁴⁷

- a. Identitas penjual;
- b. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
- 2) Jenis dan jumlah barang;
- 3) Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;

⁴⁵ Irfan Hamzah Mangunsong, Op.Cit, Hlm.148

⁴⁶ Cut Maidina Ananda Putri, Urgensi Legalitas Pelaksanaan Lelang (*online*) pada media sosial instagram, TESIS,USU, 2021, hal.80

⁴⁷ Pasal 54 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

- 4) Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
 - 5) Waktu dan tempat *aanwijzing*, dalam hal penjual melakukan *aanwijzing*;
 - 6) Jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya jaminan penawaran lelang;
 - 7) Nilai limit, kecuali lelang noneksekusi sukarela untuk barang bergerak;
 - 8) Cara penawaran lelang;
 - 9) Jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli;
 - 10) Alamat domain KPKNL atau Balai Lelang yang melaksanakan Lelang Melalui Aplikasi Lelang, atau alamat surat elektronik (*e-mail*) KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik (*email*) dan
 - 11) Syarat tambahan, dalam hal Penjual mengajukan. Asas ini juga untuk mencegah terjadinya praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi dan nepotisme (KKN)
- b) Asas Keadilan Mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga

limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.

- c) Asas Kepastian Hukum Menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik. Risalah lelang digunakan penjual/pemilik barang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.
- d) Asas Efisiensi Dalam menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga. Asas efisiensi ini juga akan menjamin pelaksanaan lelang menjadi media terbaik dalam proses jual beli sebab potensi harga terbak akan lebih mudah dicapai dikarenakan secara teknik dan psikologis suasana kompetitif tercipt dengan sendirinya. Dengan demikian akan terbentuk pelaksanaan lelang yang adil, kondusif, dan berdaya saing.
- e) Asas Akuntabilitas Dalam menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Asas akuntabilitas adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai

pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku. Dengan demikian, asas ini menghendaki agar lelang yang dilaksanakan dapat dipertanggungjawabkan oleh Pejabat Lelang, Penjual dan Pembeli kepada semua pihak yang berkepentingan dan masyarakat. Pertanggungjawaban Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang, pertanggungjawaban Penjual adalah dalam rangka penghapusan, pelaksanaan eksekusi, atau kepentingan lainnya, sedangkan pertanggungjawaban Pembeli terkait dengan kewajiban dalam pelunasan pembayaran harga pokok lelang, pembayaran Bea Lelang, dan pembayaran pajak-pajak yang dikenakan atas pelaksanaan lelang. Risalah lelang nomor 132/04/2019 ialah sebagai berikut:

Berdasarkan risalah lelang Nomor 132/04/2019, pembeli lelang tidak dapat menguasai dan memiliki objek lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dibelinya secara sah dalam lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL di Medan. Lelang dilakukan pada hari Selasa, tanggal 26 Februari 2019 pukul 10 wib bertempat di PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Asset Management Division Area 4 Kantor Cabang Medan Jalan Pemuda Nomor 10 A Medan.

Penjualan lelang atas permohonan Saudara Lesmeyliany Elisabeth, *Preparation & Problem Account* dan

Dewintasari *Special Asset off Balance Shett* PT. BTN (Persero) AMD Area 4 Medan dengan jenis lelang lelang eksekusi Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan, dengan objek lelang yang terjual sebidang tanah seluas 114 m2 berikut bangunan di atasnya, berada di Bandar Setia Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang di atasnya SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor 890 terdaftar atas nama Nindy Silviani terletak di Taman Permata Hijau Blok A Nomor 05, Desa/ Kelurahan Bandar Setia Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara. Nama pembeli Aulia Nusa Bela. Pemenang lelang telah menyelesaikan semua kewajibannya dan telah mendapatkan Risalah Lelang Nomor 132/04/2019.

Pemenang lelang (*online*) telah melakukan balik nama sertifikat hak milik namun tidak bisa menguasai objek lelang karena Pemilik tidak mau meninggalkan dan mengosongkan objek lelang. Akibat tindakan tersebut, Pemenang lelang mengalami kerugian. Pemenang lelang telah berusaha untuk menyelesaikannya melalui musyawarah. Akan tetapi, hal tersebut tidak pernah diindahkan oleh Pemilik. Hal ini menyebabkan kerugian bagi pemenang lelang, yang semestinya bisa menguasai objek lelang.

Lembaga lelang memiliki peranan yang strategis dalam menggerakkan perekonomian Indonesia, diantaranya melalui lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Pihak perbankan menggunakan lelang Pasal 6 UUHT untuk memperoleh pelunasan atas utang debitur

yang macet yang secara langsung akan menurunkan tingkat *Non Performing Loan* (NPL) dan akan berdampak positif terhadap tingkat kesehatan keuangan perbankan.

Penyaluran kredit yang diberikan oleh lembaga perbankan kepada debitur disertai pengikatan jaminan milik debitur dengan "Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)". APHT pada dasarnya memberikan kepastian hukum dan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk melakukan penjualan di muka umum atas barang jaminan apabila debitur wanprestasi (*parate eksekusi*) sebagai bagian dari proses penyelesaian kredit yang dilakukan oleh bank/kreditur.

Atas pelaksanaan lelang Pasal 6 UUHT yang laku dan telah ditetapkan pemenang lelang, maka akan dibuatkan risalah lelang oleh pejabat lelang yang berfungsi sebagai akta otentik adanya peralihan hak atas tanah tersebut dari pemilik lama (debitur) kepada pemenang lelang. Selanjutnya, berdasarkan risalah lelang tersebut, pemenang lelang dapat melakukan pengurusan balik nama ke kantor Badan Pertanahan Nasional.

Banyak faktor yang dapat menimbulkan gugatan atau bantahan salah satunya terjadi karena debitur dimungkinkan tidak mau menyerahkan objek yang telah laku dilelang kepada pemenang lelang secara sukarela. Namun demikian, dalam APHT pada dasarnya telah diperjanjikan mengenai pengosongan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan sesuai ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf K UUHT, sehingga tidak ada alasan lagi bagi debitur

untuk berkelit dan menolak pengosongan. Atas perbuatan debitur tersebut, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan Eksekusi Pengosongan ke pengadilan.

Perlindungan hukum merupakan suatu jaminan yang diberikan oleh negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitasnya sebagai subjek hukum⁴⁸

Lembaga lelang memiliki peranan yang strategis dalam menggerakkan perekonomian Indonesia, diantaranya melalui lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Pihak perbankan menggunakan lelang Pasal 6 UUHT untuk memperoleh pelunasan atas utang debitur yang macet yang secara langsung akan menurunkan tingkat *Non Performing Loan* (NPL) dan akan berdampak positif terhadap tingkat kesehatan keuangan perbankan.

Penyaluran kredit yang diberikan oleh lembaga perbankan kepada debitur disertai pengikatan jaminan milik debitur dengan "Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)". APHT pada dasarnya memberikan kepastian hukum dan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk melakukan penjualan di muka umum atas barang jaminan apabila debitur wanprestasi (*parate eksekusi*) sebagai bagian dari proses penyelesaian kredit yang dilakukan oleh bank/kreditur.

Atas pelaksanaan lelang Pasal 6 UUHT yang laku dan telah ditetapkan pemenang lelang, maka akan dibuatkan risalah lelang

⁴⁸ Junita Eko Setiyowati, *Perlindungan Hukum Peserta Bagi Hasil Di Suatu Perusahaan*, Alumni, Bandung, 2003, hal. 13

oleh pejabat lelang yang berfungsi sebagai akta otentik adanya peralihan hak atas tanah tersebut dari pemilik lama (debitur) kepada pemenang lelang. Selanjutnya, berdasarkan risalah lelang tersebut, pemenang lelang dapat melakukan pengurusan balik nama ke kantor Badan Pertanahan Nasional.

Dalam praktiknya terdapat dinamika yang mungkin terjadi dalam upaya kreditur untuk menjual barang jaminan melalui lelang, salah satunya adalah upaya gugatan atau bantahan ke pengadilan dari debitur yang ditujukan kepada kreditur sebagai penjual, KPKNL sebagai perantara pelaksanaan lelang, dan pemenang lelang. Oleh karenanya, masih ada masyarakat yang kurang berminat mengikuti lelang karena dalam prosesnya cukup rentan terhadap upaya hukum seperti gugatan. Hal ini kiranya perlu menjadi perhatian bagi para pihak terkait untuk melakukan edukasi sehingga masyarakat mengetahui proses yang perlu dilakukan agar mendapat perlindungan hukum.

Banyak faktor yang dapat menimbulkan gugatan atau bantahan salah satunya terjadi karena debitur dimungkinkan tidak mau menyerahkan objek yang telah laku dilelang kepada pemenang lelang secara sukarela. Namun demikian, dalam APHT pada dasarnya telah diperjanjikan mengenai pengosongan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan sesuai ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf K UUHT, sehingga tidak ada alasan lagi bagi debitur untuk berkelit dan menolak pengosongan. Atas perbuatan debitur tersebut, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan Eksekusi Pengosongan ke pengadilan.

Sebelum mengajukan permohonan eksekusi pengosongan ke pengadilan, pemenang lelang mengajukan permohonan Grosse Risalah Lelang yang merupakan salinan asli Risalah Lelang yang berkepalanya "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" ke KPKNL. Grosse Risalah Lelang memiliki kekuatan eksekutorial yang berkekuatan sama dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap. Setelah memperoleh Grosse Risalah Lelang, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat tanpa harus melalui gugatan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan "*Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi lelang dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan*".

Selanjutnya setelah permohonan eksekusi pengosongan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri maka Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan penetapan untuk *aanmaning* yang berisi perintah kepada juru sita untuk memanggil Termohon eksekusi hadir pada sidang *aanmaning* yang akan dihadiri oleh Ketua, Panitera dan Termohon Eksekusi. Nantinya dalam sidang tersebut Ketua Pengadilan Negeri akan memberi peringatan kepada Termohon eksekusi agar mengosongkan objek

tereksekusi. Ketua Pengadilan kemudian menerbitkan perintah eksekusi kepada Panitera/Jurusita untuk kemudian diberitahukan kepada pihak-pihak dalam eksekusi dan pejabat yang terkait dalam pelaksanaan eksekusi.

Adapun apabila sebelum pelaksanaan eksekusi pengosongan, Termohon eksekusi melakukan perlawanan ke pengadilan agar pelaksanaan eksekusi tersebut ditangguhkan, maka yang berwenang untuk menangguhkan atau meneruskan eksekusi tersebut adalah Ketua Pengadilan Negeri. Oleh karena itu, pentingnya pemahaman yang memadai atas peraturan perundang-undangan yang ada secara prinsip akan memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang untuk menguasai barang jaminan yang dibeli melalui lelang dan perlawanan yang diajukan oleh Termohon Eksekusi.⁴⁹

Risalah lelang merupakan legal output dari Kantor Lelang. Menurut Pasal 1868 KUHPdata jo. Pasal 37, Pasal 38, dan Pasal 39 Vendu Reglement Risalah Lelang termasuk akta autentik. Menurut Pasal 1870 KUHPdata, akta autentik merupakan bukti yang sempurna. Risalah lelang merupakan salah satu bentuk perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. "Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak dan persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik".⁵⁰ Risalah lelang mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian yaitu:

1. Kekuatan pembuktian lahir, artinya bahwa apa yang tampak pada lahirnya, yaitu risalah lelang yang tampak seperti akta dianggap seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya.
2. Kekuatan pembuktian formal, ialah kepastian bahwa suatu kejadian yang ada dalam risalah lelang betul-betul dilakukan oleh Pejabat Lelang.
3. Kekuatan pembuktian materiil, bahwa kepastian apa yang terebut dalam risalah lelang itu benar dan merupakan pembuktian yang sempurna dan sah terhadap pihak, yaitu penjual, pembeli lelang, dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya⁵¹.

Salah satu hal yang sangat penting dalam pelaksanaan lelang adalah harus adanya risalah lelang. Risalah lelang memuat catatan atau rekaman tentang pelaksanaan lelang. Risalah lelang ini diatur dalam Pasal 87 sampai dengan Pasal 90 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Risalah lelang dibuat oleh pejabat lelang, yakni :

1. Bagian kepala;
2. Bagian badan; dan
3. Bagian kaki.⁵²

Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang yang merupakan akta autentik yang memberi kepastian hukum bahwa telah terjadi peralihan hak antara penjual dan pembeli. Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997

⁴⁹ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknlparepare/baca-artikel/13594/Perlindungan-Hukum-Pemenang-Lelang-Hak-Tanggungan.html>, diakses pada tanggal 7-06-2021 pukul 12.00

⁵⁰ Rachmadi Usman., Op. Cit.hal. 148

⁵¹ Ibid., hal. 158

⁵² Peraturan Menti Keuangan No 213/PMK 06/2020

tentang pendaftaran tanah dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Risalah lelang mempunyai kedudukan yang sama dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang biasa dipergunakan sebagai salah satu dasar untuk mendaftar peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan.

Risalah lelang mempunyai fungsi untuk membuktikan pelaksanaan lelang. Menurut hukum, risalah lelang termasuk sebagai akta autentik, karena telah memenuhi syarat-syarat yang menjadi dasar akta autentik, yaitu:

- a. Surat harus ditanda tangani;
- b. Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atas suatu perikatan; dan
- c. Surat itu diperuntukkan sebagai alat bukti. sebagai akta autentik, karena telah memenuhi syarat-syarat yang menjadi dasar akta autentik, yaitu:²⁸⁷
- d. Surat harus ditanda tangani;
- e. Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atas suatu perikatan; dan
- f. Surat itu diperuntukkan sebagai alat bukti.

Pernyataan seorang sebagai pemenang lelang belum efektif sebagai pemilik barang. Pada saat pernyataan seorang sebagai pemenang lelang baru

merupakan proses kearah peralihan hak milik. Hak milik beralih sepenuhnya apabila setelah pemenang lelang memenuhi syarat lelang yaitu pembayaran harga dan pejabat lelang mengesahkan pemenang lelang dengan diberikan Risalah lelang.⁵³

Risalah Lelang memiliki fungsi berkenaan dengan keabsahan tindakan hukum yang merupakan kesepakatan penjual dan pembeli lelang dalam bentuk tertulis. Risalah Lelang merupakan perjanjian formil, karena *Vendu Reglement* telah mengatur perjumpaan kehendak antara penjual dan pembeli lelang harus dituangkan ke dalam bentuk tertentu atau dikaitkan dengan formalitas tertentu, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 39 *Vendu Reglement*.⁵⁴

Risalah lelang sebagai akta autentik mempunyai arti penting yaitu dimudahkannya untuk pembuktian dan memberikan suatu kepastian hukum seperti yang telah dimaksud dalam Pasal 1870 KUHPerdata. Bunyi pasal 1870 KUHPerdata adalah : "Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya" ⁵⁵.

Kekuatan pembuktian yang sempurna yang dimaksudkan dapat diukur dari 3 (tiga) aspek, yaitu:

- a. Aspek lahiriah merupakan aspek lahiriah suatu akta memang telah ditentukan sebagai akta autentik serta memenuhi syarat sebagai akta autentik;
- b. Aspek formal merupakan aspek

⁵³ Irfan, Musakkir, Anwar Borahima, Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Beritikad Baik Terhadap Lelang Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan,

Fakultas Hukum Program Pascasarjana, Universitas Hasanuddin, 2010, hal. 5-6

⁵⁴ Purnama Tioria Sianturi, Op.Cit., Hal. 433-434

⁵⁵ Kitab Undang Undang Hukum Perdata

formalitas yang secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian hari, tanggal, bulan dan tahun, mencatat dan membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh pejabat yang berwenang membuat akta atau prosedur dalam pembuatan akta; dan

- c. Aspek materiil merupakan aspek yang memastikan tentang kebenaran materi atau substansi suatu akta, bahwa yang disebutkan dalam akta merupakan pembuktian yang sah serta merupakan keterangan dalam pelaksanaan lelang.

Ketiga aspek tersebut di atas merupakan indikator yang menjadikan risalah lelang sebagai akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, yaitu:⁵⁶

- a. Segi aspek lahiriah, risalah lelang telah diatur sebagai akta autentik berdasarkan peraturan perundang-undangan;
- b. Segi aspek formal, risalah lelang dibuat dengan prosedur dan bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang; dan
- c. Segi aspek materiil, risalah lelang dibuat untuk menyatakan mengenai kejadian, peristiwa dan keterangan-keterangan yang terjadi dalam pelaksanaan lelang.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 323/K/Sip/1968 yang menyebutkan bahwa “suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.” Pembeli lelang sebagai pemenang

lelang dikatakan beritikad baik dengan alasan-alasan sebagai berikut:⁵⁷

- a. Pembeli lelang melakukan pembelian melalui lelang dengan kejujuran, karena pembeli lelang memperoleh penawaran melalui pengumuman kepada umum (melalui surat kabar) dan mengajukan penawaran melalui penawaran umum yang terbuka bagi setiap orang tanpa pembatasan bagi siapapun untuk mengikutinya. Pemenang lelang ditunjuk selaku pemenang lelang berdasarkan penawaran yang bersaing dengan peserta lelang lainnya, jika peserta lelang lebih dari 1 (satu) orang.
- b. Pembeli lelang melakukan pembelian dengan kersasionalan, artinya syarat-syarat menjadi pembeli lelang berlaku umum bagi setiap orang yang memenuhi syarat, seperti telah menyetorkan uang jaminan dan juga menjadi penawar tertinggi, sehingga konsekuensi logis dari seseorang yang telah menyetor uang jaminan adalah menjadi peserta lelang, dan konsekuensi logis dari seorang penawar tertinggi sebesar dan/atau di atas harga yang ditawarkan oleh Pejabat Lelang adalah sebagai pemenang lelang.
- c. Pembeli lelang melakukan pembelian dengan kepatutan, karena dilakukan secara terang dihadapan Pejabat Lelang, kontan dan dipublikasikan kepada umum, dengan penawaran yang terbuka untuk umum. Jual beli melalui lelang telag melalui pengumuman kepada khalayak umum atau masyarakat umum, sehingga penawaran dilakukan kepada masyarakat umum.

Risalah lelang menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Kutipan risalah lelang hanya dapat dibatalkan apabila dapat dibuktikan bahwa kutipan risalah lelang

⁵⁶ Made Oka Cahyadi Wiguna, “Keautentikkan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Bukti Pemindahan Hak Atas Tanah”, *Jurnal Hukum Undiknas*, Volume 2, Nomor 2, 2015, h. 167.

⁵⁷ Sutiarnoto. 2018. *Peraturan Hukum Lelang di Indonesia*. Medan: USU Press, h. 88-89

tidak memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan.

Permasalahan yang kerap terjadi didalam pelaksanaan lelang, seperti permasalahan di dalam risalah lelang nomor 132/04/2019 dimana pemilik objek lelang (debitur) tidak mau mengosongkan objek lelang meski objek lelang secara hukum sudah di balik nama kepada nama pembeli lelang (pemenang lelang). Hal ini menyebabkan kerugian bagi si pemenang lelang. Padahal undang undang sudah melindungi hak hak pemenang lelang.

Pihak pembeli lelang Sebagai pemilik yang sah, dapat melengkapinya dengan alat pembuktian yang dimiliki terhadap kepemilikan suatu bidang tanah disebut dengan "sertifikat" jika ada orang lain dan berusaha menggugat hal tersebut. Seperti kita ketahui bersama fungsi dari sertifikat adalah surat sebagai tanda bukti kepemilikan terkait dengan data fisik maupun data yuridis yang sejalan dengan surat ukur maupun buku tanah yang bersangkutan.⁵⁸

Terkait hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa sertifikat belum memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena dimungkinkan adanya putusan Pengadilan yang dapat membatalkan atau menghilangkan kekuatan hukum dari sertifikat tersebut. Sedangkan bagi pihak yang memiliki kepentingan yang akan mengajukan gugatan ke Pengadilan terhadap sertifikat hak atas tanah tertentu

agar dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum oleh Pengadilan.⁵⁹

Apabila didasarkan dari klausul penetapan bagi pihak pemenang lelang dari suatu lembaga lelang yang resmi, dapat dipastikan pihak tersebut telah memiliki hak atas kepemilikan obyek yang dimenangkannya dan tidak dapat digugat berdasarkan aturan yang berlaku terkait dengan pelaksanaan lelang.⁶⁰

Klausul yang dimaksud disini adalah suatu akta otentik yang disebut dengan istilah Risalah Lelang jika dilihat pada Peraturan Menteri Keuangan terbaru yang berbunyi, "Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna." Apabila suatu obyek lelang tidak dikuasai secara penuh oleh pihak yang berhak, dapat menempuh upaya hukum dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat agar dilakukannya penindakan dengan cara pengosongan secara paksa terhadap obyek lelang yang secara hukum sudah dimenangkan melalui prosedur lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL dimana obyek lelang tersebut berada. Tindakan pengosongan ini didasarkan dengan adanya Risalah Lelang yang diterbitkan oleh KPKNL. Suatu hasil dari putusan Pengadilan dalam pelaksanaanya yang didasarkan pada putusan dari Ketua

⁵⁸ Pradnyautari, I Gusti Agung Putri., I Nyoman Darmadha & I Wayan Novy Purwanto. "Kepastian Hukum Bagi Pihak Pemenang Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 8, No. 3 (2020): 6.

⁵⁹ Ismail, I. "Sertifikat sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah dalam Proses Peradilan." *Jurnal Ilmu ukum Universitas Syiah Kuala* 13, No. 1 (2011): 23

⁶⁰ Ismail, I. "Sertifikat sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah dalam Proses Peradilan." *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Syiah Kuala* 13, No. 1 (2011): 23

Pengadilan Negeri harus disesuaikan dengan prinsip dalam hukum perdata.⁶¹

Lelang memiliki prinsip atau asas-asas yang mendasarinya, salah satu prinsip lelang yang berlaku di Indonesia adalah Asas Transparansi atau keterbukaan. Asas keterbukaan ini merupakan asas yang membuka diri terhadap masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif.⁶²

Secara yuridis risalah lelang telah ditentukan dalam peraturan perundang undangan sebagai akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Terdapat syarat-syarat yang harus terpenuhi dalam menentukan apakah suatu akta yang dipergunakan sebagai alat bukti tergolong ke dalam akta autentik. Dalam ketentuan KUHPerdata menyebutkan apa yang dimaksud dengan suatu akta autentik. Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa suatu akta autentik adalah akta yang dibuat sesuai dengan bentuk yang telah ditentukan dalam undang-undang dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat-pejabat umum yang mempunyai kewenangan dan kekuasaan untuk itu di daerah dimana akta tersebut dibuatnya.⁶³

Secara hukum pemenang lelang telah mempunyai kepastian hukum atas barang lelang yang dibelinya, apabila terdapat gugatan oleh pihak ketiga ke Pengadilan Negeri atas barang tersebut, sebenarnya

tidak mempengaruhi keabsahan kepemilikan barang tersebut karena hal ini didasari suatu pertimbangan bahwa dengan dijualnya barang melalui lelang berarti bahwa Kantor Lelang selaku penerima kuasa telah menjamin bahwa barang yang dilelang adalah telah jelas diketahui pemiliknya serta dan telah memenuhi syarat-syarat pendaftaran lelang sebab sebelum permohonan lelang dikabulkan oleh pejabat lelang, pejabat lelang wajib memverifikasi dokumen-dokumen yang diajukan oleh penjual/pemilik objek lelang.⁶⁴

Menurut Bapak Budi Purwanto, Pejabat Lelang di KPKLN Medan "jika ada permasalahan sebelum lelang dilaksanakan misalnya : ada pemblokiran perdata terhadap objek lelang maka petugas lelang wajib memberitahukan informasi tersebut kepada peserta lelang. Dan menyerahkan keputusan sepenuhnya kepada peserta lelang apakah tetap melanjutkan lelang atau mundur dari kepesertaan lelang."⁶⁵

KPKNL tidak bertanggung jawab terhadap kerugian yang ditimbulkan dari pemblokiran objek jaminan. Karena lelang eksekusi memiliki berbagai resiko.

Permasalahan yang terjadi pada risalah Lelang Nomor 132/04/2019 menurut Bapak Budi Purwanto, Pejabat Lelang di KPKNL jalan keluar (solusi) yaitu KPKNL menyerahkan secara formal

⁶¹ Jayanti, Offi dan Agung Darmawan. "Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan" Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro 20, No. 3 (2018): 465.

⁶² <https://www.balailelang.co.id/index.php/home/asas-asas-dalam-pelaksanaan-lelang>. Diakses pada tanggal 24 April 2022 Pukul 09.20 WIB

⁶³ Made Oka Cahyadi Wiguna, "Keautentikan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Bukti Pemindahan Hak Atas Tanah", Jurnal Hukum Undiknas Vol II No II, 2015, hal. 163-164

⁶⁴ Ketentuan Pasal 12 PMK Nomor 27 /PMK.06/2016

⁶⁵ Budi Purwanto, Pejabat Lelang di KPKLN Medan

(memberitahu) bahwa pemenang lelang bisa mengajukan penetapan untuk pengosongan real .Dan pengadilan akan meminta ke KPKNL risalah lelang, untuk memastikan siapa pembeli. Begitu juga jika diblokir maka akan diminta pembukaan blokir. Dikarenakan lelang adalah transaksi yang sah. Sehingga pemenang lelang adalah pembeli yang beritikad baik. Dan sudah banyak kasus di Medan kasus pengosongan objek lelang yang menempuh jalur penetapan real objek lelang bisa dikuasai pemenang. Namun tentu saja biaya penetapan pengosongan menjadi beban bagi si pamanag lelang menanggung biaya dan waktu penetapan pengosongan. Namun banyak juga permasalahan yang bisa diatasi dengan cara musyawarah kekeluargaan.

Hukum hanya memungkinkan pihak-pihak yang dirugikan haknya dengan adanya perbuatan jual beli lelang yang dilaksanakan melalui Kantor Lelang, dapat mempertahankan hak/kepentingan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan, dengan harapan pengadilan akan memberikan hukum atas sengketa yang dihadapinya. Hakim dipersidangan mengkonstatir peristiwa kongkrit, yang sekaligus berarti merumuskan peristiwa kongkrit, mengkualifikasi peristiwa kongkrit dan mengkonstitusi atau memberi hukum atau hukumannya.⁶⁶

Setelah adanya Penetapan Lelang Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri, maka putusan tersebut digunakan sebagai dasar untuk melakukan pelelangan ke

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).⁶⁷

III. Kesimpulan

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Lelang (*online*) eksekusi hak tanggungan menurut peraturan per undang undangan yang berlaku di Indonesia sebelum dan sesudah berlakunya PMK No 213 /PMK 06/2020, padaPMK 2013/PMK.06/2020 tentang pelaksanaan lelang, mengatur pelaksanaan lelang dengan kehadiran peserta yang dihadiri secara fisik oleh peserta lelang di tempat pelaksanaan lelang atau melalui media elektronik yang memungkinkan para peserta lelang dapat saling melihat dan mendengar secara langsung dalam pelaksanaan lelang. Hal ini menunjukkan sarana pelaksanaan lelang telah berkembang dengan menggunakan media elektronik dalam bentuk telepon, faksmlil dan email (tertulis) dan kini sudah saatnya dikembangkan penggunaan *teleconference* yang dapat saja dikategorikan sebagai lelang langsung meskipun tanpa kehadiran peserta lelang. Hal ini untuk meningkatkan pelayanan mewujudkan lelang yang lebih efisien, lelang, efektif, transparan, akuntabel, sederhana, modern dan menjamin kepastian hukum, serta merespon berkembangnya model transaksi perdagangan melalui sistem elektronik. Sedangkan dalam PMK Nomor 27/PMK.06/2016 hal ini belum diatur .

⁶⁶ Sudikno Mertokusumo, Penemuan Hukum Sebuah Pengantar, (Liberty, Yogyakarta, 1996), hal. 74

⁶⁷ Adrian Sutedi, Hukum Hak Tanggungan, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal. 118

2. Kendala dalam eksekusi lelang yang sering terjadi adalah seorang tereksekusi lelang masih menguasai fisik atau menempati barang yang dilelang. Kendala dalam pelaksanaan pengosongan objek lelang tanpa kehadiran peserta (*online*) secara umum masih memiliki kendala berupa hambatan yuridis dan hambatan sosiologis., pembeli lelang mengalami hambatan dalam pelaksanaan terhadap pengosongan objek lelang eksekusi hak tanggungan yaitu *pertama*, pemilik barang (Debitur) tidak meninggalkan dan mengosongkan objek lelang eksekusi hak tanggungan, walaupun objek lelang telah dibalik nama menjadi nama pemenang lelang. Kendala lelang juga dikarenakan objek lelang yang berupa sertifikat hak milik diblokir oleh Debitur (pemilik barang).
3. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang (*online*) atas pengosongan dan penguasaan objek lelang eksekusi hak tanggungan merujuk pada Risalah Lelang Nomor 132/04/2019, hak pemenang lelang belum mendapatkan kepastian hukum. Perbuatan debitur (Pemilik Objek Lelang) yang menolak melakukan pengosongan objek lelang eksekusi hak tanggungan telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPdata. KPKNL menyerahkan secara formal (memberitahu) bahwa pemenang lelang bisa mengajukan penetapan untuk pengosongan *real*. dan pengadilan akan meminta ke KPKNL risalah lelang, untuk memastikan siapa pembeli lelang

(pemenang lelang). Begitu juga jika diblokir maka akan diminta pembukaan blokir. Banyak kasus pengosongan objek lelang yang menempuh jalur penetapan pengosongan *real* objek lelang yang bisa dikuasai pemenang. Tentu saja biaya penetapan pengosongan menjadi beban bagi si pamanag lelang menanggung biaya dan waktu penetapan pengosongan. Namun banyak juga permasalahan yang bisa diatasi dengan cara musyawarah kekeluargaan.

B. Saran

1. Peraturan Menteri Keuangan PMK nomor 213/PMK.06/2020 dalam hal upaya meningkatkan pelayanan mewujudkan lelang yang lebih efisien, lelang, efektif, transparan, akuntabel, sederhana, *modern* dan menjamin kepastian hukum, serta merespon berkembangnya model transaksi perdagangan melalui sistem elektronik hendaknya diikuti dengan pengawasan yang baik sehingga pelaksanaan lelang yang efisien, efektif,transparan, akuntabel, *modern* dan menjamin kepastian hukum dapat terwujud.
2. Agar kendala dalam pelaksanaan lelang (*online*) eksekusi hak tanggungan sebaiknya Pemerintah perlu membuat pengaturan secara tegas agar tidak ada lagi hambatan yuridis dan hambatan sosiologis dalam pelaksanaan pengosongan objek lelang eksekusi hak tanggungan yang disebabkan oleh debitur yang tidak mau mengosongkan atau meninggalkan karena *Vendu Reglement* dan Peraturan Menteri

Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak mengatur mengenai hal tersebut.

2. Untuk menjamin perlindungan hukum terhadap Pemenang lelang (*online*) sebaiknya Pemerintah atau instansi terkait hendaknya membuat undang-undang tentang lelang dan membuat regulasi yang tegas, meminimalkan biaya penetapan pengosongan dengan menetapkan biaya resmi yang selama ini menjadi beban bagi si peminat lelang dan waktu penetapan pengosongan sebagai payung hukum dari Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga menjamin perlindungan hukum bagi pemenang lelang.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Bambang Sunggono, 2018, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cetakan ke-16, Rajawali Pers, Jakarta.
- Burhan Bungin, 2004, *Analisis Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis Kearif Penguasaan Modal Aplikasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Burhan Sidabariba, 2019, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak*, Jakarta, Papas Sinar Sinanti.
- Cut Maidina Ananda Putri, Urgensi Legalitas Pelaksanaan Lelang (*online*) pada media sosial instagram, TESIS, USU, 2021, hal.80
- Engelbrecht, 1992, "Van Hoeve", Jakarta : PT. Ichtiar Baru.
- Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Cetakan ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Hasim Purba, 2006, *Suatu Pedoman Memahami Ilmu Hukum*, Cahaya Ilmu, Medan.
- Imron Rosyadi, 2017, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan dan Eksekusi)*, Kencana, Jakarta.
- Mantayborbir.S, 2002, *Hukum Piutang dan Lelang Negara Di Indonesia*, Medan, Pustaka Mukti
- Masri Singarimbun, dkk, 1999, *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta.
- Meter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranda Media Group, Jakarta, 2008
- M. Solly Lubis, 2003, *Filsafat ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung.
- M. Yahya Harahap, 1989, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta : PT Gramedia.
- Purnama Tioria Sianturi, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung.
- Rochmat Soemitro, 1987, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung: PT. Eresco.
- Rachmadi Usman, 2019, *Hukum Lelang*, Cetakan ke-3, Sinar Grafika.
- Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2016.
- Soedikno Mertokusumo, 1996, *Mengenal hukum*, Sebuah pengantar, Liberty, Yogyakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudi, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, 2018, Cetakan ke-17, Rajawali Pers, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ke-3, UI Press, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 1996, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Soemitro, Rachmat. 1987. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: PT. Eresco.
- Sunggono, Bambang. 2007. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Grafindo ersada.
- Sutiarnoto, 2018, *Peraturan Hukum Lelang di Indonesia*, Medan: USU Press
- Suwandi Suryabrata, 1998, *Metodologi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998
- Tong Hoey oey, 1984, *Fiducia sebagai Jaminan Unsur-unsur Perikatan*, Jakarta Ghalia Indonesia,

B. Jurnal

Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, 9 Cetakan ke-V, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2013, hal. 222

Cut Maidina Ananda Putri, *Urgensi Legalitas Pelaksanaan Lelang (online) Pada Media Sosial Istagram*, Tesis, Universitas Sumatera Utara, 2021

Intes Nurliana, "Kajian Yuridis Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Lelang (Penelitian Pada Kantor Pelayanan Piutang Negara Medan)", Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2005

Irfan, Musakkir, Anwar Borahima, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Beritikad Baik Terhadap Lelang Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan*, Fakultas Hukum Program Pascasarjana, Universitas Hasanuddin, 2010, hal. 5-6

Ismail, I. "Sertifikat sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah dalam Proses Peradilan." *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Syiah Kuala* 13. No. 1 (2011)

Jayanti, Offi dan Agung Darmawan. "Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan" *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro* 20, No. 3 (2018): 465.

Luluk Tri Utami, "Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Akibat Wanprestasi di Kantor Kekayaan dan Lelang Kota Surakarta (Studi di Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Surakarta)", *Karya Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum*, Volume 3, Nomor 1, 2017

Made Oka Cahyadi Wiguna, "Keautentikan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Bukti Pemindahan Hak Atas Tanah", *Jurnal Hukum Undiknas Vol II No II*, 2015, hal. 163-164

Musliadi Prayitno, "Perlindungan Hukum Konsumen dalam Layanan Purna Jual TV LED di Service Center Polytron Purwokerto", Disertasi, Universitas Muhammadiyah Purwokerto, Purwokerto, 2017

Pradnyautari, I Gusti Agung Putri., I Nyoman Darmadha & I Wayan Novy Purwanto.

"Kepastian Hukum Bagi Pihak Pemenang Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 8, No. 3 (2020): 6.

Novira Sari, "Pelaksanaan Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Berdasarkan Risalah Lelang (Penelitian/Studi Kasus pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru)", Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2005

Sondang Simanjuntak, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Obyek yang Dibeli Melalui Lelang (Studi Putusan No. 121/PDT.G/2014/PN.MDN)", Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2017.

Stefanus Halim, *Keabsahan Lelang Barang Milik Swasta Dengan Media Internet Ditinjau Dari Hukum Informasi Dan Transaksi Elektronik Dan Peraturan Lelang*, Jurnal, Universitas Surabaya, 2015

Vini Vinola, "Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 251K/TUN/2016", Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2018

C. Perundang Undangan

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 223/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Undang-undang No 4 Tahun 1996, *Undang-Undang Hak Tanggungan*.

D. Internet

Lelang, *Kamus Tokopedia .com/lelang*, diakses pada tanggal 12 Oktober 2020, pukul 08.30 wib

<https://www.balailelang.co.id/index.php/home/asas-asas-dalam-pelaksanaan-lelang>, Diakses pada tanggal 24 April 2022 Pukul 09.20 WIB

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-parepare/baca-artikel/13594/Perlindungan-Hukum-Pemenang-Lelang-Hak-Tanggungan.html>, diakses pada tanggal 24-04-2022 pukul 10.00

E.Wawancara

Budi Purwanto, Pejabat Lelang di KPCLN
Medan