

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG ATAS PUTUSAN PEMBATALAN PELAKSANAAN LELANG OLEH PENGADILAN

Oleh :

Raditya Sri Krishna Wardhana,
Agus Nuruddin, Suroto

ABSTRAK

Lelang dalam sistem perundang-undangan di Indonesia tergolong sebagai suatu penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual beli pada umumnya dan telah menjadi alternatif penjualan yang efektif dan efisien. Akan tetapi dalam praktiknya tidak selalu berfungsi dengan baik karena adanya kendala-kendala dalam pelaksanaannya. Pemenang lelang adalah peserta lelang yang dinyatakan sebagai pemenang oleh Pejabat lelang karena memberikan penawaran harga tertinggi. Pemenang lelang seharusnya mendapatkan perlindungan terhadap hak kepemilikan atas objek lelang. Namun seringkali Pembeli lelang justru mejadi pihak yang tergugat dalam gugatan lelang sehingga pembeli lelang mengalami kerugian. Permasalahan dalam penelitian ini adalah (1) bagaimana perlindungan hukum pembeli lelang atas putusan pembatalan pelaksanaan lelang oleh Pengadilan, (2) bagaimana upaya hukum pembeli lelang terhadap resiko-resiko yang timbul setelah pelaksanaan lelang serta (3) bagaimana analisis pertimbangan hukum Hakim atas Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif empiris, spesifikasi *deskriptif analitis*. Jenis data primer dan sekunder. Pengumpulan data dengan cara wawancara dan studi kepustakaan yang dianalisa secara kualitatif. Hasil penelitian menyatakan bahwa (1) perlindungan hukum Pembeli Lelang dilakukan secara preventif dan represif. (2) Terhadap resiko-resiko yang timbul setelah pelaksanaan lelang, pembeli lelang dapat melakukan upaya hukum *verzet*, *deden verzet* serta mengajukan gugat ganti kerugian pembeli lelang kepada penjual atau kreditur ke Pengadilan. (3) Pertimbangan hakim dalam putusan nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk bertentangan dengan asas lelang khususnya yang berkaitan dengan asas kepastian terhadap pembeli lelang serta tidak berpihak pada pembeli lelang.

Kata Kunci : Eksekusi; Hak Tanggungan; Lelang; Pembeli Lelang; Perlindungan Hukum.

ABSTRACT

Auction according to Indonesia statutory system falling under classification of spesial sale which it procedure is different from buy and sale in general. Auction become an effective and efficient sales alternative. However, in the practice auction doesn't function properly due to constraints in its implementation. Winner of auction is the participant who declared as winner by auction official because

they gave the highest bid price. They should be obtained the protection of ownership rights to the auction object. However, the auction buyer is often to become a defendant in the auction suit and suffer from loss. Problem in this research is (1) how the legal protection for the buyer of the decision to cancel the auction by the court, (2) are there any legal remedies auction buyer can do against the risks that arise after the auction is held, and (3) the analysis of judges' legal considerations on the demak district court decision number 11/Pdt.g/2020/PN.Dmk. This research used a normative empirical juridical method with descriptive analytical specifications. Data used in this study are primary and secondary which collected by means of interviews and literature study then analyzed qualitatively. The results (1) state that legal protection for the auction buyer is regulatory by preventive and repressive. (2) Against the risks that arise after the auction is held, the auction buyer can take *verzet* and *deden verzet* legal remedies, also file a claim for compensation towards the seller or creditor to the Court. (3) The judge's consideration in the decision number 11/Pdt.g/2020/PN.Dmk contradicting with the principle of the auction, particularly which related to principle of certainty towards the auction buyer and not in favor of the auction buyer.

Keywords: Auction; Auction Buyer; Execution; Legal Protection; Mortgage

A. Latar Belakang

Bank pada umumnya tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa ada jaminan yang diberikan dari debitur untuk menjamin kredit yang diperolehnya. Kredit yang diberikan oleh bank perlu diamankan untuk menghindari risiko tidak berprestasinya seorang nasabah. Dengan demikian apabila debitur tidak menepati janjinya, bank dapat melaksanakan haknya dengan mendapatkan kedudukan yang lebih tinggi dari kreditur lainnya untuk mendapatkan pelunasan piutangnya.¹

Salah satu wanprestasi debitur yang sering terjadi adalah proses kredit macet atau gagal bayar sehingga berdasarkan Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06 Tahun 2016 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang, diatur mengenai lelang hak tanggungan dapat dieksekusi. Eksekusi tersebut dilakukan secara lelang sebagai suatu penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual beli pada umumnya. Sebagai sarana penjualan barang yang khusus saat ini telah menjadi alternatif penjualan yang efektif dan efisien. Kekhususan tersebut tampak pada sifatnya yang transparan dan adanya ketentuan yang mengharuskan pelaksanaan lelang dipimpin oleh seorang Pejabat lelang yang independen.²

Pelaksanaan lelang telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa 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.

Peranan lembaga lelang dalam sistem perundang-undangan di Indonesia masih sangat relevan. Pelaksanaan Lelang pada umumnya dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 23 PMK Nomor 27/PMK.06/2016. Akan tetapi dalam praktiknya, penjualan barang secara lelang tidak selalu berfungsi dengan baik karena adanya kendala-kendala dalam pelaksanaannya.

¹ Adrian Sutedi, 2018, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 15.

² Diah Sulistyani Ratna, 2010. Peranan Pejabat lelang Kelas II dalam Pelaksanaan Lelang di Indonesia, MMH, Jilid 39 No. 2, Juni 2010

Perlawanan dan keberatan debitur atau pihak ketiga terhadap hasil lelang barang jaminan salah satu kendala yang sering terjadi dalam lelang eksekusi barang jaminan. Adakalanya pembeli atau pemenang lelang tidak dapat langsung menikmati barang hasil lelang yang sudah dibelinya melalui lelang yang sah karena masih dihuni oleh debitur, masing sengketa dan bahkan pembeli lelang digugat di pengadilan oleh debitur.

Perlindungan hukum bagi pembeli lelang secara preventif diberikan oleh *Vendu Reglement* yang dimuat dalam *Staatblaad* nomor 189 tahun 1908 sebagaimana telah beberapakali diubah dan terakhir dengan *staatblaad* nomor 3 tahun 1941 dan menjadi dasar hukum utama lelang di Indonesia. Itu berarti bahwa ada kepastian hukum hak pembeli lelang atas barang atau benda yang dibelinya melalui lelang atau memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang yang dibelinya. Apabila terjadi gugatan, seharusnya pembeli lelang tidak turut serta sebagai tergugat.

Satu kasus yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pembeli lelang atau pembeli lelang atas gugatan pemilik objek akan dianalisis pada kasus berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 139 K/Pdt/2015 di Kota Demak, dan Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk.

B. Perumusan Masalah

Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana perlindungan hukum pembeli lelang atas putusan pembatalan pelaksanaan lelang oleh Pengadilan?
2. Bagaimana upaya hukum pembeli lelang terhadap resiko-resiko yang timbul setelah pelaksanaan lelang?
3. Bagaimana analisis pertimbangan hukum Hakim atas Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif empiris. Penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat.⁴ Sifat atau spesifikasi penelitian ini adalah *deskriptif analitis*. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh secara langsung dari sumber asli dengan melakukan wawancara dan data kepustakaan yang diperoleh dari mengkaji bahan-bahan pustaka. Jenis data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Sumber data yang diperoleh dari lapangan dan studi kepustakaan merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan Penulis dalam melakukan penelitian ini. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu analisa data kualitatif.

D. Tinjauan Pustaka.

1. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi

a. Pengertian Eksekusi

³ Ari Widodo, *Cerita Nenek Buta Huruf yang Jadi Korban Penipuan, Ketakutan Setiap Orang Bersepatu Datang*, <https://regional.kompas.com/read/2020/02/13/18182551/cerita-nenek-buta-huruf-yang-jadi-korban-penipuan-ketakutan-setiap-orang> diakses pada tanggal 5 Oktober 2020 .

Eksekusi atau pelaksanaan putusan pengadilan dapat diartikan sebagai pelaksanaan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan hukum apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan tersebut secara sukarela.⁵ Pasal 29 Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia mendefinisikan eksekusi sebagai pelaksanaan titel eksekutorial oleh penerima fidusia. Hal ini berarti eksekusi langsung dapat dilaksanakan tanpa melalui putusan pengadilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut.

Jenis-jenis eksekusi pada hukum acara perdata berdasarkan isi dan perintah amar putusan pengadilan diklasifikasikan menjadi 4 (empat) jenis, yaitu :⁶

- a. Membayar sejumlah uang (Pasal 196 HIR)
- b. Melaksanakan suatu perbuatan (Pasal 225 HIR)
- c. Eksekusi Riil (Pasal 1033 RV)
- d. Parate Eksekusi (Pasal 1155, 1175 ayat (2) KUHPer)

b. Eksekusi Jaminan

Jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat.⁷ Pemberian jaminan oleh pihak debitur kepada kreditur dimaksudkan untuk dapat memberikan keyakinan bahwa kredit akan dilunasi sesuai dengan perjanjian. Jaminan harus memenuhi persyaratan baik secara hukum maupun secara ekonomi agar menimbulkan kepercayaan dan keyakinan debitur kepada kreditur. Adapun syarat-syarat hukum jaminan meliputi :⁸

- a) Jaminan harus mempunyai wujud nyata
- b) Jaminan harus merupakan milik debitur dengan bukti surat-surat autentiknya
- c) Jika jaminan berupa barang yang dikuasakan pemiliknya harus ikut menandatangani akad kredit
- d) Jaminan tidak sedang dalam proses pengadilan
- e) Jaminan bukan sedang dalam sengketa
- f) Jaminan bukan yang terkena proyek pemerintah.

Jaminan kredit dapat dibedakan menjadi :

- 1) Jaminan benda tidak bergerak / Hipotek
Hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak untuk mengambil pengganti daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.⁹ Tujuannya adalah untuk memberikan jaminan kepada yang berpiutang uang. Apabila utangnya tidak dibayar maka barang-barang yang dibebani hipotek tersebut dapat di jual lelang.
- 2) Jaminan benda bergerak /Fidusia
Fidusia adalah pengalihan hak milik atas benda sebagai jaminan atas dasar kepercayaan, sedangkan bendanya sendiri tetap berada ditangan si debitur dengan kesepakatan bahwa kreditur akan mengalihkan kembali kepemilikan tersebut kepada debitur apabila hutangnya telah dibayar lunas. Barang-barang yang dapat dijamin secara fidusia mulai dari bahan baku yang

⁴ Bambang Waluyo, 2009, *Penelitian Hukum dalam Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 24.

⁵ M Yahya Harahap, 2006, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 6.

⁶ Sudikno Mertokusumo, 1998, *Hukum Acara Perdata*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 210.

⁷ M. Bahsan, 2005, *Giro dan Bilyet Giro Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 148.

⁸ H. Malayu SP. Hasibuan, 2001, *Dasar-dasar Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 88-90

⁹ Thomas Suyatno, et. Al, 2001, *Dasar-dasar Perkreditian*, Gramedia Pustaka, Jakarta, hlm. 84

¹⁰ Sutarno, 2009, *Aspek-aspek Hukum Perkreditian pada Bank*, Alfabeta, Bandung, hlm. 212-213.

diolah, barang setengah jadi sampai dengan hasil produksi, alat-alat inventaris kantor, inventaris pabrik, peralatan-peralatan kantor dan kendaraan bermotor.¹⁰ Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Jaminan fidusia adalah hak jamin atas benda yang bergerak baik berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.

c. **Gadai**

Gadai adalah hak kreditur atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh debitur atau oleh orang lain atas namanya untuk mengambil pelunasan suatu utang dari hasil penjualan barang tersebut dan memberi hak preferensi kepada debitur terhadap kreditur lainnya.¹¹

2. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam 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-kreditur lain.

Hak Tanggungan pada hakekatnya adalah hak jaminan atas tanah untuk menjamin pelunasan-pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur-kreditur lain.

a. **Eksekusi Hak Tanggungan**

Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menetapkan bahwa apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak yang ada pada pemegang Hak Tanggungan adalah menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Pemberi Hak Tanggungan. Irah-irah yang tercantum pada sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan titel eksekutorial yang sama kekuatannya dengan Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, kreditur dapat melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan.

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagaimana disebutkan di atas dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu :

1) Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri

Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri ini sebenarnya alternatif terakhir setelah upaya penjualan di bawah tangan atau upaya penjualan melalui balai lelang swasta atas kekuasaan sendiri mengalami kegagalan. Namun dalam prakteknya, dijadikan upaya utama dan upaya paksa oleh pihak perbankan untuk penyelesaian hutang debitur.

Terhadap perbuatan hukum pengosongan tanah / objek sita Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan eksekusinya, dalam Buku II Mahkamah Agung Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi dijelaskan apabila yang dilelang adalah tanah / tanah dan rumah yang sedang ditempati / dikuasai oleh debitur, maka merujuk Pasal 200 HIR atau Pasal 200 Rbg, hak orang

¹¹ Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 117.

yang barangnya dilelang atas barang-barang tetap berpindah kepada pihak pembeli berdasarkan penentuan bahwa pembeli telah memenuhi semua syarat jual beli dan telah melunasi seluruh biaya yang timbul dari proses lelang.

Pada pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri ini dapat juga dibantu oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang ada di Kepaniteraan Pengadilan Negeri. Namun, KPKNL tersebut tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi atau tidak ada kekuatan eksekutorial.

2) Eksekusi Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri atau melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Mengacu pada ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa apabila debitur *wanprestasi*, pemegang Hak Tanggungan pertama yang mempunyai hak untuk menjual objek melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut. Penggunaan wewenang menjual objek Hak Tanggungan tersebut diatur dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dimana janji-janji tersebut dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Janji ini bersifat fakultatif, artinya tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Dengan dimuatnya janji tersebut dalam APHT maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat kepada pihak ketiga.

3) Eksekusi Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan

Eksekusi atau penjualan dibawah tangan ini bertujuan untuk memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Namun eksekusi ini cukup berat dilaksanakan karena harus memenuhi syarat-syarat ketentuan yang tercantum pada pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai berikut :¹²

- a) Harus ada kesepakatan antara pembeli dan pemegang Hak tanggungan
- b) Penjualan tersebut harus menguntungkan semua pihak dengan dapat menghasilkan harga tertinggi
- c) Ada pemberitahuan terlebih dahulu secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak lain yang berkepentingan
- d) Penjualan tersebut diumumkan terlebih dahulu sekurang-kurangnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan
- e) Tidak ada pihak yang keberatan.

3. Tinjauan Umum Tentang Lelang

a. Pengertian Lelang

Secara yuridis istilah lelang sebagai “penjualan di muka umum” dipergunakan dalam peraturan lelang sebagaimana termuat dalam *Vendu Reglement* tanggal 28 Februari 1908 *Staatsblad* Nomor 189 yang berlaku sejak 1 April 1908. Pasal 1 *Vendu Reglement* (VR) menyebutkan bahwa :

penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampultertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau

¹² Desiana Mulyawardani, 2012, Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Studi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang), Program Magister Kenotariatan PPS UNDIP, Semarang , hlm. 103

penjualan itu, atau diizinkan untuk ikutserta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.”

Menurut Pasal 1 angka 1 PMK No. 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, pengertian 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. Artinya, saat ini lelang dapat dilakukan dengan menggunakan media elektronik melalui internet atau lelang *online*.

Secara garis besar syarat dari penjualan secara lelang adalah :

- Pengumpulan para peminat
- Adanya kesempatan yang diberikan untuk mengajukan penawaran yang bersaing seluas-luasnya.

b. Jenis-jenis Lelang

Jenis-jenis lelang yang secara garis besar dikelompokkan berdasarkan kategorinya adalah sebagai berikut :¹³¹⁴

1) Lelang Eksekusi

Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lelang eksekusi adalah lelang yang dilakukan untuk melaksanakan putusan/penetapan Pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Adapun yang termasuk lelang eksekusi antara lain sebagai berikut :

a) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Berdasarkan UU Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Pengurusan Piutang Negara, Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)/ Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) dalam rangka proses penyelesaian pengurusan piutang negara atas barang jaminan/sitaan milik penanggung hutang yang tidak membayar hutangnya kepada Negara.

b) Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri / Pengadilan Agama

Adalah Lelang yang diminta oleh panitera Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama untuk melaksanakan keputusan Hakim Pengadilan yang telah berkekuatan pasti, khususnya dalam rangka perdata, termasuk lelang hak tanggungan yang oleh pemegang hak tanggungan telah diminta *fiat* (persetujuan resmi) eksekusi kepada Ketua Pengadilan.

c) Lelang Eksekusi Pajak

Adalah lelang sitaan pajak sebagai tindak lanjut penagihan piutang pajak terhadap negara baik pajak pusat maupun pajak daerah. Lelang eksekusi pajak ini tetap dapat dilaksanakan tanpa dihadiri oleh penanggung pajak. Dasar hukum dari pelaksanaan lelang ini adalah Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak

d) Lelang Eksekusi Harta Pailit

Adalah lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang kelas I atas perintah Putusan Pengadilan Niaga yang dinyatakan Pailit, dalam hal adanya gugatan terhadap suatu Badan Hukum termasuk Perseroan dimana debitur tidak dapat membayar utang-utangnya terhadap kreditur.

¹³ Purnama T. Sianturi, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 56.

¹⁴ Ilham Syahputra Prabandaru, 2018, “Pelaksanaan Lelang Barang Rampasan Berdasarkan Putusan Yang Telah berkekuatan Hukum Tetap (Studi di Kejaksaan Negeri Kota Kediri)”, *Journal Diversi*, Volume 4, Nomor 1, April 2018

- e) Lelang Eksekusi Barang temuan, sitaan dan rampasan Kejaksaan/Penyidik¹⁴
 - Lelang barang temuan adalah barang-barang yang ditemukan oleh Penyidik dan telah diumumkan dalam jangka waktu tertentu tidak ada yang mengaku sebagai pemiliknya
 - Lelang barang sitaan adalah barang-barang yang disita sebagai bukti sitaan perkara pidana yang karena perimbangan sifatnya cepat rusak, busuk dan berbahaya atau biaya penyimpanan terlalu tinggi dijual mendahului keputusan Pengadilan berdasarkan Pasal 45 KUHP setelah mendapat ijin dari Ketua Pengadilan tempat perkara berlangsung.
 - Lelang barang rampasan adalah lelang benda yang berasal dari rampasan suatu perkara pidana dan hasilnya disetorkan pada kas negara sebagai hasil penerimaan APBN.
 - f) Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia
Adalah lelang terhadap objek fidusia karena debitur cidera janji atau wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 29 Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
 - g) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan
Yaitu lelang untuk melaksanakan amanat Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu “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.”
 - h) Lelang Eksekusi Barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai
Adalah lelang yang diadakan terhadap barang yang dinyatakan tidak dikuasai (barang tak bertuan), barang yang dikuasai Negara dan barang yang menjadi milik Negara yang merupakan pengelompokan menurut Direktorat Bea dan Cukai.
- 2) Lelang Non Eksekusi
Lelang Non Eksekusi adalah lelang selain lelang eksekusi yang meliputi lelang non eksekusi wajib dan lelang non eksekusi sukarela.
- a) Lelang Non Eksekusi Wajib
Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lelang Non Eksekusi Wajib merupakan lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
 - b) Lelang Non Eksekusi Sukarela
Merupakan lelang barang untuk melaksanakan kehendak perorangan atau badan hukum/badan usaha untuk menjual barang miliknya. Lelang Non Eksekusi Sukarela terdiri dari : lelang sukarela barang milik swasta dan lelang sukarela BUMN/BUMD berbentuk persero.
- 3) Lelang Konvensional
Lelang konvensional dilakukan dihadapan Pejabat secara langsung, memungkinkan parapeserta lelang untuk saling bertemu dan “perang” tawar-menawar. Waktu pelaksanaan lelang konvensional ini lakukan pada jam dan hari kerja. Tempat pelaksanaannya harus berada di wilayah kerja KPKNL atau wilayah tempat barang lelang berada. Pengumuman lelang dilakukan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota/kabupaten tempat berada.
- 4) Lelang Online
Lelang Online dilaksanakan tidak perlu dilakukan di depan Pejabat Lelang. Lelang Online dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui Aplikasi Lelang Email (ALE).

c. Risalah Lelang

Risalah lelang sebagaimana tersurat dalam Pasal 1 angka 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang

yang merupakan suatu akta otentik, dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Kewajiban untuk membuat Risalah Lelang telah ditentukan dalam Pasal 77 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 yang menyatakan bahwa “Pejabat Lelang yang melaksanakan Lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut risalah lelang.”

Risalah lelang merupakan suatu akta autentik dimana dalam Pasal 1868 KUHP disebutkan bahwa “suatu akta otentik adalah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.” Kemudian dalam Pasal 165 HIR disebutkan bahwa “akta otentik adalah surat yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta setiap orang yang mendapat hak daripadanya yaitu tentang segala hal yang tersebut di dalam surat itu.”

4. Perlindungan Hukum

Satjipto Rahardjo mendefinisikan perlindungan hukum sebagai upaya memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁵ Dengan kata lain, perlindungan hukum merupakan berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman pihak manapun.

Unsur-unsur makna perlindungan, dapat ditelaah sebagai berikut:

- 1) Unsur tindakan melindungi
- 2) Unsur adanya pihak-pihak yang melindungi dan dilindungi
- 3) Unsur cara melindungi

Perlindungan hukum dapat diartikan perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum¹⁷ dimana dalam memberikan perlindungan hukum melalui cara membuat peraturan dan menegakkan peraturan.

¹⁵ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm. 55

¹⁶ Kamus Online, 2020, *Perlindungan*, <https://kbbi.web.id/perlindungan>, diakses pada tanggal 20 November 2020.

¹⁷ Yuyut Prayuti, dkk, 2020, **Perlindungan Hukum dalam Sengketa Antara Konsumen Kendaraan Bermotor dengan Lembaga Pembiayaan dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen**, PAJOUL (*Pakuan Justice Journal Of Law*), Volume 01 Nomor 01, Januari – Juni 2020

¹⁸ *Ibid.* hlm. 9

E. Pembahasan

1. Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Atas Putusan Pembatalan Pelaksanaan Lelang Oleh Pengadilan

Putusan pembatalan pelaksanaan lelang oleh Pengadilan dari gugatan pembatalan pelaksanaan lelang adanya perbuatan hukum mengenai perolehan hak atas objek yang diperoleh debitur sehingga terjadi gugatan pasca lelang yang mengakibatkan kerugian terhadap pembeli lelang yang beretiked baik. Penggugat mendalilkan adanya kesalahan dalam perolehan hak atas objek yang dijadikan Hak Tanggungan, yang merupakan bagian dalam dokumen persyaratan lelang berakibat pelaksanaan lelang dibatalkan karena tidak terpenuhinya aspek legalitas subjek dan objek karena adanya perbuatan melawan hukum.

Secara garis besar pelaksanaan lelang di Indonesia berdasarkan kategorinya dikelompokkan menjadi Lelang Eksekusi dan Lelang Non Eksekusi. Pelaksanaan Lelang yang efisien, adil, terbuka dan akuntabel harus sesuai dengan asas-asas lelang yaitu :asas-asas transparansi, persaingan, kepastian, pertanggungjawaban dan efisiensi.¹⁸

Pada kasus posisi dalam Penelitian kali ini perkara antara Sumiyatun (Inisial S) melawan KPKNL Semarang sebagai Tergugat I, Kantor Pertanahan Kabupaten Demak sebagai Tergugat II, DSH sebagai Tergugat III, PT. Bank Danamon, Tbk sebagai Tergugat IV, M dan PPAT LA sebagai Tergugat V dan VI merupakan gugatan Lelang Eksekusi yang bermula dari permohonan eksekusi yang sebelumnya didahului dengan permohonan amaning kemudian permohonan sita dan sita eksekusi terhadap objek sawah kepada Pengadilan Negeri Demak pada 31 Desember 2019 oleh DSH sebagai Tergugat III yang merupakan pembeli lelang yang sah. DSH merasa sawah tersebut menjadi haknya karena sudah menyelesaikan segala kewajiban yang berkaitan dengan prosedur pelelangan.

PT. Bank Danamon, Tbk melakukan proses pelelangan dikarenakan M sebagai Tergugat V telah menjaminkan sertifikat sawah tersebut sebagai jaminan pemberian kredit kepada M namun ternyata M cidera janji dan tidak dapat melunasinya. Maka dari itu PT. Bank Danamon, Tbk selaku kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah sawah tersebut melalui pelelangan umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Meskipun proses perpindahan kepemilikan tanah dari Inisial S kepada M dilakukan dengan cara yang bertentangan dengan undang-undang, PT. Bank Danamon, Tbk telah melaksanakannya sesuai dengan prosedur pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan dengan selalu memperhatikan prinsip 5C yaitu, *character, capacity, capital, condition, dan collateral*. PT. Bank Danamon, Tbk beranggapan bahwa PPAT dan PPAT LA lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menerbitkan AJB atas nama M dengan mengabaikan unsur kehati-hatian.¹⁹

Putusan hakim yang menyatakan lelang batal demi hukum dapat menimbulkan implikasi terhadap pembeli lelang menjadi tidak lagi ada suatu perlindungan hukum bagi pembeli lelang yang berakibat adanya perubahan hak-hak atas pembeli lelang terhadap objek yang dibelinya melalui lelang. Dalam hal ini pembeli lelang tidak mempunyai kepastian hukum.

Perlindungan hukum preventif pada Pembeli Lelang dapat dilihat dari segi peraturan yaitu instruksi lelang dimana dalam hal ini dibuat oleh Pemerintah untuk melaksanakan suatu proses lelang yang dijadikan panduan untuk melakukan lelang. Peraturan instruksi lelang tersebut dibuat untuk

¹⁹Kunto, *Wawancara*, Bagian Hukum PT. Bank Danamon, Tbk cabang Demak pada hari Kamis 4 Februari 2021

²⁰ Salim dan Erlies Septiana Nurhani, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 266

meminimalisir dan mencegah perbuatan-perbuatan yang dianggap dapat terjadi pelanggaran dalam pelaksanaan suatu lelang. Perlindungan hukum represif menurut Philipus Hadjon sebagaimana disebutkan di atas adalah upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum melalui badan peradilan. Dalam hal ini pembeli lelang sebagai pemenang lelang mempunyai hak untuk menggugat ke Pengadilan jika memang ia merasa ada haknya yang dirugikan.

2. Upaya Hukum Pembeli Lelang Terhadap Resiko-Resiko Yang Timbul Setelah Pelaksanaan Lelang

Mengacu pada Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 yang menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Sebagaimana tersurat dalam Pasal 27 dan 28 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, lelang hanya dapat dibatalkan sebelum dilaksanakan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan. Pembatalan lelang dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.

Hal tersebut selaras dengan dengan pernyataan KPKNL Semarang, Ibu Lilis Hijrah yang mengatakan bahwa pelaksanaan lelang atau lelang yang telah dilaksanakan tidak dapat dibatalkan. Yang dapat dibatalkan adalah risalah lelang. Beliau mengibaratkan seperti bayi yang dilahirkan, proses kelahirannya tidak dapat dibatalkan akan tetapi jika terjadi gugatan, yang dapat dibatalkan adalah akta kelahirannya.²¹ Pembatalan lelang setelah lelang dimulai sesuai dengan ketentuan Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal :

- a. Force Maejeur.
- b. Terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditangulangi pada pelaksanaan lelang.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 323/K/Sip/1968 menyatakan 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 kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut berhak mendapatkan perlindungan hukum. Namun dalam praktiknya banyak sekali gugatan lelang yang menimbulkan putusan oleh hakim lelang batal demi hukum. Jika setiap Hakim dapat mengikuti Yurisprudensi tersebut diatas maka perlindungan hukum terhadap pembeli lelang Hak Tanggungan dapat diberikan kepastian hukum tentang hak pembeli lelang.

Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk ini menarik untuk dianalisis, karena dengan adanya putusan tersebut, DSH selaku pembeli lelang tidak mendapatkan kepastian hukum atas hak-haknya.

Risiko atau akibat adanya putusan atas gugatan pembatalan lelang tersebut antara lain objek lelang kembali kepada kepada keadaan semula yakni kembali menjadi milik Penggugat, hak pembeli lelang atas objek menjadi berakhir, tidak ada kepastian hukum bagi pembeli lelang serta kerugian atas biaya yang telah dikeluarkan oleh Pembeli lelang tidak ada yang menanggung baik penyelenggara lelang maupun bank sebagai kreditur. Sekalipun itu uang pokok yang telah dikeluarkan oleh pembeli lelang maupun biaya-biaya lainnya sebagaimana telah diuraikan diatas, hingga saat penelitian ini disusun,

²¹ Lilis Hijrah, 2021, *Wawancara*, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang , 2 Pebruari 2021.

²² Dedy Setyawan Hartanto, *Wawancara*, Pembeli Lelang dengan Risalah Lelang Nomor 172/2011 tanggal 24 Februari 2011, pada hari Kamis 4 Februari 2021

DSH²² belum mendapatkan kepastian dari penyelenggara lelang dalam hal ini KPKNL apakah uang pokok yang telah dikeluarkan atas pembelian lelang sebidang tanah tersebut akan dikembalikan.

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

rasa keadilan, karena Hakim juga seorang manusia yang dapat melakukan kesalahan atau kekhilafan sehingga salah memutuskan atau putusannya memihak salah satu pihak. Upaya hukum dalam pembatalan lelang jika pada saat prosedur eksekusi masih berjalan dapat dilakukan adalah *verzet* melawan eksekusi. *Verzet* ini dapat diajukan oleh debitur/pemberi Hak Tanggungan, atau diajukan oleh pihak ketiga yang dinamakan *deden verzet*.

Pada kasus ini, DSH dapat melakukan upaya hukum untuk mengajukan gugatan ganti kerugian ke Pengadilan kepada penjual atau kreditur dengan berdasar pada Pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “setiap perbuatan melawan hukum oleh karena itu menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut mengganti kerugian” telah terpenuhi.

3. Analisis pertimbangan hukum Hakim atas Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 11/Pdt.G/2020 /PN Dmk

Berdasarkan kronologis peristiwa hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 11/Pdt.G/2020 /PN Dmk, maka agunan hutang berupa sebidang tanah sebagaimana SHM No. 11/Balerejo adalah benar-benar tercatat atas nama Tergugat V dan dibebani Hak Tanggungan untuk kepentingan Tergugat IV yang prosesnya telah dilakukan penelitian secara cermat serta pemeriksaan atas status objek tanah yang akan dijadikan agunan kredit oleh Tergugat II selaku instansi pertanahan yang berwenang.

Yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai Risalah Lelang Nomor 172/2011 tertanggal 24 Februari 2011 tidak sah dan batal demi hukum karena Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat V menjadi batal karena perbuatan melawan hukum. Sekiranya Majelis Hakim memandang perlu untuk memahami pengertian lelang itu sendiri, prinsip-prinsip yang ada dalam lelang dan juga ketentuan yuridis yang menjadi pedoman dari pelaksanaan lelang.

Setiap lelang pada dasarnya harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku yang didasarkan pada asas-asas lelang, oleh karenanya yang perlu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim adalah bahwa proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I atas permohonan Tergugat IV terhadap objek lelang berupa sebidang tanah sawah Hak Milik No. 11/Balerejo seluas ± 8.250 m² (delapan ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini terakhir tertulis atas nama Tergugat V telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan telah didasarkan pada asas-asas lelang yaitu asas transparansi (*Transparency*), asas persaingan (*Competition*), asas kepastian (*Certainty*), asas pertanggungjawaban (*Accountability*), dan asas efisiensi (*Efficiency*).

Berdasarkan putusan nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk dapat diketahui bahwa hakim membatalkan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I atas tanah seluas ± 8.250 m² (delapan ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11 yang terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak bertentangan dengan asas lelang khususnya yang berkaitan dengan asas kepastian terhadap pembeli lelang. Dalam proses kaidah lelang Peneliti menganggap bahwa pentingnya asas-asas lelang dimana salah satunya adalah asas kepastian. Asas kepastian mengandung pengertian bahwa adanya independensi Pejabat Lelang mampu membuat kepastian bahwa penawar tertinggi dinyatakan sebagai pemenang dan bahwa pemenang lelang yang telah melunasi kewajibannya

akan memperoleh barang beserta dokumennya.

Pertimbangan hakim pada putusan ini Penulis rasa tidak berpihak pada pembeli lelang karena pada putusan tersebut tidak mencantumkan adanya kewajiban ganti rugi atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan Tergugat III sehubungan dengan pembelian lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 251.K/Sip/1959 tanggal 26 Desember 1958 menyatakan : “Pembeli yang telah bertindak dengan etikat baik harus dilindungi oleh Undang-Undang dan Jual Beli yang bersangkutan haruslah dianggap Sah.” Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1230.K/Sip/1989 tanggal 29 Maret 1982 menyatakan : “Pembeli yang beritiket baik harus dilindungi oleh hukum.” Serta Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012 di dalam butir ke –IX dirumuskan bahwa : “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritiket baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).

F. Penutup.

1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

- a. Perlindungan hukum pembeli lelang dapat dibedakan menjadi dua, yaitu *pertama*, perlindungan hukum preventif pada Pembeli Lelang yang dilihat dari segi peraturan yaitu instruksi lelang dimana dalam hal ini dibuat oleh Pemerintah untuk melaksanakan suatu proses lelang yang dijadikan panduan untuk melakukan lelang. *Kedua* perlindungan hukum represif yang dalam hal ini pembeli lelang sebagai pemenang lelang mempunyai hak untuk menggugat ke Pengadilan jika memang ia merasa ada haknya yang dirugikan.
- b. Upaya hukum pembeli lelang terhadap resiko-resiko yang timbul setelah pelaksanaan lelang, pembeli lelang dapat melakukan upaya hukum *verzet* melawan eksekusi apabila prosedur eksekusi masih berjalan, upaya hukum *deden verzet* yang dapat diajukan oleh pihak ketiga serta mengajukan gugatan ganti kerugian pembeli lelang kepada penjual atau kreditur ke Pengadilan. Pada kasus ini, DSH dapat melakukan upaya hukum untuk mengajukan gugatan ganti kerugian ke Pengadilan kepada penjual atau kreditur (PT. Bank Danamon, Tbk) serta KPKNL dan BPN Demak dengan berdasar pada Pasal 1365 KUHPdata karena syarat-syarat perbuatan melawan hukum telah terpenuhi.
- c. Berdasarkan putusan nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk dapat diketahui bahwa hakim membatalkan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I atas tanah seluas ± 8.250 m² (delapan ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11 yang terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak bertentangan dengan asas lelang khususnya yang berkaitan dengan asas keadilan terhadap pembeli lelang. Pertimbangan hakim pada putusan ini tidak berpihak pada pembeli lelang karena pada putusan tersebut tidak mencantumkan adanya kewajiban ganti rugi atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan pembeli lelang sehubungan dengan pembelian lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012 di dalam butir ke –9.

2. Saran

Saran yang dapat diberikan berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tersebut antara lain sebagai berikut :

- a. Hakim dalam memberikan putusan batalnya pelaksanaan lelang diharapkan dapat memperhatikan kepastian hukum bagi semua pihak tanpa terkecuali. Penulis berharap putusan hakim yang memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang beritikad baik dapat dijadikan yurisprudensi dan yurisprudensi yang telah ada dapat dijadikan dasar hukum Hakim dalam mengeluarkan putusan pembatalan lelang, dengan demikian hak-hak pembeli lelang dapat terlindungi.
- b. Pemerintah perlu melakukan perubahan hukum yang signifikan terhadap hukum lelang dengan harapan Pemerintah akan dapat mengembangkan pembangunan hukum lelang pada khususnya yang mencerminkan asas kepastian hak-hak pemilik barang lelang.
- c. Perlu adanya undang-undang yang mengatur mengenai pembaharuan hukum lelang yang di dalamnya memuat peraturan lelang, legalitas barang, harga limit, risalah lelang, hak-hak dan kewajiban-kewajiban penjual maupun pembeli lelang serta sanksi-sanksi jika terjadi pelanggaran terhadap peraturan hukum tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia* Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Adrian Sutedi, 2018, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Bambang Waluyo, 2009, *Penelitian Hukum dalam Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta.
- H. Malayu SP. Hasibuan, 2001, *Dasar-dasar Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- M. Bahsan, 2005, *Giro dan Bilyet Giro Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- M Yahya Harahap, 2006, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Purnama T. Sianturi, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung.
- Salim dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sudikno Mertokusumo, 1998, *Hukum Acara Perdata*, Liberty, Yogyakarta.
- Sutarno, 2009, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Jakarta.
- Thomas Suyatno, et. al, 2000, *Dasar-dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka, Jakarta.

Peraturan Peundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Kitab Undang-

Undang Hukum Acara Perdata

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37

Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

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

Jurnal , internet dll.

- Desiana Mulyawardani, 2012, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Studi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang)*, Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang.
- Diah Sulistyani Ratna, 2010, *Peranan Pejabat lelang Kelas II dalam Pelaksanaan Lelang di Indonesia*, MMH Jilid 39 Nomor 2 Juni 2020
- Ilham Syahputra Prabandaru, 2018, “Pelaksanaan Lelang Barang Rampasan Berdasarkan Putusan Yang Telah berkekuatan Hukum Tetap (Studi di Kejaksaan Negeri Kota Kediri)”, *Journal Diversi*, Volume 4, Nomor 1, April 2018
- Yuyut Prayuti, dkk, 2020, „Perlindungan Hukum dalam Sengketa Antara Konsumen Kendaraan Bermotor dengan Lembaga Pembiayaan dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen“, *PAJOUL (Pakuan Justice Journal Of Law)*, Volume 01 Nomor 01, Januari – Juni 2020
- Kamus Online, Perlindungan, <https://kbbi.web.id/perlindungan>, diakses pada tanggal 20 November 2020 pukul 20:44
- Ari Widodo, *Cerita Nenek Buta Huruf yang Jadi Korban Penipuan, Ketakutan Setiap Orang Bersepatu Datang*, <https://regional.kompas.com/read/2020/02/13/18182551/cerita-nenek-buta-huruf-yang-jadi-korban-penipuan-ketakutan-setiap-orang> diakses pada tanggal 5 Oktober 2020 .