



Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang

Supriadi Jufri*, Anwar Borahima, Nurfaidah Said

Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Indonesia.

*E-mail: supriadijufri21@gmail.com

Abstract: The purpose of this research is to find out and analyze the protection for the auction buyer of the execution of mortgage rights in good faith through the auction hall, as well as the responsibility in carrying out the mortgage rights auction execution. This research is a normative legal research using a statute approach, a case approach, and a conceptual approach. The results of the study show that legal protection for auction buyers for execution of mortgage rights through the Auction Hall in good faith that VR and other auction regulations do not provide preventive legal protection. To control the object of the auction, the auction winner must obtain repressive legal protection by asking the court for help to compensate for the object that could have been controlled by the auction winner. The Auction Office and the KPKNL are responsible for examining the completeness of the tender requirements documents and the formal legality of the subject and object of the auction. The Bidding Officer is also responsible for the minutes of the auction as an authentic deed. Auction Hall, in this case the Auction Officer is only responsible for formal truths, while material truths are the responsibility of the Seller or Owner of the Goods.

Keywords: Execution; Mortgage right; Credit; Auction; Agreement

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan yang beritikad baik melalui balai lelang, serta tanggung jawab dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (normative legal research) dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan kasus (cases approach), dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli lelang eksekusi hak tanggungan melalui Balai Lelang yang beritikad baik bahwa VR dan peraturan mengenai lelang lainnya tidak memberikan perlindungan hukum secara preventif. Untuk menguasai objek lelang, pemenang lelang harus mendapatkan perlindungan hukum secara represif dengan cara meminta bantuan kepada pengadilan untuk mengganti rugi atas objek yang seharusnya dapat dikuasai oleh pemenang lelang. Balai Lelang dan KPKNL bertanggung jawab untuk meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang. Pejabat Lelang juga bertanggung jawab terhadap risalah lelang sebagai akta otentik. Balai Lelang, dalam hal ini Pejabat Lelang hanya bertanggung jawab terhadap kebenaran yang bersifat formil, sedangkan kebenaran yang bersifat materil merupakan tanggung jawab dari Penjual atau Pemilik Barang.

Kata Kunci: Eksekusi; Hak Tanggungan; Kredit; Lelang; Perjanjian

A. PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi sebagai salah satu bagian yang terpenting dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya dalam mewujudkan Indonesia sebagai negara kesejahteraan (welfare state).¹ Untuk mewujudkan tujuan tersebut, dibutuhkan kekuatan finansial di tengah masyarakat. Salah satu upaya yang dapat dilakukan masyarakat adalah melalui kegiatan pinjam meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat sebagai alat pembayaran. Pihak pemberi pinjaman yang mempunyai kelebihan uang bersedia memberikan pinjaman uang kepada yang memerlukannya. Sebaliknya, pihak peminjam berdasarkan keperluan atau tujuan tertentu melakukan peminjaman uang tersebut²

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok yang bersifat riil. Sebagai perjanjian yang bersifat prinsip, maka perjanjian jaminan adalah *assessor*-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitor.³ Namun, seiring dengan berkembangnya zaman yang kemudian diikuti dengan berkembangnya kebutuhan manusia, dan semakin kompleksnya kehidupan bermasyarakat, kegiatan pinjam meminjam kini sering dipersyaratkan dengan jaminan atas pelunasan pinjaman.⁴ Jaminan utang dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan.⁵ Kegiatan pinjam meminjam kini juga dituangkan dalam sebuah perjanjian tertulis sebagai alat bukti adanya sebuah peristiwa hukum yang dibuat untuk menghindari konflik hukum yang terjadi dikemudian hari.

Dalam pelaksanaan perjanjian pinjam-meminjam uang, maka diperlukan solusi hukum bagi adanya lembaga jaminan agar memberikan kepastian bagi pengembalian pinjaman tersebut. Keberadaan lembaga jaminan amat diperlukan karena dapat memberikan kepastian, dan perlindungan hukum bagi penyedia dana/kreditor dan penerima pinjaman atau debitor. Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan⁶

Apabila suatu kredit sudah berkembang menjadi kredit bermasalah, maka bank harus segera mencari upaya-upaya untuk bisa menyelamatkan kredit tersebut. Hal ini dapat dilakukan jika menurut penilaian bank, kegiatan usaha debitor masih dapat dipertahankan atau bahkan ditingkatkan.⁷ Adapun bentuk penyelamatan kredit adalah

¹Alfitri. (2016). Ideologi Welfare State dalam Dasar Negara Indonesia: Analisis Putusan Mahkamah Konstitusi Terkait Sistem Jaminan Sosial Nasional. *Jurnal Konstitusi*, 9(3), 449-472.

²M. Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. PT.Rajagrafindo Persada: Jakarta. hal.1.

³Hermansah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Kencana Prenada Media Group: Jakarta. hal. 71.

⁴Herowati poesoko. 2003. *Dinamika Hukum parate executie objek hak tanggungan*. Aswata: Yogyakarta. hal.1-2.

⁵*Ibid*.hal.2.

⁶H. Salim.2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*.PT.Rajagrafindo Persada: Jakarta. hal. 23.

⁷Thomas Suyatno. 1990. *Dasar-Dasar Perkreditan*. Gramedia: Jakarta. hal. 115.

dengan penjadwalan kembali (*rescheduling*), penataan kembali (*restructuring*), dan persyaratan kembali (*reconditioning*). Namun apabila kredit-kredit sudah berkembang menjadi kredit macet, maka pihak bank selaku kreditor dituntut untuk melakukan tindakan-tindakan guna menarik kredit macet dari debitor, dapat dilaksanakan baik melalui proses hukum (*litigasi*) maupun diluar hukum (*non litigasi*).⁸

Sehubungan dengan itu, untuk mengurangi kerugiannya, bank harus segera menangani kredit bermasalah yang dihadapinya melalui pedoman dan prosedur tertulis yang ditetapkan oleh peraturan interennya. Kebijakan penanganan kredit bermasalah sangat berkaitan pula dengan kondisi masing-masing bank.⁹ Setelah kredit macet tersebut tidak bisa diselamatkan dengan prosedur di atas, jalan terakhir yang ditempuh adalah pelaksanaan eksekusi jaminan. Eksekusi perdata adalah pelaksanaan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu berdasarkan atas kesepakatan bersama.¹⁰ Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnyadari hasil penjualan tersebut.

Dalam eksekusi hak tanggungan melalui *Parate eksekusi* proses lelang secara langsung ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang untuk proses lelang tersebut kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL, Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial proses lelang melalui penetapan pengadilan dalam proses lelang tersebut pemohon lelang mengajukan lelang kepada ketua pengadilan negeri wilayah kedudukan pemohon lelang, dan eksekusi secara dibawah tangan berdasarkan kesepakatan yang dibuat oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini penjualan atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan dan dibebani dengan hak tanggungan oleh kreditor sendiri secara langsung kepada orang atau pihak lain yang berminat, tetapi dibantu juga oleh pemilik tanah dan bangunan yang dimaksud.¹¹

Dalam praktiknya lelang eksekusi hak tanggungan, yaitu lelang *Parate eksekusi* langsung mendaftar pada balai lelang yang seharusnya didaftarkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL. Pembeli lelang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Peralihan hak atas tanah melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah selama memenuhi syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.¹² Menurut Anwar Borahima¹³ jika

⁸Siswanto Sutojo. 1997. *Menangani Kredit Bermasalah Konsep Teknis dan Kasus*. Pustaka Binaman Preesindo: Jakarta. hal. 170.

⁹*Ibid*, hal. 101-102

¹⁰M. Yahya Harahap. 1998. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Gramedia: Jakarta, hal. 2.

¹¹Irma Devita Purnamasari. 2014. *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*. Kaifa: Bandung, hal, 61-63

¹²Peraturan Menteri Keuangan no: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 angka 6

¹³Hasil wawancara dengan Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H. salah seorang ahli hukum yang juga Dosen di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dimana beliau menerangkan tentang Balai Lelang tidak berwenang melakukan lelang eksekusi hak tanggungan

lelang Parate eksekusi yang dilaksanakan melalui balai lelang kemudian telah ada pemenang lelang atau pembeli lelang akan tetapi tidak sesuai dengan prosedur yang ada atau bukan instansi yang berwenang melakukan maka lelang yang tidak sah atau batal demi hukum jadi lelang tersebut tidak ada. Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tatacara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yang salah satunya yaitu pembelian tanah melalui pelelangan umum.¹⁴

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang diatas maka rumusuan masalah yang dipakai dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang Yang Beritikad Baik
2. Bagaimana Tanggung Jawab Balai Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*normative research*).¹⁵ Jenis penelitian normatif ini pada dasarnya merupakan pendekatan hukum normatif yang didukung dengan data empiris. Perpaduan ini karena yang diteliti adalah permasalahan mengenai hal-hal yang bersifat yuridis dan kenyataan yang ada mengenai pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui balai lelang. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*cases approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

D. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang Yang Beritikad Baik

Perjanjian kredit harus diperhatikan oleh bank selaku kreditor maupun oleh nasabah selaku debitor karena perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok dan mempunyai fungsi yang sangat penting. Dengan adanya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok maka dapat diikuti dengan perjanjian tambahan seperti perjanjian jaminan. Perjanjian jaminan adalah perjanjian *accessoir* (tambahan) yang dikaitkan dengan perjanjian pokok untuk menjamin hak-hak kreditor apabila debitor tidak dapat memenuhi prestasi. Salah satu lembaga jaminan yang sering digunakan dalam praktek pemberian kredit yaitu lembaga jaminan hak tanggungan.¹⁶

Dalam lelang eksekusi, kebanyakan barang dilelang tanpa kesukarelaan dari pemilik barang dan seringkali banyak pihak yang berkepentingan terhadap barang

¹⁴Rumusan Surat Edaran nomor 4 tahun 2016 Tentang Penerimaan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam rumusan perdata umum nomor 4 mengenai pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum* (selanjutnya disebut Peter Mahmud Marzuki 2). Jakarta: Kencana. Hlm. 93.

¹⁶ Rachmadi Usman. 2001. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Ctk. Pertama. Gramedia Pustaka Tama: Jakarta. hal. 263.

tersebut tidak menginginkan lelang, sehingga dalam praktek terdapat para pihak yang merasakan kepentingannya terganggu dengan adanya pelaksanaan lelang. Pihak-pihak yang merasa kepentingannya terganggu berkaitan dengan lelang atas suatu objek lelang, akan mengajukan gugatan di pengadilan, untuk memperjuangkan haknya yang terkait dengan objek yang dilelang.

Lelang eksekusi merupakan pelaksanaan penjualan lelang secara umum terhadap hak tanggungan ketika debitur telah ingkar janji. Lelang eksekusi terhadap obyek hak tanggungan didasarkan pada sertifikat hak Tanggungan yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang kekuatannya sama dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap apabila debitur cidera janji maka penerima fidusia berhak untuk menjual benda yang menjadi objek jaminan atas kekuasaannya sendiri. Ini merupakan salah satu ciri jaminan kebendaan yaitu adanya kemudahan dalam pelaksanaan eksekusinya.

Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Eksekusi jaminan secara langsung melalui lelang ini merupakan salah satu daya tarik Undang-Undang Hak Tanggungan karena prosesnya jauh lebih cepat dibandingkan dengan proses eksekusi pada umumnya. Demikian pula dengan Bank-bank Swasta, masih dijumpai adanya keraguan untuk memanfaatkan Pasal 6 Jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa “*apabila debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum*”.

Terkait pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui Balai Lelang juga didukung oleh hasil wawancara penulis dengan I Wayan Subadra, selaku Kepala Bidang Lelang, Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat yang menyatakan bahwa KPKNL telah melaksanakan paratee eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dan juga eksekusi melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri, tergantung dari permintaan kreditor akan tetapi dalam lelang eksekusi hak tanggungan lebih banyak menggunakan parate eksekusi.¹⁷

Pernyataan lain didukung oleh wawancara penulis dengan Muhammad Nur Huseng selaku Kepala Seksi Bimbingan Lelang I, Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat yang menyatakan bahwa Penjualan lelang akan dilakukan oleh KPKNL berdasarkan perintah Kepala KPKNL. Pada umumnya yang dilelang adalah obyek milik penanggung utang, salah satunya tanah.¹⁸ Menurut I Wayan Subadra selaku Kepala Bidang Lelang, Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat bahwa pelaksanaan eksekusi lelang melalui beberapa tahap antara lain:¹⁹

a. Tahap Pertama

KPKNL menerima permohonan lelang dan syarat-syarat kelengkapan dokumen yang harus dipenuhi oleh pihak pemohon lelang. Pada saat pengajuan permohonan lelang tersebut, bisa saja persyaratan kelengkapan dokumen belum sepenuhnya dilengkapi oleh pihak pemohon lelang, namun demikian KPKNL disini memberikan kesempatan untuk melengkapi semua persyaratan tersebut dalam waktu 3 hari

¹⁷Wawancara dengan I Wayan Subadra, selaku Kepala Bidang Lelang, Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat, tanggal 28 November 2019.

¹⁸Wawancara dengan Muhammad Nur Huseng selaku Kepala Seksi Bimbingan Lelang I, Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat, tanggal 28 November 2019.

¹⁹Wawancara dengan I Wayan Subadra, selaku Kepala Bidang Lelang, Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat, tanggal 28 November 2019.

sebelum pelaksanaan lelang, bahwa semua dokumen persyaratan lelang tersebut harus sudah lengkap. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan dan waktu yang cukup kepada Pejabat Lelang untuk membuat bagian Kepala Risalah Lelang dalam kurun waktu tersebut, apabila pada tanggal yang telah ditentukan pemohon lelang tetap belum melaksanakan kewajibannya untuk melengkapi semua persyaratan dokumen yang diminta oleh KPKNL, maka pelaksanaan lelang tersebut oleh pihak Pejabat Lelang akan ditunda sampai batas waktu yang tidak ditentukan.

b. Tahap Kedua

KPKNL akan meneliti semua berkas permohonan lelang tersebut dan setelah memperoleh keyakinan atas legalitas dari pihak yang mengajukan permohonan lelang dan barang yang akan dimintakan untuk dilelang. Selanjutnya KPKNL akan mengajukan jadwal pelelangan yang meliputi waktu dan tempat pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan, yang sebisa mungkin hal tersebut sesuai dengan keinginan dari pihak pemohon lelang selaku penjual barang jaminan tersebut, jadwal lelang tersebut akan disampaikan oleh KPKNL kepada pemohon lelang.

c. Tahap Ketiga

Setelah jadwal tersebut diberitahukan kepada pemohon lelang, KPKNL segera mengadakan pengumuman lelang sesuai ketentuan yang berlaku. Pengumuman lelang tidak boleh jatuh pada hari Minggu. Setiap penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual (Pemohon), adapun tujuan dari pengumuman lelang tersebut agar diketahui masyarakat luas (upaya pengumpulan peminat), sehingga bagi yang berminat dapat menghadiri pelaksanaan lelang dan dapat memberi kesempatan kepada masyarakat untuk melakukan Verzet / bantahan dari pihak yang dirugikan terhadap pelaksanaan lelang tersebut.

Dalam hal lelang eksekusi telah dilaksanakan dan perlu untuk dilakukan pelelangan yang kedua karena obyek lelang tersebut tidak laku terjual maka ketentuan dalam Pasal 54 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 27/PMK.06/2016 menjelaskan apabila barang tidak bergerak, maka pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke pengumuman lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga pengumuman lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar, pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian, pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang. hari besar.

d. Tahap Keempat

Setelah dilaksanakan pengumuman lelang, dan diperoleh beberapa peminat lelang yang ingin menjadi peserta lelang harus terlebih dahulu menyetorkan uang jaminan lelang. Dalam setiap pelaksanaan lelang, untuk dapat menjadi peserta lelang, setiap peserta harus menyetor Uang Jaminan Penawaran Lelang yang besarnya uang jaminan tersebut telah ditentukan oleh pihak penjual, dengan memperhatikan saran dari KPKNL.

e. Tahap Kelima

Setelah terkumpul beberapa peserta lelang maka pelelangan tersebut dapat segera dilaksanakan, dan pelaksanaan lelang tersebut dipimpin oleh Pejabat Lelang yang dapat dibantu oleh pemandu lelang. Selama pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang membagikan Formulir penawar harga obyek lelang kepada peserta lelang yang ditentukan berdasarkan nilai limit yang telah ditetapkan oleh penjual, dan peserta yang telah mengajukan harga tertinggi dan telah mencapai nilai limit ditunjuk sebagai pemenang lelang. Sistem penawaran dalam pelaksanaan lelang ditentukan oleh Kepala KPKNL dengan memperhatikan usul dari pihak penjual, cara penawaran yang ditetapkan harus diumumkan di depan calon pembeli sebelum lelang dilaksanakan. Setelah diperoleh pemenang lelang maka pejabat lelang kemudian menagih dan menerima pembayaran harga lelang berikut bea lelang, uang miskin, dan pungutan lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

f. Tahap Keenam

Setelah pemenang lelang melunasi semua pembayaran termasuk semua pungutan-pungutan lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku, selanjutnya Pejabat Lelang menyelesaikan pembuatan minuta, salinan, kutipan dan petikan risalah lelang. Khusus untuk petikan risalah lelang barang tidak bergerak ditandatangani oleh pembeli. Dalam *Black's Law Dictionary* yang dimaksud itikad baik atau *good faith* adalah: *A state of mind consisting in (1) honesty in belief or purposes, (2) faithfulness to one's duty or obligation, (3) observance of reasonable commercial standards of fair dealing in a given trade or business, or (4) absence of intent to defraud or to seek unconscionable advantage.*²⁰

Secara teoritis, pembeli beritikad baik akan dilindungi berdasarkan kedudukan berkuasanya yang beritikad baik tersebut berdasarkan pasal-pasal dalam KUHPerdara yang telah disebutkan di atas. Sebagaimana yang tertera dalam pasal 584 KUHPerdara itikad baik itu ada apabila hak kebendaan tersebut diperoleh melalui salah satu cara untuk memperoleh hak milik, dimana dari pasal tersebut diketahui bahwa beberapa peralihan hak milik yang ada tersebut tidaklah lepas dari keberadaan hukum perjanjian dalam KUHPerdara Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan bahwa: "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Pasal ini bertujuan mencegah perbuatan yang tidak patut dan yang bertentangan dengan hukum.²¹

Berdasarkan hal tersebut terlihat bahwa hukum memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik untuk menguasai benda yang dimilikinya dengan itikad baik dan memperoleh manfaat dari benda tersebut sebagai akibat dari kedudukan berkuasanya atas benda tersebut selama ia tidak dibuktikan lain di muka pengadilan atas itikad baiknya tersebut.

Hal tersebut sesuai dengan wawancara penulis dengan A. Lola Rosalina S.H selaku pejabat lelang kelas II yang menyatakan bahwa Perlindungan hukum bagi pemenang lelang memang begitu sangat diperlukan. Adapun definisi dari perlindungan hukum tersebut adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat supaya dapat menikmati semua hak yang diberikan oleh hukum. Maksudnya ialah dapat dilaksanakan

²⁰ Bryan A. Garner. 2009. *Black's Law Dictionary*. ed. ke-9. USA: Thompson Reuters.

²¹ Djaja S. Meliala. 1987. *Masalah Itikad Baik Dalam KUH Perdata*. Binacipta: Bandung. hal 9.

untuk merealisasi perlindungan yang mempunyai sifat antisipatif dan prediktif, bukan hanya sekedar fleksibel dan adaptif.²²

Terkait Perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan selama ini tidak memberikan perlindungan hukum secara preventif kepada pemenang lelang artinya bahwa *Vendu Reglement* yang menjadi dasar hukum utama lelang di Indonesia, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang belum ditemukan adanya perlindungan hukum kepada pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Risalah lelang tidak memberikan perlindungan hukum kepada pemenang lelang atas penguasaan objek lelang. Perlindungan hukum secara represif diberikan oleh HIR dalam hal pengosongan objek lelang dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri dan apabila terjadi bantahan pemenang lelang dapat mengajukan upaya hukum berupa banding dan kasasi.

Berdasarkan perlindungan hukum terkait pembeli lelang di balai lelang yang beritikad baik mengalami perkembangan yang positif bagi pembeli lelang yaitu dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) sebagai hasil rapat pleno untuk membahas permasalahan hukum oleh Mahkamah Agung terkait dengan pembelian lelang yang dibeli oleh pihak yang memiliki itikad baik. Pada tahun 2012 dikeluarkan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada poin 9 dijelaskan bahwa dapat memberikan perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik, meskipun setelah terjadinya peralihan hak diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak.

Kemudian pada tahun 2016, Mahkamah Agung mengeluarkan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Dalam poin 4 rumusan hukum kamar perdata mengatur mengenai kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi. Hal ini menjelaskan kriteria pembeli yang dianggap memiliki itikad baik dalam melakukan pembelian lelang, sehingga sangat positif bagi semua pembeli lelang yang berkaitan dengan tanah, dan khususnya sangat penting bagi perkembangan peraturan mengenai tanah di Indonesia. Pelaksanaan Lelang di dilaksanakan melalui enam tahapan pelaksanaan, yaitu:

- a. Pelaksanaan Tahap Persiapan Lelang.
- b. Pelaksanaan Tahap Pelaksanaan Lelang.
- c. Pelaksanaan Tahap Pembayaran.
- d. Pelaksanaan Tahap Penyerahan Dokumen Pemilikan Barang.
- e. Pelaksanaan Tahap Pembuatan Risalah Lelang.
- f. Pelaksanaan Tahap Administrasi Perkantoran dan Peraturan.²³

Menurut Dr. Agus Rusianto, S.H.,M.H. selaku hakim Pengadilan Negeri Makassar dalam wawancara penulis mengatakan bahwa Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas obyek yang dibelinya melalui lelang. Dalam proses lelang yang telah dilakukan akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pemenang lelang. Risalah

²²Wawancara dengan A. Lola Rosalina S.H, S.H selaku pejabat lelang kelas II, tanggal 10 Desember 2019.

²³ Octavian Imam Renaldy. 2010. *Pelaksanaan Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Dumai Provinsi Riau Dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara*. Universitas Negeri Semarang, Semarang.

lelang tidak memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang. Pada dasarnya pembeli lelang harus lindungi karena pembeli tersebut adalah pembeli yang beritikad baik kecuali ada yang membuktikan sebaliknya. Jika adanya pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan oleh putusan pengadilan mengakibatkan pemenuhan hak preferen yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur pemegang hak tanggungan melalui lelang eksekusi menjadi tidak memiliki kepastian hukum.²⁴

Pembeli lelang memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum secara preventif dan represif. Perlindungan preventif pada pemenang lelang tidak diatur di dalam VR dan peraturan lelang lainnya. Perlindungan represif terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan terdapat dalam Pasal 200 *Herzien Inlandsch Reglement* (selanjutnya disebut HIR) dan Pasal 218 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (selanjutnya disebut RBG).

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa VR dan peraturan mengenai lelang lainnya tidak memberikan perlindungan hukum secara preventif. Untuk menguasai objek lelang, pemenang lelang harus mendapatkan perlindungan hukum secara represif dengan cara meminta bantuan kepada pengadilan untuk mengganti rugi atas objek yang seharusnya dapat dikuasai oleh pemenang lelang.

2. Tanggung Jawab Balai Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Peraturan hukum mengenai hak tanggungan adalah suatu perangkat hukum yang digunakan ketika terjadinya perikatan (kesepakatan) pinjam meminjam uang antara peminjam (debitor) dengan pemberi pinjaman (bank). Didalam prakteknya calon debitor mengajukan permohonan pinjaman kepada bank dengan menyertakan segalan bentuk surat-surat, yaitu identitas peminjam, jaminan pinjaman berupa Akta kepemilikan atas tanah dan bangunan serta surat-surat perizinan usaha jika debitornya adalah badan hukum. Jika menurut bank permohonan yang diajukan oleh debitor memenuhi kriteria, maka terjadilah kesepakatan pemberian fasilitas kredit kepada debitor.

Dalam suatu pelelangan ada beberapa pihak yang berkaitan dalam proses pelelangan baik secara langsung maupun tidak yaitu : Pemohon lelang atau pemilik barang, KPKNL/ Balai Lelang, Pejabat Lelang, Instansi lain yang berkaitan dengan lelang, dan Peserta lelang/ Pembeli. Dalam proses pelelangan tidak terlepas antara Pejabat lelang dan KPKNL dimana dilihat dari bagan organisasi KPKNL bahwa Pejabat lelang yang berkedudukan sebagai pejabat fungsional menjalankan tugas sesuai dengan surat tugas penunjukan Pejabat Lelang oleh Kepala Seksi Pelayanan lelang yang ditandatangani oleh Kepala KPKNL. Dari situ dapat dilihat bahwa seorang Pejabat Lelang hanyalah sebagai pelaksana apa yang ditugaskan oleh suatu instansi kepadanya. Jadi apabila terdapat suatu gugatan terhadap Pejabat Lelang yang berkaitan dengan proses pelelangan, maka KPKNL juga harus mengetahui pihak mana yang harus bertanggung jawab sebagai suatu instansi yang menaunginya.

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa Pejabat Lelang kelas I berwenang untuk melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan penjual atau pemilik barang, sedangkan untuk Pejabat Lelang Kelas II yang berwenang melaksanakan lelang noneksekusi sukarela atas permohonan balai lelang atau penjual/pemilik barang.

²⁴Wawancara dengan Dr. Agus Rusianto, S.H.,M.H. selaku hakim perdata Pengadilan Negeri Makassar, tanggal 13 desember 2019.

Menurut Muhammad Nur Huseng, selaku Kepala Seksi Bimbingan Lelang I, Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat yang mengatakan bahwa Kewajiban Pejabat Lelang selaku perantara terhadap penjual maupun pembeli bertindak hati-hati dalam melaksanakan tugasnya, serta memberikan informasi yang penting yang diketahuinya. Pejabat lelang harus berhati-hati dalam melaksanakan lelang baik untuk kepentingan penjual maupun kepentingan pembeli serta membrikan informasi yang sejelas-jelasnya termasuk tentang barang atau objek kepada pembeli.²⁵

Kedudukan Pejabat Lelang Kelas I sebagai pejabat fungsional dilingkungan KPKNL sesuai penjelasan pada pembahasan pertama yang mana Pejabat Lelang bertugas berdasarkan surat penugasan dari seksi pelayanan lelang dan disahkan oleh Kepala KPKNL sehingga apabila terjadi gugatan dari pihak ketiga dalam pelaksanaan lelang maka KPKNL juga harus ikut bertanggung gugat, begitupun jika Pejabat Lelang dalam menjalankan tugas tidak sesuai dengan ketentuan peraturan lelang maka sanksi juga akan diberikan oleh instansinya sesuai dengan kesalahan yang dilakukannya bahkan sampai dengan sanksi pemberhentian. Pejabat Lelang berkewajiban untuk bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak yang berkaitan serta harus menjaga ketertiban selama pelaksanaan lelang.

Permasalah lelang terjadi setelah terjadinya pelaksanaan lelang dimana sering kali pihakpihak lain yang merasa dirugikan melakukan gugatan. Kebanyakan kasus gugatan terhadap KPKNL adalah terhadap pelaksanaan lelang yang berkaitan dengan Hak Tanggung, permasalahan yang sering terjadi diantaranya mengenai permasalahan uang jaminan lelang, harga lelang, pelaksanaan lelang terhadap objek yang berpenghuni, pengosongan objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan, kepengurusan Surat Keterangan Tanah dan perubahan nilai limit.

Tanggung Jawab Balai Lelang atas Pelaksanaan lelang yang dilakukan dihadapannya dapat berupa segala Perselisihan yang mungkin timbul pada saat pelaksanaan lelang ini akan diselesaikan dandiputuskan pada hari ini juga oleh Pejabat Lelang . Ini berarti bentuk pertanggung jawaban Pejabat Lelang untuk menyelesaikan persoalan lelang adalah harus pada hari pelaksanaan lelang. Namun Permasalahan ini timbul bukan pada saat pelaksanaan lelang, tetapi setelah selesai pelaksanaan lelang, karena permasalahan ini muncul bukan pada hari pelaksanaan lelang. Tetapi secara moral Pejabat Lelang Kelas tetap bertanggung jawab untuk menyelesaikan permasalahan ini, termasuk melakukan mediasi dengan jalan musyawarah, sampai masalah tersebut benar-benar tuntas. Namun yang pasti kekeliruan pejabat lelang bukan terletak pada keadaan fisik obyek lelang, tetapi semata-mata terletak pada legalitas yuridis yaitu keabsahan barang yang tidak dimiliki.

Sebagai lembaga yang menyelenggarakan kegiatan jual beli lelang, KPKNL memiliki tugas tanggung jawab serta hak yang telah diatur secara tegas dalam Undang-undang.Balai Lelang atau KPKNLdalam hal ini Pejabat Lelang bertanggung jawab terhadap kebenaran yang bersifat formil, sedangkan kebenaran yang bersifat materil merupakan tanggung jawab dari Penjual atau Pemilik Barang.Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL, harus memenuhi asas-asas lelang yang bersifat adil, terbuka, menjamin kepastian hukum, efisiensi dan akuntabel. KPKNL sebagai penyelenggara lelang harus bisa memberikan pelayanan yang optimal kepada masyarakat dalam hal jasa lelang. KPKNL berperan sebagai perantara antara penjual dan pembeli yang akan melakukan jual beli secara lelang.

²⁵Wawancara dengan Muhammad Nur Huseng, selaku Kepala Seksi Bimbingan Lelang I, Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat, tanggal 28 November 2019.

Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang yang merupakan perwakilan dari KPKNL. Mengenai tanggung jawab telah di atur di dalam Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 bahwa Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak, dan dokumen kepemilikan kepada Pembeli. Penjual/Pemilik Barang bertanggungjawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang. Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang. Sehingga dalam hal ini KPKNL tidak dapat diminta pertanggungjawaban, karena KPKNL hanya bertindak atas permintaan Penjual atau Pemilik Barang sebagai penyelenggara lelang.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai induk peraturan perundang-undangan tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah, tidak mengatur secara tegas tentang hak tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 51 UUPA menyatakan bahwa “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undangundang”. Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).²⁶

Terkait upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli atau pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelangnya seperti yang di ungkapkan oleh Dr. Agus Rusianto, S.H.,M.H. selaku hakim Pengadilan Negeri Makassar dalam wawancara dengan penulis bahwa bagi pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang dapat menempuh upaya hukum secara persuasif, bilamana tindakan secara persuasif tersebut mengalami kegagalan maka untuk langkah selanjut nya pemenang lelang dapat mengajukan permohonan kepada ketua Pengadilan Negeri setempat untuk dapat melakukan pengosongan terhadap objek lelang yang telah dimenangkan melalui pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL setempat. Pengosongan ini berdasarkan dengan adanya Risalah lelang yang telah di keluarkan oleh KPKNL.²⁷

²⁶ Zulheriyanto. 2013. *Pembaharuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemasangan Hak Tanggungan(Studi Kasus di Kota Bukittinggi)*. MINUTA Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan Program MKN Fakultas Hukum UNAND. hal. 99.

²⁷Wawancara dengan Dr. Agus Rusianto, S.H.,M.H. selaku hakim perdata Pengadilan Negeri Makassar, tanggal 13 Desember 2019.

E. PENUTUP

Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang eksekusi hak tanggungan melalui Balai Lelang yang beritikad baik bahwa VR dan peraturan mengenai lelang lainnya tidak memberikan perlindungan hukum secara preventif. Untuk menguasai objek lelang, pemenang lelang harus mendapatkan perlindungan hukum secara represif dengan cara meminta bantuan kepada pengadilan untuk mengganti rugi atas objek yang seharusnya dapat dikuasai oleh pemenang lelang. Balai Lelang dan KPKNL bertanggung jawab untuk meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang. Pejabat Lelang juga bertanggung jawab terhadap risalah lelang sebagai akta otentik. Balai Lelang dalam hal ini Pejabat Lelang hanya bertanggung jawab terhadap kebenaran yang bersifat formil, sedangkan kebenaran yang bersifat materil merupakan tanggung jawab dari Penjual atau Pemilik Barang. Diperlukan instrument hukum bagi pemerintah berupa Peraturan Menteri Keuangan yang berkenaan dengan perlindungan hukum secara preventif terhadap pemenang atau pembeli lelang mengingat belum ada peraturan yang secara tegas mengenai perlindungan hukum.

Referensi

- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2016. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Alfitri. 2016. Ideologi Welfare State dalam Dasar Negara Indonesia: Analisis Putusan Mahkamah Konstitusi Terkait Sistem Jaminan Sosial Nasional. *Jurnal Konstitusi*, 9(3), 449-472.
- Anshori Ilyas, Muhammad Ilham Arisaputra, Mustafa Bola, dan Dian Utami Mas Bakar. 2017. *Kontrak Publik*. Makassar: UPT Unhas Press.
- Bryan A. Garner. 2009. *Black's Law Dictionary*. ed. ke-9. USA: Thompson Reuters.
- H. Salim. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. PT. Rajagrafindo Persada: Jakarta.
- Hermansah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Kencana Prenada Media Group: Jakarta.
- Herowati Poesoko. 2003. *Dinamika Hukum parate executie objek hak tanggungan*. Aswata: Yogyakarta.
- Irma Devita Purnamasari. 2014. *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*. Kaifa: Bandung.
- M. Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. PT. Rajagrafindo Persada: Jakarta.
- M. Yahya Harahap. 1998. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Gramedia: Jakarta.
- Octavian Imam Renaldy. 2010. *Pelaksanaan Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Dumai Provinsi Riau Dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara*. Universitas Negeri Semarang, Semarang.
- Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana. Hlm. 93.

- Rachmadi Usman. 2001. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Ctk. Pertama. Gramedia Pustaka Tama: Jakarta.
- Siswanto Sutojo.1997.*Menangani Kredit Bermasalah Konsep Teknis dan Kasus*. Pustaka Binaman Preessindo:Jakarta.
- Zulheriyanto. 2013. *Pembaharuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemasangan Hak Tanggungan(Studi Kasus di Kota Bukittinggi)*. *Jurnal MINUTA: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas*.

Sumber lainnya:

- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK. 06/2016, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 158/PMK .06/ 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Memteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 113/PMK. 06/ 2019 tentang Balai Lelang.
- Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.