

KEKUATAN MENGIKAT RISALAH LELANG TERHADAP HAK TANGGUNGAN BAGI PEMBELI LELANG DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MEDAN

IRFAN HAMZAH MANGUNSONG

Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara

Jalan Dr.T. Mansur Nomor 9, Kampus Padang Bulan, Medan

Telp.(061)8211633, E-mail: hamzahirfan@y7mail.com

ABSTRACT

Creditors as bidders of hypothecation object frequently encounter obstacles such as: the auction object clearance is impeded by debtor's or third party's resistance, debtor's denial for having neglected his duty to the creditor, creditor's statement that it is not the time for creditor to execute the mortgage, and debtor's denial to the amount of debt including all costs previously expended by creditor for the hypothecation.

The research used descriptive analytic method with juridical empirical approach. The data were sourced from secondary data. This research was conducted at KPKNL, Medan as the research location. The data were collected by conducting library research and field research. The data were collected through document study or library research and interviews. The instruments used to collect data consisted of document study or library research and interview. The data were analyzed by using qualitative data analysis method. The conclusion was drawn deductively.

The result of the research demonstrates that auction minutes are an authentic deed which has complete evidence force. Any obstacles encountered and efforts made by KPKNL to overcome the obstacles in implementing foreclosure sale on hypothecation in KPKNL have to be well handled, and auction bidders who have good faith have to be protected by the law.

Keywords : *Auction Minutes, Auction Bidders, Foreclosure Sale on Hypothecation, Legal Protection*

Intisari

Kreditor sebagai pembeli lelang obyek jaminan hak tanggungan sering menghadapi hambatan yaitu : dalam pengosongan obyek lelang tersebut karena adanya perlawanan dari debitor atau pihak ketiga, menyangkal bahwa debitor telah melalaikan kewajibannya terhadap kreditor, menyatakan bahwa kreditor belum waktunya mengeksekusi jaminan/agunan tersebut, debitor tidak mengakui jumlah hutang yang meliputi segala biaya yang telah dikeluarkan kreditor terlebih dahulu bagi kepentingan pembebanan hak tanggungan. Sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis. Penelitian ini termasuk dalam penelitian yuridis empiris. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data sekunder. Penelitian ini dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan sebagai lokasi penelitian. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen atau studi kepustakaan dan wawancara. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif. Penarikan kesimpulan yang akan diambil dalam penelitian ini dilakukan dengan cara deduktif. Hasil penelitian ini adalah risalah lelang merupakan akta

otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, hambatan-hambatan, upaya-upaya yang dilakukan oleh KPKNL untuk mengatasi hambatan-hambatan lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL harus dapat diselesaikan dengan baik dan pembeli lelang yang beritikad baik itu harus/wajib dilindungi oleh undang-undang.

Kata Kunci : Risalah Lelang, Pembeli Lelang, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Perlindungan Hukum

A. Latar Belakang

Dalam Pelaksanaan lelang sering terjadi hambatan yang dialami oleh kreditor sebagai pemohon lelang maupun pembeli lelang, misalnya dalam lelang obyek jaminan hak tanggungan sering pembeli lelang mendapat hambatan dalam pengosongan obyek lelang tersebut karena adanya perlawanan dari debitor atau pihak ketiga. Dalam mengajukan perlawanan/*verzet* ini debitor menggunakan berbagai alasan seperti : menyangkal bahwa debitor telah melalaikan kewajibannya terhadap kreditor dan menyatakan bahwa kreditor belum waktunya mengeksekusi jaminan/agunan tersebut.

Debitor juga tidak mengakui jumlah hutang yang meliputi segala biaya yang telah dikeluarkan kreditor terlebih dahulu bagi kepentingan pembebanan hak tanggungan. Disamping hambatan karena adanya perlawanan dari debitor ataupun pihak ketiga dalam pengosongan obyek lelang, maka pihak kreditor (bank) mengalami hambatan yang terkait dengan

prosedur pengosongan obyek lelang yang diselenggarakan melalui balai lelang swasta, karena Ketua Pengadilan Negeri tidak mau memberikan fiat eksekusi pengosongan itu, sebelum pihak kreditor (bank) terlebih dahulu mendapat surat pengantar dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan walaupun sudah ada risalah lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL Medan.

Pembeli lelang melalui bank harus mengajukan surat permohonan lagi kepada Kepala KPKNL Medan untuk dikeluarkan surat keterangan yang isinya mohon bantuan kepada ketua Pengadilan Negeri Medan kiranya dapat mengabulkan permohonan pembeli lelang untuk melakukan eksekusi pengosongan atas obyek tanah/bangunan sesuai dengan kewenangan yang ada pada Pengadilan Negeri Medan. Akibatnya, tidak efisiensinya waktu dan biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh kreditor (bank) dalam lelang tersebut. padahal, atas dasar risalah lelang ini seharusnya Pengadilan dapat mengabulkan eksekusi pengosongan yang dimohonkan oleh pihak bank, karena

risalah lelang adalah akta autentik sebagai bukti yang sempurna atas berpindahnya hak atas obyek lelang kepada pembeli lelang.

Penjualan obyek hak tanggungan dalam hal debitor cidera janji, apabila dilakukan melalui pelelangan umum, pelaksanaan tetap mengikuti prosedur dan ketentuan yang berlaku. Berkaitan dengan hal tersebut, setiap pelelangan sesuai dengan pedoman Mahkamah Agung, harus memperoleh persetujuan ataupun penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri. Dengan demikian pelaksanaan lelang tidak berbeda dengan sebelum Undang-undang hak tanggungan berlaku. Prosedur eksekusi diatas diharapkan dapat dipertimbangkan kembali dengan berlakunya Undang-undang hak tanggungan, agar titel eksekutorial yang terkandung dalam pasal 20 Undang-undang hak tanggungan dapat diberlakukan langsung tanpa harus mengacu pada pedoman Mahkamah Agung atau meminta persetujuan/penetapan Ketua Pengadilan Negeri.¹

Klausul risalah lelang yang berhubungan dengan tanggung jawab kantor lelang/KPKNL berbunyi :

1. KPKNL tidak menanggung kebenaran atas keterangan lisan yang diberikan pada waktu penjualan/lelang tentang keadaan-keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas tanah/bangunan rumah tersebut seperti luasnya, batas-batasnya, perjanjian sewa menyewa dan lain-lain dalam hal ini seluruhnya merupakan beban dan risiko pembeli.
2. Penawar/pemenang lelang dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan/dibeli oleh mereka bilamana terdapat kekurangan dan kerusakan baik yang terlihat maupun tidak terlihat atau terdapat cacat lainnya terhadap bidang tanah/bangunan rumah/barang yang dibelinya itu, maka penawar/pembeli lelang tidak berhak menolak atau menarik kembali setelah pembeliannya disahkan dan melepaskan

¹ Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas padjajaran, *Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah*, Cet. I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, h. 111-112.

semua hak untuk minta ganti kerugian berupa apapun juga.²

Klausul dalam risalah lelang diatas menyatakan bahwa “kekurangan dan kerusakan yang terlihat”, “kekurangan dan kerusakan yang tidak terlihat” dan “cacat lainnya” bukanlah tanggung jawab KPKNL. Klausul-klausul tersebut seakan-akan merugikan pemenang lelang, terutama yang tidak melakukan pemeriksaan barang sebelum membeli atau yang awam terhadap penjualan lelang. Isi klausul tersebut menyatakan pejabat lelang tidak menanggung kebenaran keterangan yang diberikan waktu penjualan, semua risiko pemenang atau keterangan itu hanya pasti antara pihak-pihak sendiri (pemenang dan penjual).³

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kekuatan mengikat risalah lelang terhadap hak tanggungan bagi pembeli lelang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku ?
2. Bagaimanakah hambatan-hambatan yang dihadapi dan upaya yang

dilakukan oleh KPKNL untuk mengatasi hambatan-hambatan lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL ?

3. Bagaimanakah perlindungan hukum pembeli lelang terhadap lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan risalah lelang dari KPKNL Medan ?

C. Metodologi

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris maksudnya seluruh data primer dan data sekunder akan dianalisis untuk memperjelas data-data tersebut secara sistematis yang kemudian dibahas secara logis.⁴ Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data sekunder.⁵ Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan obyek penelitian.⁶ Penelitian dengan menggunakan data sekunder sebagai sumber informasi dapat berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier.⁷ Penelitian ini dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan.

⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 1986, h. 42.

⁵ Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Semarang, 1996, h. 10.

⁶ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Cet. VIII, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, h. 96.

⁷ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktik*, Cet. III, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, h. 14.

² Sutiarnoto, *Peraturan Hukum Lelang di Indonesia*, USU Press, Medan, 2018, h. 87.

³ *Ibid.*

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen atau studi kepustakaan dan wawancara. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif yaitu upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisir data, memilah-milah data menjadi satuan yang dapat dikelola, mensistematisnya, mencari dan menemukan pola, menemukan yang penting dan apa yang dapat diceritakan orang lain.⁸ Adapun kesimpulan yang akan diambil dalam penelitian ini dilakukan dengan cara deduktif. Proses penalaran ini disebut penalaran deduktif yang merupakan prosedur yang berpangkal pada suatu peristiwa umum, yang kebenarannya telah diyakini dan berakhir pada suatu kesimpulan atau pengetahuan baru yang bersifat lebih khusus.

D. PEMBAHASAN

I. Kekuatan Mengikat Risalah Lelang Terhadap Hak Tanggungan Bagi Pembeli Lelang Menurut Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku

a. Sejarah KPKNL

Untuk mempercepat proses pelunasan piutang negara macet, diterbitkanlah Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 yang menggabungkan fungsi lelang dan seluruh aparatnya dari lingkungan direktorat jenderal pajak ke dalam struktur organisasi BUPN, sehingga terbentuklah organisasi baru yang bernama Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) sebagai tindak lanjut, Menteri Keuangan memutuskan bahwa tugas operasional pengurusan piutang negara dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3LN), sedangkan tugas operasional lelang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara (KLN) selanjutnya berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 177 Tahun 2000 yang ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 2/KMK.01/2001 tanggal 3 Januari 2001, BUPLN ditingkatkan menjadi Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) yang fungsi operasionalnya dilaksanakan oleh Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN). Reformasi birokrasi di lingkungan departemen keuangan pada tahun 2006 menjadikan fungsi pengurusan piutang negara dan pelayanan lelang digabungkan dengan fungsi pengelolaan kekayaan negara pada direktorat Pengelolaan Barang Milik/Kekayaan Negara (PBM/KN) Direktorat Jenderal

⁸ Burhan Bugin, *Metodologi Penelitiann Kualitatif : Aktualisasi Metodologi Ke Arah Ragam Varian Kontemporer*, Raja Grafindo, Jakarta, 2006, h. 219.

Perbendaharaan (DJPb), sehingga berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2000 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Republik Indonesia, DJPLN berubah menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), dan KP2LN berganti nama menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan tambahan fungsi pelayanan di bidang kekayaan negara dan penilaian.⁹

b. Visi dan Misi

Visi : menjadi pengelola kekayaan negara yang profesional dan akuntabel untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Misi :

1. Mewujudkan optimalisasi penerimaan, efisiensi pengeluaran, dan efektivitas pengelolaan kekayaan negara.
2. Mengamankan kekayaan negara secara fisik, administrasi, dan hukum.
3. Meningkatkan tata kelola dan nilai tambah pengelolaan investasi pemerintah.

4. Mewujudkan nilai kekayaan negara yang wajar dan dapat dijadikan acuan dalam berbagai keperluan.
 5. Melaksanakan pengurusan piutang negara yang efektif, efisien, transparan dan akuntabel.
- c. Tugas dan Fungsi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang.¹⁰ Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam pasal 30, KPKNL menyelenggarakan fungsi :

1. Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara;
2. Registrasi, verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara;
3. Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin hutang;
4. Penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan

⁹ Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan, <https://www.djkn.kemkeu.go.id>, 19 September 2019.

¹⁰ Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 170/PMK.01/2012 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

jangka waktu dan/atau jumlah hutang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung hutang dan/atau penjamin hutang serta penyiapan data usul penghapusan piutang negara;

5. Pelaksanaan pelayanan penilaian.¹¹
 - d. Susunan Organisasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Medan

Susunan organisasi KPKNL Medan yaitu :

1. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.
2. Kepala Subbagian Umum.
3. Kepala Seksi Pelayanan Penilaian.
4. Kepala Seksi Piutang Negara.
5. Kepala Seksi Pelayanan Lelang.
6. Kepala Seksi Hukum dan Informasi.
7. Kepala Seksi Kepatuhan Internal.¹²
 - A. Batasan dan Ruang Lingkup Tentang Lelang
 1. Pengertian Lelang

Istilah lelang berasal dari bahasa belanda, yaitu *Vendu*, sedangkan dalam bahasa inggris, disebut dengan istilah *Auction*. Istilah lainnya merupakan terjemahan dari bahasa belanda *openbare verkooping*, *openbare veiling*, atau

openbare verkoping, yang berarti “lelang” atau “penjualan di muka umum”.¹³ Menurut kamus besar bahasa indonesia, lelang adalah “penjualan dihadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas mengatas) dipimpin oleh pejabat lelang”.¹⁴ Lelang adalah penjualan barang di muka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan cara penawaran harga secara terbuka, lisan dan naik-naik atau penawaran harga secara tertulis dan tertutup yang didahului dengan pengumuman lelang.¹⁵

2. Asas-asas Lelang

Asas-asas lelang dimaksud antara lain asas keterbukaan (*transparansi*), asas persaingan (*competition*), asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas.¹⁶

3. Fungsi dan Keunggulan Lelang

Sebagai suatu institusi pasar, penjualan secara lelang mempunyai kelebihan atau keunggulan karena penjualan secara lelang bersifat *built in control*, obyektif, kompetitif dan

¹³ *Ibid.*, h. 19.

¹⁴ Tesis Intens Nurliana, Kajian Yuridis Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Lelang (Penelitian Pada Kantor Pelayanan dan Piutang Negara Medan), Program Studi Magister Kenotariatan, Sekolah Pasca Sarjana, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2005, h. 11.

¹⁵ S. Mantayborbir dan Imam Jauhari, *Hukum Lelang Di Negara Indonesia*, Pustaka Bangsa Press, Jakarta, 2003, h. 8.

¹⁶ Rachamadi Usman, *op.cit.*, h. 25.

¹¹ Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 170/PMK.01/2012 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

¹² KPKNL Medan 2019.

otentik.¹⁷ Sebagai sarana penjualan barang secara terbuka, pranata lelang memiliki dua fungsi sekaligus, yaitu pertama, fungsi privat dan kedua, fungsi publik. Fungsi privat pranata lelang merupakan wadah bagi pasar jual beli barang oleh masyarakat. Sementara itu, fungsi publik pranata lelang merupakan sarana penegakan hukum dan pengelolaan aset negara. Di samping itu, dalam fungsi publik ini, pranata lelang juga memiliki fungsi *budgeter*, yang berkaitan dengan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berasal dari bea lelang dan uang miskin serta pajak lain yang terkait dengan jual beli barang melalui lelang.¹⁸

4. Peran dan Manfaat Lelang

Adapun peran lelang dalam perekonomian adalah sebagai berikut :

- a. Mampu memberikan jawaban yang pasti mengenai harga atau nilai suatu barang terhadap subyektivitas seseorang yang berpengaruh bagi kualitas barang, kreativitas pembuatan, dan nilai artistik suatu barang.
- b. Mampu memberikan jawaban yang pasti mengenai harga atau nilai suatu barang pada saat situasi perekonomian tidak menentu.

- c. Mampu memberikan jawaban yang pasti mengenai status kepemilikan suatu barang.
- d. Harga yang terbentuk pada lelang dapat menjadi *standard an barometer (price reference)* dalam sektor perekonomian tertentu.¹⁹

Pranata lelang juga mempunyai manfaat, bagi penjual maupun pembeli lelang. Bagi penjual, manfaat lelang adalah sebagai berikut :

- a. Mengurangi rasa kecurigaan atau tuduhan kolusi dari masyarakat (dalam lelang Inventaris Pemerintah, BUMN atau BUMD) atau dari pemilik barang (dalam lelang eksekusi), karena penjualannya dilakukan secara terbuka untuk umum, sehingga masyarakat umum dapat mengontrol adanya sengketa hukum.
- b. Menghindari adanya sengketa hukum.
- c. Penjualan lelang sangat efisien, karena didahului dengan pengumuman sehingga peserta lelang dapat terkumpul pada saat hari lelang.
- d. Penjual akan mendapatkan pembayaran yang cepat, karena

¹⁷ Rachmadi Usman, *op.cit.*, h. 26.

¹⁸ Rachmadi Usman, *loc.cit.*

¹⁹ Rachmadi Usman, *loc.cit.*

pembayaran dalam lelang dilakukan secara tunai.

- e. Penjual mendapatkan harga jual yang optimal, karena sifat penjualan lelang yang terbuka (*transparan*) dengan penawaran harga yang kompetitif.

5. Macam-macam Lelang

Dengan merujuk kepada *Vendu Reglement* sebagaimana diatur dalam *Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1941 Nomor 3, dapat diketahui berbagai jenis lelang, yaitu lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib, dan lelang noneksekusi sukarela. Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Lelang noneksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang. Lelang noneksekusi sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum atau badan usaha yang dilelang secara sukarela.

6. Kebendaan Dalam Pelelangan

Berkenaan dengan obyek hukum atau kebendaan dalam pelelangan,

ketentuan dalam pasal 6 *Vendu Reglement* menyatakan sebagai berikut :

Jika perlu, pengawas kantor lelang negeri boleh menentukan penjualan barang-barang tidak bergerak, usaha-usaha pertanahan di atas tanah sewa, kapal yang isinya dua puluh meter kubik atau lebih, dan efek (surat-surat berharga) pada suatu hari tertentu dalam satu minggu.

Dengan merujuk kepada ketentuan dalam pasal 6 *Vendu Reglement*, maka dapat diketahui kebendaan yang dapat dilelang, yaitu :

- a. barang-barang tidak bergerak;
- b. usaha-usaha pertanahan di atas tanah sewa;
- c. kapal yang isinya 20 m atau lebih;
- d. efek-efek surat berharga.

7. Prosedur Lelang

a. Permohonan Lelang

Permohonan lelang tertuang dalam pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang diawali dengan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Pasal 13 Peraturan Menteri

Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

b. Gugatan Terhadap Objek Lelang Hak Tanggungan

Berdasarkan pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu :

- (1) Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, lelang eksekusi pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan.
- (2) Terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak

tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.²⁰

- (3) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.
- c. Penjual/Pemilik Barang

Penjual/pemilik barang dalam lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu dimulai dari pasal 17, 18, 19 dan pasal 21 :

Pasal 18 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu :

- (1) Penjual menentukan cara penawaran lelang dengan mencantumkan dalam pengumuman lelang.
- (2) Dalam hal penjual tidak menentukan cara penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kepala KPKNL

²⁰ Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

atau pejabat lelang kelas II berhak menentukan sendiri cara penawaran lelang.

Pasal 19 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu :

- (1) Penjual dapat mengajukan syarat-syarat lelang tambahan kepada peserta lelang, yaitu :
 - a. jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang;
 - b. jangka waktu pengambilan barang oleh pembeli;
 - c. jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (*aanwijzing*), sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.²¹

Pasal 21 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu :

- (1) Penjual memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada pejabat lelang

paling lambat sebelum pelaksanaan lelang.

- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penjual tidak harus memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan, untuk lelang eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilaksanakan meskipun asli dokumen kepemilikannya tidak dikuasai oleh penjual.
 - (3) Dalam hal penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pejabat lelang, pejabat lelang wajib memperlihatkan kepada peserta lelang sebelum lelang dimulai.
 - (4) Dalam hal penjual tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pejabat lelang, penjual wajib memperlihatkan kepada peserta lelang dan/atau pejabat lelang sebelum lelang dimulai.²²
- d. Tempat Pelaksanaan Lelang

Tempat pelaksanaan lelang diatur berdasarkan pasal 22 Peraturan Menteri

²¹ Pasal 19 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

²² Pasal 21 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan pejabat lelang kelas II tempat barang berada.

e. Waktu Pelaksanaan Lelang

Ketentuan waktu pelaksanaan lelang diatur berdasarkan pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu :

- (1) Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh :
 - a. Kepala KPKNL; atau
 - b. Pejabat lelang kelas II.
- (2) Waktu pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada jam dan hari kerja KPKNL.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan waktu pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk :
 - a. Lelang eksekusi benda sitaan pasal 45 KUHAP berupa barang yang mudah busuk/ rusak/kedaluwarsa, antara lain ikan hasil tindak pidana perikanan, dengan ketentuan KPKNL harus memberitahukan kepada kepala kantor wilayah

setempat paling lambat sebelum pelaksanaan lelang;

- b. Lelang noneksekusi wajib berupa barang yang mudah busuk/kedaluwarsa, dengan ketentuan KPKNL harus memberitahukan kepada kepala kantor wilayah setempat paling lambat sebelum pelaksanaan lelang;
 - c. Lelang noneksekusi sukarela, dapat dilaksanakan dengan persetujuan tertulis kepala kantor wilayah setempat.
 - (4) Surat permohonan persetujuan pelaksanaan lelang di luar jam dan hari kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c diajukan oleh penjual.
 - (5) Surat persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dilampirkan pada surat permohonan lelang.²³
 - f. Surat Keterangan Tanah/Surat Keterangan Pendaftaran Tanah
- Surat keterangan tanah (selanjutnya disebut sebagai SKT) diatur berdasarkan pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor

²³ Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu.²⁴

- (1) Pelaksanaan lelang atas barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT/SKPT dari kantor pertanahan setempat.
- (2) Permintaan penerbitan SKT/SKPT kepada kepala kantor pertanahan setempat diajukan oleh kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II.
- (3) Dalam hal barang berupa tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di kantor pertanahan setempat, kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II mensyaratkan kepada penjual untuk meminta surat keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan barang.
- (4) Berdasarkan surat keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II meminta SKT/SKPT ke kantor pertanahan setempat.
- (5) Biaya pengurusan SKT/SKPT atau surat keterangan Lurah/Kepala

desa menjadi tanggung jawab penjual.

B. Cara Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Jaminan kebendaan yang dapat diikat hak tanggungan sebagaimana diatur di dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan bertujuan agar kedudukan kreditor sebagai pemegang jaminan menjadi kuat secara yuridis. Jaminan yang diperoleh kreditor harus diikat dengan cara pembebanan hak tanggungan melalui pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional setempat sesuai obyek agunan tersebut berada. Dengan pembebanan hak tanggungan, maka lembaga hak tanggungan telah memberikan kedudukan yang didahulukan kepada kreditor pemegang hak jaminan (*droit de preference*). Hak tanggungan menjadi jaminan utang debitor dalam hal debitor cidera janji.²⁵

2. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan

Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah :

a. Hak milik;

²⁴ Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

²⁵ Anton Suyatno, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Cet. I, Prenada Media Group, Jakarta, 2016, h. 225-226.

- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan (pasal 4 ayat (1)).
- d. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak pakai atas negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, dapat juga dibebani hak tanggungan (pasal 4 ayat (2)).

Subyek hak tanggungan diatur dalam pasal 8 sampai dengan pasal 9 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Dalam kedua pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subyek hukum dalam pembebebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Biasanya dalam praktik pemberi hak tanggungan disebut dengan debitor, yaitu orang yang meminjam uang di lembaga perbankan, sedangkan pemegang hak tanggungan disebut dengan istilah kreditor, yaitu orang atau badan

hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.²⁶

3. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Pada Bank

Pada perjanjian kredit, jaminan hutang merupakan posisi yang sangat penting fungsinya terutama dalam rangka pengamanan apabila kredit yang diberikan mengalami kegagalan.²⁷ Ciri-ciri yang menonjol dari hak tanggungan yang menyebabkan memberikan jaminan kepastian bagi pihak-pihak yang berkepentingan khususnya bagi bank sebagai lembaga keuangan yang mengelola dana masyarakat baik melalui simpanan giro, tabungan dan menyalurkan dalam bentuk pinjaman kepada masyarakat berupa pinjaman kredit adalah :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*),
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*),
- c. Hak tanggungan bersifat mutlak,

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Tesis Sandra Irani, Kajian Hukum Terhadap Pembatalan Eksekusi Lelang Jaminan Hutang Kebendaan Milik Penanggung Hutang/Penjamin Hutang Dalam Kaitannya Dengan Pengurusan Piutang Negara (Penelitian Pada KP2LN Medan), Program Magister Kenotariatan, Sekolah Pasca Sarjana, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2006, h. 38.

- d. Mudah dan pasti eksekusinya.²⁸
4. Pendaftaran Hak Tanggungan Sesuai Dengan Peraturan Yang Berlaku

Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam pasal 13 sampai dengan pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib di daftarkan.

5. Eksekusi Hak Tanggungan
- a. Pengertian Eksekusi

Istilah eksekusi dalam bahasa Indonesia disebutkan pelaksanaan putusan. Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara yang juga merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara.²⁹ Eksekusi seringkali merupakan akhir suatu perkara maka masalah eksekusi diatur dalam hukum acara perdata buku kedua HIR (*Herzien Inlands Reglement*) diberi judul mengenai pelaksanaan putusan Pengadilan dan surat perintah serta akta yang dipersamakan dengan suatu putusan

Pengadilan sedangkan yang dimaksud dengan akta yang mempunyai kekuatan sebagai suatu keputusan Pengadilan adalah grosse akta termasuk grosse akta hypotheek. Sertipikat hak tanggungan yang kini merupakan surat jaminan yang mempunyai titel eksekutorial yang juga dikenal dalam sistem hukum acara perdata disamping grosse dari putusan hakim dan grosse akta pengakuan hutang mempunyai kekuatan eksekutorial.³⁰

6. Cara Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan

Pelaksanaan eksekusi ini sebenarnya tidak diperlukan apabila pihak yang dikalahkan dengan sukarela menaati bunyi putusan pengadilan. Akan tetapi, dalam kenyataannya tidak semua pihak menaati bunyi putusan pengadilan tersebut dengan sepenuhnya.³¹ Eksekusi hak tanggungan diatur dalam pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan sesuai dengan ciri hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat yaitu mudah dan pasti

²⁸ *Ibid.*, h. 18.

²⁹ Tesis Saraswati Jaya, *Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Dalam Penangguhan Eksekusi Jaminan Berkaitan Dengan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan*, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2010, h. 31.

³⁰ Ngadenan, *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur Di Mungkid*, Tesis, 2009, h. 58.

³¹ Tesis Sondang Simanjuntak, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Yang Dibeli Melalui Lelang (Studi Putusan Pengadilan Negeri : 121/Pdt.G/2014/PN.Mdn)*, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2017, h. 66.

dalam pelaksanaannya maka cara penjualan obyek hak tanggungan disederhanakan.

Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-undang Hak Tanggungan bagi para kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan. Cara penjualan obyek hak tanggungan terdapat 2 (dua) macam yaitu :

- a. Melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.
- b. Penjualan dibawah tangan

Eksekusi pada prinsipnya harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum karena dengan cara ini diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek hak tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan.³² Hapusnya hak tanggungan karena peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud di atas maka demi ketertiban administrasi dilakukan pencoretan catatan atau rona hak

tanggungan. Hal mana tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap hak tanggungan yang bersangkutan yang sudah dihapus.

C. Kekuatan Mengikat Risalah Lelang Terhadap Hak Tanggungan Bagi Pembeli Lelang Menurut Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku

1. Risalah Lelang

Risalah lelang itu harus memuat apa, mengapa, di mana, bila, bagaimana, dan siapa-siapa yang terlibat dalam pelaksanaan lelang. Apa yang dilelangkan menjelaskan tentang obyek atas barang yang dilelangkan. Mengapa dilakukan pelelangan menjelaskan latar belakang sampai timbulnya lelang tersebut. Hal ini penting sekali dijelaskan dalam lelang eksekusi. Kemudian di mana dilelangkan menjelaskan di mana dilaksanakan lelang tersebut dan kapan lelang dilaksanakan. Bagaimana pelaksanaan lelang menjelaskan proses terjadinya penawaran sampai dengan ditunjuknya pembeli lelang. Terakhir siapa-siapa yang terlibat dalam lelang, siapa pemohon atau penjual lelang, siapa penawar-penawar, dan siapa pembeli lelang.³³

Sebagaimana dikemukakan sebelumnya, bahwa risalah lelang tersebut merupakan akta autentik. Akta autentik

³² Cindy Braenicta Dolok Saribu, *op.cit.*, h. 82.

³³ Rachmadi Usman, *op.cit.*, h.156.

adalah suatu akta yang bentuknya sudah ditentukan Undang-undang, yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk itu di tempat mana akta tersebut dibuat.

2. Kekuatan Mengikat Risalah Lelang Terhadap Hak Tanggungan

Sebagai dasar permintaan eksekusi barang jaminan oleh bank adalah sertipikat hak tanggungan itu mempunyai kekuatan eksekutorial, sehingga disamakan dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap. Lebih lanjut dijelaskan Khoidin, eksekusi atas obyek hak tanggungan dilaksanakan dengan mendasarkan pada pasal 224 *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR). Pasal 224 HIR bersifat limitatif, artinya yang dapat dieksekusi secara paksa atas perintah pengadilan hanyalah grosse akta hipotik telah memenuhi ketentuan pasal 224 HIR. Secara historis, titel eksekutorial pada awalnya diletakkan pada grosse akta hipotik, ketentuan tersebut tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria No. 594.3/3102/Agr (9 sep 1987); SE Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 594.3/239/KBPN (29 des 1988) dan dalam UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.³⁴

Eksekusi atas kekuasaan sendiri juga harus didasarkan pada janji yang telah

disepakati dengan pemberi hak tanggungan, apabila debitor wanprestasi, maka pemegang hak tanggungan dapat menjual melalui pelelangan tanpa persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan. Sedangkan dalam hal eksekusi titel eksekutorial, eksekusi didasarkan pada irah-irah sertipikat hak tanggungan, yang kekuatan hukumnya sederajat dengan putusan pengadilan. Namun jika terdapat gugatan mengenai kepemilikan terhadap obyek lelang dari pihak lainnya selain debitor atau tereksekusi, suami atau istri debitor atau tereksekusi pelaksanaan lelang membutuhkan fiat eksekusi dari pengadilan.³⁵

Semula pengosongan eksekusi obyek hak tanggungan mengalami kesulitan, karena pembeli lelang harus mengajukan gugatan terlebih dahulu, di mana pembeli lelang tidak dapat mengajukan eksekusi pengosongan obyek hak tanggungan secara langsung kepada Ketua Pengadilan Negeri.³⁶ Hal ini berhubungan dengan pendapat Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi

³⁴ *Ibid.*

³⁵ *Ibid.*

³⁶ Rachmadi Usman, *op.cit.*, h. 177.

Pengadilan, yaitu pada kamar perdata angka XIII yang menyatakan bahwa :

Pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditor sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek yang dilelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan pasal 200 ayat (1) HIR, melainkan harus diajukan gugatan, karena pelelangan tersebut di atas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela.

Namun hal ini tidak berlaku lagi sejak keluarnya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan, yang merevisi hasil rumusan kamar perdata tanggal 14 sampai dengan tanggal 16 maret 2011 pada angka XIII. Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung ini dikatakan, bahwa :

Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditor sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan.

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014 tersebut, maka pengosongan eksekusi

obyek hak tanggungan tidak lagi harus melalui gugatan, pembeli lelang dapat mengajukan eksekusi pengosongan secara langsung kepada Ketua Pengadilan Negeri.³⁷

II. HAMBATAN-HAMBATAN YANG DI HADAPI DAN UPAYA YANG DILAKUKAN OLEH KPKNL UNTUK MENGATASI HAMBATAN-HAMBATAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI KPKNL

A. Hambatan-hambatan Yang Di Hadapi Oleh KPKNL Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Di KPKNL

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), pada dasarnya sama dengan pelaksanaan lelang eksekusi pada umumnya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang diawali dengan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang

³⁷ Rachmadi Usman, *loc.cit.*

diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.³⁸

1. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta
 - a. Hambatan-hambatan Yang Dihadapi Oleh KPKNL Yogyakarta Dalam Eksekusi Hak Tanggungan

Berdasarkan pemohon lelang pada prinsipnya penyelesaian eksekusi hak tanggungan pada KPKNL dapat dilakukan oleh dua pihak yaitu pemohonnya adalah Pengadilan Negeri dan kreditor bukan Pengadilan. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dapat diketahui bahwa terdapat beberapa faktor yang menghambat eksekusi hak tanggungan berdasarkan adanya Putusan KPKNL Yogyakarta, sebagai berikut :

1. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan ketentuan pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tidak dapat berjalan dengan efektif.
2. Titel eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan tidak berjalan dengan efektif.

3. Janji pengosongan obyek hak tanggungan tidak berjalan dengan efektif
4. Kreditor tidak melakukan pengikatan hak tanggungan dengan sempurna
5. Ketidaksesuaian pendapat tentang harga lelang antara debitor dengan Pejabat Lelang
6. Gangguan dari pihak ketiga saat pelaksanaan eksekusi
 - b. Upaya Yang Di lakukan Oleh KPKNL Yogyakarta Dalam Mengatasi Hambatan-hambatan Eksekusi Hak Tanggungan Di KPKNL Yogyakarta

Upaya atau solusi untuk mengatasi hambatan yuridis dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL Yogyakarta. Terhadap hambatan yang timbul dalam eksekusi hak tanggungan di KPKNL Yogyakarta berusaha melakukan berbagai upaya untuk menyelesaikan sebagai berikut :

1. Terhadap Hambatan Yuridis

Pihak KPKNL Yogyakarta tidak dapat berbuat banyak untuk melakukan penyelesaian, karena yang menjadi kendala faktor hukumnya yaitu ketentuan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2006. Atas hambatan ini

³⁸ Pasal 11, 12, dan 13 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK. 06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

KPKNL Yogyakarta hanya dapat memberi masukan agar pihak bank Pemerintah juga memanfaatkan ketentuan yang dibuat dalam pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan untuk melakukan penjualan obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri selain memanfaatkan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2006. Selain itu ketentuan pasal 6 dan 11 ayat (2) huruf e Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mengatur pemegang hak tanggungan pertama yang dapat melakukan penjualan di bawah kekuasaan sendiri, apabila terjadi penjaminan secara bertingkat, dianggap pihak KPKNL telah memeberikan batasan kewenangan kreditor dalam melakukan eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL. Adanya ketentuan ini menyebabkan kreditor kedua dan selanjutnya hanya dapat melakukan eksekusi hak tanggungan melalui bantuan pengadilan dengan jalan mengajukan gugatan perdata. Menurut keterangan pihak KPKNL Yogyakarta, secara tidak langsung ketentuan ini juga telah membatasi kekuatan eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan terutama bagi kreditor tingkat dua dan seterusnya.³⁹

Pihak KPKNL Yogyakarta juga berharap agar titel eksekutorial yang

dicantumkan dalam sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan hukum yang jelas dalam pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan, sehingga pihak kreditor dapat melakukan eksekusi secara langsung melalui KPKNL, khususnya KPKNL Yogyakarta tanpa harus meminta bantuan dari pengadilan. hal ini dinyatakan pihak KPKNL Yogyakarta karena Pengadilan merupakan pemohon lelang yang paling banyak di KPKNL Yogyakarta. KPKNL Yogyakarta berharap agar ada ketentuan hukum yang menegaskan bahwa titel eksekutorial yang ada dalam sertifikat hak tanggungan dapat langsung dilaksanakan.

Meskipun dalam pasal 11 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan telah ditentukan bahwa pihak kreditor dan debitor dapat membuat janji-janji dalam APHT, diantaranya janji untuk pengosongan obyek hak tanggungan, tetapi kenyataannya ketentuan tersebut tidak bersifat mengikat. Menurut pendapat pihak KPKNL Yogyakarta perlu ada aturan hukum yang menegaskan kembali perlu pemuatan janji pengosongan obyek hak tanggungan agar pelaksanaan eksekusi oleh KPKNL dapat berjalan efektif dan memiliki dasar hukum yang jelas, karena selama ini yang diberi wewenang untuk

³⁹ *Ibid.*, h. 132.

melakukan pengosongan adalah lembaga pengadilan.

2. Terhadap Hambatan Sosiologis

Faktor penghambat secara sosiologis yaitu adanya kreditor yang tidak melakukan pengikatan hak tanggungan dengan sempurna pihak KPKNL Yogyakarta tidak dapat berbuat apa-apa, karena pendaftaran hak tanggungan merupakan hak kreditor. Selain itu pihak KPKNL Yogyakarta tidak dapat melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan karena tidak dibuatnya APHT oleh debitor dan kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan menyebabkan hak tanggungan tidak pernah lahir.

Seharusnya pihak debitor tidak hanya memegang SKMHT, tetapi juga membuat APHT dan mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan untuk mendapat sertifikat hak tanggungan. Apabila debitor tidak membuat APHT dan mendaftarkannya maka tidak ada jaminan hak tanggungan, karena lahirnya hak tanggungan adalah setelah didaftarkan. Selain itu menurut ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan, apabila dalam jangka waktu 1 bulan untuk tanah yang sudah bersertifikat dan 3 bulan untuk tanah yang belum bersertifikat SKMHT tidak segera dibuatkan APHT, maka harus dibuat SKMHT baru. Dalam praktik

biasanya ketentuan ini disimpangi pihak bank sebagai kreditor dengan cara meminta debitor mengisi dan menandatangani formulir surat kuasa yang sudah disiapkan pihak bank dengan mengosongkan tanggalnya. Jadi pihak kreditor dapat segera membuat APHT dan mendaftarkannya segera setelah debitor menunjukkan tanda-tanda akan melakukan wanprestasi.

Terhadap hambatan eksekusi hak tanggungan karena adanya ketidaksesuaian pendapat tentang harga lelang antara debitor dengan Pejabat Lelang, pihak KPKNL Yogyakarta berusaha untuk memberikan pengertian pada debitor, karena KPKNL tidak pernah menetapkan limit harga. Dalam pelaksanaan lelang limit harga barang jaminan ditentukan oleh pemohon lelang, jadi KPKNL hanya menjalankan saja. Menurut KPKNL harga yang terbentuk dalam pelaksanaan lelang biasanya tidak berbeda jauh dengan harga yang telah ditaksir. Pihak KPKNL juga menyarankan pada para debitor yang akan melakukan lelang dengan harga taksiran lebih dari 5 miliar untuk melakukan penaksiran harga pada petugas penaksir independen. KPKNL hanya dapat melakukan upaya apabila harga lelang berada di bawah harga limit. Upaya itu adalah dengan mengadakan lelang ulang agar tercapai harga limit. Atas adanya

gugatan dari pihak ketiga saat pelaksanaan eksekusi, KPKNL tidak dapat berbuat apa-apa karena pihaknya hanya bertugas melakukan lelang, sedangkan proses eksekusi merupakan kewenangan Pengadilan, tetapi apabila pihak ketiga melakukan gangguan pada proses lelang yang mengakibatkan batalnya dilaksanakan lelang, maka KPKNL dapat melakukan upaya lain yaitu dengan mengadakan lelang ulang.⁴⁰

B. Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Objek Hak Tanggungan

1. Masalah titel eksekutorial dalam lelang hipotik
2. Pengumuman lelang
3. Harga limit lelang
4. Gugatan terhadap harga lelang
5. Ketepatan waktu pelaksanaan lelang
6. Para pihak yang dilarang membeli melalui lelang

C. Kasus-kasus Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Terjadi Di Indonesia

Pelaksanaan di lapangan sebelum mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan pihak bank telah melakukan peringatan secara patut kepada debitor yang mengalami kredit macet yang dibuktikan dengan surat peringatan

pertama, kedua dan ketiga. Surat peringatan tersebut harus sudah dilampirkan pada saat pengajuan permohonan lelang. Setelah dilakukan pemanggilan dan ternyata tidak ada itikad baik dari debitor untuk memenuhi kewajiban serta tidak ada alasan yang dapat dijadikan pertimbangan (misalkan keadaan *overmacht*) maka debitor tersebut dinyatakan wanprestasi (suatu kondisi dimana debitor berada dalam keadaan lalai). Atas dasar tersebut bank mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL untuk ditetapkan pelaksanaan lelang.⁴¹

Kasus-kasus yang berhubungan dengan perumusan masalah dalam tesis ini :

1. Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 121/PDT.G/2014/PN.Mdn.
2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2839 K/PDT/2003.
3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3564.K/PDT/2015.
4. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 251K/TUN/2016.

⁴⁰ *Ibid.*, h. 133.

⁴¹ Detami Pradiksa, Gugatan Dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Oleh KPKNL, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>, Tanggal 21 Oktober 2019.

III. PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI LELANG TERHADAP LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN RISALAH LELANG DARI KPKNL MEDAN

A. Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Peserta lelang dikatakan sebagai pembeli atau pemenang lelang apabila :

- 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.⁴²

B. Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Risalah Lelang Dari KPKNL Medan

Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang berarti adanya kepastian hukum hak pembeli lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang, memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang yang dibelinya dan apabila terjadi gugatan, seharusnya pembeli lelang tidak ikut dihukum. Dalam hal terjadi gugatan terhadap penjualan atau pengalihan kepemilikan dari pihak manapun juga, penjual seharusnya bertanggung jawab sepenuhnya atas kerugian yang timbul sebagai terjualnya barang dan tidak mengakibatkan batalnya jual beli melalui lelang. Kepastian hak pembeli lelang berarti hak atas barang yang dibeli melalui lelang pasti dan dijamin oleh hukum.⁴³ Bagi pemenang lelang landasan dasar untuk mendapatkan perlindungan hukum atas jual beli yang dilakukan melalui lelang adalah asas-asas lelang, dimana salah satunya adalah asas akuntabilitas yang penerapannya dalam hal kepastian hukum. Adanya kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang adalah

⁴² Rachmadi Usman, *op.cit.*, h. 66.

⁴³ Purnama Tioria Sianturi, *op. cit.*, h. 7.

sebagai suatu perwujudan dari keseimbangan antara pelbagai kepentingan yang bertentangan satu sama lain.⁴⁴

Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 28 Agustus 1976 nomor : 821 K/Sip/1974, pembeli yang membeli suatu benda melalui pelelangan umum oleh kantor lelang negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang.⁴⁵

Pertimbangan hukum dan putusan hakim telah tepat bahwa pembelian melalui kantor lelang adalah pembeli yang beritikad baik, karena berbagai prosedur hukum telah ditempuh sebelum barang dilelang, seperti penjaminan ke bank, pembebanan hak kebendaan, penyitaan, pengumuman lelang, hingga pelelangan di hadapan umum, telah menunjukkan bahwa barang jelas, sehingga seharusnya pembeli lelang dengan membeli lelang dianggap beritikad baik. Seyogyanya pengosongan tidak memerlukan proses gugatan, karena pengosongan sebagai eksekusi riil merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dalam eksekusi pembayaran sejumlah uang, artinya sesudah penjualan lelang selesai dengan ditetapkannya

pembeli lelang yang sah, pihak pemilik (tereksekusi) tidak meninggalkan dan mengosongkan tanah dan rumah itu, undang-undang memberi wewenang kepada ketua Pengadilan untuk memerintahkan eksekusi riil berupa perintah pengosongan dan jika perlu dengan bantuan kepolisian, sehingga perintah eksekusi riil (pengosongan) merupakan tindak lanjut yang tidak terpisahkan dari eksekusi penjualan lelang.⁴⁶

Kepastian pembeli lelang disini, berarti bahwa barang yang dibeli melalui lelang itu bebas dari tuntutan pihak ketiga, pembeli lelang mempunyai hak penuh/hak absolute/hak kebendaan atas barang lelang seperti hak milik atau hak kebendaan lainnya yang dapat dipertahankan terhadap gugatan dari siapapun terdapat barang jaminan benda tidak bergerak yang dibelinya melalui lelang.⁴⁷

Pernyataan seorang sebagai pembeli lelang belum efektif sebagai pemilik barang. Pada saat pernyataan seorang sebagai pembeli lelang baru merupakan proses kearah peralihan hak milik. Hak milik beralih sepenuhnya apabila setelah pembeli lelang memenuhi syarat lelang yaitu pembayaran harga dan pejabat lelang

⁴⁴ M. Salbiah, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, Jakarta, 2004, h. 10.

⁴⁵ Purnama Tioria Sianturi, *op. cit.*, h. 198.

⁴⁶ Purnama Tioria Sianturi, *op. cit.*, h. 199.

⁴⁷ Purnama Tioria Sianturi, *op. cit.*, h. 415.

mengesahkan pembeli lelang dengan diberikan risalah lelang.⁴⁸

Atas dasar tersebut pemindahan hak atas tanah melalui lelang eksekusi telah terjadi, sehingga pihak pembeli lelang berhak mendapatkan hak atas tanah yang dibeli melalui lelang. Terkait dengan hak dari pembeli lelang tersebut, Yahya Harahap menjelaskan bahwa perolehan suatu barang dari pembelian yang berasal dari penjualan secara lelang mempunyai titel tertinggi dan ini berlaku secara universal di berbagai negara, karena penjualan dilaksanakan oleh pejabat publik berdasarkan tata cara yang diatur oleh undang-undang, sehingga merupakan titel yang sempurna. Oleh karena itu, kedudukan hukum pembeli lelang tidak hanya kuat akan tetapi sempurna, dibandingkan jual beli biasa yang masih ada kemungkinan terdapat cacat. Dengan adanya risalah lelang maka perolehan haknya bisa langsung dibalik nama, karena risalah lelang menjadi bukti peralihan hak serta pembeli lelang mendapatkan perlindungan hukum yang penuh.⁴⁹

⁴⁸ Irfan, Musakir Dan Anwar Borahima, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Beritikad Baik Terhadap Lelang yang DiBatalan Oleh Pengadilan*, Fakultas Hukum Program Pascasarjana (S2) Universitas Hasanuddin, Makassar, 2010, h. 5.

⁴⁹ Made Oka Cahyadi Wiguna, *Keautentikan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Bukti Pemindahan Hak Atas Tanah*, *Jurnal Hukum Undiknas Vol 2*, Nomor 2, MMXV, h. 163.

Berkenaan dengan hal tersebut diatas, perlindungan hukum harus diberikan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik. Sebagaimana di sebutkan dalam dua Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 821/K/Sip/1974 bahwa pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli beritikad baik, harus dilindungi undang-undang, juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 323/K/Sip/1968 yang menyebutkan bahwa suatu lelang yang telah terlaksana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta di menangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.⁵⁰

Hasil wawancara dengan Bapak Budi Purwanto selaku pejabat lelang kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan menjelaskan bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh KPKNL adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang ini tercantum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 821/K/Sip/1974 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik

⁵⁰ *Ibid.*

Indonesia 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. Terhadap pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum. Pembeli sudah beritikad baik maka pembeli berhak menuntut kembali hak berupa harga pembelian dan pengeluaran yang sah kepada penjual lelang.⁵¹

Hasil wawancara dengan Bapak Purwanto selaku pejabat lelang kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan bahwa pada kenyataannya, ada banyak kasus yang terjadi setelah keluarnya risalah lelang, pembeli lelang yang beritikad baik tersebut susah untuk mendapatkan haknya atas barang yang telah dibelinya melalui pelelangan umum. Hal ini yang perlu mendapat perlindungan hukum dan mendapatkan penyelesaian dari instansi-instansi terkait. Ada beberapa masalah yang dihadapi pembeli lelang beritikad baik setelah dikeluarkannya risalah lelang :

- a. Barang yang dijual melalui pelelangan umum digugat oleh pihak ketiga. Pihak ketiga tersebut merupakan suami/istri selain debitor sehingga peserta lelang selaku pembeli lelang yang sudah beritikad baik susah untuk menguasai obyek hak tanggungan yang dibeli secara lelang tersebut karena harus diselesaikan dulu melalui proses peradilan.
- b. Dalam lelang eksekusi hak tanggungan pembeli lelang sering mengalami kesulitan dalam menguasai rumah yang telah dibelinya melalui lelang sering terjadi pemilik lama atau orang yang sedang menyewa di rumah tersebut tidak mau mengosongkan obyek hak tanggungan tersebut sehingga pembeli lelang tersebut tidak dapat langsung menikmati rumah yang telah dibelinya.⁵²
- c. Adanya kasus pembatalan lelang atas barang yang telah terjual melalui lelang dimana proses lelang tersebut sudah sesuai dengan ketentuan

⁵¹ Wawancara Dengan Narasumber Bapak Budi Purwanto, S.E., MAP, Pejabat Lelang Kelas I, Dokumen Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Medan, Pada Tanggal 28 Agustus 2019, Pukul 09.00 Wib.

⁵² Wawancara Dengan Narasumber Bapak Budi Purwanto, S.E., MAP, Pejabat Lelang Kelas I, Dokumen Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Medan, Pada Tanggal 28 Agustus 2019, Pukul 09.00 Wib.

peraturan perundang-undangan dan prosedur yang berlaku namun debitor/pemilik lama menggugat. Pelelangan tersebut tidak sah dan tidak sesuai prosedur, ini yang sering terjadi agar pihak debitor tidak kehilangan barang yang telah dilelang tersebut banyak cara yang dilakukan debitor atau pihak ketiga untuk mendapatkan kembali barang yang telah dilelang agar tidak jatuh ketangan pembeli lelang.

Masalah-masalah yang timbul dari penjualan secara lelang ini menyebabkan timbulnya ketidakpastian secara hukum di mana pihak pembeli lelang beritikad baik mempercayakan mekanisme pembelian barang melalui lelang yang dianggap aman. Hal ini sangat berpengaruh pada persoalan perlindungan hukum maka kita akan menggunakan pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan :

- (1) Penjual bertanggung jawab terhadap :
 - a. Keabsahan kepemilikan barang;

- b. Keabsahan dokumen persyaratan lelang;
 - c. Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak;
 - d. Penyerahan dokumen kepemilikan kepada pembeli; dan
 - e. Penetapan nilai limit.
- (2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh penjual.
 - (3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
 - (4) Penjual harus menguasai fisik barang bergerak yang akan dilelang, kecuali barang tak berwujud, antara lain hak tagih, hak cipta, merek dan/atau paten.
 - (5) Penjual dapat menggunakan balai lelang untuk memberikan jasa pra lelang dan/atau jasa pasca lelang.

Berdasarkan peraturan tersebut jika terjadi pembatalan oleh pihak pengadilan yang menyatakan bahwa proses lelang tersebut tidak sah maka pihak penjual/pemilik barang harus bertanggung

jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang mengakibatkan kerugian bagi pembeli lelang. Undang-undang menjamin perlindungan hukum bagi pembeli lelang yang beritikad baik yang mengalami kerugian dan bentuk perlindungan hukum tersebut diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.⁵³

Pembeli lelang dikatakan beritikad baik, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

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. Pembeli lelang ditunjuk berdasarkan penawaran yang bersaing dengan peserta

lelang lainnya, jika peserta lelang lebih dari satu orang.

- b. Pembeli lelang melakukan pembelian melalui lelang dengan kerasionalan, 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 pembeli lelang.⁵⁴
- 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 telah melalui pengumuman kepada khalayak umum atau masyarakat umum. Kedudukan pembeli lelang yang beritikad baik akan tetap mendapatkan

⁵³ Wawancara Dengan Narasumber Bapak Budi Purwanto, S.E., MAP, Pejabat Lelang Kelas I, Dokumen Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Medan, Pada Tanggal 28 Agustus 2019, Pukul 09.00 Wib.

⁵⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, h. 245.

perlindungan hukum yaitu akan menerima kembali haknya berupa harga lelang yang telah dibayarkannya sebagaimana telah dijelaskan pasal 1491 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal yaitu :

- (a) Penguasaan benda yang dijual secara aman;
- (b) Terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalannya.⁵⁵

Hasil wawancara dengan Bapak Budi Purwanto selaku pejabat lelang kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan maka Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik berdasarkan risalah lelang dari KPKNL Medan diberikan walaupun ada gugatan perlawanan yang diajukan oleh debitor pemberi hak tanggungan dilakukan dengan cara melindungi hak-hak pembeli lelang dalam menikmati obyek hak tanggungan yang dibeli melalui

lelang yang dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik berdasarkan risalah lelang dari KPKNL Medan meliputi perlindungan terhadap obyek jaminan hak tanggungan yang telah dibelinya melalui pelaksanaan lelang yang sah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku harus dilindungi secara hukum dari gugatan/perlawanan pihak ketiga sehingga mengganggu kenyamanan pembeli lelang dalam menikmati obyek hak tanggungan yang telah dibelinya melalui lelang.⁵⁶

Melalui penjualan secara lelang seorang pembeli akan terjamin kepastian hukumnya atas kepemilikan obyek lelang (tanah) tersebut, sehingga dari setiap pelaksanaan lelang akan diterbitkan risalah lelang yang merupakan akta autentik dari pembelian suatu barang melalui proses penjualan secara lelang. Karena dengan alat bukti risalah lelang tersebut hak kepemilikan atas obyek lelang (tanah) akan jatuh kepada pihak

⁵⁵ *Ibid.*

⁵⁶ Wawancara Dengan Narasumber Bapak Budi Purwanto, S.E., MAP, Pejabat Lelang Kelas I, Dokumen Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Medan, Pada Tanggal 28 Agustus 2019, Pukul 09.00 Wib.

pemenang lelang meskipun belum secara sempurna mendapat hak atas tanah tersebut namun hak atas tanah tersebut harus didaftarkan kepada kantor pertanahan guna memperoleh legitimasi yang sempurna akan hak atas tanah tersebut.⁵⁷ Pelaksanaan eksekusi riil ini diawali dengan permohonan grosse yang disampaikan kepada ketua Pengadilan Negeri setempat oleh pemenang lelang selaku pemilik hak. Berdasarkan permohonan tersebut ketua Pengadilan Negeri menindaklanjutinya dengan melakukan *aanmaning*. Dalam tereksekusi tersebut tidak mengosongkan barang lelang secara sukarela maka ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan penetapan berupa perintah kepada juru sita untuk mengeksekusi secara paksa dan bila perlu dengan bantuan polisi dengan disaksikan oleh dua orang saksi. Atas pelaksanaan eksekusi tersebut juru sita wajib membuat berita acara

eksekusi yang ditandatangani oleh juru sita dan dua orang saksi.⁵⁸

Dari uraian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dapat membatalkan pelaksanaan lelang sebagai berikut :

- a. Permintaan penjual, paling lambat surat permintaan pembatalan diterima sebelum pelaksanaan lelang dimulai;
- b. Penetapan atau putusan dari lembaga peradilan;
- c. Adanya gugatan dari pihak ketiga terkait dengan barang jaminan, dengan ketentuan apabila ia sebagai pemegang hak milik, hak guna usaha, hak pakai, termasuk penanggungan hak tanggungan dan hak sewa;
- d. Adanya gugatan dari pihak ketiga sebagai penyewa yang obyeknya bukan tanah (dibuktikan dengan dokumen-dokumen pendukung yang memperkuat gugatan).⁵⁹

⁵⁷ Tesis Ita Sucihati, Bambang Winarno, Amelia Sri Kusuma D, Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang (Analisis Yuridis Atas Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN. Kdr), Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2014, h.8.

⁵⁸Detami Pradiksa, Gugatan Dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Oleh KPKNL, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>, Tanggal 21 Oktober 2019.

⁵⁹Detami Pradiksa, Gugatan Dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Oleh KPKNL, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>, Tanggal 21 Oktober 2019.

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

1. Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang dan merupakan akta autentik serta mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.
2. Hambatan-hambatan yang dihadapi dan upaya yang dilakukan oleh KPKNL Medan untuk mengatasi hambatan-hambatan lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL Medan antara lain :
 - a. Hambatan yuridis dan upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan ini :
 - a) Kreditor tidak melakukan pengikatan hak tanggungan dengan sempurna. Upaya atau solusi yang dilakukan untuk mengatasi hambatan ini, sebenarnya tidak ada wewenang dari pihak KPKNL Medan karena pendaftaran hak tanggungan merupakan hak kreditor tetapi jika

terjadi hal demikian maka pihak bank selaku kreditor meminta debitor untuk mengisi formulir surat kuasa yang sudah disiapkan pihak bank dengan mengosongkan tanggalnya. Jadi pihak kreditor dapat segera membuat APHT dan mendaftarkannya segera setelah debitor menunjukkan tanda-tanda akan melakukan wanprestasi.

- b. Hambatan sosiologis dan upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan ini :
 - a) Adanya faktor bentuk jaminan hutang yang kurang disukai pembeli lelang eksekusi hak tanggungan. Upaya atau solusi untuk mengatasi hambatan ini, biasanya itu

kembali kemasyarakatnya apa masyarakat masih percaya terhadap hal-hal yang menyangkut bentuk jaminan hutang seperti tanah dan bangunannya tidak strategis atau tidak membawa keuntungan bagi pemilik tanah dan bangunan tersebut. Tetapi tidak semua masyarakat mempunyai kepercayaan tersebut. Hal yang terpenting adalah kondisi yang bagus, terawat dan tidak mengandung permasalahan hukum serta harganya sesuai kemampuan. Itu yang harus dijelaskan pihak KPKNL Medan atau pejabat lelang.

3. Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang berdasarkan risalah

lelang dari KPKNL Medan yaitu berarti adanya kepastian hukum hak pembeli lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang, memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang yang dibelinya. Dalam hal terjadi gugatan terhadap penjualan atau pengalihan kepemilikan dari pihak manapun juga, penjual seharusnya bertanggung jawab sepenuhnya atas kerugian yang timbul sebagai terjualnya barang dan tidak mengakibatkan batalnya jual beli melalui lelang.

2. Saran

1. Diperlukan adanya lebih banyak penyuluhan hukum tentang hukum lelang kepada masyarakat khususnya pembeli lelang sehingga pembeli lelang lebih memahami bagaimana kekuatan mengikat risalah lelang yang merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, risalah lelang seharusnya tidak dapat dibantah kebenarannya tentang telah terjadinya lelang hak atas tanah sepanjang memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan serta tidak dapat dibuktikan sebaliknya, dikaitkan dengan hak tanggungan apabila

debitor cidera janji maka pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan titel eksekutorial sertipikat hak tanggungan. Keberadaan risalah lelang terhadap hak tanggungan karena menjadi bukti bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

2. Di perlukan adanya kecermatan dari para pihak baik itu bank, nasabah, dan KPKNL Medan sehingga lelang dapat dilaksanakan dengan baik. Dari pihak bank dan nasabah agar dalam melakukan pengikatan kredit baik itu yang dilakukan di bank ataupun di kantor notaris rekanan, yang dilanjutkan dengan pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan di kantor pertanahan setempat harus dilakukan dengan sempurna, sehingga dalam melaksanakan lelang pihak KPKNL Medan dapat melaksanakannya karena tidak ada hambatan-hambatan yang menyebabkan lelang tidak dapat dilaksanakan.
3. Diperlukan adanya peraturan setingkat Undang-undang yang mengatur tentang perlindungan

hukum bagi pembeli lelang yang beritikad baik, karena selama ini yang digunakan hanya putusan Pengadilan atau Yurisprudensi Mahkamah Agung yang sudah lama, sehingga diperlukan Undang-undang yang mengatur agar perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik memiliki payung hukum setingkat Undang-undang. Diperlukan juga pemahaman yang mendalam kepada peserta lelang harus memahami apa yang menjadi hak dan kewajiban pembeli lelang yang beritikad baik sehingga pembeli lelang dapat menguasai obyek/barang yang dibelinya secara lelang dan tidak perlu memakan waktu yang lama karena harus menghabiskan waktu menghadapi gugatan dan/atau tuntutan di Pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran. 1996. *Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. Bandung : P.T. Citra Aditya Bakti.
- Sutiarnoto. 2018. *Peraturan Hukum Lelang di Indonesia*. Medan : USU Press.
- Ali, Zainuddin. 2016. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika.
- H.S. Salim. 2010. *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*. Jakarta : Rajawali Press.
- Fajar Mukti, dan Achmad Yulianto. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Huijbers, Theo. 1992. *Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah*. Yogyakarta : Kanisius.
- Suryabrata, Sumadi. 1998. *Metodologi Penelitian*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Solahuddin. 2008. *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Acara Pidana Dan Perdata*. Jakarta : Visimedia.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung : Citra Aditya Bakti.

B. Peraturan Perundang-undangan

- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 170/PMK.01/2012
Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016
Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

C. Jurnal

- Wiguna Cahyadi Oka Made, 2015, *Keautentikan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Bukti Pemindahan Hak Atas Tanah*, Jurnal Hukum Undiknas Vol. 2 Nomor 2, (MMXV).
- Nina Paputungan, 2016, *Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit*, Lex Privatum, Vol. IV Nomor 2, (Februari).

D. Karya Ilmiah

Tesis Vertije Jobeth Mantayborbir, Kajian Terhadap Kekuatan Hukum Risalah Lelang (Penelitian Pada KP2LN) Medan, Program Studi Magister Kenotariatan, Sekolah Pasca Sarjana, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2006.

Tesis Intens Nurliana, Kajian Yuridis Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Lelang (Penelitian Pada Kantor Pelayanan dan Piutang Negara Medan), Program Studi Magister Kenotariatan, Sekolah Pasca Sarjana, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2005.

E. Wawancara

Budi Purwanto, S.E., MAP, Pejabat Lelang Kelas I, Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, Pada Tanggal 28 Agustus 2019, Wawancara.