

**Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Hak
Tanggungans yang Telah Dijual Kepada Pihak Ketiga**

Wirayanto Natanegara Aswadi, Zainal Muttaqin, Hj. Ety Mulyati

Universitas Padjadjaran
wirayantonatanegara@gmail.com

ABSTRACT

The execution auction of Mortgage Rights is one of the legal mechanisms for paying off debtors who are in default. In its implementation, the auction minutes as an authentic deed have an important role in providing legal certainty for the auction winner. However, in practice, auction winners often experience obstacles when the auction object has been transferred to a third party, resulting in disputes and uncertainty in the transfer of rights. Based on this, what is the position of the auction minutes in providing certainty and legal protection for auction winners for Mortgage Rights objects that have been sold to third parties? The approach method used in this study uses a normative legal approach. The research specifications used in this study are descriptive analytical. Data analysis was carried out using a qualitative normative approach. The auction minutes have binding legal force and provide legal certainty for auction winners. However, its implementation still faces obstacles in the form of lawsuits from third parties that can disrupt the validity of ownership of auction objects, even though the auction winner has legally obtained the rights. Therefore, auction winners who act in good faith need to get legal protection. In addition, it is necessary to conduct socialization to the public to understand the importance of auction minutes and transparency in the auction process by KPKNL in order to reduce the potential for disputes and clearer regulations are needed regarding legal protection for auction winners to ensure legal certainty in the implementation of auctions.

Keywords: Legal Protection, Auction Winner, Dependent Rights, Auction Minutes, Legal Certainty.

ABSTRAK

Lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan salah satu mekanisme hukum untuk pelunasan utang debitur yang mengalami wanprestasi. Dalam pelaksanaannya, risalah lelang sebagai akta autentik memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum bagi pemenang lelang. Namun, dalam praktiknya, pemenang lelang sering mengalami kendala ketika objek lelang telah dialihkan kepada pihak ketiga, sehingga timbul sengketa dan ketidakpastian dalam peralihan hak. Berdasarkan hal tersebut bagaimana kedudukan risalah lelang dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemenang lelang atas objek Hak Tanggungan yang telah dijual kepada pihak ketiga. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan normatif yuridis. Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Analisis data dilakukan dengan menggunakan pendekatan normatif kualitatif. Risalah lelang memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan memberikan kepastian hukum bagi pemenang lelang. Namun, implementasinya masih menghadapi kendala berupa munculnya gugatan dari pihak ketiga yang dapat mengganggu keabsahan kepemilikan objek lelang, meskipun pemenang lelang telah memperoleh hak secara sah. Oleh karena itu, pemenang lelang yang beritikad baik perlu mendapatkan perlindungan hukum. Di samping itu, perlu dilakukan sosialisasi kepada

masyarakat untuk memahami pentingnya risalah lelang serta transparansi dalam proses lelang oleh KPKNL guna mengurangi potensi sengketa dan diperlukan pengaturan yang lebih jelas mengenai perlindungan hukum bagi pemenang lelang untuk menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Pemenang Lelang, Hak Tanggungan, Risalah Lelang, Kepastian Hukum.

PENDAHULUAN

Pasal 499 KUHPerdara :“Benda adalah segala sesuatu (tiap barang dan hak) yang dapat dikuasai oleh hak milik”. Benda dalam arti yuridis merupakan sesuatu yang dapat dimiliki oleh subyek hukum. Dalam golongannya, benda terbagi menjadi benda bergerak dan tidak bergerak. Golongan benda bergerak terbagi lagi menjadi golongan benda yang bergerak karena sifatnya dan karena ditentukan oleh undang-undang. Golongan benda tidak bergerak dapat dikategorikan karena sifatnya, tujuan pemakaiannya dan karena ditentukan oleh undang-undang.

Tanah merupakan suatu benda yang tergolong dalam kategori benda tidak bergerak, dalam tanah terdapat hak milik yang harus didaftarkan untuk kepentingan pemegangnya. Pendaftaran tanah merupakan hal yang penting, karena dengan didaftarkannya hak atas tanah, pemilik hak atas tanah dapat membuktikan haknya kepada pihak lain. Dalam pendaftaran tanah terdapat asas aman, yang berarti pendaftaran tanah harus terselenggara dengan cermat dan teliti, agar tercipta kepastian hukum sebagaimana tujuan pendaftaran tanah. Tujuan pendaftaran tanah tersebut tercapai melalui pemberian surat tanda bukti hak berupa sertifikat kepada pemegang hak yang bersangkutan.

Penuturan diatas merupakan dasar dalam terjadinya Putusan Mahkamah Agung Nomor 866 K/Pdt/2020 yang mana seseorang pemegang lelang yang beritikad baik dan pemegang risalah lelang menghadapi kendala dalam memperoleh haknya. Meskipun telah memenangkan lelang, beliau harus menempuh upaya hukum yang panjang dan belum dapat mencatatkan peralihan hak atas tanah tersebut. Hal ini disebabkan objek lelang yang masih dalam sengketa telah dijual dan dipecah sertifikatnya oleh pihak ketiga. Situasi ini menciptakan ketidakpastian hukum terkait kedudukan akta risalah lelang dan kepemilikan objek lelang yang telah dibeli seseorang. Oleh karena itu, perlu dilakukan kajian mendalam dengan memfokuskan pada kedudukan akta risalah lelang serta perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemenang Lelang beritikad baik selaku pemegang akta risalah lelang.

Lelang menurut pengertian dalam Juklak Lelang merupakan sebuah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman Lelang.

Lelang merupakan suatu wujud dari peristiwa jual beli yang dikemas dengan cara yang berbeda. Dalam perjanjian jual beli, pihak yang satu mengikat dirinya untuk

menyerahkan hak milik atas suatu benda, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Definisi jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) adalah suatu perjanjian antara pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Definisi di atas memuat beberapa unsur yaitu suatu perjanjian, adanya penyerahan barang, dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Risalah ini merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, sebagaimana ketentuan Pasal 1 Angka 34 Juklak Lelang 2023. Pasal 1868 KUHPerdata menyatakan bahwa akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, di tempat akta tersebut dibuat. Artinya, setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh Pejabat Lelang sebagai pejabat umum, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus diakhiri dengan penerbitan risalah lelang sebagai bukti keabsahannya, beserta minutanya yang kemudian disimpan sebagai dokumen negara. Pihak penjual dan pembeli lelang nantinya akan mendapatkan salinan dan kutipan risalah lelang sebagaimana ketentuan dalam Pasal 101 Ayat (1) Juklak Lelang 2023.

Lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan salah satu mekanisme hukum untuk pelunasan utang debitur yang mengalami wanprestasi. Dalam pelaksanaannya, risalah lelang sebagai akta autentik memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum bagi pemenang lelang. Namun, dalam praktiknya, pemenang lelang sering mengalami kendala ketika objek lelang telah dialihkan kepada pihak ketiga, sehingga timbul sengketa dan ketidakpastian dalam peralihan hak.

METODE PENELITIAN

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum. Dalam penelitian ini, peneliti menggambarkan masalah hukum dan fakta-fakta yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas objek hak tanggungan yang telah dijual kepada pihak ketiga. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan normatif yuridis. Pendekatan normatif yuridis menurut Soerjono Soekanto adalah pendekatan dalam suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Risalah Lelang terhadap Pemenang Lelang atas Objek Lelang Hak Tanggungan yang dijual kepada Pihak ketiga dikaitkan dengan Teori Kepastian Hukum

Jaminan merupakan suatu tanggungan yang diberikan oleh debitur kepada pihak kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Perjanjian jaminan bersifat *accessoir* yang merupakan perjanjian tambahan yang dikaitkan dengan perjanjian pokoknya. Jaminan kebendaan adalah jaminan yang objeknya berupa barang bergerak maupun tidak bergerak yang khusus diperuntukan untuk menjamin utang debitur kepada kreditur apabila dikemudian hari debitur tidak dapat membayar utangnya kepada kreditur, benda bergerak dapat dijamin dengan gadai dan fidusia, sedangkan untuk benda tidak bergerak khususnya tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dibebankan dengan hak tanggungan.

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Apabila debitur wanprestasi, maka pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan di hadapan Pejabat Lelang sebagai Pejabat Umum kecuali ditentukan lain oleh peraturan Perundang-Undangan. Pejabat lelang diangkat khusus oleh Menteri yang diberi wewenang untuk memimpin proses lelang dan membuat Akta Risalah Lelang pada akhir proses lelang. Sebagai bukti pelaksanaan lelang, maka Pejabat Lelang wajib membuat sebuah berita acara yang dinamakan Akta Risalah Lelang.

Risalah Lelang menjadi landasan autentik pada penjualan Lelang, artinya tanpa risalah Lelang, maka penjualan Lelang dianggap tidak sah. Proses Lelang yang tidak tercatat dalam risalah Lelang tidak memberikan kepastian hukum dan bertentangan dengan hukum.

Kedudukan Risalah Lelang sebagai akta autentik memberikan kepastian hukum yang kokoh bagi pemenang lelang. Dokumen ini tidak hanya menjadi alat bukti yang sah di pengadilan, tetapi juga melindungi hak-hak pemenang lelang dari klaim pihak ketiga. Dengan memenuhi syarat-syarat formal dan materiil, Risalah Lelang memastikan bahwa proses lelang berjalan sesuai dengan prinsip legalitas, sehingga memberikan rasa aman dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang atas Objek Hak Tanggungan yang telah dijual kepada Pihak Ketiga

Dalam lelang, perlindungan hukum merujuk pada tindakan yang sah menurut undang-undang, peraturan, atau peraturan perundang-undangan yang bertujuan untuk melindungi hak-hak para pihak yang terkait dalam lelang, setelah mereka memenuhi kewajibannya. Kepastian hukum di sini berarti memberikan jaminan bahwa pihak-pihak yang berkepentingan akan memperoleh hak mereka.

Perlindungan hukum bagi pembeli lelang didasarkan pada dua asas utama, yaitu Asas Akuntabilitas dan Asas Kepastian Hukum. Asas Akuntabilitas mengatur bahwa pelaksanaan lelang dilakukan oleh pejabat lelang yang bertanggung jawab kepada semua pihak yang memiliki kepentingan. Sementara itu, Asas Kepastian Hukum mengharuskan agar pelaksanaan lelang memberikan jaminan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat. Setiap proses lelang akan didokumentasikan dalam Risalah Lelang, yang dapat digunakan oleh penjual atau pemilik objek lelang, pembeli, atau pejabat lelang untuk mempertahankan dan/atau melaksanakan hak serta kewajiban mereka.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 866 K/Pdt/2020, menjelaskan bahwa Tuan Effendi Taslim membeli tanah melalui pelelangan umum yang diadakan oleh KPKNL Kota Metro pada tanggal 10 Juli 2009. Lelang tersebut adalah lelang eksekusi, yaitu lelang yang dilaksanakan untuk mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan, atau dokumen lainnya yang diperlakukan serupa. Secara khusus, lelang ini adalah eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan Pasal UU No. 4 Tahun 1996.

Dalam hal perlindungan hukum, hak dari pihak yang telah memenuhi kewajibannya harus dijaga. Lelang adalah proses jual beli yang didasarkan pada prinsip penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang berarti pembeli adalah pihak yang memberikan tawaran tertinggi pada saat lelang berlangsung. Pada lelang eksekusi Hak Tanggungan, pejabat lelang menetapkan pembeli sebagai penawar tertinggi jika penawaran melebihi harga limit yang ditentukan. Kewajiban pembeli, dalam hal ini Tuan Effendi Taslim, meliputi pembayaran harga lelang dan biaya-biaya terkait, seperti pajak, pungutan negara selain pajak, dan pungutan sah lainnya yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Pembayaran harga lelang harus dibayarkan paling lambat lima hari kerja hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 88 ayat 1 Juklak Lelang, atau jika merujuk kepada peraturan yang berlaku pada saat pelelangan dilakukan diselesaikan paling lambat tiga hari kerja setelah lelang selesai Sesuai dengan Pasal 43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.7/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Selanjutnya disebut sebagai Juklak Lelang 2006).

Perlindungan hukum adalah usaha untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang penguasa yang tidak sesuai dengan hukum, untuk menciptakan ketertiban dan ketenangan, sehingga manusia dapat menikmati martabatnya secara penuh. Perlindungan hukum dapat dibagi menjadi dua jenis,

yaitu perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah dengan memberi kesempatan kepada masyarakat untuk mengajukan keberatan sebelum suatu keputusan pemerintah menjadi final. Sementara itu, perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur pengadilan atau lembaga banding administrasi bagi pihak yang merasa dirugikan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Kedudukan Risalah Lelang terhadap pemenang lelang atas objek hak tanggungan yang telah dijual kepada pihak ketiga, apabila dikaitkan dengan teori kepastian hukum, menunjukkan bahwa risalah lelang merupakan bukti autentik atas terjadinya peralihan hak dari pemilik semula kepada pemenang lelang secara sah menurut hukum. Ketika pejabat lelang menerbitkan risalah lelang yang memuat seluruh rangkaian proses lelang, maka hal tersebut secara langsung memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemenang lelang atas objek lelang yang dimenangkannya. Dengan demikian, apabila terdapat gugatan dari pihak ketiga ke Pengadilan Negeri atas objek tersebut, tidak sepatutnya menggugurkan keabsahan risalah lelang maupun kepemilikan pemenang lelang, selama lelang dilaksanakan sesuai prosedur dan pemenang bertindak dengan itikad baik. Keberadaan risalah lelang seharusnya menjadi dasar hukum yang kuat dalam menjamin hak kepemilikan pemenang lelang serta mencerminkan asas kepastian hukum sebagaimana diatur dalam sistem hukum positif di Indonesia.

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas objek Hak Tanggungan yang telah dijual kepada pihak ketiga harus diberikan. Pemenang lelang yang beritikad baik, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 866 K/PDT/2020, harus dilindungi dari segala tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan haknya, termasuk tindakan seseorang yang menjual barang dalam kondisi sita jaminan. Selain itu, Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan menyatakan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah mereka yang melakukan jual beli atas objek tanah dengan tata cara, prosedur, dan dokumen yang sah sesuai peraturan perundang-undangan, termasuk melalui pelelangan umum. Dengan demikian, pemenang lelang yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum.

Saran

Perlunya mengadakan sosialisasi kepada masyarakat agar memeriksa dengan detail mengenai Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Pejabat Lelang. Hal ini penting untuk memperkuat posisi hukum pemenang lelang apabila terjadi sengketa di kemudian hari dan bagi pihak KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan

Lelang) dapat meningkatkan transparansi dalam proses lelang dengan menyediakan akses publik untuk informasi lelang guna mengurangi potensi klaim pihak ketiga.

Perlunya pengaturan lebih jelas mengenai Perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang beritikad baik sebagai bentuk tanggung jawab oleh pejabat lelang, sehingga pemenang lelang mendapatkan kepastian hukum dalam memperoleh proses lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, A. (2010). *Menguak teori hukum (Legal Theory) & teori peradilan (Judicialprudence) termasuk undang-undang (Legisprudence) Volume I: Pemahaman awal*. Kencana.
- Arba, H. M. (2018). *Hukum agraria Indonesia*. Sinar Grafika.
- Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan. (2008). *Lelang: Teori dan praktik*. BPPK.
- Bahsan, M. (2007). *Hukum jaminan dan jaminan kredit perbankan Indonesia*. Rajawali Pers.
- Effendi, B. (n.d.). *Pendaftaran tanah di Indonesia dan peraturan pelaksanaannya*. Alumni.
- Ghozali, F. (2020). Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik. Diakses pada 15 November 2024 dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-gorontalo/baca-artikel/13352/Perlindungan-Hukum-Terhadap-Pembeli-Lelang-yang-Beritikad-Baik>
- Khisni, L. K., & Hanim, L. (2017). Implementasi asas droit de preference terhadap jaminan hak tanggungan oleh pihak perbankan dalam perjanjian kredit. *Jurnal Akta*, 4(1), Maret.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Nurjanah, S. (2018). Eksistensi hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah (Tinjauan filosofis). *Jurisprudentie*, 5(1), Juni.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 Tahun 2019 tentang Balai Lelang.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124 Tahun 2023 tentang Pejabat Lelang Kelas I.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 Tahun 2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40 Tahun 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Setyaningsih, dkk. (2018). Peranan notaris dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) terhadap perjanjian kredit antara kreditur dan debitur dengan jaminan hak tanggungan di Purwokerto. *Jurnal Akta*, 5(1).

Sutedi, A. (2010). *Hukum hak tanggungan*. Sinar Grafika.

Suyatno, A. (2016). *Kepastian hukum dalam penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan hak tanggungan tanpa proses gugatan pengadilan*. Prenada Media Grup.

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Walidani, L., & Adjie, H. (2018). Perlindungan hukum kreditur terhadap pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. *HUMANI*, 8(2), November.