

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI BARANG JAMINAN TIDAK BERGERAK MELALUI LELANG¹

Oleh: Wiwid Dewinta Muslimin²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana prosedur penyerahan barang melalui lelang dan bagaimana perlindungan hukum terhadap hak pembeli barang jaminan melalui lelang. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif disimpulkan: 1. Prosedur penyerahan barang pada penjualan di muka umum atau lelang ketika pembeli telah melakukan pembayaran dengan menunjukkan bukti pembayaran maka barang hasil jual dalam lelang diserahkan kepada pembeli atau pemenang lelang paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran tersebut. Penyerahan atas barang bergerak dalam lelang dilakukan pemindahan hak kebendaan baik secara fisik dan nyata dari penjual kepada pembeli, untuk penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan membuat akta otentik yang bertujuan mengalihkan hak atas tanah tersebut. Jika tidak dapat dilakukan penyerahan nyata secara damai maka dapat dilakukan eksekusi riil berupa perintah pengosongan atas barang yang dilelang jika perlu dengan bantuan polisi. 2. Perlindungan hukum terhadap pembeli barang jaminan melalui lelang untuk beberapa putusan Hakim yang berbeda-beda pada kasus-kasus yang sama, ketika keputusan Hakim menyatakan bahwa lelang adalah perbuatan hukum yang sah, maka keputusan tersebut memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli akan kepastian hukum terhadap barang yang dibelinya dan pembeli dapat menguasai atau menjadikan barang dalam penjualan lelang tersebut menjadi hak dari pembeli berdasarkan aturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK. 06/2017.

Kata kunci: Pembeli, barang jaminan tidak bergerak, lelang

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Prof. Dr. Telly Sumbu, SH, MH; Dr. Muhammad Hero Soepeno, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 110711067

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lelang diatur dalam *Vendu Reglement* Stbl. 1908/189, *Vendu Instructie* Stbl. 1908/190. Peraturan lelang tersebut sebagai warisan kolonial sampai sekarang masih berlaku. Perubahan-perubahan telah terjadi dalam lelang, baik asas-asas yang terkandung dalam peraturan, lembaga lelang sendiri dan perubahan proses lelang. Semua masyarakat yang sedang membangun dicirikan oleh perubahan, peranan hukum dalam pembangunan adalah untuk menjamin bahwa perubahan itu terjadi dengan cara yang teratur.³

Lelang dikenal sebagai suatu perjanjian yang termasuk jual-beli dalam *Civil Law* maupun *Comman Law*. Lembaga lelang yang diatur melalui sistem hukum dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Setidaknya terdapat tiga tujuan diaturnya lelang dalam hukum, yaitu:

1. Untuk memenuhi kebutuhan penjualan lelang, yang diatur dalam banyak peraturan perundang-undangan.
2. Untuk memenuhi atau melaksanakan putusan peradilan atau lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan undang-undang dalam rangka penegakan keadilan (*law enforcement*).
3. Untuk memenuhi kebutuhan dunia usaha pada umumnya, produsen atau pemilik barang pribadi dimungkinkan melakukan penjualan lelang.⁴

Penjualan lelang dikuasai oleh ketentuan-ketentuan KUHPerduta Buku III tentang perikatan dalam hal ini mengenai jual beli dalam lelang dan juga dasar dari penjualan lelang mengacu pada ketentuan Pasal 1457 KUHPerduta yang berbunyi: "*jual-beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan*". Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual

³ Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, (Bandung: PT. Alumni, 2002), hal. 1.

⁴ Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang, Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, (Jakarta: Biro Hukum-Sekretariat Jenderal, 18 Februari 2005), hal. 4.

beli tersebut yakni adanya subjek hukum yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga, adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Lelang adalah jual beli dalam bentuk khusus.⁵ Dengan demikian didalam lelang berlaku syarat-syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang terdiri dari sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Selanjutnya dalam penjualan lelang terdapat beberapa tahap pelaksanaan baik dari persiapan acara lelang, dan bahkan sampai pada penyerahan barang hasil lelang masih memberikan *bargaining position* yang lebih kuat terhadap pihak yang mengadakan lelang dan sebagai pihak pembeli lelang tidak mempunyai kesempatan dalam hal ini, lebih khusus dalam membuat klausul risalah lelang sehingga hal ini memungkinkan kurang memberikan tempat pada hak-hak pembeli lelang sebagaimana diketahui bahwa seluruh klausul risalah lelang berasal dari Kantor Lelang. Klausul risalah lelang sama artinya dengan Berita Acara Lelang. Berita acara lelang merupakan landasan otentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang.⁶

Peraturan lelang yang ada selama ini kurang mendukung perkembangan lelang sebagai lembaga jual beli dan kurang memberi perlindungan kepentingan hak-hak pembeli lelang atas barang yang dibelinya, karena hukum lelang yang ada kurang rasional, khususnya peraturan lelang kurang memiliki suatu kualitas "normatif" yang umum, berlaku bagi semua perkara-perkara serupa, sanksi yang tidak jelas dan kurang sistematis. Peraturan-peraturan di bidang lelang sebagai suatu system pemikiran normatif yang logis, rasional belum dapat memecahkan suatu problem praktis yang bersifat hukum pada prinsipnya dapat dipecahkan menurut hukum, seperti terbukti dengan tidak jelasnya kepastian hak

pembeli lelang.⁷ Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang berarti adanya kepastian hukum hak pembeli lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang. Namun dalam praktek terdapat putusan hakim yang berbeda-beda atas masalah yang sama misalnya dalam jenis lelang eksekusi dalam hal ini terdapat keputusan pembatalan mengenai barang jaminan tidak bergerak yang telah dibeli melalui lelang tersebut. Olehnya hak-hak pembeli dalam lelang tidak dapat dipenuhi sehingga tidak memberikan perlindungan terhadap hak pembeli.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka penulis merasa tertarik untuk menulis Skripsi tentang bagaimana prosedur penyerahan barang melalui lelang dan bagaimana perlindungan hukum terhadap hak pembeli barang jaminan melalui lelang.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Prosedur Penyerahan Barang Melalui Lelang?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Hak Pembeli Barang Jaminan Melalui Lelang ?

C. Metodologi Penelitian

Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, pada penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam ilmu penelitian digolongkan sebagai data sekunder.⁸ Data sekunder atau data pustaka diperoleh dan dikumpulkan dari beberapa bahan hukum yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier atau penunjang,⁹

⁵ Bachtiar Sibarani, *Masalah Hukum Privatisasi Lelang*, Jurnal Keadilan (Jakarta: Volume 4, Nomor 1 Tahun 2005/2006).

⁶ M yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1994, hal. 187.

⁷⁷ Ismu Harkamil, *"Sosiologi Hukum Weber dan Pembentukan Perundang-undangan"*. *Beberapa Teori dalam Hukum Tata Negara*, Jurnal Tata Negara Pemikiran Untuk Demokrasi dan Negara Hukum Vol. 1 Nomor 1, Juli 2003, Pusat Studi Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.

⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif. Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Cetakan Ke-15, Jakarta, 2013, hal. 24.

⁹ *Ibid.*, hal. 38.

PEMBAHASAN

A. Prosedur Penyerahan Barang Melalui Lelang

Prosedur lelang merupakan rangkaian perbuatan-perbuatan yang dilakukan sebelum lelang dilaksanakan, pada saat lelang dilaksanakan dan setelah lelang dilaksanakan. Adapun tahap persiapan lelang menurut Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, surat permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh penjual atau pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk diminta jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Dalam hal lelang dimaksud berupa Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara, permohonan lelang diajukan dalam bentuk Nota Dinas oleh Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL kepada Kepala KPKNL. Penjual atau pemilik barang lelang tersebut dapat menggunakan Balai Lelang untuk memberikan jasa pralelang dan/atau jasa pascalelang.¹⁰ Keberadaan KPKNL dalam melakukan pengurusan piutang senantiasa berupaya memberikan pelayanan dan pengurusan piutang negara secara optimal. Dengan telah dikeluarkannya putusan Mahkamah Konstitusi (MK) Nomor 77/PUU-IX/2011 tanggal 25 September 2012 yang menegaskan bahwa Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) sudah tidak diperkenankan lagi mengurus piutang pada Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D). maka pengurusan piutang negara saat ini difokuskan kepada piutang pada instansi pemerintah maka peran Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sangat dibutuhkan dalam rangka mengelola piutang pada instansi pemerintah daerah.

Penjual atau pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II, harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II, disertai dokumen

persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Kantor lelang menentukan syarat-syarat umum dalam pelaksanaan lelang sedangkan penjual dapat menentukan syarat-syarat lelang yang bersifat khusus, yang tidak boleh bertentangan dengan peraturan umum lelang dan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku. Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum, artinya terdapat pada setiap permohonan lelang untuk tiap jenis lelang, seperti Surat Keputusan Penunjukan Penjual dan Daftar Barang. Dalam suatu permohonan lelang, Penjual pada umumnya bukan perorangan, kecuali lelang sukarela yang diajukan oleh perorangan. Penjual yang merupakan instansi Pemerintah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) melakukan penunjukan pada seseorang yang berwenang mewakili penjual yang disebut "Pejabat Penjual", dengan menerbitkan Surat Keputusan Penunjukan Pejabat Penjual. Demikian juga, "daftar barang" merupakan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum, karena setiap permohonan lelang harus jelas barang yang dimintakan untuk dilelang dalam daftar barang.¹¹

Peraturan Menteri Keuangan Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur:¹²

- a. Penjual/Pemilik Barang bertanggungjawab terhadap keabsahan barang, dokumen persyaratan lelang dan penggunaan jasa lelang oleh Balai Lelang;
- b. Penjual bertanggungjawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang, dokumen persyaratan lelang dan penggunaan jasa lelang oleh balai lelang.

Bilamana penjual/pemilik barang telah memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus, dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II harus menetapkan dan memberitahukan kepada penjual atau pemilik

¹⁰ Rachmadi Usman, *Op.cit*, hal. 121.

¹¹ Purnama Tioria Sianturi, *Op.cit*, hal. 85.

¹² Lihat Peraturan Menteri Keuangan Pasal 7 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40./PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

barang tentang jadwal lelang secara tertulis, yang berisi:¹³

1. Penetapan waktu dan tempat lelang;
2. Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang dan menyampaikan bukti pengumuman kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II;
3. Hal-hal lain yang perlu disampaikan kepada penjual atau pemilik barang, misalnya mengenai Nilai limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang dan lain sebagainya.

Semua kelengkapan dokumen persyaratan lelang bila telah terpenuhi, maka selanjutnya untuk menetapkan waktu dan tempat serta pengumuman lelang lainnya dapat dilakukan.

Berkenaan dengan tempat dan waktu pelaksanaan lelang Pasal 5 ayat (1) *Vendu Reglement* menyatakan, bahwa "*barangsiapa ingin mengadakan penjualan umum, wajib memberitahukan hal ini kepada juru lelang, atau tempat-tempat dimana ditempatkan pemegang buku, kepada pemegang buku, dengan memberitahukan pada hari atau hari-hari apa penjualan hendak diadakannya*". Berdasarkan ketentuan ini, maka tempat pelaksanaan lelang berada dalam wilayah tempat juru lelang.

Dengan merujuk kepada Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.07/2016, maka pada dasarnya tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang itu berada. Pengaturan tempat lelang dapat dilaksanakan tidak di tempat barang berada bertentangan dengan Pasal 1868 KUHPerdara mengenai syarat akta otentik. Suatu risalah lelang harus memenuhi tiga unsur akta otentik, yang dipersyaratkan Pasal 1868 KUHPerdara, "akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh dihadapan Pejabat Umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat". Dengan demikian, khusus barang tidak bergerak, seorang pejabat lelang hanya berwenang membuat akta atas barang yang berada di tempat pejabat lelang tersebut mempunyai kewenangan. Jika tidak, keotentikan dari risalah lelang yang dibuatnya bertentangan dengan Pasal 1868 KUHPerdara

atau tidak memenuhi syarat akta otentik.¹⁴ Ketentuan ini perlu diperhatikan dalam melakukan proses lelang agar supaya barang tidak bergerak hasil penjualan dalam lelang dapat dikuasai sepenuhnya oleh pembeli lelang, olehnya dalam pembuatan akta otentik dari penjualan lelang barang tidak bergerak tersebut harus dilakukan pada tempat dimana posisi barang tersebut berada.

Ketentuan waktu pelaksanaan lelang diatur sebagai berikut:¹⁵

- a. Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL, atau Pejabat Lelang Kelas II, yang dilaksanakan pada jam dan hari kerja KPKNL, kecuali untuk lelang noneksekusi Sukarela, dapat dilaksanakan di luar jam dan hari kerja dengan persetujuan tertulis Kepala Kantor Wilayah DJKN setempat.
- b. Surat permohonan persetujuan pelaksanaan lelang di luar jam dan hari kerja diajukan oleh penjuak atau pemilik lelang.
- c. Surat persetujuan pelaksanaan lelang di luar jam dan hari kerja dilampirkan pada Surat Permohonan Lelang.

Selanjutnya didalam Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur penjualan secara lelang didahului pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual. Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.

Adapun maksud diadakannya lelang ini, yaitu:¹⁶

- 1) Agar dapat diketahui oleh masyarakat luas, sehingga bagi yang berminat dapat menghadiri pelaksanaan lelang (menghimpun peminat lelang atau aspek publikasi).
- 2) Memberikan kesempatan kepada pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan sanggahan atau *verzet* (aspek legalitas).
- 3) *Shock therapy* bagi masyarakat agar menimbulkan efek jera, sehingga

¹⁴ Purnama Tioria Sianturi, *Op.cit.*, hal. 86.

¹⁵ Rachmadi Usman, *Op.cit.* hal. 123.

¹⁶ F. X. Ngadjijarno, dkk, *Op.cit.*, hal. 277.

¹³ Rachmadi Usman, *Op.cit.*, hal. 122.

diharapkan debitur yang tadinya bermalasan memenuhi kewajibannya akan timbul kesadaran untuk melunasi kewajiban-kewajibannya, karena takut barang miliknya bisa saja dilelang sebagai bagian pelunasan utang-utangnya.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Hak Pembeli Barang Jaminan Melalui Lelang

Hukum hanya memungkinkan pihak-pihak yang dirugikan haknya dengan adanya perbuatan jual beli lelang yang dilaksanakan melalui Kantor Lelang, dapat mempertahankan hak/kepentingan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan, dengan harapan pengadilan akan memberikan hukum atas sengketa yang dihadapinya. Hakim dipersidangan mengkonstatir peristiwa kongkrit, yang sekaligus berarti merumuskan peristiwa kongkrit, mengkualifikasi peristiwa kongkrit dan mengkonstitusi atau memberi hukum atau hukumannya.¹⁷ Untuk itu beberapa putusan hakim yang perlu diperhatikan guna untuk mencari bentuk perlindungan hukum atas hak-hak pembeli lelang.

Beberapa contoh putusan hakim pada kasus yang sama terdapat putusan hakim yang tidak memberikan perlindungan hukum atas hak-hak pembeli lelang, yaitu:¹⁸

- 1) Putusan perkara Nomor: 45/Pdt.G/1999/PN Ska. Tanggal 22 Maret 2000 Jo. Nomor: 374/Pdt/2000/PT.Smg tanggal 4 Oktober-2000 Jo. Nomor: 2712.K/Pdt/2001/MA tanggal 23 Desember 2003. Penggugat mendalilkan adanya kesalahan dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang yaitu pemberian jaminan oleh salah satu ahli waris, yang mengakibatkan kerugian para ahli waris lainnya. Majelis Hakim menyatakan lelang penjualan lelang dengan pemenang lelang adalah sah menurut hukum yang berlaku, karena dibeli dari penjualan eksekusi, tanpa menyebutkan alasan-alasan yang menyebabkan lelang dinyatakan sah baik dari sisi prosedur ataupun keabsahan dari pelaksanaan lelang itu sendiri. Implikasi terhadap pembeli lelang memberikan

perlindungan hukum bagi pembeli lelang, sehingga tidak mengakibatkan adanya perubahan atas hak-hak pembeli lelang atas objek yang dibelinya melalui lelang. Pembeli lelang memperoleh kepastian hukum. Perkara ini menunjukkan lelang adalah suatu bentuk jual beli yang masih terbuka terhadap bantahan/keberatan/gugatan pihak ketiga, tidak memberikan perlindungan yang absolut kepada pembeli lelang.

- 2) Putusan Perkara Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor: 31/Pdt.G/1998 PN.Smi. Gugatan perkara perbuatan melawan hukum atas dasar kesalahan/kelalaian debitur sehubungan dengan atas pelaksanaan lelang dan akibat hukum dari lelang harga tidak wajar. Dalam pertimbangan Hakim apabila prosedur lelang sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan, seyogyanya harga yang terbentuk dalam lelang tidak dapat diganggu gugat lagi. Putusan ini sudah tepat, karena sesuai dengan Pasal 1341 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang melindungi hak-hak pihak ketiga yang telah diperolehnya dengan itikad baik atas segala kebendaan yang menjadi pokok perjanjian yang batal tersebut. Pembeli lelang adalah merupakan pihak ketiga dalam hubungan hukum antara kreditor dan debitur, yang memperoleh hak kebendaan atas barang jaminan dalam penjualan umum. Putusan dimaksud juga mencerminkan keadilan karena adalah adil jika seorang pembeli yang telah menyerahkan sejumlah uang memperoleh hak atas barang jaminan. Pembeli lelang membeli sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, dan majelis Hakim memberi perlindungan bagi pembeli lelang.¹⁹
- 3) Putusan perkara Pengadilan Jakarta Pusat Nomor: 128/PDT.G/2003/PN. Jkt.PSt. tanggal 4 Agustus 2003 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 51/PDT/2004/PT.DKI. dalam perkara ini Termohon Eksekusi bukanlah pihak yang memiliki kewenangan

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1996, hal. 74.

¹⁸ Purnama Tioria Sianturi, *Op.cit.* hal. 181.

¹⁹ *Ibid.*, hal. 238-239.

menguasai/kewenangan menyerahkan dan Majelis Hakim telah mengesampingkan *asa nemo plus* bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi apa yang menjadi haknya, karena tergugat III bukan pemilik sebagai rumah dan tanah objek lelang, dan lebih menekankan pada pembeli lelang yang sah. Implikasi terhadap pembeli lelang merupakan suatu perlindungan hukum bagi pembeli lelang, sehingga tidak mengakibatkan adanya perubahan atas hak-hak pembeli lelang atas objek yang dibelinya melalui lelang. Pembeli lelang memperoleh kepastian hukum lelang adalah suatu bentuk jual beli yang masih terbuka terhadap keberatan/gugatan pihak ketiga.²⁰

- 4) Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 226/PDT/G/1994/PN.Bdg tanggal 2 Februari 1995 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 368/PDT/95/PT. Bdg tanggal 14 Desember 1995. Putusan Pengadilan di tingkat banding adalah lelang dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum sehingga pembeli lelang harus mengembalikan barang yang dibeli melalui lelang kepada pemilik yang sah yaitu ahli waris dengan pertimbangan walaupun pembeli lelang merupakan pembeli yang beritikad baik dan menurut yurisprudensi layak perlindungan hukum, tetapi ahli waris yang lain harus dilindungi. Pertimbangan putusan Hakim lebih melindungi para ahli waris, berdasarkan *asa nemo plus*, bahwa seseorang itu tidak dapat mengalihkan hak melebihi apa yang menjadi haknya, salah satu ahli waris tidak dapat mengalihkan semua hak waris, dibandignkan melindungi hak pembeli lelang berdasarkan *asa itikad baik* pembeli lelang. Walaupun putusan Hakim berdasar, namun putusan ini juga tidak adil dilihat dari kepentingan pembeli lelang, yang sama sekali tidak mengetahui kebenaran materil objek lelang sebagai bagian budel waris. Hakim tidak tegas menyatakan lelang sebagai perbuatan melawan hukum, hakim juga dalam pertimbangannya menyatakan pembeli

yang beritikad baik, tetapi tidak mempertimbangkan akibat hukum dari suatu itikad baik, berupa perlindungan yang diberikan hukum terhadap pembeli lelang. Hakim membandingkan perlindungan hukum terhadap ahli waris dengan perlindungan hukum terhadap pembeli. Implikasi gugatan, barang kembali kepada posisi semula, yaitu dalam kepemilikan ahli waris, selaku pihak ketiga diluar debitor dan bank kreditor, maka hak pembeli lelang atas objek lelang akan menjadi berakhir. Bank kreditor tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit atau kewajiban-kewajiban tereksekusi lelang. Uang yang dibayarkan oleh pembeli lelang tidak jelas menjadi hak siapa, apakah hak bank kreditor atau harus mengembalikan hasil lelang kepada pembeli lelang. Putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, tidak menghilangkan hak-hak kreditor untuk memperoleh pelunasan hutang-hutang debitor. Akibat terhadap hak pembeli lelang atas barang dan hasil lelang tidak jelas, sehingga terlihat bahwa hak pembeli dan penjual dalam lelang tidak mencerminkan *asa keseimbangan*. Esensi dari jual beli adanya penyerahan barang dan pembayaran harga tidak terlaksana. Jual beli bertujuan untuk mengalihkan hak milik kebendaan yang dijual.²¹

- 5) Putusan Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 159/ Pdt.G/2001/PN.JKT.UT. tanggal 6 Februari 2002. Dalam gugatan perkara mendalilkan adanya kesalahan dalam pembuatan harga lelang yang mengakibatkan kerugian si penggugat. Putusan pengadilan lelang dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum sehingga lelang dinyatakan batal demi hukum, maka implikasi barang kembali kepada posisi semula, yaitu dalam kepemilikan si penggugat/debitor, maka hak pembeli lelang atas objek lelang menjadi berakhir. Implikasi berupa akibat terhadap hak pembeli lelang tidak dilindungi oleh hukum.²²

²⁰ *Ibid.*, hal. 216-217.

²¹ *Ibid.*, hal. 246-247.

²² *Ibid.*, hal. 250-251.

6) Putusan perkara Pengadilan Negeri Surabaya Nomor:43/Pdt.G/2002/PN.SBY. tanggal 30 Juli 2002 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor: 565/Pdt/2003/PT.Sby. tanggal 09 Januari 2003. Putusan Hakim tingkat pertama dikuatkan oleh tingkat banding lelang dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Pembeli lelang melakukan pembelian objek sengketa, yang tanpa meminta penjelasan lebih lanjut apakah benar objek lelang tersebut benar milik pihak tereksekusi. Implikasi dari gugatan barang kembali kepada posisi semula. Tetap terlihat bahwa perlindungan hak pembeli dan penjual tidak seimbang dalam lelang.²³

Berdasarkan beberapa contoh kasus diatas, sepanjang putusan Hakim menyatakan lelang sebagai perbuatan hukum yang sah, memberikan perlindungan hukum bagi pembeli lelang, sehingga tidak mengakibatkan adanya perubahan atas hak-hak pembeli lelang atas objek yang dibelinya melalui lelang. Pembeli lelang mempunyai kepastian hukum. Namun dalam contoh kasus yang sama pula terdapat putusan yang berbeda dari Hakim, yang tidak memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang dan dalam hal ini pembeli lelang tidak mempunyai kepastian hukum. Juga terlihat bahwa lelang adalah suatu bentuk jual beli yang masih terbuka terhadap bantahan/keberatan gugatan. Perlindungan atas hak milik pembeli barang dalam jual beli melalui lelang tidak mempunyai kekuatan hukum yang final. Sehingga hal ini tidak menutup kemungkinan jual beli dalam lelang terhadap pembeli barang tidak bergerak tidak dapat digugat/dibantah.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Prosedur penyerahan barang pada penjualan di muka umum atau lelang ketika pembeli telah melakukan pembayaran dengan menunjukkan bukti pembayaran maka barang hasil jual dalam lelang diserahkan kepada pembeli atau pemenang lelang paling lama 1

(satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran tersebut. Penyerahan atas barang bergerak dalam lelang dilakukan pemindahan hak kebendaan baik secara fisik dan nyata dari penjual kepada pembeli, untuk penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan membuat akta otentik yang bertujuan mengalihkan hak atas tanah tersebut. Jika tidak dapat dilakukan penyerahan nyata secara damai maka dapat dilakukan eksekusi riil berupa perintah pengosongan atas barang yang dilelang jika perlu dengan bantuan polisi.

2. Perlindungan hukum terhadap pembeli barang jaminan melalui lelang untuk beberapa putusan Hakim yang berbeda-beda pada kasus-kasus yang sama, ketika keputusan Hakim menyatakan bahwa lelang adalah perbuatan hukum yang sah, maka keputusan tersebut memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli akan kepastian hukum terhadap barang yang dibelinya dan pembeli dapat menguasai atau menjadikan barang dalam penjualan lelang tersebut menjadi hak dari pembeli berdasarkan aturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2017.

B. Saran

1. Sebelum melakukan jual beli di hadapan umum atau lelang, seharusnya para Pejabat Lelang maupun pembeli lelang yang bertanggungjawab atas pelaksanaan lelang tersebut, harus memeriksa dan meneliti kembali segala sesuatu yang bersifat administratif lebih khusus mengenai persyaratan kelengkapan dokumen dan bukti kepemilikan dari barang yang akan dijual, sehingga tidak menimbulkan objek sengketa dikemudian hari.
2. Perlu dibuat atau merevisi kembali beberapa peraturan yang lebih menekankan kepada pemberian keputusan Hakim terhadap masalah-masalah yang ada, sehingga tidak menimbulkan perbedaan keputusan dalam permasalahan yang sama

²³ *Ibid.*, hal. 308-309.

menyangkut jual beli dihadapan umum atau lelang. Selain itu dengan menekankan kepada tanggungjawab penjual terhadap barang dan keabsahan dokumen persyaratan lelang dan ganti rugi sebagai akibatnya. Sehingga pembeli lelang yang beritikad baik perlu mendapatkan prioritas dari Pemerintah untuk mendapatkan perlindungan serta kepastian hukum terhadap barang yang telah dibeli melalui penjualan umum atau lelang tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Bachtiar Sibarani, *Masalah Hukum Privatisasi Lelang*, Jurnal Keadilan (Jakarta: Volume 4, Nomor 1 Tahun 2005/2006).
- Badruzaman Darus Mariam, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Edisi Kedua, (Bandung: Alumni, 1996).
- Engelbrecht, (Jakarta: PT Ichtiar Baru-Van Hoeve, 1992).
- Harahap M Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1994.
- Harkamil Ismu, "Sosiologi Hukum Weber dan Pembentukan Perundang-undangan". *Beberapa Teori dalam Hukum Tata Negara*, Jurnal Tata Negara Pemikiran Untuk Demokrasi dan Negara Hukum Vol. 1 Nomor 1, Juli 2003, Pusat Studi Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.
- Harvely W. Brian dan Franklin Meisel, *Auction Law and Practise*, Butterworth & Co (Publisher) Ltd. London, 1985.
- Himpunan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia. (Jakarta: PT Ichtiar Baru-Van Hoeve, 1992).
- H.S Salim, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003).
- , *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Kusumaatmadja Mochtar, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, (Bandung: PT. Alumni, 2002).
- Mahmud Gunawan, Kartini Mulyadi, *Seri Hukum Perikatan, Jual Beli*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003).
- Mantayborbir dan Imam Jauhari, *Hukum Lelang Negara di Indonesia*, Pustaka Bangsa Press, Jakarta, 2003.
- Marwan M. dan Jimmy P. *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*, Reality Publisher, Surabaya, 2009.
- Mertokusumo Sudikno, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1996.
- Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang, Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, (Jakarta: Biro Hukum-Sekretariat Jenderal, 18 Februari 2005).
- Ngadijarno F. X., Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listiani, *Lelang: Teori dan Praktik*, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, Jakarta, 2009.
- Novianti Ida, *Penjualan Secara Umum 1*, Modul Pada Program Diploma III Keuangan Spesialisasi Pengurusan Piutang dan Lelang Negara, Departemen Keuangan Republik Indonesia, Jakarta: Badan Pendidikan dan Latihan Keuangan Pusdiklat Keuangan Umum, 1996.
- Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010.
- Peraturan Menteri Keuangan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XI (Jakarta: PT. Intermedia, 1987).
- , *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. 31. PT. Intermedia, Jakarta, 2003.
- Sianturi Tioria Purnama, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung, 2013.
- Sibarani Bachtiar, "Masalah Hukum Privatisasi Lelang", Jurnal Keadilan, Volume 4, Nomor. 1 Tahun 2005/2006.
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif. Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Cetakan Ke-15, Jakarta, 2013.
- Soemitro Rochmat, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Edisi Kedua, (Bandung: Penerbit PT. Eresco.1987.

Sofwan Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Cetakan Keempat, (Yogyakarta: Liberty, 1981).

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, 1988.

Tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum-Sekretariat Jenderal Departemen Keuangan, "*Reformasi Undang-Undang Lelang di Indonesia*", disampaikan pada Sosialisasi RUU Lelang, Medan, 9 Desember 2004.

Undang-Undang Dasar 1945.

Usman Rachmadi, *Hukum Lelang*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.