



PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG YANG DIGUGAT OLEH PEMILIK TANAH SEBELUMNYA

Clarissa Audrey Vania Budiman,¹⁾ Dewi Kania Sugiharti,²⁾ Yusuf Saepul Jamil³⁾

Universitas Padjadjaran

Clarissa21003@mail.unpad.ac.id¹⁾
dewikianasugiharti@gmail.com²⁾
yusuf@unpad.ac.id³⁾

ABSTRAK

Penjualan secara lelang mulai diminati oleh masyarakat Indonesia sejak beberapa waktu lalu, barang didapatkan dengan harga relatif murah tetapi kualitas yang baik. Pelaksanaan kegiatan ini diadakan penyelenggara yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dan Pejabat Lelang Kelas II. Pendekatan yang digunakan dengan metode *Statute Approach* (pendekatan undang-undang) dan *Conceptual Approach* (pemahaman konsep-konsep hukum positif). Pencegahan kasus melalui asas kepastian hukum untuk seseorang dari dan melakukan tindakan sewenang-wenang, kemanfaatan sosial dengan hasil dari penegakan hukum yang tidak menimbulkan keresahan ditengah masyarakat, sedangkan keadilan berkaitan dengan berbagai kepentingan masyarakat. Bentuk perlindungan hukum adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, kepolisian, kejaksaan dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa di luar pengadilan seperti mediasi, arbitrase, negosiasi dan konsolidasi. Sebelum melakukan lelang kreditur wajib untuk memeriksa kembali objek yang akan dijadikan objek lelang agar untuk menjamin kepastian hukum si objek tersebut dan untuk menjaga kepastian hukum untuk pemenang objek lelang tersebut.

Kata kunci: Lelang, Gugatan, Kepastian Hukum.

ABSTRACT

Mortgage in auction has increased demand by the people of Indonesia some time ago, goods are obtained at relatively cheap prices with good quality. The implementation of this activity was held by Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) and Authorized Auction Class II. The approach used is the Statute Approach method (law approach) and the Conceptual Approach (understanding positive legal concepts). Prevention of cases through the principle of legal certainty for someone from committing arbitrary actions, social benefits with the result of law enforcement that does not cause unrest in society, while justice is related to various community interests. The form of legal protection is the existence of law enforcement institutions such as courts, police, prosecutors and dispute resolution institutions outside the court such as mediation, arbitration, negotiation and consolidation. before conducting an auction, the creditor is obliged to re-examine the object to be used as the auction object in order to guarantee legal certainty for the object and to maintain legal certainty for the winner of the auction object.

Keywords : Auction, Lawsuit, Certainty of Law.

PENDAHULUAN

Di era modernisasi ini banyak sektor yang berkembang, salah satu sektor yang berkembang adalah sektor dalam bidang usaha. Para pelaku usaha biasanya



mendapatkan modal melalui pinjaman bank, dimana pinjaman ini merupakan hal yang lumrah terjadi di era sekarang, terutama bagi para pelaku usaha yang baru memulai untuk usaha. Lembaga perbankan merupakan salah satu lembaga keuangan yang menyimpan nilai fundamental dalam ranah perekonomian pada suatu negara. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara antara pihak-pihak yang memiliki modal dengan pihak-pihak yang kekurangan modal.¹ Berasaskan maksud atas pendirian suatu bank, maka pendirian bank memiliki peran vital guna menghimpun modal dari masyarakat serta mendistribusikan kembali kepada masyarakat yang primernya untuk pelaku usaha. Oleh karena itu perekonomian dapat bergerak sesuai dengan yang didambakan.

Pendistribusian modal yang digerakan oleh bank, yaitu dalam wujud kredit kepada masyarakat dapat menyokong masyarakat mencapai tahap kesejahteraan dalam kehidupannya serta dapat memanifestasikan usaha guna menyokong pembangunan nasional. Bantuan kredit harus berasaskan pada keyakinan yaitu pinjam meminjam yang diselenggarakan oleh pihak kreditur serta debitur didasari oleh kepercayaan, bahwa pada waktu yang telah di tentukan sesuai dengan kontrak pinjaman tersebut serta dikembalikan berikut juga dengan upah jasa tertentu yang telah disepakati sebelumnya.²

Pemberian kredit dimaknai sebagai salah satu upaya agar usaha bank untuk mencapai keuntungan, maka bank hanya boleh memberikan kredit kepada nasabah jika pihak bank meyakini bahwasannya debitur akan menepati prestasinya dengan mengembalikan pinjaman yang diperoleh sesuai dengan tempo waktu serta syarat-syarat yang telah disepakati.³ Berpijak dengan persoalan tersebut, maka dalam pemberian kredit tak dapat dihindari adanya kewaspadaan dengan memberikan perlindungan terhadap unsur keamanan serta keuntungan dalam pemberian kredit. Kepercayaan bank dalam pemberian kredit terwujud atas penilaian-penilaian yang mendalam terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, serta prospek usaha dari nasabah yang mengajukan kredit tersebut atau biasa disebut prinsip 5C.⁴

Biasanya para pengusaha akan menjaminkan agunan mereka berupa objek bangunan dan diserahkan kepada pihak bank sebagai jaminan atas utang yang dibuat. Jika suatu saat pihak debitur ini macet dalam melaksanakan kewajibannya atau wanprestasi terhadap perjanjian yang telah disepakati, maka pihak Bank akan melakukan lelang atas objek yang telah dijaminkan untuk melunasi utang debitur.

Hak Tanggungan adalah hak yang dibebankan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Hak Tanggungan dalam praktiknya merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian pokok (perjanjian hutang-piutang / kredit) dengan bank yang tercatat dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disingkat OJK). Adanya APHT tersebut membuat pemerintah memastikan perlindungan dan kepastian hukum berdasarkan UUPA. Disisi lain APHT dilakukan karena adanya pihak debitur mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disingkat KPR) dengan jaminan rumah yang dibeli dan untuk melindungi bank sebagai kreditor.

¹ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia* (Citra Aditya Bakti, 2018) 1.

² As. Mahmoeddin, *Etika Bisnis Perbankan* (Pustaka Sinar Harapan, 1994) 9.

³ Muhammad Djumhana, *Loc.Cit*, 446.

⁴ Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan* (Revka Petra Media, 2013)13.



Pada dasarnya lelang merupakan pelaksanaan yang panjang dimulai dari persiapan lelang untuk pemeriksaan dokumen formal hingga pada akhirnya terbit Risalah lelang. Risalah lelang dipersamakan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Notaris dan PPAT merupakan seorang pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik dan lainnya sesuai ketentuan peraturan. Keadilan yang diberikan oleh pemerintah kepada pembeli hal ini karena adanya sifat terbuka atau transparan dan objektif dalam pelaksanaan lelang, selain itu diawasi oleh Pengawas Lelang.

Istilah kredit dalam Undang- Undang Nomor 10 Tahun Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dimana dalam Pasal 1 angka 11, kredit didefinisikan sebagai penyedia uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pada perjanjian kredit terdapat dua perjanjian yaitu perjanjian pokok dan perjanjian tambahan (*accessoir*), perjanjian pokok merupakan perjanjian kredit bank bersama debitur dalam rangka kegiatan usaha pemberian kredit perbankan, dan perjanjian *accessoir* merupakan perjanjian tambahan dan salah satu jenisnya yaitu Hak Tanggung, perjanjian-perjanjian ini bertujuan untuk memberikan jaminan dan kepastian hukum pengembalian kredit dan agunan yang dipergunakan sebagai pengganti pelunasan hutang apabila debitur cidera janji atau wanprestasi. Dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggung "apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggung pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggung atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan asset tersebut" sehingga apabila debitur tidak sanggup membayar, bank sebagai pemegang Hak Tanggung dapat melelang agunan yang telah dipasangkan Hak Tanggung tersebut sebagai pelunasan dari kredit debitur.

Perjanjian kredit yang memiliki masa waktu tenggat untuk diselesaikan pembayarannya oleh debitur harus dilunaskan dan apabila dilunaskan maka APHT yang pernah dipasang akan secara langsung dianggap hapus atau dapat dilaksanakan dengan roya. Roya digunakan untuk dapat dinyatakan bahwa sertifikat tersebut tidak sedang dijaminkan, sita, sengketa maupun konflik dikemudian hari.

Untuk mengeseksekusi agunan kredit debitur yang telah wanprestasi dan tidak mampu lagi membayar, maka bank akan melakukan proses lelang terhadap agunan debitur tersebut baik agunan yang berupa benda bergerak atau benda tidak bergerak. Polderman memberikan pengertian lelang sebagai alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. "Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual".⁵

Penjualan secara lelang mulai diminati oleh masyarakat Indonesia sejak beberapa waktu lalu, barang didapatkan dengan harga relatif murah dengan kualitas yang baik. Pelaksanaan kegiatan ini diadakan oleh 3 (tiga) penyelenggara diantaranya ada Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (selanjutnya disingkat KPKNL), Balai Lelang dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II. KPKNL sendiri merupakan salah satu instansi pemerintah sebagai pelaksana kantor operasional dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (selanjutnya disingkat DJKN). Kegiatan tersebut merupakan manfaat untuk keperluan negara guna terlaksananya efisiensi, mengumpulkan penjual, pembeli dan PL dalam satu waktu dan tempat.

KPKNL merupakan instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. KPKNL sebagai

⁵ Rohmat Soemitro, *Peraturan Dan Instruksi Lelang* (Eresco, 1987) 106.



Lembaga pelaksanaan lelang dapat melaksanakan lelang apabila ada Pemohon / Penjual dari objek lelang dengan syarat-syarat dokumen yang telah ada dalam peraturan (pendaftaran dapat diaplikasikan lelang di web lelang.go.id dan memenuhi seluruh dokumen yang diperlukan).

Pemerintah membentuk suatu Lembaga yaitu Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) sebagai saran penjualan lelang, dalam Pasal 1 angka (5), (6) dan (7) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan lelang di klasifikasikan menjadi 3 yaitu :

1. Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 200 ayat (1) HIR.
2. Lelang Non eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang – undangan diharuskan dijual secara lelang.
3. Lelang Non eksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Proses lelang tidak terlepas dari eksekusi. Eksekusi merupakan upaya pemenuhan prestasi oleh pihak yang kalah kepada pihak yang menang dalam perkara di Pengadilan. Sedangkan Hukum eksekusi merupakan hukum yang mengatur hal ihwal pelaksanaan putusan Hakim. Eksekusi Hak Tanggung bukanlah merupakan eksekusi nyata, akan tetapi yang berhubungan dengan penjualan dengan cara lelang obyek Hak Tanggung yang kemudian hasil perolehannya dibayarkan kepada kreditur pemegang Hak Tanggung dan apabila ada sisanya dikembalikan kepada debitur. Berbagai upaya penyelesaian akan dilakukan oleh kreditor agar dapat segera memperoleh pembayaran atas piutangnya dan jika debitur wanprestasi maka kreditor dapat melelang jaminan yang dijaminan.⁶

Pelaksanaan Putusan Pengadilan berupa eksekusi Hak Tanggung sebagai jaminan kredit masih ditemukan adanya kendala yang menjadi hambatan. Salah satunya dalam praktik sering dijumpai debitur keberatan serta tidak bersedia dengan sukarela meninggalkan atau mengosongkan objek Hak Tanggung itu bahkan condong berusaha mempertahankan dengan mencari upaya perpanjangan kredit atau dengan melalui gugatan kepada Pengadilan Negeri yang ditujukan kepada pembeli objek lelang, respon seperti ini jelas akan berdampak mengganggu tatanan kepastian penegakkan hukum yang mengakibatkan runtuhnya keefektifan jaminan Hak Tanggung.

Hak Tanggungan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur merupakan kepastian hukum guna membuktikan bahwa ia memiliki jaminan dan memiliki upaya untuk mengganti utang bila terjadi wanprestasi, pada sisi lain Hak Tanggungan sebagai jaminan tambahan diadakan serta bahkan diatur oleh negara merupakan wujud atas perlindungan hukum kepada para pihak didalam perjanjian kredit. Perlindungan hukum merupakan suatu instrumen yang tidak dapat dihilangkan karena memiliki fungsi untuk mempertahankan tatanan sosial agar memperluas atau mencakup peran hukum dari hanya sekedar kepastian menjadi perlindungan atas subjek hukum.

Berdasarkan uraian diatas diperoleh identifikasi masalah, yang pertama, Bagaimana upaya hukum pembeli lelang terhadap gugatan yang timbul setelah pelaksanaan lelang? Kedua, Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli lelang dalam hal adanya atas gugatan balik nama?

⁶ Agustina Purwasih, I Gusti Agung Wisudawan, 'Pelaksanaan Lelang Jaminan Fidusia Sebagai Jaminan Kredit Dalam Perbankan' (2023) *Jurnal Commerce Law*, Volume 3, Issue 1, 219.



METODE PENELITIAN

penelitian yuridis normatif, bersifat deskriptif analitis untuk menggambarkan dan menganalisis secara sistematis, faktual dan akurat ditujukan untuk memperoleh gambaran lengkap dari suatu hukum yang tertulis termasuk hukum yang terjadi.⁷ Pengumpulan data akan dilakukan dengan studi kepustakaan atau studi dokumen, dengan mempelajari dan meneliti berbagai macam bentuk bahan pustaka berkaitan dengan peraturan perundang-undangan, kebijakan serta pendapat ahli dan melalui penelitian lapangan dengan melakukan wawancara kepada Pejabat Kantor Pertanahan kota Medan dan Bandung, beserta wawancara dengan karyawan Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang kota Medan dan Bandung.⁸

PEMBAHASAN

Upaya Hukum Pembeli Lelang Terhadap Gugatan Yang Timbul Setelah Pelaksanaan Lelang

Ada beberapa macam peralihan hak tanah yang sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, antara lain yaitu peralihan hak tanah yang diakibatkan oleh peristiwa jual dan beli, hibah, warisan dan juga lelang. Proses pendaftaran peralihan hak tanah yang diakibatkan oleh pelaksanaan lelang cukup berbeda dengan jenis peralihan hak tanah yang lain. Berdasarkan PMK Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, pengertian lelang adalah penjualan terhadap barang yang terbuka di hadapan umum melalui cara menawar harga dengan cara tertulis maupun lisan yang makin meningkat ataupun menurun guna mencapai harga yang paling tinggi, dengan didahului adanya pengumuman lelang.⁹

Kredit itu sendiri merupakan pengadaan uang atau tagihan atau dapat disamakan dengan itu, yang berlandaskan dengan kesepakatan pinjam-meminjam. Pemberian kredit oleh bank didasari oleh perjanjian kredit yang mengikat antara kreditur dan debitur atau pihak peminjam guna menjadi alat bukti sah apabila debitur tidak mampu melunasi utang setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga atau dengan kata lain, kredit macet.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok yang bentuknya nyata. Di dalam perjanjian *prinsipil* terdapat perjanjian jaminan yang merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*). Perjanjian *accessoir* muncul lantaran adanya perjanjian *prinsipil* yang mendasarinya. Dikarenakan perjanjian *accessoir* ini lahir berdasarkan perjanjian *prinsipil*, maka bila perjanjian *prinsipil* dihapus maka perjanjian *accessoire* (jaminan) nya pun akan ikut terhapus, tetapi jika perjanjian *accessoire* (jaminan) nya dihapus, belum tentu perjanjian *prinsipil*-nya ikut terhapus.

Perjanjian tambahan tentunya mewajibkan debitur untuk mencantumkan jaminan. Jaminan adalah aset yang dijamin oleh debitur kepada pihak bank sampai pinjaman dilunasi. Jika debitur tidak membayar atau wanprestasi atas pembayaran kredit sesuai yang diperjanjikan, maka kreditur berhak menyita jaminan dan menjualnya sebagai pelunasan pinjaman atas dasar perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Jaminan mengenal dua bentuk jaminan yakni jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Perbankan memilih jaminan kebendaan berupa benda jaminan baik berwujud (*tangible asset*) maupun tidak berwujud (*intangible asset*). Salah satu contoh dari benda jaminan berwujud adalah tanah.

⁷ Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum* (Sinar Grafika, 1996) 13.

⁸ Elly Erawaty, *Pedoman Penulisan Esai Akademik Bagi Mahasiswa Ilmu Hukum* (Refika Aditama, 2014) 10.

⁹ Garry Gerrson Riwu, I Ketut Kasta Arya Wijaya, Ida Ayu Putu Widiati, 'Perolehan Hak Milik Atas Tanah Melalui Proses Lelang' (2022) *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 3, No. 3, 553.



Debitur yang melakukan wanprestasi berupa kredit macet berpotensi adanya eksekusi terhadap jaminan. Eksekusi adalah upaya pemenuhan prestasi oleh pihak yang kalah kepada pihak yang menang dalam perkara di Pengadilan. Eksekusi Hak Tanggung melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat 1 UUHT ditentukan: Obyek Hak Tanggung dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang dibutuhkan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggung dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya. Eksekusi Hak Tanggung tidak termasuk eksekusi riil, tetapi eksekusi yang mendasarkan pada alas hak eksekusi yang bertitel atau irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" maka Sertifikat Hak Tanggung mempunyai titel eksekutorial, berlaku peraturan eksekusi yang dikenal dengan parate eksekusi di dalam Pasal 224 HIR/Pasal 258 Rbg.

Definisi lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan 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 dengan didahului pengumuman lelang. Menurut pandangan dari M. Yahya Harahap bahwa lelang merupakan kegiatan penjualan barang dihadapan umum dengan cara adanya penawaran harga dan pemenangnya adalah yang memberikan harga tertinggi serta bisa juga dengan pendaftaran harga, nantinya dimana para peserta akan diundang atau diumumkan di media cetak maupun media sosial, selanjutnya atas penjualan atau kesempatan yang diberikan kepada setiap peserta untuk berlelang dengan harga untuk tawar menawar atau dengan menyetujui nominal atau mendaftar.¹⁰

Jaminan atau agunan adalah aset atau barang-barang berharga milik pihak peminjam (debitur) yang dijanjikan atau dititipkan kepada pemberi pinjaman (kreditur) sebagai tanggungan atau jaminan atas pinjaman yang diterima jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman atau memenuhi kewajiban peminjam tersebut. Jika peminjam tidak dapat memenuhi kewajibannya atau gagal bayar, maka pihak pemberi pinjaman dapat memiliki agunan tersebut sesuai dengan perjanjian. Dalam pemeringkatan kredit, jaminan sering menjadi faktor penting untuk meningkatkan nilai kredit perseorangan ataupun perusahaan. Bahkan dalam perjanjian kredit gadai, jaminan merupakan satu-satunya faktor yang dinilai dalam menentukan besarnya pinjaman.¹¹

Menurut Undang-undang Hak Tanggungan Pasal 1 butir 1 berbunyi: Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.¹²

Penjualan atas objek lelang dikuasai oleh ketentuan-ketentuan yang ada didalam *Burgerlijk Wetbook* atau yang populer di sebut BW, perihal jual beli yang termuat didalam buku III BW perihal Perikatan. Dimana dalam Pasal 1319 BW memperbedakan perjanjian menjadi Perjanjian Bernama dan perjanjian tidak Bernama. Adapun lelang sejatinya dapat dimasukkan kedalam sebagai perjanjian

¹⁰ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Gramedia, 1994) 115.

¹¹ Sucipto Sun dan Kt. Sukawati Lanang P. Perbawa, 'Pelaksanaan Eksekusi Benda Jaminan Setelah Lelang Hak Tanggungan Pada Balai Mandiri Prasarana Bali' (2023) Jurnal Hukum Mahasiswa, Volume. 03, Nomor 01, 758.

¹² Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Rineka Cipta, 2010) 75.



bernama atau bisa juga sebut sebagai perjanjian khusus karena memiliki nama sendiri yaitu lelang.¹³

Dalam melaksanakan lelang juga tidak terlepas dari asas yang mengikat didalamnya. Asas yang terdapat dalam lelang adalah asas keterbukaan yaitu menghendaki seluruh masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang.¹⁴ Asas keadilan mengandung pengertian dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan.¹⁵ Lelang sebagai sarana penjualan barang yang khusus sejak semula dimaksudkan sebagai pelayanan umum. Artinya, siapapun dapat memanfaatkan pelayanan jasa unit lelang negara untuk menjual barang secara lelang yang tercermin dalam fungsi privat dan fungsi publik.¹⁶

Penjualan barang secara lelang sangat diperlukan karena suatu sistem penjualan yang selain harus menguntungkan pihak penjual, juga harus memenuhi rasa keadilan debitur eksekusi, keamanan, kecepatan, dan diharapkan dapat mewujudkan harga wajar serta menjamin adanya kepastian hukum (para pihak: penjual, pembeli, debitur eksekusi, pejabat lelang). Menurut Irwanyah Lubis, Anhar Syahnel, dan Muhammad Zuhdi Lubis¹⁷, Lelang harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- a. Adil, karena penjualannya secara terbuka, obyektif, kompetitif, dan dapat dikontrol langsung oleh masyarakat (*built in control*).
- b. Aman, karena lelang disaksikan, dipimpin, dan dilaksanakan oleh pejabat lelang yang adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah.
- c. Cepat, karena adanya pengumuman lelang sehingga peminat/peserta dapat terkumpul pada saat hari lelang dan karena sifat pembayarannya secara tunai.
- d. Diharapkan mewujudkan harga yang wajar karena dituangkan system penawaran yang kompetitif dan transparan.
- e. Kepastian hukum, karena batas pelaksanaan lelang dibuat berita acara yang disebut Risalah Lelang yang merupakan akta otentik.

Pembeli dari pemenang lelang akan dilindungi oleh hukum berdasarkan pasal-pasal dalam KUHPerduta. Akan tetapi, dimungkinkan apabila pihak ketiga atau pihak lawan mengajukan *derden verzet* atau perlawanan terhadap eksekusi putusan yang berkekuatan hukum tetap.¹⁸ *Verzet* yang dilakukan adalah *verzet* terhadap gugatan pembatalan pelaksanaan lelang oleh debitur terhadap pembeli lelang. Jika itu terjadi maka pemenang lelang dilindungi oleh Undang-undang yang ada dalam prosesnya pun objek yang dilelang telah diverifikasi oleh kreditur dan KPKNL yang menyimpulkan bahwasannya objek tersebut sah untuk dilelang.

¹³ Ffidiana, 'Kompetensi Badan Peradilan Umum Dan Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Gugatan Pembatalan Risalah Lelang Studi Kasus Willem Irianto vs Bank Internasional Indonesia Dan Willem Irianto vs Kepala Kantor Lelang Kelas II Kediri' (2009) Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, 17.

¹⁴ H.Sudiarto, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia* (Kencana, 2021) 128.

¹⁵ *Ibid*, 129.

¹⁶ Alventura Bernard Pangemanan, 'pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggung Dan Akibat Hukumnya Terhadap Kreditur' (2018) *Lex Et Societatis* VI, Nomor 4, 137.

¹⁷ Muhammad Zuhdi Lubis Lubis, Irwanyah, Anhar Syahnel, *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis Dan Mudah Taat Hukum*. (Mitra Wacana Media, 2018) 216.

¹⁸ *Ibid*, 323.



Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Hal Adanya Atas Gugatan Balik Nama

Perlindungan hukum merupakan proteksi yang diarahkan terhadap subjek hukum dengan bentuk perangkat hukum, ada yang bersifat preventif dan yang lainnya berjiwa represif, lalu terdapat yang ditulis serta terdapat pula yang tidak ditulis. Perlindungan hukum merupakan cara-cara pemberian hak serta pemenuhan bantuan untuk memberi rasa aman pada saksi maupun korban, perlindungan hukum daripada korban kriminalisasi adalah bagian daripada perlindungan masyarakat, ini bisa terwujud dengan berbagai macam bentuk, contohnya adalah pemberian kompensasi serta restitusi, pelayanan dalam bidang medis kemudian yang terakhir yaitu bantuan hukum.

Terdapat 2 macam perlindungan daripada hukum, yakni perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif yakni perlindungan yang diturunkan oleh pemerintah yang bertujuan untuk mencegah adanya pelanggaran-pelanggaran dalam hukum. Perlindungan hukum represif yaitu perlindungan yang terakhir, bisa berbentuk sanksi yakni hukuman penjara, denda, kemudian juga hukuman-hukuman tambahan yang dijatuhkan bila telah terjadi suatu sengketa atau telah terjadinya suatu pelanggaran.¹⁹

Peserta lelang yang melakukan penawaran tertinggi adalah pemenang lelang sesuai persyaratan sebagaimana telah ditentukan oleh undang-undang Subekti berpendapat pembeli yang memiliki itikad baik dapat dimaknai pembeli yang sama sekali tidak memiliki pengetahuan bahwa ia bertemu muka dengan persona yang sebenarnya bukan pemilik aslinya.²⁰ Bertolak belakang dengan pandangan dari Ridwan Khairandy yang berpendapat bahwasannya pembeli yang memiliki itikad baik merupakan persona yang membeli suatu objek dengan seluruh keyakinan bahwa penjual merupakan benar pemilik atas barang yang dijualnya itu.²¹ Bertolak belakang lagi dengan Agus Yudha Hernoko yang berpendapat bahwa pembeli yang memiliki itikad baik ialah persona yang jujur dan tidak mengetahui ketidak sempurnaan yang menempel pada objek yang akan dibelinya itu.²²

Berangkat dari hal tersebut hukum muncul sebagai suatu kaidah untuk mengatur masyarakat serta pemerintahan atas tindakan kesewenangan. Pada sudut lain hukum diaplikasikan juga guna perlindungan kepada semua subjek hukum diselaraskan pada prinsip-prinsip yang ada pada teori hukum. Prinsip teori hukum juga berkesinambungan dengan prinsip keadilan yang bebas serta tidak memihak pada siapapun. Hal ini dapat dilihat pada Alinea 4 Pembukaan UUD 1945 dimana negara memiliki kewajiban memberikan perlindungan terhadap warga negara Indonesia. Pemerintah merupakan wakil dari negara dalam menjalankan fungsi perlindungan berkaitan dengan HAM sebagaimana diatur dalam Pasal 28D ayat (4) UUD 1945.

Teori perlindungan hukum merupakan konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia yang terus tumbuh pada abad ke 19.²³ Teori ini memiliki 2 aliran, yaitu adanya aliran hukum alam yang bersifat universal dan abadi dengan bersumber dari Tuhan. Aliran kedua yaitu moral dengan hukum yang tidak

¹⁹ Garry Gerrson Riwu, I Ketut Kasta Arya Wijaya, Ida Ayu Putu Widiati, 'Perolehan Hak Milik Atas Tanah Melalui Proses Lelang' (2022) *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 3, No. 3, 554.

²⁰ R. Subekti, *Aneka Perjanjian* (Aditya Bakti, 2014) 15.

²¹ R. Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak* (UI Press, 2004) 194.

²² A.Y. Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial* (Mediatama, 2008) 25.

²³ Luthvi Febryka Nola, 'Upaya Pelindungan Hukum Secara Terpadu Bagi Tenaga Kerja Indonesia (TKI)' (2015) *Jurnal Negara Hukum* 7, Nomor 1, 40.



boleh dipisahkan, karena aliran ini merupakan cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.²⁴

Perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo, menjelaskan bahwa perlindungan hukum merupakan cara hukum yang harus diberikan serta ditegakan oleh aparat penegak hukum guna memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan segala macam ancaman dari pihak manapun guna memperoleh hak sebagai manusia yang dirugikan oleh orang lain serta dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Definisi perlindungan hukum lainnya yaitu segala kegiatan ataupun tindakan yang dapat memberikan penggenapan atas hak serta memberikan kepastian kepada semua subjek hukum sesuai peraturannya yang berlaku.²⁵ Teori tentang perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji serta menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan diberikan oleh hukum kepada subjeknya.²⁶ Phillipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif.

Secara teoritis, bentuk perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

a. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum yang preventif merupakan perlindungan hukum yang memiliki karakter pencegahan. Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasandalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum yang represif berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi berupa denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Negara (dalam hal ini diwakili oleh Pemerintah) secara sah mengakui Hak yang di miliki atau dikuasai oleh Subjek Hak Atas Tanah (Perorangan, Badan Hukum, daerah otonom, dsb) Itikad baik dalam kegiatan Pendaftaran tanah (Penerbitan Sertipikat) dapat di buktikan dengan memenuhi semua dokumen, surat, dan kelengkapan berkas yang disyaratkan pada layanan pertanahan serta dalam proses pendaftaran tanah tidak terdapat sengketa, konflik, dan atau Perkara yang berhubungan dengan subjek atau objek pendaftaran tanah tersebut.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Proses lelang tidak terlepas dari eksekusi. Pelaksanaan Putusan Pengadilan berupa eksekusi merupakan upaya pemenuhan prestasi oleh pihak yang kalah kepada pihak yang menang dalam berperkara di Pengadilan, sedangkan hukum eksekusi merupakan hukum yang mengatur hal ihwal pelaksanaan putusan hakim. Eksekusi Hak Tanggung bukanlah merupakan eksekusi nyata, akan tetapi yang berhubungan dengan penjualan dengan cara lelang obyek Hak Tanggung yang

²⁴ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Citra Aditya Bakti, 2000) 53.

²⁵ Wulandari Duet (et.al), *'Perlindungan Para Pihak Terhadap Akibat Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah'* (2021) *Lex Crimen X*, Nomor 13, 109.

²⁶ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi* (Raja Grafindo Persada, 2013) 262.



kemudian hasil perolehannya dibayarkan kepada kreditur pemegang Hak Tanggung dan apabila ada sisanya dikembalikan kepada debitur.

Pembeli dari pemenang lelang yang beritikad baik akan dilindungi oleh hukum berdasarkan pasal-pasal dalam KUHPerdara. Risalah lelang berguna sebagai akta jual beli sehingga menunjukkan peralihan hak kepemilikan dari kreditur ke pemenang lelang melalui mekanisme lelang yang sah di selenggarakan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan. Bentuk perlindungan hukum yaitu adanya institusi penegak hukum seperti pengadilan, kepolisian, kejaksaan dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa di luar pengadilan seperti mediasi, arbitrase, negosiasi dan konsolidasi..

Saran

Sebelum melakukan pelaksanaan lelang kreditur wajib untuk memeriksa kembali objek yang akan dijadikan sebagai objek lelang. Ini berguna untuk menjamin kepastian hukum atas objek yang akan di lelang tersebut serta untuk menjaga kepastian hukum bagi pihak yang menjadi pemenang atas objek lelang tersebut agar tidak menjadi masalah dikemudian hari dan menimbulkan kerugian baik dari pihak kreditur maupun pihak yang menjadi pemenang atas objek lelang tersebut.

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena berkat dan kasihnya, penulis dapat menyelesaikan penulisan yang berjudul *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Yang Digugat Oleh Pemilik Tanah Sebelumnya* ini dapat di selesaikan. Terimakasih kepada orang tua dan seluruh keluarga yang saya cintai telah mendukung dan membimbing saya selama ini, terimakasih kepada Prof. Dr. Rina Indiasuti, S.E., M.SIE selaku Rektor Universitas Padjadjaran, kepada Dr. Anita Afriana, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran dan juga kepada Ibu Dr. Hj. Dewi Kania Sugiharti, S.H., M.H. selaku Ketua Komisi Pembimbing serta Bapak Dr. Yusuf Saepul Zamil, S.H., M.H., selaku Anggota Komisi Pembimbing jurnal saya yang selalu membimbing saya selama ini, dan kepada orang tua yaitu Ibu Yanti Yuliana S.H., yang sangat berpengaruh dan menjadi penguat dalam proses penulisan tesis ini dan Bapak Doni Budiman S.E., selaku Ayah Kandung Penulis yang selalu mendukung penulis secara moral, serta rekan-rekan perkuliahan yang selalu mendukung saya untuk mengerjakan penulisan penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- A.Y. Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial* (Mediatama, 2008)
- Agustina Purwasih, I Gusti Agung Wisudawan, 'Pelaksanaan Lelang Jaminan Fidusia Sebagai Jaminan Kredit Dalam Perbankan' (2023) *Jurnal Commerce Law*, Volume 3, Issue 1.
- Alventura Bernard Pangemanan, '*pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggung Dan Akibat Hukumnya Terhadap Kreditur*' (2018) *Lex Et Societatis VI*, Nomor 4.
- As. Mahmoeddin, *Etika Bisnis Perbankan* (Pustaka Sinar Harapan, 1994)
- Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum* (Sinar Grafika, 1996)
- Elly Erawaty, *Pedoman Penulisan Esai Akademik Bagi Mahasiswa Ilmu Hukum* (Refika Aditama, 2014)
- Fifidiana, '*Kompetensi Badan Peradilan Umum Dan Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Gugatan Pembatalan Risalah Lelang Studi Kasus Willem Irianto vs Bank Internasional Indonesia Dan Willem Irianto vs Kepala Kantor Lelang Kelas II Kediri*' (2009) Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.



- Garry Gerrson Riwu, I Ketut Kasta Arya Wijaya, Ida Ayu Putu Widiati, 'Perolehan Hak Milik Atas Tanah Melalui Proses Lelang' (2022) *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 3, No. 3.
- Garry Gerrson Riwu, I Ketut Kasta Arya Wijaya, Ida Ayu Putu Widiati, 'Perolehan Hak Milik Atas Tanah Melalui Proses Lelang' (2022) *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 3, No. 3.
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Rineka Cipta, 2010)
- H.Sudiarto, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia* (Kencana, 2021)
- Luthvi Febryka Nola, 'Upaya Pelindungan Hukum Secara Terpadu Bagi Tenaga Kerja Indonesia (TKI)' (2015) *Jurnal Negara Hukum* 7, Nomor 1.
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Gramedia, 1994)
- Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia* (Citra Aditya Bakti, 2018)
- Muhammad Zuhdi Lubis Lubis, Irwanyah, Anhar Syahnel, *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis Dan Mudah Taat Hukum*. (Mitra Wacana Media, 2018)
- R. Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak* (UI Press, 2004)
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian* (Aditya Bakti, 2014)
- Rohmat Soemitro, *Peraturan Dan Instruksi Lelang* (Eresco, 1987)
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi* (Raja Grafindo Persada, 2013)
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum* (Citra Aditya Bakti, 2000)
- Sucipto Sun dan Kt. Sukawati Lanang P. Perbawa, 'Pelaksanaan Eksekusi Benda Jaminan Setelah Lelang Hak Tanggungan Pada Balai Mandiri Prasarana Bali' (2023) *Jurnal Hukum Mahasiswa*, Volume. 03, Nomor 01.
- Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan* (Revka Petra Media, 2013)
- Wulandari Duet (et.al), 'Perlindungan Para Pihak Terhadap Akibat Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah' (2021) *Lex Crimen X*, Nomor 13.