



Perlindungan Hukum dan Penyelesaian Sengketa Terhadap Pemenang Lelang Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang*

M Rizal Fattabania¹, Maryano,² Yurisa Martanti³

Universitas Jayabaya Jakarta



[10.15408/sjsbs.v9i5.27435](https://doi.org/10.15408/sjsbs.v9i5.27435)

Abstract

The object of the mortgage guarantee is regulated in Article 6 of Law Number 4 of 1996. In practice, discrepancies have been found regarding the auction. Many auction winners cannot control the auction objects they have won. The method used in this research is the normative legal method with the type of normative juridical research, namely library law research or secondary data with primary, secondary and tertiary legal sources. From the results of the study, it can be obtained that dispute resolution can be carried out through litigation and non-litigation and legal protection of the auction winner in article 25 PMK 213/PMK.06/2020 auctions that have been carried out in accordance with the provisions of the legislation, cannot be canceled. Therefore, if the winner of the auction cannot control the object, he can sue through litigation or non-litigation and legal protection here should be if the winner of the auction has been determined then the object of the auction has been owned.

Keywords: Mortgage; Auction; Dispute Resolution; Legal Protection

Abstrak

Objek jaminan hak tanggungan diatur dalam pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996. Dalam praktik ditemukan adanya ketidaksesuaian mengenai lelang. Banyak pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dimenangkannya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode hukum normatif dengan jenis penelitian yuridis normative, yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Dari hasil penelitian dapat diperoleh yaitu penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi dan non litigasi dan perlindungan hukum pemenang lelang dalam pasal 25 PMK 213/PMK.06/2020 lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan, tidak dapat dibatalkan. Oleh karena itu pemenang lelang jika tidak bisa menguasai objeknya dapat menggugat melalui jalur litigasi maupun jalur non litigasi dan perlindungan hukum disini seharusnya jika pemenang lelang sudah ditentukan maka objek lelang telah dimilikinya.

Kata Kunci: Hak Tanggungan; Lelang; Penyelesaian Sengketa; Perlindungan Hukum

* Received: February 12, 2022, Revision: February 25, 2022, Published: August 01, 2022.

¹ **M Rizal Fattabania** adalah Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya Jakarta. Email: rizalfattabania11@gmail.com

² **Maryano** adalah Dosen Pembimbing Program Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya Jakarta

³ **Yurisa Martanti** adalah Dosen Pembimbing Program Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya Jakarta.

A. PENDAHULUAN

Pengetian Hak Tanggungan dijabarkan dalam pasal 1 angka 1 undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu, "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah. 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 (UUPA), 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."⁴

Berdasarkan amanat Pasal 51 UUPA tersebut, pada tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Dalam Pasal 29 UUHT ditentukan bahwa dengan berlakunya UUHT, ketentuan mengenai kredietverband dan ketentuan mengenai hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II KUHPerdara sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Jadi dengan diundangkannya UUHT tersebut maka hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis. Sedangkan hypotheek atas benda-benda lainnya tetap berlaku, misalnya hypotheek atas kapal laut atau hipotek terhadap pesawat terbang berdasarkan Undang-Undang Perhubungan Udara.⁵

Objek jaminan Hak Tanggungan juga memiliki ciri mudah dan pasti dengan pelaksanaan eksekusinya jika debitur wanprestasi. Wanprestasi dianggap sebagai suatu kegagalan untuk melaksanakan janji yang telah disepakati disebabkan debitur tidak melaksanakan kewajiban tanpa alasan yang tidak dapat diterima.⁶ Berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, jika debitur cidera janji atau wanprestasi, memegang Hak Tanggungan pertama mempunyai Hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Pelunasan piutang diambil dari hasil lelang. Inilah yang lazim disebut parate eksekusi. Penggunaan Lembaga Hak Tanggungan oleh lembaga keuangan sebagai jaminan atas kredit dari debitur untuk pelunasan hutang dirasa lebih memberikan rasa aman dalam hal pemberian kredit, bila dibandingkan dengan ketentuan mengenai adanya jaminan dalam KUHPerdara pada Pasal 1131 menyatakan bahwa: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih,"⁷

Dalam hal objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan, peserta lelang wajib memenuhi ketentuan tersebut, juga menunjukkan nomor pojok wajib pajak uang

⁴ Sri Soedewi dan Masjchoeen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia: Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, liberty, Yogyakarta, 1980, hlm1.

⁵ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta, 2013, hlm. 69.

⁶ Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscayakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak*, Papis Sinar Sinanti, Jakarta 2019, hlm.111.

⁷ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 2008, hlm.338.

jaminan penawaran lelang adalah uang yang disetor kepada kantor lelang/Balai Lelang atau Pejabat Lelang oleh calon peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang sebagai syarat menjadi peserta lelang.⁸ Pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi, dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur atau terekskusi terkait. Permohonan atas pelaksanaan lelangnya dilakukan oleh pengadilan negeri.⁹

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.¹⁰

Pengertian lelang sendiri terdapat dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan “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.¹¹ Dalam pelaksanaan lelang, penjual bertanggungjawab terhadap keabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang serta bertanggungjawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang.¹² Pemenang/Pembeli Lelang adalah peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang melampaui nilai limit yang disahkan oleh pejabat Lelang.¹³ Dalam hal adanya pelaksanaan lelang mengatur pula Hak dan Kewajiban Peserta Lelang atau Pembeli, sebagai peserta lelang atau pembeli mempunyai hak sebagai berikut :

1. Melihat dokumen-dokumen tentang kepemilikan barang dan meminta keterangan atau penjelasan tambahan sebelum pelaksanaan lelang.
2. Melihat atau meneliti secara fisik barang yang akan dilelang
3. Meminta petikan risalah lelang dalam hal yang bersangkutan menjadi pemenang lelang.
4. Meminta kembali uang jaminan lelang atau kelebihan uang jaminan.

⁸ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm.140.

⁹ *Idem*, hlm.122.

¹⁰ Alouvie Rydha Mustafa, Perlindungan hukum terhadap pemohon eksekusi atas adanya perlawanan pihak ketiga pada Pengadilan Negeri Sleman (studi kasus putusan perkara no.157/pdt.plw/2016/pn.smn jo no.51/pdt/2017/pt.yyk), *Kajian Hasil Penelitian Hukum*, 3 (2), 2020, 22-42

¹¹ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 1 Angka 1.

¹² Isti Indri Listiani, *Modul Pengetahuan Lelang: Penghapusan Barang Milik Negara*, Pusat Pendidikan dan Latihan Keuangan Umum Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, Jakarta, 2007, hlm.23.

¹³ F.X. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listiani, *Lelang: Teori dan Praktik*. Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, Jakarta, hlm.58.

5. Mendapatkan barang dan bukti pelunasan serta dokumen-dokumennya apabila ditunjuk sebagai pemenang lelang.¹⁴

Pelaksanaan eksekusi harus melalui penjualan dimuka umum atau melalui lelang. Pengertian lelang eksekusi menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 1 Angka 5 menyebutkan “Lelang Eksekusi adalah Lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumendokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan”.¹⁵ Dasar pemikirannya adalah bahwa diperkirakan melalui suatu penjualan lelang terbuka dapat diharapkan akan diperoleh harga yang wajar atau paling tidak mendekati wajar karena dalam suatu lelang, tawaran yang rendah bisa diharapkan akan memancing peserta lelang lain untuk mencoba mendapatkan benda lelang dan menambah harga tawarannya. Kreditur menyetujui janji/klausula bersyarat seperti itu, karena ia baru membutuhkan kuasa itu, kuasa untuk menjual atas kekuasaan sendiri kalau debitur wanprestasi. Jadi dengan perkataan lain, ada suatu sarana eksekusi yang selalu siap ditangan pada waktu kreditur membutuhkannya, sehingga orang menyebutnya sebagai eksekusi yang selalu siap ditangan atau parate eksekusi.¹⁶

Pelaksanaan Lelang atas objek lelang hak tanggungan wajib didahului dengan Pengumuman Lelang.¹⁷ Namun, pada kenyataannya dalam praktik ada kalanya tidak sesuai dengan yang kita bayangkan dan harapkan. Tampaknya pada masa sekarang ada keengganan orang untuk turut serta dalam lelang, untuk menjadi pembeli dalam suatu lelang eksekusi, atau paling tidak orang hanya tertarik untuk turut serta kalau ada harapan untuk memperoleh barang lelang dengan harga yang murah. Disamping itu, biaya yang harus dikeluarkan untuk pelaksanaan lelang juga tidak murah.¹⁸

Lelang termasuk perjanjian bernama (*nominaat*/perjanjian khusus (*benoemd*), karena mempunyai nama sendiri “lelang” yang diatur dan diberi nama oleh pembentuk Undang-Undang, yaitu dalam *Vendu Reglement*. Lelang tidak secara khusus diatur dalam KUHperdata tetapi termasuk perjanjian bernama diluar KUHperdata. Pasal 1319 membedakan perjanjian atas perjanjian bernama (*nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*innominaat*) atau perjanjian khusus (*benoemd*) dan perjanjian umum (*onbenoemd*).

Lelang dikenal sebagai suatu perjanjian yang termasuk jual beli, dalam Civil Law maupun dalam Common Law.¹⁹ Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat

¹⁴ Rachmadi Usman, *Op. Cit*, hlm.65.

¹⁵ PMK No. 213/PMK.06/2020, Pasal 1 Angka 5.

¹⁶ Rachman Marwali, *Pembatalan APHT Akibat Tidak Berwenangnya Debitur Pemberi Hak Tanggungan*, Bumi Aksara, Jakarta, 2012, hlm9.

¹⁷ Aronifati Zebua, Sutiarnoto Sutiarnoto, Jelly Leviza, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Yang Dirugikan Atas Kesalahan Informasi Objek Lelang (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 157/PDT/2019/PT MDN)*, Vol 3, No 2 (2022) , DOI: <https://doi.org/10.30743/jhah.v3i2.53555>

¹⁸ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 226.

¹⁹ T. Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Madju, Bandung, 2013, hlm. 1.

untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.²⁰ Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui kantor pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL) harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.²¹ Oleh karena Pejabat Lelang sebagai pelaksana Lelang di kantor Lelang, maka tanggung jawab Pejabat Lelang dapat ditarik sebagai tanggungjawab kantor lelang yang perintah untuk melaksanakan Lelang kepada Pejabat Lelang. Doktrin tanggungjawab atasan atau doktrin tanggungjawab mengganti atau teori kantong tebal. Pejabat Lelang melaksanakan Lelang, menerima hasil lelang dari pembeli dan menyetorkan hasil kepada penjual dan kewajiban pajak yaitu Pajak Penghasilan atas penjual dan Bea perolehan atas tanah dan bangunan dari pembeli Lelang dan Bea Lelang Pembeli/Penjual ke Kas Negara serta membuat Risalah Lelang dalam Kapasitas sebagai Pegawai Kantor Lelang. Berdasarkan Teori ini maka Kantor Lelang bertanggungjawab Terhadap Perbuatan Pejabat Lelang selaku pegawai yang menjalankan tugasnya.²²

Pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 menyatakan bahwa "Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang".²³ Partisipasi pejabat lelang dalam pembuatan risalah lelang dapat dipersamakan dengan partisipasi notaris sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta otentik. Keberadaan akta otentik mutlak adalah kehendak dan merupakan bukti perbuatan hukum pihak-pihak yang berkepentingan, bukan perbuatan hukum pejabat umum.

Pembeli lelang yang telah melakukan kewajibannya dan telah memperoleh kutipan risalah lelang juga berhak untuk menguasai objek eksekusi hak tanggungan tersebut. Debitur selaku pemilik objek lelang eksekusi hak tanggungan harus menyerahkan objek tersebut secara sukarela kepada pembeli lelang yang sah. Hal ini diatur dalam pasal 11 ayat 2 huruf j undang-undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa "*janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.*" Serta Pasal 13 ayat (1) huruf k PMK No. 213/PMK.06/2020 menyebutkan bahwa *penjual melalui gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual.*²⁴ Klausul tersebut menyebutkan bahwa apabila debitur

²⁰ Rochmat Soemitro, *Peraturan Jan Instruksi Lelang*, PT. Eresco, Bandung, 1987, hlm.106.

²¹ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 1 angka 1.

²² Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm.55.

²³ PMK No. 213/PMK.06/2020, Pasal 11.

²⁴ PMK. 213/PMK.06/2020, Pasal 13 ayat 1 huruf k.

wanprestasi maka kreditur berhak untuk menjual objek hak tanggungan dan debitur harus sukarela mengosongkan objek hak tanggungan.²⁵

Pada kenyataannya pembeli Lelang sulit untuk melakukan proses balik nama atas nama pembeli lelang dan menguasai objek lelang, kasus pembeli lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang sehingga pemilik objek lelang mengajukan gugatan baru pada saat pembeli lelang mengajukan eksekusi pengosongan objek lelang tersebut.²⁶ Sepanjang putusan hakim menyatakan lelang sebagai perbuatan hukum yang sah, memberikan suatu perlindungan hukum bagi pembeli lelang. Sehingga tidak mengakibatkan adanya perubahan atas hak-hak pembeli lelang atas objek yang dibelinya melalui lelang. Berdasarkan pasal 1266 KUH perdata menjelaskan bahwa pembatalan suatu perjanjian harus melalui putusan hakim.²⁷

Hakim yang berwenang memutuskan pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman bahwa penyelesaian sengketa perkara perdata diselesaikan melalui peradilan umum.²⁸ Pembeli lelang memperoleh kepastian hukum terdapat permasalahan yaitu upaya hukum yang dilakukan dalam pembatalan setelah selesai hak tanggungan di eksekusi melalui lelang yang dilakukan melalui kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dimana Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen tersebut membatalkan lelang eksekusi hak tanggungan.

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 maupun juga, penjual harusnya bertanggungjawab 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.²⁹ Penyerahan objek lelang untuk barang tidak bergerak dilakukan pembeli lelang dengan memintakan kepada debitur yang menguasai objek lelang. Apabila penyerahan objek lelang tidak dapat dilakukan maka pembeli sendiri yang harus memikirkan dan bertanggung jawab atas perlindungan terhadap kepentingannya.³⁰ Dalam pembatalan lelang berdasarkan putusan pengadilan, maka asas yang tidak terlihat dalam pelaksanaan pembatalan lelang oleh putusan pengadilan adalah asas

²⁵ R. Suharto, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Law, Development & Justice Review, Vol.2, No.2, 2019, hlm 191.

²⁶ Muhammad Gumilang, PN Sukabumi: Pemenang Lelang Yang Meminta Eksekusi Pengosongan Rumah, <https://sukabumiupdate.com/detail/sukabumi/peristiwa/50463-PNSukabumi-Pemenang-Lelang-yang-Minta-Eksekusi-pengosongan-rumah>, terakhir diakses pada tanggal 26 Agustus 2021, Pukul 21.50 WIB.

²⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1266.

²⁸ Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 25.

²⁹ Purnama Tiora Sianturi dan Mariam Darius Badruzaman, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung, 2001, hlm. 66.

³⁰ Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak*, Paps Sinar Sinanti, Jakarta, 2019, hlm. 111.

kepastian hukum hak pembeli lelang dan keseimbangan antara asas kepastian hukum hak pembeli lelang dengan asas kepastian hukum hak pemilik barang.³¹

B. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengkaji bahan-bahan yang berasal dari literatur. Meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Penelitian ini menggunakan metode yuridis-normatif terutama untuk mengkaji peraturan Perundang-undangan dan Putusan Pengadilan. Metode penelitian hukum normative adalah penelitian yang mengacu kepada norma hukum yang terdapat dalam peraturan Perundang-undangan dan Putusan Pengadilan. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif analitis.

C. HASIL TEMUAN DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Yang Tidak Bisa Menguasai Objek Lelang Karena Pemilik Objek Lelang Menolak Untuk Dilakukan Pengosongan

Pemenang lelang memperoleh objek sengketa berupa objek jaminan Hak Tanggungan dengan cara membelinya dari badan lelang yang melaksanakan lelang eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu pelaksanaan lelang eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan tersebut dinilai sah secara hukum dan memiliki kekuatan hukum bagi pemenang lelang dan juga memiliki perlindungan hukum yang kuat terhadap objek lelang yang telah dibeli oleh pemenang lelang tersebut.

Dasar pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan adalah adanya hak preferen yang dimiliki oleh kreditur pemegang hak tanggungan. Dalam menjalankan suatu perjanjian khususnya dalam perjanjian kredit, para pihak (debitur dan kreditur) selalu dibebani dua hal, yaitu hak dan kewajiban. Dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain (*droit de preference*) untuk mengambil pelunasan dari penjualan obyek. Kemudian hak tanggungan juga tetap membebani obyek hak tanggungan di tangan siapa pun benda itu berada. Dalam hal debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Jadi dalam perjanjian kredit, kreditur sebagai pemegang hak tanggungan merupakan kreditur preferen, yaitu kreditur yang mempunyai hak untuk didahulukan dalam pelunasan utang oleh debitur. Seperti contoh kasus yang terjadi Hasanul Basri meminta kepada Hairudin

³¹ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm.66.

untuk dicarikan pembeli karena ingin menjual tanah dan bangunan Hak Milik nya, Namun Hairudin menawarkan bahwa ada yang ingin membeli objek tersebut yakni adik nya Boy Solahudin. Untuk meyakini Hasanul Basri bahwa Boy Solahudin akan membeli objek tersebut, maka dipinjamkannya sebuah mobil sebagai jaminan. Namun seminggu kemudian ditarik kembali jaminan yang ada pada Hasanul Basri. Lalu Boy Solahudin meminta Hasanul Basri mendatangi Notaris untuk melakukan proses jual beli. Setelah itu Boy Solahudin selaku pemilik baru objek tersebut, dan Boy Solahudin menjaminkan ke Bank BRI untuk mengajukan kredit untuk modal usahanya. Namun terjadilah kredit macet, sehingga Bank memutuskan untuk melakukan pelelangan terhadap objek jaminan itu. Dan telah didapatkannya pemenang lelang yakni Lia Lince Marbun. Tetapi Lia Lince Marbun tidak dapat menguasai objek yang telah dimenangnya di karenakan Hasanul Basri masih menguasai objek lelang, dan tidak mau mengosongkan dikarenakan tidak pernah melakukan proses jual beli.

Pemenang lelang sebagai pembeli yang sah memiliki kewajiban terkait pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Apabila pemenang lelang belum melaksanakan kewajibannya, pemenang lelang tidak diperbolehkan untuk menguasai obyek. Dalam hal pemenang lelang tidak melaksanakan kewajiban pembayarannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka pejabat lelang akan membuat pernyataan pembatalan pemenang lelang, dan pemenang tersebut tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.

Vendu Reglement juga mengatur hak pemenang lelang yang terkait dengan peralihan obyek. Dalam Pasal 42 *Vendu Reglement*, pemenang lelang berhak untuk memperoleh salinan atau kutipan berita acara yang diotentikkan atau yang saat ini disebut kutipan risalah lelang. Kutipan risalah lelang ini nantinya akan dipergunakan sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama obyek lelang. Peralihan hak melalui risalah lelang juga diatur dalam ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hal ini, risalah lelang mempunyai kedudukan yang sama dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang biasa dipergunakan sebagai salah satu dasar untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan. Terkait dengan penyerahan dokumen kepemilikan barang, pemenang lelang berhak memperoleh asli dokumen kepemilikan obyek lelang. Dalam hal penjual/pemilik barang menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada pejabat lelang, pejabat lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada pembeli, paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Kemudian analisis terkait perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang yang diberikan oleh risalah lelang.

Risalah lelang tidak memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Perlindungan hukum secara preventif merupakan perlindungan hukum dimana rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan

keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.

Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan merupakan suatu bentuk perlindungan yang diberikan kepada pemenang lelang sebelum terjadinya suatu sengketa terkait obyek lelang. Vendu Reglement memberikan perlindungan hukum secara preventif terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan terkait peralihan hak obyek lelang. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 42 Vendu Reglement, bahwa pemenang lelang berhak memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli obyek lelang. Secara umum Vendu Reglement hanya mengatur tentang penyelenggaraan lelang, juru lelang atau saat ini disebut sebagai pejabat lelang, bagian-bagian serta isi dari risalah lelang. Namun Vendu Reglement ternyata tidak mengatur ketentuan yang mencerminkan asas kepastian hukum bagi pemenang lelang.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang dalam peraturan teknis pelaksanaan lelang dapat dilihat dalam Pasal 25 PMK Nomor 213/PMK.06/2020, yang menyatakan bahwa: "lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan." Dari rumusan ini telah mencerminkan adanya asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Peraturan ini bersifat teknis, sehingga hanya mengikat para pihak di dalamnya. Berdasarkan studi kasus yang diteliti saat ini, masih terdapat putusan pembatalan lelang atas lelang eksekusi hak tanggungan. Selain terkait pembatalan lelang, peraturan teknis tentang petunjuk pelaksanaan lelang juga memberikan perlindungan secara preventif kepada pemenang lelang eksekusi hak tanggungan terkait dokumen kelengkapan dalam proses lelang, keabsahan obyek lelang, serta memberikan perlindungan hukum kepada pemohon lelang (kreditur).

Dalam klausul ini terlihat bahwa pemenang lelang sebagai pembeli yang sah memiliki posisi yang lemah terkait obyek lelang. Klausul ini dapat merugikan pemenang lelang, terutama bagi calon pembeli yang tidak melakukan pemeriksaan obyek sebelum membeli terhadap penjualan melalui lelang. Pembeli/pemenang lelang tidak mendapatkan perlindungan hukum yang pasti terkait obyek lelang yang dibelinya apabila pembeli/pemenang lelang mengalami gugatan terkait obyek lelang. Dalam klausul ini lebih memberikan asas kepastian hukum terhadap pemilik obyek, dengan menekankan bahwa segala resiko pembeli atas obyek lelang tidak membatalkan pembeli/pemenang lelang.

Selain perlindungan hukum secara *preventif*, pemenang lelang eksekusi hak tanggungan juga mendapatkan perlindungan secara *represif*. Perlindungan *represif* terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan terdapat dalam Pasal 200 HIR. Apabila pemenang lelang eksekusi hak tanggungan tidak dapat menguasai obyek yang dibeli melalui proses lelang yang sah demi hukum, maka pemenang lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri untuk pengosongan obyek tersebut. Dalam ketentuan ini memberikan asas kepastian hukum bagi pemenang lelang untuk dapat menguasai obyek lelang.

Pada prakteknya, apabila debitur melakukan cidera janji (wanprestasi), maka kreditor atau pemegang hak tanggungan mengirimkan surat peringatan sebanyak tiga kali kepada debitur supaya melunasi hutangnya. Apabila setelah dilakukan tiga kali peringatan secara patut debitur tetap tidak melunasi hutangnya, maka debitur dapat dikatakan wanprestasi sehingga pemegang hak tanggungan dalam hal ini dapat melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan yang dibebankan atas jaminan hutang. Eksekusi yang dimaksud yaitu lelang terhadap objek jaminan yang dibebankan hak tanggungan.

Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil lelang tersebut. Tata cara eksekusi yang diatur dalam Pasal 6 UUHT tersebut biasa disebut dengan *Parate Executie*. Berdasarkan pasal tersebut, hak dari pemegang hak tanggungan untuk melaksanakan haknya adalah hak yang semata-mata diberikan oleh undang-undang. Walau demikian, tidak berarti hak tersebut demi hukum ada melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah.

Prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, kreditor pemegang pertama hak tanggungan cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada kantor lelang Negara. Hak kreditor untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri di depan umum, sudah diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditor pemenang hak tanggungan pertama. Kewenangan itu tidak diperoleh dari pemberi hak tanggungan tapi sudah dengan sendirinya ada padanya, atas dasar undang-undang sendiri memberikan kepadanya. Setiap permintaan penjualan lelang yang melalui perantara kantor lelang: tidak boleh ditolak juru/pejabat lelang, sepanjang permintaan masih meliputi kawasan daerah hukum kantor lelang yang bersangkutan. Pencantuman asas hak tanggungan ini berkaitan untuk mencegah terjadinya cedera janji yang dilakukan pemegang hak tanggungan. Oleh karena itu, apabila terjadi cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mendapatkan prioritas pertama menjual obyek hak tanggungan.

Berdasarkan Pasal 20 UUHT, apabila debitur cidera janji maka eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara: *Pertama*, Penjualan lelang objek Hak Tanggungan atas kekuasaan pemegang Hak tanggungan pertama, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT. *Kedua*, Penjualan melalui pelelangan umum objek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya. *Ketiga*, Penjualan objek Hak Tanggungan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan yang dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak yang diatur di dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT.

Lembaga lelang di Indonesia bukan hanya sebagai lembaga eksekusi pengadilan sebagaimana pandangan masyarakat umumnya di Indonesia, namun juga lembaga lelang melakukan pelelangan atas objek lelang di luar eksekusi sebagai salah satu cara penjualan barang selain penjualan yang biasa terjadi. Pada kenyataannya lelang yang dilakukan di luar barang eksekusi pengadilan atau yang disebut dengan lelang sukarela kurang dimanfaatkan oleh masyarakat. Padahal dengan melakukan penjualan secara lelang ada beberapa manfaat yang akan dinikmati oleh masyarakat tersebut. Kurangnya pengetahuan masyarakat mengakibatkan apa yang diharapkan pemerintah agar masyarakat memanfaatkan lembaga lelang kurang tercapai dan mengakibatkan kebaikan atau manfaat lelang tidak dapat pula dirasakan oleh masyarakat.³²

Dalam hal ini, pemenang lelang telah mengikuti proses lelang sesuai prosedur dan memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh KPKNL selanjutnya pembeli lelang diharuskan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum memperoleh kwitansi dan risalah lelang. Perlindungan hukum hak pemenang lelang eksekusi hak tanggungan, memang perlindungan terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan belum secara jelas diatur dalam peraturan perundang-undangan. Padahal dalam kasus tersebut pemenang lelang merupakan pembeli yang beritikad baik. Itikad baik dari pembeli lelang tersebut dapat dibuktikan dengan kelengkapan syarat-syarat yang dibutuhkan untuk mengikuti lelang serta melaksanakan pelelangan sesuai prosedur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Pada kasus ini, pembeli lelang telah memenuhi persyaratan dan sesuai prosedur sehingga dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik. Sudah sepantasnya lah pembeli beritikad baik dilindungi hak-haknya. Perlindungan terhadap pembeli lelang eksekusi hak tanggungan sebenarnya secara tidak langsung telah diatur secara preventif. Perlindungan secara preventif terhadap pemenang lelang hak tanggungan yaitu suatu bentuk perlindungan yang diberikan sebelum terjadinya sengketa terkait objek lelang, sehingga bersifat pencegahan.

Atas kerugian yang terjadi pada pemenang lelang, maka sebagai pertanggungjawaban yuridis pihak KPKNL harus mengupayakan secepat mungkin untuk mengembalikan uang hasil lelang yang telah disetor melalui kas negara kepada pemenang lelang. Selain itu apabila ditemukan adanya penyimpangan yang dilakukan oleh KPKNL yang diwakili oleh pejabat lelang, maka pejabat lelang harus bertanggung jawab atas kerugian-kerugian yang timbul. Pelaksanaan lelang tidak terlepas dari adanya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Peserta lelang adalah perorangan atau badan usaha dapat menjadi peserta lelang, kecuali yang nyatanya dilarang oleh peraturan yang berlaku seperti: Hakim, Jaksa, Panitera, Pengacara, Pejabat Lelang, Juru Sita, Notaris, yang terkait dalam pelaksanaan lelang tersebut. Apabila pembeli tidak memenuhinya tersebut maka adanya sanksi yang diberikan kepada pembeli lelang bahwa orang/badan hukum tersebut tidak boleh mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.

³² S. Mantayborbir dan V.J. Mantayborbir, *Hukum Perbankan dan Sistem Hukum Piutang dan Lelang Negara*, Pustaka Bangsa Press, Jakarta, 2006, hlm. 21.

Kewajiban yang telah dilaksanakan maka akan melahirkan hak sebab terlaksananya hak dan kewajiban tidak terlepas dari peran serta kedudukan dari pihak yang menjalankannya. Apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan kedudukannya, dia menjalankan suatu peranan. Perbedaan antara kedudukan dengan peranan adalah untuk kepentingan ilmu pengetahuan. Keduanya tak dapat dipisah-pisahkan karena yang satu tergantung pada yang lain demikian pula sebaliknya, tidak ada peranan tanpa kedudukan. Peserta lelang yang telah menjalankan perannya untuk menunaikan kewajiban maka memiliki hak untuk mengikuti proses jalannya lelang. Hak dari peserta lelang eksekusi yaitu:

- a. Melihat dan meminta keterangan atas dokumen-dokumen barang yang akan dilelang.
- b. Meminta kembali uang jaminan bila tidak ditunjuk sebagai pemenang lelang.
- c. Meminta petikan atau salinan Risalah Lelang atau Grosse dan kwitansi lelang bila ditunjuk sebagai pemenang lelang.
- d. Mendapatkan barang beserta dokumen-dokumennya bila ditunjuk sebagai pemenang lelang.

Setiap perbuatan hukum akan menimbulkan akibat hukum. Dalam hukum perdata perbuatan hukum pada hakekatnya dikaitkan dengan perjanjian. Perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum, sehingga dapat dikatakan perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.

Akibat hukum atas pelaksanaan lelang, tidak hanya berlaku bagi pemenang lelang namun juga terhadap penjual lelang yaitu terjadinya peralihan hak atas objek lelang kepada pemenang lelang, dimana penjual lelang tidak lagi memiliki kekuasaan lagi atas objek lelang. Hal ini terkait dengan ketentuan dalam hukum jual beli dimana penjual mempunyai dua kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya.

Lelang yang dilaksanakan secara terbuka tidak hanya terbatas dalam pelaksanaannya saja, namun harus terbuka juga dalam hal kelengkapan dokumen dengan artian bahwa KPKNL dapat menjamin bahwa lelang yang akan dilaksanakan telah memenuhi semua persyaratan mengenai kelengkapan legalitas formal objek lelang. Legalitas formal subjek dan objek lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang/Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang/Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang.³³

³³ Nomor 106/PMK.06/2013, *Loc.Cit*, Pasal 1 Ayat 23.

2. Penyelesaian Sengketa Yang Terjadi Karena Adanya Penolakan Pengosongan Objek Lelang Hak Tanggungan

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. Penyelesaian terhadap peristiwa hukum yang terjadi memiliki banyak cara atau upaya yang dapat dilakukan. Dalam hal ini yaitu tindakan yang dilakukan oleh pemenang lelang untuk mempertahankan haknya. Upaya penyelesaian hukum merupakan sebuah upaya yang diberikan oleh Undang-Undang oleh seseorang atau badan hukum untuk hal tertentu untuk melawan putusan hakim yang dianggap tidak sesuai dengan apa yang diinginkan, tidak memenuhi rasa keadilan, karena hakim merupakan seorang manusia biasa yang dapat melakukan kesalahan sehingga salah memutuskan atau memihak salah satu pihak.

Pelaksanaan sebuah proses lelang haruslah dipimpin oleh seorang pejabat lelang yang mempunyai profesionalitas. Pejabat lelang bertugas mengatur dan memimpin jalannya proses lelang. Lelang haruslah transparan dimana dalam penentuan harga atau limit dilaksanakan secara kompetitif. Lelang harus diumumkan dihadapan khalayak umum sehingga peserta lelang atau calon pembeli berasal dari seluruh elemen masyarakat. Seorang pejabat lelang dalam melaksanakan kewenangannya sudah pasti diminta pertanggung jawaban, oleh karena itu, maka tanggung jawab Vendumeester disebut juga pejabat lelang.³⁴

Pelaksanaan lelang seringkali memiliki permasalahan seperti contoh kasus putusan mahkamah hukum republik Indonesia nomor 1045 PK/Pdt/2019 lelang pada praktiknya seringkali memiliki berbagai hambatan seperti yang terjadi pada kasus putusan nomor 1045 PK/Pdt/2019 dimana pemenang lelang tidak dapat menguasai objeknya dikarenakan masih dikuasai pemilik objek tersebut. Nyonya Lince Marbun Situmorang belum bisa menguasai tanah dan bangunannya dikarenakan pemilik yang lama menolak untuk melakukan pengosongan. Kasus diatas apabila dilihat yang menjadi korban dalam hal ini yaitu pemenang dimana haknya belum bisa didapatkan sepenuhnya. Pemenang lelang dalam hal ini melakukan segala upaya agar haknya bisa terpenuhi.

Kasus yang terjadi diatas dimana lelang terjadi karena adanya suatu wanprestasi oleh debitur atau penjual objek lelang tanah dan bangunan yang semula telah dijual kepada pembeli yang mana pembeli tersebut telah menjaminkan sertifikat ke bank. Namun terjadi kredit macet, bank selaku pemegang jaminan hak tanggungan melakukan upaya agar sisa hutang dapat ditutupi. Lelang menjadi alternatif bagi bank agar objek hak tanggungan dapat segera terjual untuk menutupi sisa hutang bank.

Dalam pasal 11 PMK 213/PMK.06/2020 Menyatakan kreditur dapat mengajukan lelang kepada KPKNL dan KPKNL tidak boleh menolak permohonan

³⁴ Khalidin, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Bergerak Yang Masih Terikat Fidusia Melalui Pejabat Lelang Kelas Ii Dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum, Aktualita, Vol.1 No.1 (Juni) 2018 hal. 187-204

lelang sepanjang dokumen persyaratan lelang yang diajukan kepadanya telah lengkap dan memenuhi formalitas subjek dan objek lelang. Walaupun H. Hasanul Basri telah melakukan gugatan penyelesaian sengketa melalui pengadilan tetap dinyatakan sebagai pihak yang kalah. Karena sebelum adanya lelang, H. Hasanul Basri telah melakukan jual-beli objek yang menjadi jaminan dan lelang, berupa tanah bangunan yang mana pembelinya adalah Boy Solahudin. Proses jual-beli tersebut sudah adanya AJB kedua belah pihak. Maka dengan demikian perbuatan Hasanul Basri tidak dibenarkan.

Pelaksanaan lelang sampai proses peralihan dari pembeli lelang dengan pemilik lelang tidak selalu berjalan lancar, masih banyak pemilik lama masih menguasai objek jaminan yang telah dilelang. Maksud tersebut timbul setelah selesainya suatu proses lelang, karena pada saat itu pemenang lelang tidak bisa menikmati haknya karena belum adanya serah terima secara langsung antara pemilik objek dengan pemenang lelang yang sudah membayar uang lelang dan telah mengikuti lelang sesuai dengan persyaratan lelang. Maka dalam kasus tersebut pemenang lelang belum dapat menikmati haknya.

Bentuk penyelesaian sengketa alternatif yang dikenal sangat banyak namun lazimnya penyelesaian sengketa alternatif yang dilaksanakan di Indonesia adalah seperti yang tertera dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dapat ditemui sekurang-kurangnya ada enam macam cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan yaitu konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, pemberian pendapat hukum dan juga arbitrase. Pemenang lelang dalam hal ini melakukan segala upaya agar mendapatkan haknya. Berdasarkan teori penyelesaian sengketa, pihak pemenang lelang dapat melaksanakan penyelesaian sengketa dengan cara-cara yang dapat ditempuh sebagai berikut:

Pertama: Melalui Jalur Peradilan (*Litigasi*)

Proses penyelesaian melalui jalur *litigasi* merupakan suatu penyelesaian yang dilaksanakan di pengadilan dimana kewenangan untuk mengatur dan memutuskan segala sesuatunya adalah seorang hakim. Upaya ini mengakibatkan semua para pihak yang terlibat memperjuangkan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil proses penyelesaian melalui *litigasi* adalah sebuah putusan yang bersifat *win-win solution*. Hingga saat ini pengadilan masih dipercaya masyarakat sebagai lembaga untuk menyelesaikan sengketa. Keberadaan lembaga pengadilan merupakan suatu lembaga yang berfungsi untuk mengkordinasi sengketa-sengketa yang terjadi dalam masyarakat pencari keadilan yang mempercayai jalur litigasi.

Sengketa antara Ria Lince Marbun dengan Hasanul Basri merupakan contoh nyata bahwa mereka menggunakan lembaga peradilan untuk mendapatkan solusi penyelesaian sengketa agar hak-hak mereka terpenuhi. Pemenang lelang adalah Ria Lince Marbun dan yang melayangkan gugatan adalah Hasanul Basri yang mana ia adalah pemilik objek lelang Hak tanggungan tanah dan bangunan yang mana objek tersebut telah dijual oleh Boy Solahudin yang mana Boy Solahudin selaku pembeli masih mengizinkan Hasanul Basri menempati objek tersebut. Putusan yang dijatuhkan oleh pengadilan ini adalah: 1). Menolak permohonan peninjauan kembali Hasanul

Basri; 2). Menghukum pemohon peninjauan kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat peninjauan kembali sejumlah Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah).

Kedua: Melalui Jalur Luar Pengadilan (*Non-Litigasi*)

Jalur non litigasi berarti menyelesaikan masalah hukum di luar pengadilan, jalur non-litigasi ini dikenal dengan penyelesaian sengketa alternatif (*Alternatif Dispute Resolution*). Selain melalui pengadilan (litigasi), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan diluar pengadilan (Non Litigasi) yang lazim dinamakan dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR). Pada intinya *Alternative Dispute Resolution* (ADR) dikembangkan oleh para praktisi hukum maupun para akademisi sebagai cara penyelesaian sengketa yang lebih memiliki akses pada keadilan.

Alternatif Dispute Resolution lebih mudah mengadakan perbaikan-perbaikan, artinya apabila menggunakan jalur ADR akan lebih mudah mengadakan perbaikan terhadap kesepakatan yang telah dicapai seperti menegosiasikan kembali suatu kontrak baik mengenai substansi maupun pertimbangan yang menjadi landasannya termasuk konsiderans yang sifatnya non hukum. Bersifat final, artinya putusan yang diambil oleh para pihak adalah final sesuai kesepakatan yang telah dituangkan di dalam kontrak. Pelaksanaan tatap muka yang pasti, artinya para pihaklah yang menentukan secara pasti baik mengenai waktu, tempat dan agenda untuk mendiskusikan dan mencari jalan keluar sengketa yang dihadapi. Tata cara penyelesaiannya sengketa diatur sendiri oleh para pihak, sebab tidak terikat oleh peraturan perundangan yang berlaku. Beberapa penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi:

1. Konsiliasi adalah penyelesaian sengketa dengan intervensi pihak ketiga (konsiliator), dimana konsiliator lebih bersifat lebih aktif, dengan mengambil inisiatif menyusul dan merumuskan langkah-langkah penyelesaian, yang selanjutnya ditawarkan kepada para pihak yang bersengketa. Jika pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan, maka pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa. Meskipun demikian konsiliator tidak berwenang membuat putusan, tetapi hanya berwenang membuat rekomendasi, yang pelaksanaannya sangat bergantung pada itikad baik para pihak yang bersengketa sendiri.
2. Arbitrase yang merupakan cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan, berdasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat oleh para pihak, dan dilakukan oleh arbiter yang dipilih dan diberi kewenangan untuk mengambil keputusan. Penyelesaian sengketa konsumen melalui arbitrase, para pihak memilih arbiter dari anggota BPSK dari unsur pelaku usaha dan konsumen sebagai anggota majelis. Arbiter yang dipilih oleh para pihak lalu memilih arbiter ketiga dari anggota BPSK yang berasal dari unsur pemerintah sebagai ketua pasal 32 keputusan menteri perindustrian dan perdagangan nomor 350/MPP/Kep/12/2001.

3. Mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga netral, yang tidak memiliki kewenangan mengambil keputusan, yang membantu pihak-pihak yang bersengketa mencapai penyelesaian (solusi) yang diterima oleh kedua belah pihak. Pengaturan mengenai mediasi dapat ditemukan dalam ketentuan pasal 6 ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) UU No. 30 tahun 1999 adalah merupakan suatu proses kegiatan sebagai kelanjutan dari gagalnya negosiasi yang dilakukan para pihak menurut ketentuan pasal 6 ayat (2) UU No. 30 tahun 1999.
4. Negosiasi adalah proses komunikasi antara penjual dan calon pembeli baik perorangan maupun kelompok yang didalamnya terjadi diskusi dan perundingan untuk mencapai kesepakatan tujuan yang saling menguntungkan kedua belah pihak. Negosiasi juga merupakan komunikasi dua arah, yaitu penjual sebagai komunikator dan pembeli sebagai komunikan atau saling bergantian.
5. Konsultasi adalah sebuah tindakan yang bersifat personal antara suatu pihak tertentu (klien) dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, dimana pihak konsultan memberikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan keperluan dan kebutuhan kliennya.
6. Penilaian ahli adalah pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya.

Dalam banyak kasus gugatan terhadap pelaksanaan lelang, yang menjadi petitum penggugat adalah perbuatan melawan hukum (PMH). Tuntutan/*petitum* yang diajukan oleh penggugat dalam gugatannya yang diajukan oleh penggugat dalam gugatannya pada intinya adalah gugatan perbuatan melawan hukum (PMH). Menurut Wirjono Prodjodikoro, perbuatan melawan hukum adalah tidak hanya perbuatan yang yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun yang secara tidak langsung melanggar hukum.

Berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUHperdata disebutkan bahwa: “tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut. “Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu: 1). Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*); 2). Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian; 3). Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan; 4). Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan klausul.

D. KESIMPULAN

Perlindungan hukum itu menjadi hak setiap orang. Dalam hal pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objeknya mendapat perlindungan hukum. kerugian yang terjadi pada pemenang lelang, apabila pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang, harus melakukan penetapan pengadilan untuk melakukan sita eksekutorial.

Selain itu apabila ditemukan adanya penyimpangan yang dilakukan oleh KPKNL yang diwakili oleh pejabat lelang, maka pejabat lelang harus bertanggung jawab atas kerugian-kerugian yang timbul.

Pemenang lelang memperoleh objek sengketa berupa objek jaminan Hak Tanggungan dengan cara mengajukan gugatan ataupun membelinya dari badan lelang yang melaksanakan lelang eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Walaupun dalam prosesnya tak selalu berjalan lancar, ada lika-liku selama prosesnya pemenang lelang agar dapat menguasai objek lelang yang telah dimenangkannya, seperti halnya penolakan pengosongan objek lelang. Pelaksanaan eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku yang termuat di dalam UUHT No. 4 Tahun 1996. Kreditor memiliki hak untuk mengeksekusi objek jaminan Hak Tanggungan apabila debitur pemberi Hak Tanggungan wanprestasi dalam melaksanakan pembayaran hutang-hutangnya kepada kreditor. Dalam adanya sengketa lelang para pihak dapat memilih dengan melalui litigasi atau non litigasi yang mana non litigasi dapat menyelesaikan sengketa dengan hasil win win solution dan para pihak mendapatkan hasil yang sama dibandingkan melalui jalur litigasi dengan hasil win-lose solution dimana putusan pengadilan adanya pihak yang menang dan kalah.

REFERENSI:

- Alouvie Rydha Mustafa, Perlindungan hukum terhadap pemohon eksekusi atas adanya perlawanan pihak ketiga pada Pengadilan Negeri Sleman (studi kasus putusan perkara no.157/pdt.plw/2016/pn.smn jo no.51/pdt/2017/pt.yyk), *Kajian Hasil Penelitian Hukum*, 3 (2), 2020, 22-42
- Aronifati Zebua, Sutiarnoto Sutiarnoto, Jelly Leviza, Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Yang Dirugikan Atas Kesalahan Informasi Objek Lelang (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 157/PDT/2019/PT MDN), Vol 3, No 2 (2022) , DOI: <https://doi.org/10.30743/jhah.v3i2.53555>
- Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscahyakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak*, Papas Sinar Sinanti, Jakarta 2019
- F.X. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listiani, *Lelang: Teori dan Praktik*. Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, Jakarta, hlm.58
- Isti Indri Listiani, *Modul Pengetahuan Lelang: Penghapusan Barang Milik Negara*, Pusat Pendidikan dan Latihan Keuangan Umum Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, Jakarta, 2007
- J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- Khalidin, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Bergerak Yang Masih Terikat Fidusia Melalui Pejabat Lelang Kelas Ii Dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum*, Aktualita, Vol.1 No.1 (Juni) 2018 hal. 187-204
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta, 2013
- Muhammad Gumilang, PN Sukabumi: Pemenang Lelang Yang Meminta Eksekusi Pengosongan Rumah, <https://sukabumiupdate.com/detail/sukabumi/peristiwa/50463-PNSukabumi-Pemenang-Lelang-yang-Minta-Eksekusi-pengosongan-rumah>, terakhir diakses pada tanggal 26 Agustus 2021, Pukul 21.50 WIB.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- PMK No. 213/PMK.06/2020
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Purnama Tiora Sianturi dan Mariam Darus Badruzaman, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung, 2001
- Rachman Marwali, *Pembatalan APHT Akibat Tidak Berwenangnya Debitur Pemberi Hak Tanggungan*, Bumi Aksara, Jakarta, 2012
- Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016
- Rochmat Soemitro, *Peraturan Jan Instruksi Lelang*, PT. Eresco, Bandung, 1987
- R. Suharto, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Law, Development & Justice Review, Vol. 2, No. 2, 2019
- S. Mantayborbir dan V.J. Mantayborbir, *Hukum Perbankan dan Sistem Hukum Piutang dan Lelang Negara*, Pustaka Bangsa Press, Jakarta, 2006
- Sri Soedewi dan Masjchoeen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia: Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, liberty, Yogyakarta, 1980.
- Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 2008
- T. Purnama Tiora Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Madju, Bandung, 2013
- Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman
- Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, Mandar Maju, Bandung, 2000.