



Perlindungan Hukum bagi Konsumen sebagai Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang

Ade Muhammad Syamkirana Putra [✉], Tri Lisiani Prihatinah
Fakultas Hukum, Universitas Jenderal Soedirman

E-mail Korespondensi: ademuhhammad080498@gmail.com

Article Process Abstract

Submitted:
11-11-2021

Reviewed:
3-12-2021

Revised:
2-1-2022

Accepted:
19-1-2022

Published:
31-1-2022

Legal protection for the auction buyer/auction winner means that there is legal certainty of the auction winner's rights to the goods he bought through the auction, obtaining the goods and material rights to the goods he purchased or in other words the auction winner can control the auction object which he has legally and materially. And if there is a lawsuit, the winner of the auction should not participate as a defendant. This study discusses how the legal protection for the auction winner of the execution of mortgage over the control of the auction object and the obstacles experienced in the legal protection for the auction winner of the execution of the mortgage over the mastery of the auction object. The method used in this research is the normative juridical method, carried out through a literature study which examines mainly secondary data. The law has guaranteed legal certainty for auction buyers which is clearly stated in Vendu Reglement, HIR, and PMK Number 106/PMK.06/2013 concerning Amendments to PMK Number 93/PMK.06/2010 and PMK Number 93/PMK.06/2010 Concerning Auction Implementation Guidelines. The Vendu Reglement is a regulation that regulates the basic principles of auction which has been in effect since April 1, 1908. In general, the Vendu Reglement only regulates the implementation of auctions, the auctioneer or currently referred to as the auction official, the parts and contents of the auction minutes. Article 42 of the Vendu Regulation states that the winner of the auction has the right to obtain a quote from the minutes of the auction as a deed of sale and purchase of the object of the auction. The excerpt of the minutes of the auction which will later be used as a deed of sale and purchase for the benefit of changing the name of the auction object if the object being auctioned is an immovable object.

Keywords: Execution, Mortgage, Legal Protection, Auction Winner.

Abstrak

Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang/pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang, memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang yang dibelinya atau dengan kata lain pemenang lelang dapat menguasai obyek lelang yang telah dimilikinya secara yuridis maupun secara materiil. Dan apabila terjadi gugatan, seharusnya pemenang lelang tidak turut serta sebagai tergugat. Penelitian ini membahas bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang dan hambatan-hambatan yang dialami dalam perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Metode yuridis normatif dilakukan melalui studi pustaka yang menelaah terutama data sekunder. Undang-undang telah menjamin kepastian hukum bagi pembeli lelang yang secara jelas dinyatakan dalam Vendu Reglement, HIR, serta PMK Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 dan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Vendu Reglement merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang yang telah berlaku sejak 1 April 1908. 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. Dalam Pasal 42 Vendu Reglement, menyatakan bahwa pemenang lelang berhak memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli obyek lelang. Kutipan risalah lelang mana nantinya akan dipergunakan sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama obyek lelang apabila yang dilelang adalah benda tidak bergerak.

Kata kunci: Eksekusi, Hak Tanggungan, Perlindungan Hukum, Pemenang Lelang.

I. Pendahuluan

Negara Indonesia adalah negara hukum, penegasan ketentuan konstitusi ini bermakna, bahwa segala aspek kehidupan dalam kemasyarakatan, kenegaraan dan pemerintahan harus senantiasa berdasarkan atas hukum. Untuk mewujudkan negara hukum, salah satunya diperlukan perangkat hukum yang digunakan untuk mengatur keseimbangan dan keadilan di segala bidang kehidupan dan penghidupan rakyat melalui peraturan perundang-undangan dengan tidak mengesampingkan fungsi yurisprudensi. Hal ini memperlihatkan bahwa peraturan perundang-undangan mempunyai peranan yang penting dalam negara hukum Indonesia. Perekonomian Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea keempat adalah memajukan kesejahteraan umum bagi seluruh rakyat yang selanjutnya lebih rinci diatur dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 Dalam Undang-Undang Dasar 1945 yang telah di amandemen, Pasal tersebut diperluas yang intinya bahwa perekonomian Indonesia merupakan demokrasi ekonomi yaitu perekonomian yang disusun sebagai usaha bersama berdasarkan asas kekeluargaan, cabang-cabang produksi bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak yang dikuasai oleh negara.¹

Berkaitan dengan hak tanggungan, Pasal 1131 KUH Perdata menyebutkan bahwa “segala harta kekayaan debitur baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan-perikatan perseorangan”. Pasal 1131 KUH Perdata, sudah merupakan jaminan utang yang berlaku umum yang memungkinkan terjadi pemberian jaminan oleh seseorang kepada kreditur. Harta kekayaan debitur akan menjadi jaminan secara bersama-sama bagi semua krediturnya (Pasal 1132 KUH Perdata). Konsekuensinya adalah hasil dari penjualan benda-benda yang menjadi kekayaan debitur akan menjadi dan akan dibagi kepada semua kreditur secara seimbang (proposional) berdasarkan besarnya nilai piutang masing-masing dan status krediturnya. Prosedur pembebanan hak tanggungan yaitu, secara sistem pemberian, pembebanan dan pendaftaran hak tanggungan. Awal dari adanya pemberian dan pembebanan hak tanggungan, ialah adanya janji antara pemberi dan penerima hak tanggungan dimana pemberi berjanji akan memberikan dan menyerahkan hak miliknya sebagai jaminan pelunasan terhadap utang hak tanggungan terpisahkan dengan perjanjian utang piutang itu sendiri.

Secara yuridis hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah yang dibebankan pada hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai, 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 dalam mengambil pelunasan piutangnya. Jelas dalam pengertian di atas disebutkan bahwa hak tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah bukan tanah sebagai jaminan. Hak jaminan atas tanah merupakan jaminan yang menempatkan hak-hak atas tanah secara yuridis sebagai objeknya, bukan tanah secara fisiknya. Hak tanggungan itu merupakan suatu hak jaminan atas objek yang berupa tanah untuk dapat melakukan pelunasan hutang piutang yang diberikan kedudukan, terutama kepada kreditur tertentu yang pertama mengikat hak tanggungannya dengan kreditur pertama dari pada terhadap kreditur lainnya.

Lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disingkat UUHT) telah menggantikan posisi hak jaminan atas tanah yang dahulu berupa hipotik menjadi hak tanggungan. Hak tanggungan ini adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah milik debitur untuk pelunasan utang terhadap kreditur. Lebih lanjut, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juga memberikan hak bagi Kreditur untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut terhadap debitur yang telah wanprestasi yang dikenal dengan istilah lelang eksekusi hak tanggungan.² Eksekusi

¹ Elli Ruslina, “Makna Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pembangunan Hukum Ekonomi Indonesia”, *Jurnal Konstitusi*, Volume 9, Nomor 1 (2012): hlm. 50.

² Begiyama Fahmi Zaki, Fahmi Zaki, Begiyama “Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online”. *Fiat Justitia*. Volume 10. Nomor 2 (2016): hlm. 372.

adalah hukum yang mengatur tentang pelaksanaan hak-hak kreditur dalam perhutangan yang tertuju terhadap harta kekayaan debitur, manakala perhutangan itu tidak dipenuhi secara suka rela oleh debitur.³

Lelang di Indonesia diatur dalam *Vendu Reglement Staatsblad*. Tahun 1908 Nomor 189 dan berlaku sampai saat ini. Proses lelang dilakukan oleh akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pemenang lelang. Peralihan hak atas tanah melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah sepanjang memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Namun dalam peralihan hak tersebut ternyata menimbulkan permasalahan baru, seperti obyek lelang yang tidak dapat dikuasai oleh pemenang lelang/pembeli, serta pembatalan lelang berdasar putusan Pengadilan Negeri. Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang/pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang, memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang yang dibelinya atau dengan kata lain pemenang lelang dapat menguasai obyek lelang yang telah dimilikinya secara yuridis maupun secara materiil. Dan apabila terjadi gugatan, seharusnya pemenang lelang tidak turut serta sebagai tergugat. Sehingga menarik untuk dikaji tentang perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang ditinjau dari hukum positif Indonesia, serta dasar pertimbangan hakim dalam memutus sengketa terkait lelang eksekusi hak tanggungan.

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu. Lelang non eksekusi dibedakan menjadi : lelang non eksekusi wajib dan lelang eksekusi sukarela. Lelang non eksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah sedangkan lelang non eksekusi sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN/BUMD berbentuk persero. Asas hukum merupakan sebagian dari hidup kejiwaan manusia. Dalam setiap asas hukum, manusia melihat suatu cita-cita yang hendak diraihinya dan tujuan hukum itu adalah untuk kesempurnaan masyarakat yang merupakan suatu cita-cita. Sebaliknya kaidah hukum itu sifatnya historis. Dalam hubungan antara asas hukum dan kaidah hukum yang konkrit itulah terdapat sifat hukum.⁴ Kegiatan lelang dapat sepenuhnya berjalan jika didukung oleh pihak-pihak yang terkait didalamnya serta proses lelang yang tidak terlepas dari keterlibatan pihak-pihak yang berkepentingan dan salah satunya adalah peran serta dari pejabat lelang itu sendiri. Pejabat lelang tidak hanya sebagai pihak yang menjalankan proses pelelangan, namun juga bertanggung jawab dalam hal administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.⁵ Pejabat lelang terdiri dari Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. Lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), salah satu faktor penyebabnya adalah karena kebutuhan hukum yang baru bagi masyarakat. Hal ini juga didasari karena perkembangan masyarakat sehingga mengakibatkan hukum juga semakin berkembang dan hukum harus dapat menyesuaikan diri terhadap perkembangan masyarakat, atau pun sebaliknya, masyarakat juga seharusnya dapat menyesuaikan diri terhadap perkembangan hukum yang terjadi.⁶ Hak Tanggungan terjadi karena adanya perjanjian dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.⁷

³ Sri Soedewi M.S, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan* (Yogyakarta: Liberty Offset, 2011), hlm. 31.

⁴ Anonim, "Pengertian Asas Hukum, Fungsi Asas Hukum dan Macam-macam Asas Hukum" *PengertianPakar.Com*, 2015, <http://www.pengertianpakar.com/2015/01/pengertian-fungsi-dan-macam-macam-asas.html#>, diakses tanggal 21 Juli 2021

⁵ FX. Ngadijarno, *Badan Lelang: Teori dan Praktek*, (Jakarta: Departemen Keuangan Republik Indonesia, 2008), hlm. 40.

⁶ Ellya Rosana, "Hukum Dan Perkembangan Masyarakat", *Jurnal TAPIS*, Volume 9 No 1, (2013): hlm. 102.

⁷ Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori Dan Analisa Kasus* (Jakarta: Kencana, 1987), hlm. 23.

Pemberian hak tanggungan yang didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Berkaitan dengan parate eksekusi, pada sertifikat hak tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hak tanggungan, dengan putusan pengadilan yang sah dan mempunyai kekuatan hukum tetap. Lelang eksekusi atas jaminan hak tanggungan harus dipenuhi persyaratan sebelum dijadikan sebagai jaminan, bahwa hak tanggungan telah didaftarkan pada Badan Pertanahan setempat dimana objek hak tanggungan berada. Hak Tanggungan dapat dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak tanggungan diatur dalam pasal 16 sampai dengan pasal 17 UUHT . Peralihan hak tanggungan dapat dilakukan dengan cara : Cessi, Subrograsi, Pewarisan, dan Sebab-sebab lain kemungkinan disebabkan karena lelang atau juga karena piutang.Peralihan hak melalui proses jual beli antara para pihak yang dilakukan dengan cara penjualan melalui lelang, maka peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan adanya risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan pejabat umum, serta risalah lelang tersebut dibuat dalam wilayah kerja pejabat lelang yang bersangkutan. 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.

II. Rumusan Masalah

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang?
2. Apa saja hambatan-hambatan yang dialami dalam perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang?

III. Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum (*Legal Research*) karena menganalisis permasalahan sosial melalui perspektif hukum. Penelitian hukum dibagi menjadi dua aspek yakni penelitian hukum yang aspeknya normatif dan penelitian hukum yang aspeknya empiris. Metode pendekatan penelitian ini adalah yuridis normatif. Metode yuridis normatif dilakukan melalui studi pustaka yang menelaah data sekunder yang berupa Peraturan Perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian, kontrak, atau dokumen hukum lainnya, serta hasil penelitian, hasil pengkajian, dan referensi lainnya.⁸ Penelitian ini didukung oleh literatur-literatur yang terkait dengan masalah yang diteliti⁹. Pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan (*Library Research*) untuk mendapatkan data yang berbentuk dokumen dan tulisan melalui penelusuran peraturan perundang-undangan, dokumen, literatur ilmiah, penelitian para ahli. Penelitian ini menggunakan sumber utama data sekunder atau bahan pustaka. Data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Jenis data adalah data sekunder berupa data kualitatif yang selanjutnya dianalisis dengan peraturan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.¹⁰ Kemudian data yang telah dikumpulkan dan dianalisis

⁸ Badriyah Khaleed, *Legislative Drafting Teori dan Praktik Penyusunan Peraturan Perundang-undangan* (Yogyakarta: Medpress Digital, 2014), hlm. 41.

⁹ Salim HS, *Penerapan Hukum pada Penelitian Tesis dan Desertasi* (Jakarta: PT Rajagrafindo, 2013), hlm. 26.

¹⁰ Miles Mathew dan Michel Huberman, *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber tentang Metode-metode Baru* (Jakarta: UI Pres, 2009), hlm.102.

tersebut dikaji kembali dengan pendekatan triangulasi yang bertujuan untuk memverifikasi kebenaran data yang diperoleh peneliti dari berbagai sudut pandang yang berbeda.¹¹

IV. Hasil dan Pembahasan

1. Perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek 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.¹² Demikian halnya dengan pembelian objek lelang juga berkaitan dengan adanya perjanjian antara peserta lelang dan penjual lelang yang mana dibuktikan nantinya dengan adanya risalah lelang.¹³ 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.¹⁴

Ketika objek lelang atas jaminan hak tanggungan akan dilakukan pelelangan dan pemenang lelang telah ditetapkan, tentunya pemenang lelang tidak akan mengalami hambatan untuk menguasai objek lelang tersebut. Untuk menghindari adanya kemungkinan-kemungkinan gugatan dari pihak lain maka ada baiknya jika objek lelang sebelum dilakukan penjualan lelang, perlu dilakukan kembali bahwa objek lelang benar-benar tidak dalam sengketa dan dibuktikan dengan surat bebas silang sengketa. Umumnya pihak ketiga yang menguasai objek lelang adalah pihak yang tidak memiliki kaitan dengan pihak kreditur seperti penyewa yang masih memiliki hak sewa. Permasalahan seperti ini sering menjadi suatu kendala yang menghambat pelaksanaan eksekusi meskipun secara hukum telah ditetapkan aturan yang tegas mengenai pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, namun ada kendala lain yang belum mencakup cara penyelesaiannya. Dalam risalah lelang, mengenai klausa pengosongan dibebankan kepada pemenang lelang. Jika ditinjau dari sudut pandang keadilan tentunya hal ini kurang adil bagi pemenang lelang karena pada prinsipnya peserta lelang memiliki itikad baik untuk mengikuti proses lelang dan hal ini tentunya harus disesuaikan dengan kemudahan yang dapat diperoleh oleh pemenang lelang. Pengosongan merupakan permasalahan klasik yang selalu dihadapi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Pemenang lelang tidak dapat menguasai secara fisik pasca lelang, jika pemilik/debitor masih menempati dan belum meninggalkan obyek lelang. Hal ini merugikan pemenang lelang dan tidak sesuai dengan prinsip-prinsip perlindungan konsumen.¹⁵ Namun secara hukum, dapat dilakukan melalui eksekusi riil sesuai Pasal 200 ayat (11) HIR atau Pasal 218 ayat (2) Rbg. Ketentuan eksekusi riil tersebut tentunya sudah tidak relevan dan tidak mendukung perlindungan hukum kepada pemenang lelang sebagaimana prinsip perlindungan konsumen.

Undang-undang telah menjamin kepastian hukum bagi pembeli lelang yang secara jelas dinyatakan dalam *Vendu Reglement*, HIR, serta PMK Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 dan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. *Vendu Reglement* merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang yang telah berlaku sejak 1 April 1908. Secara umum *Vendu Reglement* hanya mengatur tentang penyelenggaraan lelang, juru lelang atau saat ini disebut

¹¹ Sugiyono, *Metodologi Penelitian Pendidikan* (Bandung: Alfabeta, 2007), hlm. 303.

¹² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Edisi ke 4 (Yogyakarta: Liberty, 1996), hlm. 13.

¹³ Pasal 71 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

¹⁴ Pasal 1474 Ketentuan Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁵ Pasal 1 Ayat 23 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

sebagai pejabat lelang, bagian-bagian serta isi dari risalah lelang. Dalam Pasal 42 *Vendu Reglement*, menyatakan bahwa pemenang lelang berhak memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli obyek lelang. Kutipan risalah lelang mana nantinya akan dipergunakan sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama obyek lelang apabila yang dilelang adalah benda tidak bergerak.

Pemenang lelang yang sudah memperoleh risalah lelang mempunyai hak untuk mendaftarkan hak tanahnya pada Kantor Pertanahan dalam rangka balik nama dari pemilik lama ke pemilik baru. Dengan kata lain hak milik beralih sepenuhnya kepada pemenang lelang jika setelah pemenang lelang telah memenuhi seluruh syarat lelang, terutama pelunasan pembayaran harga, yang dibuktikan dengan "tanda pelunasan", dan atas pemenuhan syarat-syarat lelang, Pejabat lelang menerbitkan Risalah Lelang yang diberikan kepada pembeli oleh juru lelang.

Secara hukum pemenang lelang telah mempunyai kepastian hukum atas barang lelang yang dibelinya. Apabila terdapat gugatan oleh pihak ketiga ke Pengadilan Negeri atas barang tersebut, sebenarnya tidak mempengaruhi keabsahan kepemilikan barang tersebut karena hal ini didasari suatu pertimbangan bahwa dengan dijualnya barang melalui lelang berarti bahwa Kantor Lelang selaku penerima kuasa telah menjamin bahwa barang yang dilelang adalah telah jelas diketahui pemilikinya serta dan telah memenuhi syarat-syarat pendaftaran lelang sebab sebelum permohonan lelang dikabulkan oleh pejabat lelang, pejabat lelang wajib memverifikasi dokumen-dokumen yang diajukan oleh penjual/ pemilik obyek lelang. Selain jaminan kepastian hukum yang diberikan kepada pemenang lelang dalam ketentuan sebagaimana tersebut diatas adapun ketentuan dalam PMK Nomor 93/PMK.06/2010 yaitu Pasal 3, yang menyatakan bahwa: "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."

Bagi pemenang lelang landasan dasar untuk mendapatkan perlindungan hukum atas jual beli yang dilakukan melalui lelang adalah asas-asas lelang, dimana salah satunya adalah asas akuntabilitas yang penerapannya dalam hal kepastian hukum. Adanya kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang adalah sebagai suatu perwujudan dari keseimbangan antara berbagai kepentingan yang bertentangan satu sama lain.¹⁶ Kepastian hukum merupakan suatu tuntutan dengan keharusan adanya peraturan-peraturan, dan juga merupakan suatu kategori tersendiri serta tidak bersumber pada ideal maupun kenyataan meskipun adalah tidak mudah untuk menyatukan antara ideal dan kenyataan itu. Pelaksanaan perlindungan hukum serta kepastian hukum diwujudkan terhadap peserta lelang yang mana harus mendapatkan haknya untuk memiliki objek lelang setelah dinyatakan menjadi pemenang lelang. Perlindungan hukum secara preventif merupakan perlindungan hukum dimana rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.¹⁷ Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang eksekusi jaminan 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* tidak mengatur ketentuan yang mencerminkan asas kepastian hukum bagi pemenang lelang. Tujuan dari penerapan asas-asas lelang adalah sebagai jaminan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam proses lelang serta kepastian hukum dan keadilan bagi semua para pihak. Hukum lelang yang berorientasi hukum praktis serta menerapkan asas-asas sesuai dengan asas hukum sebagai dasar-dasar atau petunjuk arah dalam pembentukan hukum positif. Theo Huijbers berpendapat bahwa asas-asas hukum adalah prinsip-prinsip yang dianggap dasar atau fundamental hukum. Asas-asas itu dapat juga disebut

¹⁶ Salbiah, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang* (Jakarta: Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, 2004), hlm. 2.

¹⁷ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkup Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara* (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 18.

pengertian-pengertian dan nilai-nilai yang menjadi titik tolak berpikir tentang hukum.¹⁸ Pelaksanaan asas lelang untuk kepentingan pemenang lelang kadangkala tidak sesuai dengan yang diharapkan karena dalam banyak kasus, pemenang lelang akhirnya yang menjadi tergugat. Asas lelang yang berprinsip pada keadilan bagi semua pihak tidak dapat terlaksana dikarenakan adanya aturan-aturan hukum yang kabur, seperti halnya dengan klausa risalah lelang yang tidak mencantumkan tanggung jawab yang harus dibebankan kepada pihak mana jika terjadi sengketa atas objek lelang.

2. Hambatan-hambatan yang dialami dalam perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang

Peraturan pelaksanaan lelang yang ada selama ini belum memberikan perlindungan hukum sepenuhnya kepada pemenang/pembeli lelang, dalam artian bahwa *Vendu Reglement* yang menjadi dasar hukum utama lelang di Indonesia serta PMK Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 belum ditemukan adanya perlindungan hukum kepada pembeli lelang eksekusi Hak Tanggungan. Risalah lelang sendiri pun tidak memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang atas penguasaan objek lelang tersebut. Dalam hal ini HIR (*Herzein Inlandsch Reglement*) memberikan perlindungan hukum secara represif yang menegasakan perintah untuk pengosongan objek lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri, dan apabila terjadi kesulitan dalam pengosongan objek lelang maka pihak ketiga yang merasa dirugikan dapat mengajukan upaya hukum. Menurut pendapat R. Setiawan keadaan memaksa (*Overmacht*) adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya persetujuan, yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya, di mana debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko serta tidak dapat menduga pada waktu persetujuan dibuat. "Kesemuanya itu sebelum debitur lalai untuk memenuhi prestasinya pada saat timbulnya keadaan tersebut. Definisi tersebut perlu diuraikan lebih lanjut sebagai berikut:

- a. Keadaan yang menimbulkan keadaan memaksa tersebut harus terjadi setelah dibuatnya persetujuan.
- b. Keadaan yang menghalangi pemenuhan prestasi harus mengenai prestasinya sendiri.
- c. Debitur tidak dapat menduga akan terjadinya peristiwa yang menghalangi pemenuhan prestasi pada waktu perikatan dibuat.¹⁹
- d. Adanya kendala dari pihak-pihak debitur yang mana dengan sengaja untuk menghambat jalannya proses eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut dengan berbagai macam cara yaitu, dengan sengaja memblokir jalan untuk menuju lokasi objek Hak Tanggungan tersebut, menghalangi para aparaturnya keamanan dengan membuat kegaduhan.
- e. Kurang adanya pengetahuan serta pemahaman dari para masyarakat terkait hukum, sehingga mudah untuk dipengaruhi serta di provokasi oleh pihak debitur dan pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.

Hambatan yang dialami dalam perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang yaitu dalam suatu pelaksanaan lelang kewajiban dari pembeli adalah melakukan pembayaran terhadap harga lelang. Selain kendala tersebut, dapat kita temui juga kendala dalam hambatan non yuridis yakni : Adanya kendala dari pihak-pihak debitur yang mana dengan sengaja untuk menghambat jalannya proses eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut dengan berbagai macam cara yaitu, dengan sengaja memblokir jalan untuk menuju lokasi objek Hak Tanggungan tersebut, menghalangi para aparaturnya keamanan dengan membuat kegaduhan. Dan kurang adanya pengetahuan serta pemahaman dari para masyarakat terkait hukum, sehingga mudah untuk dipengaruhi serta di provokasi oleh pihak debitur dan pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.

¹⁸ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah* (Yogyakarta: Yayasan Kanisius, 1990), hlm. 79-80.

¹⁹ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (Bandung: Binacipta, 1987), hlm. 13.

V. Penutup

Dalam risalah lelang, mengenai klausa pengosongan dibebankan kepada pemenang lelang. Jika ditinjau dari sudut pandang keadilan tentunya hal ini kurang adil bagi pemenang lelang karena pada prinsipnya peserta lelang memiliki itikad baik untuk mengikuti proses lelang dan hal ini tentunya harus disesuaikan dengan kemudahan yang dapat diperoleh oleh pemenang lelang. Pengosongan merupakan permasalahan klasik yang selalu dihadapi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Pemenang lelang tidak dapat menguasai secara fisik pasca lelang, jika pemilik/debitor masih menempati dan belum meninggalkan obyek lelang. Hal ini merugikan pemenang lelang dan tidak sesuai dengan prinsip-prinsip perlindungan hukum.²⁰ Pemenang lelang yang sudah memperoleh risalah lelang mempunyai hak untuk mendaftarkan hak tanahnya pada Kantor Pertanahan dalam rangka balik nama dari pemilik lama ke pemilik baru. Dengan kata lain hak milik beralih sepenuhnya kepada pemenang lelang jika setelah pemenang lelang telah memenuhi seluruh syarat lelang, terutama pelunasan pembayaran harga, yang dibuktikan dengan "tanda pelunasan", dan atas pemenuhan syarat-syarat lelang, Pejabat lelang menerbitkan Risalah Lelang yang diberikan kepada pembeli oleh juru lelang. Secara hukum pemenang lelang telah mempunyai kepastian hukum atas barang lelang yang dibelinya. Apabila terdapat gugatan oleh pihak ketiga ke Pengadilan Negeri atas barang tersebut, sebenarnya tidak mempengaruhi keabsahan kepemilikan barang tersebut karena hal ini didasari suatu pertimbangan bahwa dengan dijualnya barang melalui lelang berarti bahwa Kantor Lelang selaku penerima kuasa telah menjamin bahwa barang yang dilelang adalah telah jelas diketahui pemiliknya serta dan telah memenuhi syarat-syarat pendaftaran lelang sebab sebelum permohonan lelang dikabulkan oleh pejabat lelang, pejabat lelang wajib memverifikasi dokumen-dokumen yang diajukan oleh penjual/ pemilik obyek lelang. Selain jaminan kepastian hukum yang diberikan kepada pemenang lelang dalam ketentuan sebagaimana tersebut diatas adapun ketentuan dalam PMK Nomor 93/PMK.06/2010 yaitu Pasal 3, yang menyatakan bahwa: "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."

Hambatan yang dialami dalam perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang yaitu dalam suatu pelaksanaan lelang kewajiban dari pembeli adalah melakukan pembayaran terhadap harga lelang. Selain hambatan tersebut, dapat kita temui juga kendala dalam hambatan non yuridis yakni : Adanya hambatan dari pihak-pihak debitur yang mana dengan sengaja untuk menghambat jalannya proses eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut dengan berbagai macam cara yaitu, dengan sengaja memblokir jalan untuk menuju lokasi objek Hak Tanggungan tersebut, menghalangi para aparaturnya keamanan dengan membuat kegaduhan. Dan kurang adanya pengetahuan serta pemahaman dari para masyarakat terkait hukum, sehingga mudah untuk dipengaruhi serta di provokasi oleh pihak debitur dan pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.

Daftar Pustaka

- Anonim "Pengertian Asas Hukum, Fungsi Asas Hukum dan Macam-macam Asas Hukum" *PengertianPakar.Com*. 2015. <http://www.pengertianpakar.com/2015/01/pengertian-fungsi-dan-macam-macam-asas.html#>,
- Begiyama, Fahmi Zaki. "Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online". *Fiat Justitia*. Volume 10. Nomor 2 (2016).
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkup Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- Huijbers, Theo. *Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah*. Yogyakarta: Yayasan Kanisius, 1990.

²⁰ Pasal 1 Ayat 23 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

- Khaleed, Badriyah. *Legislative Drafting Teori dan Praktik Penyusunan Peraturan Perundang-undangan*. Yogyakarta: Medpress Digital, 2014.
- Mathew, Miles dan Michel Huberman, *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber tentang Metode-metode Baru*, Jakarta: UI Pres, 2019.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum*. Edisi ke 4. Yogyakarta: Liberty, 1996.
- Ngadijarno, FX. *Badan Lelang; Teori dan Praktek*. Jakarta: Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, 2008.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Rosana, Ellya. Hukum Dan Perkembangan Masyarakat, *Jurnal TAPIS*, Volume 9, No. 1 (2013).
- Ruslina, Elli. "Makna Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 Dalam Pembangunan Hukum Ekonomi Indonesia." *Jurnal Konstitusi*. Volume 9, Nomor 1 (2012.)
- Salbiah. *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*. Jakarta: Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, 2004.
- Salim HS. *Penerapan Hukum pada Penelitian Tesis dan Desertasi*. Jakarta: PT Rajagrafindo, 2013.
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta, 1987.
- Soedewi M.S, Sri. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty Offset, 2011.
- Sugiyono. *Metodologi Penelitian Pendidikan*. Bandung: Alfabeta, , 2007.
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian, Teori Dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana, 1987.