



Urgensi Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Eksekusi yang Menjadi Korban Tuntutan Hukum Oleh Pihak Debitur

Zuriyah Zuriyah

Universitas Narotama Surabaya, Indonesia
Korespondensi penulis: zuriyahzuriyah964@gmail.com

Nynda Fatmawati O.

Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

Abstract. Auctions always end with a lawsuit by the Debtor. The basic of his lawsuit is always the classic reason that the Debtor still seeks to pay, that the auctioned object is of low value. This is the trigger for the lawsuit made by the Debtor. The minutes of the auction were not enough for the winner of the auction to stop the Debtor from challenging the verdict. This led to a dispute in court. As the winner of the auction of course it is a matter that is not easy, auction winner needs final legal certainty. The absence of a separate court for the auction lawsuit is a difficult thing for the parties to get a settlement quickly and effectively. Legal protection against the auction winner has been set pasal 6 (UUHT) and Pasal 4 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT) said “apabila Debitur cidera janji, Pemenang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan”. From the auction results of the execution of Pasal 6 UUHT, the auction official issued an excerpt of the auction minutes which served as an authentic deed of transfer of right. However, this legal protection still open up opportunities for debtors to sue.

Keywords: auction, legal protection against auction winner, Debtor.

Abstrak. Lelang selalu diakhiri dengan tuntutan hukum oleh Debitur. Dasar gugatannya selalu alasan klasik Debitur tetap berupaya membayar, bahwa barang yang dilelang bernilai rendah. Hal inilah yang menjadi pemicu adanya gugatan yang dilakukan oleh Debitur. Risalah lelang tidak cukup bagi pemenang lelang untuk menghentikan Debitur menggugat putusan. Hal ini menyebabkan perselisihan di pengadilan. Sebagai pemenang lelang tentu saja hal tersebut merupakan suatu perkara yang tidak mudah, pemenang lelang tentunya memerlukan hukum final. Tidak adanya pengadilan tersendiri atas gugatan lelang menjadi hal yang sulit bagi para pihak untuk mendapatkan penyelesaian secara cepat dan efektif. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang telah diatur pasal 6 (UUHT) dan Pasal 4 Undang Undang Tanggung Hakan (UUHT) yang berbunyi “apabila Debitur cidera janji, Pemenang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual benda Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui peletangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan”. Dari hasil lelang pelaksanaan Pasal 6 UUHT, pejabat lelang mengeluarkan petikan berita acara lelang yang dijadikan sebagai akta otentik peralihan hak. Namun perlindungan hukum ini masih membuka peluang bagi debitur untuk menggugat.

Kata Kunci: lelang, perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, Debitur.

LATAR BELAKANG

Berbicara tentang lelang maka kita akan fastback tentang sejarah lelang yang ada di dunia untuk pertama kali nya. Pertama lelang dikenal pada abad ke 450 SM dan diyakini bahwa hikayat Nabi Yusuf As, yang dijual kepada bangsawan Mesir menggunakan mekanisme lelang.

Dalam Surat Yusuf (12) ayat 19 sampai dengan ayat 21 diceritakan tentang kelompok musafir menemukan seorang anak muda yang berada dalam sumur, yang diketahui Bernama Yusuf.lalu anak tersebut dijual dengan harga murah.¹

Herodotus menulis bahwa sekitar 500 tahun sebelum SM, bangsa Yunani setiap tahun sering melakukan wedding auction, yaitu lelang anak perempuan dewasa untuk dijadikan sebagai istri. Pada masa itu seorang anak perempuan tidak boleh dijual kecuali dengan cara lelang.²

Pada 27 SM s.d.476 M, selama masa kerajaan Romawi, lelang telah populer dilakukan oleh masyarakat Roma. Untuk kepentingan militer. Setelah perang usai prajurit-prajurit berkeliling ke negara yang kalah perang untuk mencari penduduk untuk dijadikan budak. Harta rampasan dan budak tersebut kemudian dijual secara lelang.

Pada tahun 193 M terselenggaralah salah satu lelang yang paling terkenal. Kerajaan Romawi dilelang oleh Praetorian Guard (Tentara Praetorian).

Di Inggris ditemukan catatan sejarah lelang, penjualan gambar lukisan dan alat-alat perabot dilakukan oleh para pengusaha di restoran (coffe house) dari sebuah katalog bulan februari 1689/90 yang berkenan penjualan lukisan melalui lelang di Barbados Coffe House.³

Lelang tanah pertama dilakukan di Inggris kira-kira tahun 1739, Ketika sebuah iklan penjualan estate bangkrut di London Evening Post, dilelang sebuah rumah di Paddington. Pejabat lelang nya adalah Christopher Cock dari Great Pizza, Covert Garden. Mendekati tahun 1740 dia mengiklankan rangkaian estate yang akan dijual di “Whitsun Monday at Three di sore hari”.⁴

Sejarah lelang di Indonesia dimulai oleh Verenigde Oostindische Compagnie (Perserikatan Perusahaan Hindia Timur) VOC yang memiliki monopoli untuk aktivitas perdagangan di Asia. Pada waktu itu VOC yang memiliki monopoli untuk aktivitas perdagangan di Asia. Pada waktu itu VOC melakukan lelang komoditas hasil perkebunan dan hasil bumi. System lelang pertama kali digunakan untuk komoditas pada tahun 1750 dan

¹ Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Badan Aceh.2012. “Sejarah Lelang”, dalam <http://www.kpkinbandaaceh.com>.

² Brian W.Harvely dan Frankin Meisel dalam Auction Law and Practise sebagaimana mengutip Purnama Tioria Sianturi, *ibid.*,hlm.44

³ *Ibid.*,hlm.45

⁴ *Ibid*

hingga saat ini system lelang ini digunakan untuk penjualan di London. Ada juga lelang tembakau Indonesia yang masih bertahan di Bremen Jerman.⁵

Secara yuridis pelebagaan lelang di Indonesia dimulai dengan hadirnya Vendu Reglement (Undang Undang atau Peraturan Lelang) diawal abad ke – 19 tahun 1908, tanggal 28 Februari. Pemerintah colonial Belanda menetapkan Peraturan lelang sebagaimana termuat dalam Ordonantie tanggal 28 Februari 1908 Staatsblad tahun 1908 Nomor 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad tahun 1941, yang mulai berlaku sejak tanggal 1 April 1908. Pada prinsipnya hal-hal yang diatur dalam Vendu Reglement menyangkut mengenai pokok-pokok penjualan (jual beli) yang dilakukan di muka umum (lelang).

Pada saat lahirnya Vendu Reglement belum ada Volksraad (Dewan Perwakilan Rakyat), sehingga yang dibuat hanyalah Reglement yang hamper sama dengan Verordening yang lebih mendekati peraturan yang mengatur prinsip-prinsip dan pokok-pokok. Isi Reglement hamper sama dengan Verordening, meskipun Vendu Reglement peraturan setingkat peraturan pemerintah tetapi merupakan peraturan lelang yang tertinggi, sehingga tidak salah apabila Vendu Reglement tersebut disebut sebagai Undang-Undang lelang.⁶

Sebagai tindak lanjut dari Vendu Reglement, pemerintah colonial Hindia Belanda menetapkan Vendu Instructie sebagaimana yang termuat dalam Ordonantie tanggal 28 Februari 1908 Nomor 4 Staatsblad tahun 1908 Nomor 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah dengan Staatsblad tahun 1940 nomor 57. Pada prinsipnya hal-hal yang diatur dalam Vendu Instructie menyangkut mengenai pokok-pokok superintenden, juru atau pejabat lelang dan pemegang buku.

Vendu Reglement maupun Vendu Instructie sampai sekarang masih berlaku sebagai dasar hukum pelaksanaan lelang dan juga menjadi dasar lahirnya berbagai peraturan dan ketentuan teknis lelang yang dibuat oleh pemerintah berupa keputusan dan peraturan Menteri Keuangan.

Pada masa itu dibawah Menteri Keuangan Kantor Lelang Negeri atau disebut Vendu Kantoren masi belum banyak hanya da di beberpa titik saja yaitu Batavia (Jakarta), Bandung, Cirebon, Semarang, Yogyakarta, Surabaya, Makasar, Banda Aceh, Medan dan Pekan Baru.

Pada tahun 1919 keputusan Gubernur Jendral Nederlansch Indie untuk daerah-daerah yang belum terjangkau Vender Kantoren dan kurang nya pelaksanaan lelang, maka diangkatlah Vendumesteer klas II (Pejabat Lelang Kelas II) pada saat itu jabatan tersebut

⁵ Wikipedia Bahasa Indonesia, ensiklopedia bebas.2012. “Lelang”, dalam <http://id.wikipedia.org/wiki/lelang>.,

⁶ F.X. Ngadijarno , Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri listiani. 2009.Lelang: Teori dan Praktik.

dilakukan Pejabat Kantor Notaris setempat. Pada perkembangannya sesuai kebutuhan dan meningkatnya pelayanan lelang, maka Jabatan tersebut ditingkatkan menjadi Kantor lelang Kelas I. pada tahun 1970 dalam praktek dan peraturan lelang telah digunakan istilah Pejabat Lelang.⁷

Merujuk kepada *Vendu Reglement* yang diatur di dalam *Ordonantie* 28 Februari *Staatsblad* 1908 nomor 189 dengan beberapa kali perubahan terakhir dengan *Staatsblad* 1941 Nomor 3, ada beberapa jenis lelang yaitu Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela.

Persoalan kali ini berkaitan dengan lelang eksekusi, yaitu lelang untuk melaksanakan putusan dan penetapan pengadilan, dokumen lain yang diperlukan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Untuk sekarang lelang sebagai sesuatu kebiasaan yang dilakukan pada masa ini. Berbicara tentang Lelang eksekusi dilakukan sebagai penyelesaian masalah piutang, antara pihak kreditur dan debitur, berdasarkan *Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT)*. Lelang dilakukan di hadapan Pejabat lelang, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah, ketentuan pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) *Vendu Reglement* ditegaskan bahwa “ tanpa mengurangi ketentuan alinea berikut dalam pasal ini, penjualan dimuka umum tidak boleh dilakukan selain dihadapan juru lelang. Dengan peraturan Pemerintah, penjualan umum dapat dilakukan tanpa campur tangan juru lelang “. pasal 2 *Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013* menyatakan “ Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat lelang kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah.

Dalam hal pemenang Lelang Eksekusi, terbuka untuk terjadinya gugatan yang dilakukan Debitur kepada para pihak, antara lain kepada pemenang lelang. Hal tersebut akhirnya timbul masalah baru antara Pihak Kedua yaitu Debitur dengan Pihak Ketiga yaitu pemenang lelang. Riset lelang yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tidak bisa menghentikan Debitur menggugat kepada Pemenang lelang sebab Undang-Undang memperbolehkan untuk itu, pasal 28D (1) UUD NKRI Tahun 1945 “ setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dalam hukum ”.⁸

⁷ Ibid

⁸ <https:// NKRI UUD 1945>

Dalam hal urgensi perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi mengatur menggunakan tipe penelitian hukum Yuridis Normatif yaitu dengan cara mengkaji permasalahan yang dikaitkan dengan teori-teori maupun literatur-literatur serta peraturan perundang-undangan yang diperlukan untuk melengkapi penulisan ini. Dalam hal penulisan tersebut penulis melalui studi kepustakaan terhadap bahan-bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan dan skunder yaitu literatur yang berkaitan yang berkaitan dengan topik permasalahan.

METODE PENELITIAN

Untuk melakukan penelitian dan penulisan jurnal ini penulis menggunakan pendekatan Undang-Undang (Statute Approach) dan Pendekatan konseptual (conceptual Approach). Statue Approach adalah menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut denga isu hukum yang sedang berjalan sebagai bahan acuan dasar dalam melakukan penelitian . Conceptual Approach adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, sehingga penelitian ini akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.⁹

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu:

1. Bahan hukum primer yaitu berupa: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/ Burgerlijk, Undang-Undang lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsbl ad 1908:189 jo Staatsblad 1941:3). Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
2. Bahan hukum sekunder berupa publikasi tentang hukum yang bukan merupakan pedoman-pedoman resmi, meliputi buku-buku dan literatur yang berkaitan dengan teori[teori, pandangan hukum para ahli hukum, asas-asa, doktrin-doktrin dan catatan perkulihaan yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.

⁹ Peter Mahmud Marzuki.Ibid.hlm135

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Yang Diberikan Negara Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi

Dalam hal kewajiban Negara untuk melindungi hak-hak warganya sebagai pemenang lelang maka pemerintah telah mengeluarkan undang-undang tentang lelang beserta pelaksanaannya, ada pada pasal 6 UUHT nomor 4 tahun 1996 yang berbunyi “apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut”.¹⁰ Ketentuan umum tentang penyelenggaraan pelaksanaan lelang barang jaminan sebagai berikut:

1. Burgerlijk Wetboek (kita Undang-Undang Hukum Perdata) staatsblad 1847 nomor 23, pasal-pasal 389, 395, 1139 ayat (1) dan 1149 ayat (1)
2. Reglement op de Burgerlijk Rechtsvordering/RBg (Reglement Hukum Acara Perdata untuk daerah luar jawa dan madura) Staatsblad 1927 Nomor 227 pada pasal 206 sampai dengan pasal 228.
3. Herziene Inlandsch Reglement/HIR (Reglement Indonesia yang telah diperbarui/RIB) Staatblad 1941 Nomor 44, antara lain pada pasal 195 sampai dengan pasal 208
4. Undang-Undang Nomor 49/Prp/Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara pada Pasal 10 dan pasal 13
5. Undang-Undang Nomor 8 tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana pada pasal 35 dan pasal 273
6. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 pada pasal 6.
7. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah pada Pasal 6.
8. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000
9. Undang-Undang Nomor 20 tahun 1997 tentang penerimaan Negara bukan Pajak
10. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan Fidusia pada pasal 29 ayat (3)
11. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2003 tentang Perbendaharaan Indonesia pasal 48
12. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

¹⁰ Undang Undang Nomor 4 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah

13. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai Pengganti Peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah pada Pasal 41
14. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Departemen Keuangan.
15. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
16. Peraturan Presiden Nomor 89 Tahun 2006 tentang Panitia Urusan Piutang Negara sebagai pengganti Keputusan Presiden Nomor 11 tahun 1976 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara dan Badan Urusan Piutang Negara.
17. Keputusan Presiden nomor 21 Tahun 1991 tentang Badan Urusan Piutang Negara sebagai pengganti Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976 tentang Panitia Urusan Piutang Negara dan Badan Urusan Piutang Negara.¹¹

Vendu Reglement mengatur penjualan dimuka umum (lelang), hal-hal yang diatur dalam Vendu Reglement sebagai berikut:

1. Pengertian dan pelaksanaan penjualan dimuka umum atau lelang oleh juru lelang atau kuasanya (pasal-pasal 1, 1a, ib, dan 2)
2. Kelas juru lelang atau Pejabat lelang (pasal 3 sampai dengan pasal 5).
3. Pengawas Kantor Lelang, Tempat Lelang, Obyek Lelang, serta persyaratan dan tata cara Pelelangan, termasuk mengenai ketentuan uang miskin, tata cara pembayaran dan denda (pasal 6 sampai dengan pasal 36).
4. Isi Berita Acara Lelang (pasal 37 sampai dengan pasal 43).
5. Pelelangan di luar daerah (pasal 44)
6. Pembatalan Hasil Lelang (pasal 45 sampai dengan pasal 47)
7. Pengertian Juru Lelang (Pasal 48)
8. Sebutan atau penanaman peraturan (pasal 49)

Vendu Reglement merupakan peraturan Lelang tertinggi tertinggi saat ini, sehingga Vendu Reglement disebut Undang-Undang Lelang. Atas jaminan undang-undang diatas sebagai pelindung bagi Pemenang Lelang untuk meneria Hak nya. Terhadap gugatan – gugatan yang sering dilakukan oleh Debitur karena unsur tidak puas bisa disangkal dengan Undang-Undang diatas, sepanjang dalam proses Lelang dilakukan sesuai prosedur.

¹¹ Bandingkan Ibid

Sedangkan berkaitan obyek lelang didalam Vendu Reglement dan vendu Instruksi tidak memberikan definisi tentang obyek lelang secara tegas, pasal 6, pasal 8, pasal 20 diuraikan bahwa barang yang bisa dijual secara lelang diantaranya barang tidak bergerak, barang bergerak, kapal-kapal, surat berharga (efek). Pasal 1 ayat (2) PMK 27/PMK.06/2016 Petunjuk lelang menjelaskan “barang adalah tiap benda atau hak yang dapat dijual secara lelang”, sedangkan didalam KUHPerdara disebutkan istilah benda (zaak) atau barang (goed), sehingga bisa disimpulkan bahwa segala sesuatu yang dikuasi oleh manusia dan dapat dijadikan obyek hukum (pasal 499 KUHDagang).¹²

Ketentuan asas atau prinsip yang terkait dengan penyelenggaraan lelang sehingga bisa digunakan sebagai perlindungan norma bagi pemenang lelang:

1. Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan Masyarakat mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Oleh karena itu setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan upaya mengumpulkan peminat melalui pengumuman lelang, rencana umum pengadaan undangan dan sebagainya. Asas ini mencegah terjadi praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi dan nepotisme.
2. Asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat lelang kepada Peserta Lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan Pemohon lelang. khusus pada pelaksanaan lelang, eksekusi penjual tidak boleh menentukan harga limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.
3. Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang, setiap pelaksanaan lelang dibuat bukti pelaksanaan lelang berupa Akta lelang, yang dibuat oleh Pejabat lelang, atau operator Lelang. Akta Lelang merupakan Akta Autentik yang digunakan Penjual/Pemilik barang, Pembeli/Mitra/Penerima manfaat dan Pejabat Lelang, untuk mempertahankan dan melaksanakan Hak dan kewajibannya.

¹² Kitab Undang-Undang Hukum Dagang hal.202

4. Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang, dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relative murah, karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli/penyedia/penerima manfaat disahkan pada saat itu juga.
5. Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan dapat dipertanggung jawabkan pada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggung jawaban meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.
6. Asas manfaat menghendaki agar lelang dapat memberi manfaat kepada pengguna jasa lelang. lelang memberi manfaat bagi pemohon lelang, sebagai sarana mencapai kesepakatan yang praktis, cepat dan harga yang optimal. Disamping itu, bagi pemenang lelang bermanfaat sebagai media mendapatkan barang yang diinginkan dengan harga wajar.
7. Asas itikad baik menghendaki bahwa dalam pelaksanaan lelang, bukan hanya ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Akta Lelang yang wajib ditaati oleh para pihak, melainkan juga itikad baik sebagai ketentuan-ketentuan yang telah tertulis, yaitu kepatutan, kejujuran, tanpa tipu muslihat, dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan bagi pihak-pihak lain.
8. Asas kompetitif menghendaki agar berkumpulnya para peserta lelang dalam satu waktu yang bersamaan akan menciptakan kompetisi harga dalam penawaran yang diajukan terhadap obyek yang sama, sehingga dapat mewujudkan harga yang optimal.¹³

Sehingga pemenang Lelang bisa mempertahankan Hak nya sebagai Pembeli yang sah dan beritikad baik di depan hukum.

Daya Paksa Risalah lelang terhadap Eksekusi Benda Jaminan

Sebagai bukti pelaksanaan lelang , Pejabat lelang wajib membuat berita acara lelang yang dinamakan dengan “ Risalah Lelang”. Kewajiban tersebut ada dalam pasal 77 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, bahwa “ Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut Risalah lelang”.¹⁴ Ketentuan pasal 35 Vendu Reglement tersebut “Risalah Lelang” sama artinya dengan “Berita Acara Lelang”.¹⁵

Risalah lelang memuat apa, mengapa, dimana, bila, bagaimana, dan siap-siapa yang terlibat dalam Risalah Lelang. Apa yang dilelangkan menjelaskan tentang obyek atas barang

¹³ Raden Ibnu Arly, *Pembaharuan Hukum Lelang di Indonesia, The renewal of law Auction In Indonesia*, hal.60

¹⁴ Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013

¹⁵ Ibid

byang dilelang. Mengapa dilakukan pelelangan, menjelaskan latar belakang sampai timbul nya lelang tersebut.

Risalah lelang merupakan Akta Autentik yaitu akta yang bentuk nya sudah ditentukan oleh nundang-undang, yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk itu dimana akta tersebut dibuat. Ketentuan dalam pasal 1868 KUH Perdata menentukan bahwa:

“ suatu akta autentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat”¹⁶ Kemudian dalam ketentuan pasal 165 HIR dikatakan bahwa:

“ Akta autentik adalah suatu surat yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli waris nya serta sekalian orang yang mendapatkan hak dari pada nya yaitu tentang segala hal yang tersebut didalam surat itu.”¹⁷

Risalah Lelang digunakan sebagai dasar untuk melakukan peralihan hak. akan tetapi sering muncul permasalahan baru, yaitu adanya gugatan dari Debitur.

Terkait dengan hal tersebut, terdapat upaya-upaya perlindungan hukum kepada pembeli lelang pasal 6 UUHT, sebagai berikut:

1. Perlindungan Preventif

Perlindungan Preventif dilaksanakan sebelum adanya permasalahan hukum atas lelang. Berdasarkan ketentuan pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan”, yang artinya Pembeli Lelang merupakan pembeli yang beritikad baik yang hak-hak nya harus dilindungi. Didalam yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 28 Agustus 1967 Reg. No. 821/KSIP/1974 menyatakan bahwa “ Pembeli lelang suatu barang melalui proses lelang umum untuk Kantor Lelang Negara adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang”. Pejabat Lelang KPKNL sendiri melakukan unsur perlindungan terhadap Pembeli dengan melakukan penelitian seluruh dokumen obyek yang akan dilelang dan juga memberitahukan kepada calon pembeli lelang.¹⁸

¹⁶ R.Subekti, SH, R. Tjitrosudibio Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Hal. 521

¹⁷ <https://perpustakaan.mahkamahagung.go.id>

¹⁸ Ibid

2. Perlindungan Represif

Perlindungan Represif menurut Philipus M. Hadjon adalah perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan. Perlindungan Represif terhadap Pemenang lelang Eksekusi Hak Tanggungan terdapat pasal 200 HIR. Apabila pemenang lelang 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. Dengan demikian ketentuan ini dapat memberikan kepastian hukum bagi Pemenang Lelang menguasai obyek lelang. Apabila terdapat gugatan atas obyek lelang, ketentuan pasal 13 PMK213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh penjual, maka penjual mempunyai tanggung jawab mutlak jika ada gugatan dengan demikian Pemenang Lelang dapat mengajukan tuntutan ganti-rugi kepada penjual akibat adanya gugatan yang timbul.¹⁹

KESIMPULAN DAN SARAN

Dari penjabaran tersebut diatas bisa disimpulkan bahwa:

1. Pejabat lelang wajib membuat berita acara lelang yang dinamakan dengan “ Risalah Lelang, pasal 77 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013
2. Lelang yang dilakukan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang tidak dapat dibatalkan pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020.
3. Pembeli lelang suatu barang melalui proses lelang umum untuk Kantor Lelang Negara adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang. Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 28 Agustus 1967 Reg. No. 821/KSIP/1974.
4. penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh penjual, maka penjual mempunyai tanggung jawab mutlak jika ada gugatan, pasal 13 PMK213/PMK.06/2020.

¹⁹ Ita Sucihati, Dr. Bambang Winarno, SH.SU, Amelia Sri Kusuma D., Sh. Mkn. Perlindungan hukum bagi Pemenang Lelang Eksekusi hak Tanggungan Atas penguasaan Obyek Lelang

DAFTAR PUSTAKA

- Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang Badan Aceh. “Sejarah Lelang”
Hukum Lelang, Rachman Usman, SH, MH
Teori perlindungan Hukum, Hadson, humanonline.com
Kitab Undang Undang Perdata/ Burgelijk R. Subekti
Peraturan dan Intruksi Lelang, Prof. Dr.H.Rochmat, SH
Brian W.Harvely dan Frankin Meisel dalam Auction Law and Practise sebagaimana mengutip
Purnama Tioria Sianturi, *ibid.*,hlm.44
Wikipedia Bahasa Indonesia, ensiklopedia bebas.2012. “Lelang”, dalam
<http://id.wikipedia.org/wiki/lelang>.,
F.X. Ngadijarno , Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri listiani. 2009.Lelang: Teori dan Praktik.
<https:// NKRI UUD 1945>
Peter Mahmud Marzuki.*Ibid.*hlm135
Undang Undang Nomor 4 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang
berkaitan dengan tanah
Kitab Undang-Undang Hukum Dagang hal.202
Raden Ibnu Arly, Pembaharuan Hukum Lelang di Indonesia, The renewal of law Auction In
Indonesia, hal.60
Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013
R.Subekti, SH, R. Tjitrosudibio Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Hal. 521
<https://perpustakaan.mahkamah agung.go.id>
Ita Sucihati, Dr. Bambang Winarno, SH.SU, Amelia Sri Kusuma D., Sh. Mkn.Perlindungan
hukum bagi Pemenang Lelang Eksekusi hak Tanggungan Atas penguasaan Obyek
Lelang