

---

## **HAK SEMPURNA YANG MELEKAT PADA PEMENANG BENDA TIDAK BERGERAK**

**Megarisa Carina Mboeik**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya

Email : megarisacarina@gmail.com

### **ABSTRACT**

*The auction is a public sale conducted formally before the auction official and the transfer of the object of auction ownership rights stated in the minutes is the minutes of an auction. the tender process which has been carried out can have legal consequences that transition of the right of auction object from the seller to the winning bidder. In the transition of the right of auction object may arise problem that is the winning bidder can not have the object of the auction and cancell the auction through Court Decision.*

*Keywords: Rule of Law, Legal Protection, the Auction Winner*

### **ABSTRAK**

Lelang adalah penjualan di muka umum yang dilakukan secara resmi di depan pejabat lelang dan pengalihan objek hak kepemilikan lelang yang dinyatakan dalam notulen adalah notulen lelang. Proses lelang yang telah dilakukan dapat memiliki konsekuensi hukum yaitu peralihan hak objek lelang dari penjual kepada pemenang lelang. Dalam transisi hak objek lelang dapat timbul masalah yaitu pemenang lelang tidak dapat memiliki objek lelang dan adanya pembatalan lelang melalui Keputusan Pengadilan.

Kata kunci: Peraturan, Perlindungan Hukum, Pemenang Lelang

### **PENDAHULUAN**

Lelang dikenal sebagai suatu perjanjian yang termasuk jual beli baik dalam *Civil Law* maupun dalam *Common Law*. Di Indonesia lelang mulai dikenal sejak 1908 dengan diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yaitu dalam *Vendu Reglement* (Stbl. Tahun 1908 No. 189 diubah dengan Stbl. 1940 No. 56). Pengertian lelang menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK/06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut Permenkeu Pelaksanaan Lelang), adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Peralihan hak kepemilikan objek

lelang melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah sepanjang memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan.

Dalam pelaksanaan lelang yang memimpin adalah seorang Pejabat Lelang. Lelang harus dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang. Kesepakatan harga dalam lelang baru terbentuk pada saat pejabat lelang untuk kepentingan penjual menunjuk penawar yang tertinggi dan mencapai harga limit sebagai pembeli lelang. Jadi jual beli dalam lelang tidak murni antara penjual dan pembeli, namun terdapat intervensi pejabat lelang. Dalam lelang, Pejabat Lelang tidak hanya menyaksikan lelang tetapi justru menyelenggarakan penjualan itu sendiri dan juga membuat akta otentik. Risalah Lelang yang merupakan produk hukum Pejabat Lelang statusnya sama dengan akta otentik karena memenuhi syarat-syarat sebagai suatu akta otentik seperti yang diatur dalam Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW).

Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang adalah sah jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Risalah lelang adalah berita acara yang merupakan dokumen resmi dari jalannya penjualan dimuka umum atau lelang yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh Pejabat Lelang dan para pihak (penjualan dan pembelian) sehingga pelaksanaan lelang yang disebut didalamnya mengikat.<sup>1</sup> Klausul Risalah Lelang ditetapkan sepihak oleh Kantor Lelang, yang mempunyai *bargaining position* yang lebih kuat dan pembeli lelang tidak mempunyai kemungkinan untuk mengubah klausul Risalah Lelang, sehingga Risalah Lelang merupakan perjanjian baku atau standar kontrak. Seluruh klausul Risalah Lelang berasal dari Kantor Lelang. Berita acara lelang merupakan landasan otentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang.<sup>2</sup> Dalam Risalah Lelang tersebut akan disebutkan siapa “pemenang” lelang. Pembeli yang sudah menjadi pemenang lelang tersebut berdasarkan Risalah Lelang dapat memiliki barang yang dimenangkannya tersebut.

Meskipun peralihan hak objek tanggungan telah dilaksanakan melalui proses lelang yang sah dan dibuktikan dengan risalah lelang namun masih banyak terjadi

---

<sup>1</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Pelaksanaan Tugas Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Phoenix Publisher, Yogyakarta, 2019, h. 172

<sup>2</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, h. 187.

permasalahan yang berkaitan dengan objek lelang tersebut, seperti objek lelang tidak dapat dikuasai oleh pemenang lelang berdasarkan keputusan Pengadilan.

### **RUMUSAN MASALAH**

- a) Kepastian hukum terhadap hak sempurna yang dimiliki oleh pemenang lelang.
- b) Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang risalah lelangnya dibatalkan oleh putusan pengadilan.

### **METODE PENELITIAN**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif yang menekankan pada norma-norma hukum dengan menganalisa peraturan perundang-undangan terkait.

Dalam Penelitian ini peneliti menggunakan dua metode pendekatan masalah yaitu:

- a) *Statute Approach*, yaitu pendekatan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi;
- b) *Conseptual Approach*, yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum

### **PEMBAHASAN**

#### **Kepastian Hukum Terhadap Hak Sempurna Yang Dimiliki Oleh Pemenang Lelang**

Lelang menurut sejarahnya berasal dari bahasa latin "*auctio*" yang artinya peningkatan harga secara bertahap. Di Indonesia lelang secara resmi dikenal sejak hal itu diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan Indonesia yang merupakan peraturan peninggalan Belanda. Peraturan tersebut masih berlaku sampai saat ini, yaitu *Vendu Reglement*, Stbl 1908 No. 189 dan *Vendu Instructie*, Stbl 1908 No. 190. Oleh karena lelang merupakan cara penjualan yang berbeda dari cara penjualan pada umumnya, maka prosedur lelang ini diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang khusus (*lex specialis*).<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Ngadijarno, Fx, dan Laksito, Nunung Eko dkk. Tanpa Tahun. *Lelang Teori dan Praktik. Text Book Lelang BPPK*. Jakarta dalam Yordan Demesky, "Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan

Pengertian lelang menurut *Vendu Reglement* (Stbl. Tahun 1908 nomor 189 diubah dengan Stbl.1940 nomor 56) yaitu, yang dimaksud dengan penjualan umum (*openbare verkoping*) adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukan harga dalam sampul tertutup.

Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menjelaskan bahwa 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.

Menurut Tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum Sekretariat Jenderal Departemen Keuangan, pengertian lelang adalah cara penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran secara kompetisi yang didahului dengan pengumuman lelang dan atau upaya mengumpulkan peminat, dan unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian lelang adalah :<sup>4</sup>

- a. Cara penjualan barang;
- b. Terbuka untuk umum;
- c. Penawaran dilakukan secara kompetisi;
- d. Pengumuman lelang dan atau adanya upaya mengumpulkan peminat;
- e. Cara penjualan barang yang memenuhi unsur-unsur.

Bachtiar Sibarani menyatakan dalam Jurnal Keadilan bahwa Penjualan Lelang pada hakekatnya adalah penjualan barang kepada orang banyak atau dimuka umum melalui mekanisme lelang, pada dasarnya menghasilkan penjualan dengan harga tinggi dan wajar, oleh karena itu penggunaan mekanisme lelang sebagaimana mekanisme

---

Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah Di PT Bank Permata TBK”, Tesis, Universitas Indonesia, Program Pasca Sarjana, Jakarta, Juli 2011

<sup>4</sup> Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Cetakan ke 2, Mandar Maju, Bandung, 2013, h. 53

pasar telah direstui dan diwajibkan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia.<sup>5</sup>

Pengertian lelang menurut pendapat Roell sebagaimana dikutip oleh Rochmat Soemitro, Kepala Inspeksi Lelang Jakarta tahun 1932 bahwa : “Penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat mana seseorang hendak menjual sesuatu atau lebih dari suatu barang, baik secara pribadi maupun dengan perantaraannya, memberikan kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana kesempatan lenyap.”<sup>6</sup>

Purnama T. Sianturi dalam tulisannya menyimpulkan bahwa pengertian lelang adalah penjualan barang dimuka umum yang didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman yang dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang dengan pencapaian harga yang optimal melalui cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan tertulis.<sup>7</sup>

Pengertian lelang harus memenuhi unsur-unsur berikut :<sup>8</sup>

- a. Penjualan barang dimuka umum;
- b. Didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman;
- c. Dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang;
- d. Harga terbentuk dengan cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan atau tertulis.

Lelang merupakan perjanjian yang termasuk kedalam perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli diatur didalam BW pada buku III tentang Perikatan dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540. Jual beli menurut Pasal 1457 BW ada-lah suatu persetujuan dengan mana pi-hak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dari pengertian yang diberikan pasal 1457 BW diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu :<sup>9</sup>

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.

---

<sup>5</sup> Bachtiar Sibarani, “Masalah Hukum Privatisasi Lelang”, *Jurnal Keadilan*, Vol.4 No.1, 2006, h.18.

<sup>6</sup> Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eresco, Bandung, 2007, h.106

<sup>7</sup> Purnama T. Sianturi, *op.cit*, h. 54

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, h. 181

2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.<sup>10</sup>

Di dalam perjanjian jual beli, janji penjual menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas benda yang ditawarkan, sedangkan janji pembeli yaitu membayar harga yang telah disetujuinya. Penjual harus menyerahkan kepada pembeli hak milik atas barang-nya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi melainkan penyerahan secara yuridis. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan menerima objek tersebut. Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi tersebut adalah :

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli;
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga;
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.<sup>11</sup>

Subekti mengemukakan bahwa, yang menjadi unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 BW yang berbunyi “ jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.<sup>12</sup>

Yang dapat menjadi objek dalam jual beli adalah semua benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran dan timbangannya. Sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjualbelikan adalah :<sup>13</sup>

- a. Benda atau barang orang lain;
- b. Barang yang tidak diperkenankan oleh Undang-Undang seperti obat terlarang;

---

<sup>10</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2000 , h. 366.

<sup>11</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, h. 49

<sup>12</sup> R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, h. 2

<sup>13</sup> Salim H.S, *op.cit*, h. 51

- c. Bertentangan dengan ketertiban;
- d. Kesusilaan yang baik.

Pasal 1457 BW memakai istilah *zaak* untuk menentukan apa yang dapat menjadi objek jual beli. Menurut Pasal 499 BW, *zaak* adalah tiap-tiap barang atau tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik. Hal tersebut berarti bahwa yang dapat dijual dan dibeli tidak hanya barang yang dimiliki, melainkan juga suatu hak atas suatu barang yang bukan hak milik.

Peralihan hak terhadap benda tak bergerak melalui lembaga lelang dilakukan dengan jual beli secara resmi di hadapan pejabat lelang. Penjualan lelang tidak secara khusus diatur dalam BW tetapi termasuk perjanjian bernama di luar BW. Penjualan Lelang dikuasai oleh ketentuan-ketentuan BW mengenai jual beli yang diatur dalam BW Buku III tentang Perikatan. Pasal 1319 BW berbunyi, semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum. Pasal 1319 BW membedakan perjanjian atas perjanjian bernama (*nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*innominaat*). Pasal 1457 BW, merumuskan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beli adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga; adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Esensi dari lelang dan jual beli adalah penyerahan barang dan pembayaran harga. Penjualan lelang memiliki identitas dan karakteristik sendiri, dengan adanya pengaturan khusus dalam *Vendu Reglement*, namun dasar penjualan lelang sebagian masih mengacu pada ketentuan BW mengenai jual beli, sehingga penjualan lelang tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum yang terdapat dalam hukum perdata, seperti ditegaskan dalam Pasal 1319 BW.

Lelang adalah sebagai suatu perjanjian jual beli, maka ketentuan jual beli sebagaimana diatur oleh BW juga berlaku dalam lelang. Lelang mengandung unsur-

---

unsur yang tercantum dalam definisi jual beli adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga, adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Esensi dari lelang dan jual beli adalah penyerahan barang dan pembayaran harga. Lelang adalah perjanjian jual beli, hubungan hukum yang terdapat di lelang adalah hubungan hukum jual beli antara penjual lelang dengan pembeli lelang dengan perantaraan Pejabat Lelang.<sup>14</sup>

Penjualan lelang memiliki identitas dan karakteristik sendiri, dengan adanya pengaturan khusus dalam *Vendu Reglement*, yaitu lelang harus memenuhi unsur-unsur berikut:

- a. penjualan barang dimuka umum;
- b. didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman lelang;
- c. dilakukan oleh dan atau dihadapan Pejabat Lelang;
- d. harga terbentuk dengan cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan atau tertulis.

Dengan demikian yang membedakan lelang dari jual beli individual adalah cara melakukan penjualan harus dilakukan dengan cara di muka umum, dihadapan Pejabat Lelang, dengan pengumpulan peminat sebelumnya dan adanya pembentukan harga naik-naik atau turun-turun untuk mencapai harga.

Lelang sebagai perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian konsensual artinya lelang sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah, mengikat atau mempunyai kekuatan hukum pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli lelang mengenai unsur-unsur yang pokok (*essensialia*) yaitu barang dan harga lelang, yang terjadi pada saat Pejabat Lelang untuk kepentingan penjual menunjuk penawar yang tertinggi dan mencapai harga limit sebagai pembeli lelang. Sifat konsensualisme jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 BW yang berbunyi “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Perjanjian lelang itu hanya *obligatoir* saja, artinya lelang belum memindahkan hak milik, lelang baru meletakkan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak,

---

<sup>14</sup> Bachtiar Sibarani, *Op.Cit.*, h. 18.

yaitu memberikan kepada pembeli hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang dijual.

Pada saat Proses lelang telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan syarat yang benar, maka kepada pemenang lelang yaitu penawar tertinggi, akan diberikan risalah lelang, yang disebut juga Berita Acara Lelang. Berita Acara adalah risalah mengenai suatu peristiwa resmi dan kedinasan, disusun secara teratur, dimaksudkan untuk mempunyai kekuatan bukti tertulis bilamana diperlukan sewaktu-waktu. Risalah adalah laporan mengenai jalannya sesuatu pertemuan yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh Pejabat Lelang, sehingga mengikat sebagai dokumen resmi dari kejadian/peristiwa yang disebut didalamnya.

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.

Sejak Pejabat Lelang mengeluarkan Risalah lelang yang menjelaskan pemenuhan pembelian lelang atas semua syarat-syarat lelang dan memberikan surat keterangan dimaksud kepada pembeli lelang, maka surat keterangan itu sudah cukup sebagai bukti peralihan dari pemilik semula kepada pembeli lelang. Dengan dipergunakannya surat keterangan tersebut, pembeli lelang sudah sepenuhnya menjadi pemilik dan sudah berhak untuk menguasai dan menikmati barangnya, serta sejak itu pembeli sudah dapat meminta penyerahan barang secara fisik maupun menuntut penyerahan akta-akta yang bersangkutan dengan barang yang dibelinya atau untuk dibalik nama. 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.<sup>15</sup>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.”

Mengacu pada ketentuan tersebut dapat dikatakan bahwa pemenang lelang telah mendapat kepastian dan perlindungan hukum atas obyek lelang yang telah dibeli melalui pelaksanaan lelang, yang artinya bahwa obyek lelang yang telah ditetapkan pemenangnya tidak dapat dibatalkan dengan cara apapun oleh pihak ketiga dengan ketentuan bahwa pelaksanaan lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku, terjaminnya keabsahaan atas obyek yang akan dilelang mengenai kepemilikan serta dokumen-dokumen dan telah mendapatkan izin dari instansi yang berwenang untuk membeli obyek lelang. Bahwa telah dikatakan sebelumnya, setelah pelaksanaan lelang selesai dan telah ditetapkan pemenang lelang maka tugas dari pada pejabat lelang yaitu membuat risalah lelang guna menyatakan

---

<sup>15</sup>Dalam ketentuan Pasal 12 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 mewajibkan pejabat lelang untuk memverifikasi dokumen-dokumen yang diajukan oleh penjual/ pemilik obyek lelang sebelum permohonan lelang dikabulkan oleh pejabat lelang. Demikian bunyi ketentuan Pasal 12 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 menyatakan Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.”

dalam isi akta risalah lelang mengenai kesepakatan jual beli antara penjual dan pembeli yang kemudian digunakan sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dan sempurna atas obyek lelang.

Sebagai alat bukti yang sempurna maka seyogyanya akta risalah lelang telah memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemenang lelang khususnya terhadap obyek lelang, namun apabila mengacu pada isi akta risalah lelang penulis beranggapan bahwa akta risalah lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang memberikan peluang kepada penjual maupun kepada pihak ketiga untuk melakukan pembatalan atas obyek lelang yang telah ditetapkan pemenangnya. Hal tersebut dapat dilihat dari klausul dibawah ini : “Pejabat Lelang/ KPKNL tidak menanggung atas kebenaran keterangan-keterangan yang diberikan secara lisan pada waktu penjualan tentang keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas barang yang di lelang tersebut, seperti jumlah dan jenis dan menjadi resiko Pembeli.”

“Penawar/Pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan olehnya. Apabila terdapat kekurangan/kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat, maka Penawar/Pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hal untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun juga.”

Berdasarkan ketentuan dalam akta risalah lelang tersebut pemenang lelang yang sah mendapat kedudukan hukum yang tidak pasti sekalipun kedudukan akta risalah lelang adalah akta otentik karena berpeluang terdegradasi sebagai akta dibawah tangan maupun batal demi hukum oleh suatu keputusan pengadilan, selain hal tersebut penulis juga beranggapan bahwa klausul tersebut hanya untuk melindungi pejabat lelang yang melaksanakan lelang dari segala tuntutan hukum serta ganti kerugian apabila terjadi tuntutan dikemudian hari.

### **Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Akta Risalah Lelangnya Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan**

Dalam hal pelaksanaan lelang, sering terjadi pembatalan pelaksanaan lelang maupun akta risalah lelang yang telah menetapkan pemenangnya dengan dalil perbuatan melawan hukum. Pembeli lelang sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 Angka 22 bahwa: Pembeli adalah orang atau badan

hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Pembeli lelang barulah dapat dinyatakan sebagai pemenang lelang apabila terjadi peralihan hak milik. Peralihan hak milik tersebut akan beralih sepenuhnya apabila memenuhi syarat lelang yaitu pembayaran harga dan pejabat lelang mengesahkan lelang dengan dikeluarkannya risalah lelang.

Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang apabila terdapat putusan pengadilan yang membatalkan pelaksanaan lelang yang mengakibatkan kerugian terhadap pembeli lelang tidak mendapatkan perlindungan hukum yang jelas dengan dalil perbuatan melawan hukum. Dalam praktek, putusan hakim menyatakan lelang sebagai perbuatan melawan hukum, membuat lelang sering kali dinyatakan batal demi hukum yang pada akhirnya mempunyai akibat hukum yaitu barang lelang kembali kepada kondisinya semula dan putusan dianggap tidak pernah ada.<sup>16</sup> Barang lelang akan kembali kepada keadaannya semula yaitu menjadi barang jaminan atau sebagai barang milik debitor atau sebagai barang milik pihak ketiga, sehingga kepemilikan pembeli lelang berakhir.

Putusan Pengadilan yang menyatakan lelang batal demi hukum menimbulkan implikasi terhadap pembeli lelang yaitu pembeli lelang menjadi tidak jelas mengenai perlindungan hukumnya sehingga mengakibatkan adanya perubahan hak-hak pembeli lelang atas obyek yang dibelinya melalui lelang. Pembeli lelang yang seharusnya memiliki itikad baik dan teorinya harus dilindungi oleh Undang-Undang pada prakteknya keadaannya menjadi tidak jelas dan tidak ada perlindungan kepastian hukum yang diterimanya. Penyelesaian suatu perkara oleh hakim terkadang tidak ditemukan aturan hukumnya dalam hukum positif, karena di dalam hukum tertulis tidak selalu dapat mengikuti keadaan dalam masyarakat yang mana keadaan dalam masyarakat yang dinamis artinya adanya perubahan dalam masyarakat yang selalu bergulir dan berubah-ubah seiring berjalannya waktu, sedangkan peraturan perundang-undangannya seringkali tidak dapat memberikan jawaban untuk setiap permasalahan yang timbul atau peraturan yang ada tidak lengkap sehingga tidak bisa menjamin perlindungan hukum yang haruslah diterima oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Apabila Peraturan Perundang-Undangan tidak ada atau tidak lengkap maka Hakim harus bertindak atas inisiatif sendiri untuk menyelesaikan perkara yang

---

<sup>16</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Hukum Perikatan", Bahan Ajar Fakultas Hukum Universitas Yos Sudarso Surabaya, 2018, h. 8

bersangkutan, dengan kata lain artinya hakim harus berperan aktif dalam menentukan atau menetapkan walaupun Peraturan Perundang-Undangan yang ada tidak ada, tidak lengkap atau tidak jelas sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang yang akta risalah lelangnya dibatalkan oleh putusan pengadilan yang disebut sebagai perlindungan hukum represif.<sup>17</sup>

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor : 11/PDT/G/1996/PN.PP tanggal 31 Maret 1997 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor : 119/PDT/1997/PT/PDG tanggal 25 Februari 1998 juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor : 357/K/Pdt/1999 tanggal 28 Juni 2001 yang membatalkan pelaksanaan lelang sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum dalam bentuk kesalahan / kelalaian institusi / lembaga perpanjangan tangan kreditor dalam hal ini PUPN yang menentukan urutan barang yang dijual untuk memenuhi utang debitor.<sup>18</sup> Dalam putusan tersebut sekalipun pelaksanaan lelang dibatalkan oleh putusan pengadilan tersebut bukan berarti perlindungan hukum terhadap pembeli lelang beritikad baik diabaikan.<sup>19</sup> Adapun jaminan perlindungan hukum yang diberikan oleh putusan pengadilan tersebut sebagai upaya perlindungan hukum refresif terhadap pembeli yang beritikad baik yaitu : “Pembeli lelang dapat menuntut kembali hak berupa uang pembelian dan biaya yang telah dikeluarkan selaku pembeli lelang atas jaminan-jaminan tersebut yang diajukan tersendiri kepada instansi yang berwenang.”<sup>20</sup>

Selain perlindungan hukum yang terdapat dalam putusan tersebut, ada pula putusan hakim lain yang memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang yaitu Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 42/Pdt.G/2002/PN.SBY Tanggal 30 Juli 2002 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 565/Pdt/2003/PT.Sby tanggal 09 Januari 2003, yang menyatakan : “Pembeli lelang tidak boleh dirugikan,

---

<sup>17</sup> Perlindungan represif menurut Hadjon adalah upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan. 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*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, h. 2.

<sup>18</sup> Putusan tersebut diunduh dari situs <http://putusan.mahkamahagung.go.id> dan bukan merupakan salinan otentik putusan pengadilan, pada tanggal 12 Desember 2018. Pukul 14.00, WIB

<sup>19</sup> Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Tanggal 28 Agustus 1976 No. 821 K/Sip/1974 bahwa itikad baik memegang peranan penting dalam jual beli dan kepastian hukum haruslah diberikan kepada pembeli yang beritikad baik. Putusan tersebut diunduh dari situs <http://putusan.mahkamahagung.go.id> dan bukan merupakan salinan otentik putusan pengadilan, pada tanggal 12 Desember 2018. Pukul 00.00, WIB

<sup>20</sup> Yang dimaksudkan dengan instansi yang berwenang adalah instansi pemberi izin/ persetujuan kepada pembeli lelang untuk melakukan pembelian atas suatu obyek lelang.

maka bentuk perlindungan yang patut diberikan adalah mengembalikan uang pembelian lelang yang telah dikeluarkan.”

Selain putusan pengadilan yang memberikan perlindungan kepada pembeli lelang atas dibatalkannya risalah lelang, adapun putusan pengadilan yang telah dijadikan yurisprudensi yang memberikan perlindungan hukum kepada pemberi lelang yaitu :

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 323/K/Sip/1968 yang menyatakan bahwa suatu lelang yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.
2. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 821/K/Sip/1974 menyatakan bahwa pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli yang beritikad baik, harus dilindungi oleh Undang-Undang.
3. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 3201 K/Pdt/1991 menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi. Jual beli yang dilakukan dengan hanya berpura-pura saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik. Pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh hukum.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Risalah lelang sebagai akta otentik tidak menjamin kepastian hukum terhadap hak sempurna yang melekat pada pembeli lelang. Salah satu klausul akta risalah lelang memberikan kedudukan hukum yang tidak pasti kepada pemenang lelang dan klausul tersebut memberikan peluang sanggahan (*Verzet*) yang berdampak hilangnya kesempurnaan hak pada pembeli lelang. Klausul tersebut menyatakan Pejabat Lelang tidak menanggung atas kebenaran keterangan-keterangan yang diberikan secara lisan pada waktu penjualan tentang keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas barang yang di lelang tersebut, seperti jumlah dan jenis dan menjadi resiko Pembeli. Klausul dapat dikatakan merugikan pembeli lelang dan memberikan keuntungan bagi pemilik barang, dengan kata lain tidak terdapatnya proposionalitas hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam lelang.

Terdapat dua parameter perlindungan hukum bagi pemenang lelang yaitu perlindungan hukum prefentif yang diberikan oleh *Vendu Reglement* dan peraturan teknis pelaksanaan lelang yang secara explicit menyatakan pelaksanaan lelang tidak dapat dibatalkan apabila telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku dan perlindungan hukum secara represif yaitu diberikan oleh HIR dalam hal pengosongan obyek lelang melalui bantuan Pengadilan Negeri. Dua parameter perlindungan tersebut tidak mencerminkan adanya perlindungan hukum yang pasti, perlindungan hukum yang pasti justru muncul dari pada putusan-putusan pengadilan yang membatalkan akta risalah lelang.

### **Saran**

Diharapkan kedepannya putusan hakim yang memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang beritikad baik wajib dijadikan sebagai yurisprudensi dan dapat dijadikan dasar hukum bagi para hakim dalam mengeluarkan putusan tentang pembatalan akta risalah lelang dan sebagai dasar perlindungan hukum represif terhadap pemenang lelang.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Bachtiar Sibarani, "Masalah Hukum Privatisasi Lelang", *Jurnal Keadilan*, Vol.4 No.1, 2006
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Hukum Perikatan", Bahan Ajar Fakultas Hukum Universitas Yos Sudarso Surabaya, 2018
- , *Memahami Pelaksanaan Tugas Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Phoenix Publisher, Yogyakarta, 2019
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986
- Ngadijarno, Fx, dan Laksito, Nunung Eko dkk. Tanpa Tahun. *Lelang Teori dan Praktik. Text Book Lelang BPPK*. Jakarta dalam Yordan Demesky, "Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah Di PT Bank Permata TBK", Tesis, Universitas Indonesia, Program Pasca Sarjana, Jakarta, Juli 2011
- 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*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987

- Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Cetakan ke 2, Mandar Maju, Bandung, 2013
- R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eresco, Bandung, 2007
- Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2000