

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK PEMBELI LELANG YANG TIDAK MENDAPATKAN HAKNYA BERUPA OBJEK LELANG

Tiffany Setiawaty, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara,
e-mail: tiffany_setiawaty@yahoo.com

Rasji, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, e-mail: rasji@fh.untar.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2024.v12.i10.p22>

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa terkait implementasi di masyarakat tentang perlindungan hukum bagi pembeli lelang yang tidak mendapatkan haknya selain itu tujuan dari penelitian ini juga untuk mengkaji perlindungan hukum apa yang dapat diperoleh bagi pembeli lelang yang tidak mendapatkan haknya tersebut karena adanya intervensi yakni keberatan terhadap lelang tersebut dari pihak ketiga, tentunya dikaji sesuai dengan PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta dikaitkan dengan kasus yang telah diputus melalui Putusan PTUN Jakarta No. 14/P/FP/2018/PTUN.JKT. Metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif dimana penelitian ini mengkaji dan menganalisa aturan hukum yang sifatnya formal dengan pendekatan studi kasus yakni menelaah suatu kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap. Selanjutnya hasil pembahasan dalam penelitian ini yang pertama bahwa implementasi di masyarakat terhadap risalah lelang yang mana bersifat otentik dan memiliki kekuatan hukum bagi pembeli lelang nyatanya penjual lelang dapat melanggar hak pemenang lelang yang telah mendapat risalah lelang namun tidak memperoleh objek lelang dan juga penjual lelang tidak mematuhi putusan PTUN majelis hakim dan juga melanggar ketentuan yang telah diatur dalam PMK, oleh sebab itu perlu adanya perlindungan hukum bagi pembeli lelang yang tidak mendapatkan haknya karena menurut yurisprudensi dan dikaitkan oleh bentuk perjanjian jual-beli maka pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum maka pembeli tersebut merupakan pembeli beritikad baik dan wajib mendapatkan perlindungan hukum karena hak-haknya telah dijamin oleh negara.

Kata Kunci: Lelang, Jual Beli, Sita Eksekusi

ABSTRACT

The aim of this research is to analyze the implementation in society regarding legal protection for auction buyers who do not receive their rights. Apart from that, the aim of this research is also to examine what legal protection can be obtained for auction buyers who do not receive their rights due to intervention, namely objections to the auction from third parties. Of course it is reviewed in accordance with the PMK. 27/PMK.06/2016 concerning Instructions for Implementing Auctions and related to cases that have been decided through Jakarta PTUN Decision Number 14/P/FP/2018/PTUN.JKT. The method used in this research is the normative juridical method, namely reviewing and analyzing formal legal rules using a case study approach, by examining a case related to a legal issue that has permanent legal force. Furthermore, the results of the first discussion in this research are the implementation of auction minutes in the community that are authentic and have legal force for auction buyers. It turns out that auction sellers can violate the rights of auction winners who receive the minutes of auction but did not obtain the auction object and also the auction seller did not comply the minutes of auction. The decision of the PTUN panel of judges also violates the provisions regulated in the PMK, therefore there is a need for legal protection for auction buyers who do not get their rights because according to jurisprudence and related to the form of sale and purchase agreement, a buyer who buys an item through a public auction is a buyer who have good intentions and must receive legal protection because their rights are guaranteed by the state.

Keywords: Auctions, Sale and Purchase, Confiscate Execution

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Kehadiran lelang terlihat pada jaman Hindia Belanda dan terus berkembang hingga kini Hindia Belanda berubah menjadi Republik Indonesia. Pada awalnya lelang dilakukan untuk menjalankan bentuk penjualan barang di muka umum kepunyaan para pejabat dan beberapa perusahaan milik Belanda yang dipindahkan namun masih berada di Hindia Belanda (kini disebut Republik Indonesia), Seiring berkembangnya waktu, kini lelang digunakan untuk melaksanakan suatu putusan eksekusi maupun non eksekusi dalam arti lelang sukarela. *Vendu* merupakan istilah dalam bahasa Belanda yang artinya "lelang", sedangkan istilah lainnya merupakan terjemahan dari bahasa Belanda *openbare verkooping*, *openbare veiling*, atau *openbare verkoping*, yang berarti "lelang" atau "penjualan umum" sedangkan dalam bahasa Inggris disebut dengan *auction*.¹ Lelang adalah penjualan atas suatu barang dimana pejabat lelang yang memimpin jalannya proses lelang serta lelang tersebut dilakukan di muka umum berdasarkan penawaran harga yang paling tinggi dari peserta lelang. Diketahui bahwa lelang identik dalam bentuk jual-beli, ketentuan mengenai jual-beli tersebut telah diatur dalam KUHPER. Hubungan hukum oleh dan diantara penjual dan pembeli dalam lelang yakni perikatan dimana karakteristiknya sama dengan perjanjian jual beli yang memiliki unsur – unsur seperti: adanya kesepakatan, subjek hukum, serta timbulnya kewajiban dan hak diantara pembeli dan penjual dalam hal lelang.

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia dijelaskan mengenai pengertian lelang adalah:

*"Lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas – mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang."*²

Sedangkan pengertian lelang secara yuridis ditentukan dalam Pasal 1 angka 1 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dijelaskan mengenai pengertian "lelang" adalah:

"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."

Beberapa pengertian lelang di atas, maka diketahui bahwa sebelum dilaksanakannya suatu lelang maka perlu dilakukan pengumuman lelang terlebih dahulu kemudian dilanjutkan dengan penjualan atas suatu objek yang dilakukan secara terbuka/umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun sehingga tercapai harga kesepakatan

¹Sudiarto, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2021), Hal. 115.

²Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Departemen Kebudayaan dan Pendidikan, 1998), Hal 511.

Tahapan-tahapan pada proses lelang ada beberapa tahap, dimulai dari tahap sebelum dilaksanakannya lelang maka disebut pralelang, kemudian masuk pada tahap dilakukannya lelang dan tahap terakhir adalah pasca lelang dilaksanakan. Prosedur lelang dapat dibagi menjadi 3 (tiga) tahap yaitu:³ **a. tahap pralelang:** pada tahap ini meliputi segala proses yang disiapkan sebelum lelang dilakukan baik itu mempersiapkan tempat dan waktu dilaksanakannya suatu lelang, mempersiapkan para pihak dalam lelang, serta beberapa dokumen terkait objek lelang, kemudian mempersiapkan bila terjadi pembatalan lelang sebelum lelang dilaksanakan, mempersiapkan penawaran harga limit lelang hingga pengumuman lelang. **b. tahap dilakukannya lelang:** meliputi para pihak yang terlibat pada saat lelang dilaksanakan serta segala proses yang terjadi pada saat lelang dilaksanakan hingga penyerahan objek lelang. **c. tahap pasca lelang:** meliputi penyerahan bukti telah terlaksananya proses lelang dengan baik dimana kutipan akta risalah lelang menjadi bukti bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang telah diatur.

Setidaknya ada 6 (enam) unsur yang melekat pada pengertian lelang, yaitu:⁴ unsur pertama adalah adanya penjualan barang lelang, unsur kedua adalah penjualan secara umum, unsur ketiga adalah penawaran harga secara terbuka, unsur keempat adalah pengumuman lelang, unsur kelima adalah penjualan lelang dihadapan pejabat lelang, dan unsur keenam terakhir adalah waktu dan tempat pelaksanaan lelang telah ditentukan sebelumnya.

Penyerahan barang dan pembayaran harga merupakan hal utama dalam lelang maupun jualbeli. Lelang merupakan ikatan yang dibungkus dalam perjanjian jualbeli antara penjual dengan pembeli lelang melalui perantara yakni pejabat lelang.⁵ Asas - asas dalam lelang terlihat dalam setiap klausul dalam peraturan perundang-undangan tentang lelang adalah: asas persaingan (kompetitif), asas efisiensi, asas keadilan, asas keterbukaan (transparansi), asas kepastian hukum, dan asas akuntabilitas. Proses penjualan melalui lelang lebih efektif dibandingkan penjualan biasa karena penjualan melalui lelang diawasi oleh pimpinan pejabat lelang, dan dilaksanakan secara kompetitif dan objektif, serta bersifat autentik dengan adanya risalah lelang.⁶ Dikatakan **objektif** karena lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas di antara pembeli lelang atau pemohon lelang artinya kepada mereka diberi hak dan kewajiban yang sama dimana semuanya dapat diketahui secara umum sejak diterbitkannya pengumuman lelang sehingga hal ini menghasilkan pelaksanaan lelang yang objektif. Selanjutnya **kompetitif** karena pada dasarnya

³ Sudiarto, *Op.Cit*, Hal. 195.

⁴ Sutardjo, *Eksekusi Lelang Barang Jaminan dan Masalah yang Timbul dalam Praktik*, (Jakarta: t.p,1993), Hal. 10.

⁵ Purnama Tiora Siantura, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: CV.Mandar Maju,2013), Hal. 96.

⁶ Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Indonesia, "Ruang Lingkup Lelang dan Permasalahan dalam Penegakan Hukum", <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14920/Ruang-Lingkup-Lelang-Dan-Permasalahan-Dalam-Penegakan-Hukum.html>., diakses pada tanggal 24 April 2024.

adanya persaingan yang bebas diantara para penawar tanpa adanya paksaan dari pihak manapun hingga tercapai suatu harga yang wajar sesuai yang diinginkan oleh penjual. Kemudian **pengawasan yang melekat** karena pengumuman lelang terlebih dahulu merupakan salah satu kewajiban dalam pelaksanaan lelang, pelaksanaan lelang tersebut dilakukan didepan umum artinya ada pengawasan dalam proses pelaksanaan lelang bahkan dari lelang diumumkan bila ada pihak yang keberatan dapat melakukan upaya hukum yakni upaya *verzet* agar menghindari terjadinya penyimpangan dalam jalanya proses lelang. Sementara itu disebut **otentik** karena hasil dari pelaksanaan lelang adalah Risalah Lelang dimana risalah tersebut adalah akta autentik yang dapat digunakan oleh pihak penjual lelang sebagai bukti bahwa telah dilaksanakannya penjualan atas objek lelang sesuai prosedur lelang, sedangkan bagi pembeli Risalah Lelang tersebut merupakan akta jual beli (*acte van transport*) yang digunakan untuk proses balik nama, sehingga tidak memerlukan Akta lain yang dibuat oleh Notaris/PPAT.⁷

Dalam prakteknya di masyarakat masih banyak ditemukan masalah yang terjadi dalam proses pelelangan, salah satu contoh adalah obyek lelang yang merupakan barang sita eksekusi yang disita dari terpidana korupsi Hendra Rahardja berupa 11 (sebelas) bidang tanah yang terletak di Serang dengan total Luas 779.804 M². kemudian pada tanggal 15 Maret 2018 PT WMKP mengetahui adanya lelang atas obyek lelang (11 bidang tanah) tersebut melalui pengumuman lelang kedua lelang sita eksekusi yang diumumkan oleh Pusat Pemulihan Aset Kejaksaan Agung RI. Pada tanggal 29 Maret 2018. PT WMKP. mengikuti proses lelang tersebut dengan sistem *Closed Bidding e-auction* dengan mengakses url: www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id dan pada hari dan tanggal yang sama PT WMKP. dinyatakan sebagai pemenang lelang dengan penawaran harga sebesar Rp 28.000.000.000, penawaran harga tersebut merupakan penawaran tertinggi dibandingkan peserta lelang lainnya. Pada tanggal 29 Maret 2018 tersebut PT WMKP melakukan kewajibannya berupa pembayaran lelang sebesar Rp 28.000.000.000 dan Bea lelang sebesar Rp 560.000.000 dan pada tanggal 13 April 2018 PT WMKP membayar BPHTB sebesar Rp 1.397.000.000. Pada tanggal 16 April 2018 KPKNL Serang memberikan: Asli Kutipan Risalah Lelang, tertanggal 16 April 2018, Asli Lampiran Kutipan Risalah Lelang, tertanggal 16 April 2018, Asli kwitansi pembayaran lelang sebesar Rp 28.560.000.000, tertanggal 29 Maret 2018.

Pada tanggal 17 April 2018 PT WMKP. mengirimkan surat kepada Pusat Pemulihan Aset Kejaksaan Agung RI perihal permohonan sertipikat asli dan pembukaan blokir sertipikat. Selanjutnya tanggal 14 Mei 2018 PT WMKP mengirimkan Kembali surat reminder kedua untuk melakukan penyerahan obyek lelang dan pembukaan blokir dan pada tanggal 25 Mei 2018 PT WMKP mengirimkan surat perihal reminder terakhir, namun ke-3 surat PT WMKP yang telah ditujukan kepada Kepala Pusat Pemulihan Aset Kejaksaan Agung RI tidak pernah direspon oleh Kepala Pusat Pemulihan Aset Kejaksaan Agung RI.

⁷ *Ibid.*

Ketiga surat PT WMKP yang tidak pernah direspon oleh Pusat Pemulihan Aset Kejaksaan Agung RI terkait dengan penyerahan obyek lelang dan pembukaan blokir atas obyek lelang tersebut, maka pada tanggal 03 Juli 2018 PT WMKP mengajukan permohonan Fiktif Positif terhadap penolakan/tindakan diam Jaksa Agung RI untuk melakukan pembukaan blokir dan menyerahkan seluruh sertifikat asli obyek lelang kepada PT WMKP, selanjutnya pada tanggal 06 Agustus 2018 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 14/P/FP/2018/PTUN.JKT diputus dengan amar putusan pada pokoknya: mengabulkan permohonan Pemohon dan mewajibkan kepada Termohon (Jaksa Agung RI) untuk melakukan tindakan berupa membuat keputusan untuk menanggapi surat permohonan Pemohon dengan melakukan pembukaan blokir dan menyerahkan seluruh dokumen sertifikat tanah asli kepada Pemohon atas 11 bidang tanah seluas total 779.804M².

Perbuatan Jaksa Agung yang tidak menyerahkan obyek lelang kepada PT WMKP adalah perbuatan yang merugikan hak PT WMKP yang telah beritikad baik untuk membeli obyek lelang tersebut, terutama PT WMKP telah memperoleh Risalah Lelang. Risalah lelang menjadi dasar yang kuat atas penjualan lelang, artinya tanpa dikeluarkannya risalah lelang maka lelang tersebut dianggap tidak sah prosesnya.⁸

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan dalam latar belakang tersebut di atas, perlu adanya peraturan yang mengatur lebih rinci bagi pemenang lelang. Rumusan masalah adalah:

1. Bagaimana Implementasi di Masyarakat Terhadap Perlindungan Hukum bagi Pembeli Lelang yang Tidak Mendapatkan Haknya?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum bagi Pembeli Lelang yang Tidak Mendapatkan Haknya?

1.3 Tujuan Penulisan

Berdasarkan permasalahan di atas, tujuan penelitian adalah untuk memperoleh data hukum atas suatu peristiwa yang terjadi di masyarakat sehingga hasil penelitian dapat berguna demi menyempurnakan teori yang ada. Tujuan daripada penelitian ini adalah untuk menganalisis kendala - kendala dalam mengimplementasikan perlindungan hukum bagi pembeli lelang negara yang tidak mendapatkan haknya dan mengkaji perlindungan hukum bagi pembeli lelang negara yang tidak mendapatkan objek lelang negara dengan adanya putusan fiktif positif dan ditinjau dari PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang .

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan guna keperluan akademis. Jenis data yang digunakan oleh peneliti adalah data sekunder dimana data diperoleh dari buku

⁸ P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Lelang di Indonesia*, (Jakarta: Kencana,2023), Hal. 289.

hukum atau jurnal-jurnal yang isinya mengenai asas hukum (prinsip – prinsip dasar), serta doktrin atau pandangan dari para ahli hukum. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Bahan hukum primer yaitu KUHPER dan PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah jurnal-jurnal hukum, artikel hukum dan buku-buku tentang sistem perlelangan serta perjanjian dalam KUHPER, sedangkan bahan hukum tersier yang terakhir dalam penelitian ini adalah kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

Penelitian ini memakai pendekatan perundang – undangan (*Statute Approach*) sehingga yang perlu dilakukan adalah menganalisa beberapa peraturan yang berkaitan dengan *issue* hukum tersebut. Peraturan perundang-undangan terkait ini berupa *regulation* maupun *legislation*. Pengumpulan bahan – bahan hukum dilakukan dengan membaca, mencari sumber-sumber termasuk melalui media internet, setelah bahan hukum terkumpul maka selanjutnya tahap berikutnya yang harus dilakukan adalah pengolahan data sehingga bahan-bahan hukum tersusun dengan sistematis.

Metode yuridis normatif digunakan dalam penelitian hukum ini sehingga penelitian ini berfokus pada menganalisis serta mengkaji aturan hukum yang bersifat formal yaitu undang – undang. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode penelitian yaitu metode yuridis normatif.

Teknik yang dipakai oleh peneliti dalam penelitian ini adalah pengumpulan data, peneliti mengumpulkan data-data yang terkait dengan permasalahan dalam penelitian ini. Pengumpulan data dilakukan dengan *library research* (studi kepustakaan) dimana peneliti mengumpulkan bahan dengan cara mempelajari referensi kepustakaan serta membaca, selanjutnya bahan hukum penelitian ini juga didapat dengan mengakses *website* maupun jurnal *online* dalam jaringan yang terkait dalam penelitian ini.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Implementasi di Masyarakat Terhadap Perlindungan Hukum untuk Pembeli Lelang yang Tidak Mendapatkan Haknya.

Peserta Lelang terlebih dahulu terbentuk sebelum adanya pemenang lelang. Peserta lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang.⁹ sedangkan pembeli lelang adalah badan hukum/badan usaha atau orang yang mengajukan penawaran harga tertinggi dan akibat penawarannya tersebut disahkan oleh pejabat lelang sebagai pemenang¹⁰ Peserta lelang memiliki hak dan kewajiban, salah satu **hak** dari Peserta Lelang adalah: Peserta lelang wajib mengetahui dan meneliti secara jelas objek yang akan dilelang hingga peserta yakin atas informasi yang diperolehnya terkait objek lelang tersebut, apabila peserta lelang merasa tidak yakin dan memutuskan tidak mengikuti lelang tersebut maka peserta lelang berhak meminta dan mendapatkan kembali uang jaminan yang telah

⁹ Sudiarto, *Op.Cit.*, Hal 254.

¹⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Alumni. 2003), Hal 104.

disetorkannya, fungsi dari uang jaminan adalah guna mengetahui bahwa para peserta lelang benar-benar serius dalam mengikuti lelang tersebut.¹¹

Sedangkan **kewajiban** peserta lelang adalah: mentaati peraturan yang telah ditetapkan selama proses lelang berlangsung serta peserta lelang atau kuasanya wajib menghadiri lelang selanjutnya peserta lelang wajib memberikan penawaran atas objek lelang tersebut.¹² Lelang memiliki beberapa jenis yaitu lelang eksekusi, noneksekusi wajib dan sukarela.

Penelitian kali ini, peneliti akan membahas mengenai implementasi lelang eksekusi di masyarakat dengan mengkaitkan permasalahan yang dialami oleh PT WMKP. Lelang eksekusi yang diikuti oleh PT WMKP masuk pada jenis lelang barang rampasan dimana barang yang dilelang berupa 11 bidang tanah dengan total luas 779.804 M². seluruh proses tahapan lelang mulai dari tahap pralelang hingga pascalelang telah diikuti dengan baik dan sesuai prosedur yang telah ditentukan sehingga terbitlah risalah lelang yakni Kutipan Risalah Lelang No. 163/22/2018, tertanggal 16 April 2018 kepada PT WMKP. Kutipan Risalah Lelang tersebut merupakan akta otentik, artinya risalah lelang tersebut memiliki kekuatan pembuktian hukum yang sempurna. PT WMKP telah memenangkan lelang yang merupakan barang sitaan dari terpidana korupsi Hendra Raharja sehingga lelang yang diikuti oleh PT WMKP termasuk jenis lelang eksekusi. Diketahui bahwa lelang terdapat berbagai macam jenis yakni: lelang eksekusi, lelang diluar eksekusi namun sifatnya tidak wajib, dan lelang diluar eksekusi yang sifatnya sukarela dimana masing-masing jenis lelang tersebut telah diatur dalam PMK No. 27 No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.¹³

Salah satu jenis lelang yang merupakan lelang eksekusi adalah: lelang eksekusi barang-barang sitaan dari terpidana korupsi menurut UU Korupsi.¹⁴ Berbeda dengan lelang yang sifatnya non eksekusi wajib, lelang tersebut dilaksanakan untuk penjualan barang-barang milik negara atau barang-barang milik daerah sesuai dengan UU Pembendaharaan Negara atau BUMN dan/atau BUMD dan lelang tersebut sifatnya wajib dijual melalui lelang.¹⁵ lelang atas barang-barang milik negara atau barang-barang milik daerah merupakan salah satu jenis lelang non eksekusi wajib.¹⁶ Sedangkan lelang non eksekusi yang sifatnya sukarela dilakukan untuk barang-barang milik pribadi, kelompok dalam masyarakat, atau barang-barang milik badan usaha swasta yang mana pemiliknya melelang barang-barang miliknya dengan sukarela.¹⁷ Salah satu jenis lelang yang termasuk lelang non eksekusi yang sifatnya

¹¹ Sudiarto, *Op. Cit.* Hal 254.

¹² *Ibid*, Hal 255.

¹³ Sudiarto, *Op.Cit*, Hal. 146.

¹⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), Hal 30.

¹⁵ Sudiarto, *Op.Cit*, Hal. 146.

¹⁶ Rachmadi Usman, *Op.Cit*, Hal. 30.

¹⁷ Sudiarto, *Op.Cit*, Hal. 146

sukarela adalah lelang barang-barang milik perusahaan swasta dan lelang dalam harta kepunyaan bank yang dalam likuidasi.¹⁸

Pasal 18 ayat (2) Undang Undang Pemberantasan Tipikor menyatakan sebagai berikut:

“(2) Jika Terpidana tidak membayar uang pengganti sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b paling lama dalam waktu 1 (satu) bulan sesudah putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka harta bendanya dapat disita oleh jaksa dan dilelang untuk menutupi uang pengganti tersebut”

Pada **tahap Pralelang/persiapan lelang** telah diatur dalam Bab IV Persiapan Lelang Bagian Kesatu Permohonan Lelang Pasal 12 PMK No. 27/PMK.06/2016 yang menyatakan:

“Penjual lelang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II, disertai dengan dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya, selanjutnya pemimpin Balai Lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan jadwal melaksanakan lelangnya. Kepala KPKNL atau 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.”

Pada tahap pralelang, ada beberapa hal yang diatur dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 yakni: mulai dari penjual lelang hingga pengumuman atas lelang.¹⁹

Selanjutnya pada **tahap pelaksanaan lelang** telah diatur dalam Bab IV Persiapan Lelang Bagian Ketiga Pasal 22 PMK No. 27/PMK.06/2016 yang menyatakan:

“Tempat pelaksanaan lelang wajib dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan pejabat lelang kelas II tempat barang lelang berada dan waktu pelaksanaan lelang dilakukan pada jam dan hari kerja KPKNL.”

Selain itu mengenai waktu dalam melaksanakan lelang dapat dilakukan diluar jam dan hari kerja KPKNL, namun khusus bagi objek lelang yang mudah busuk/rusak/kadarluasa. Pada tahap pelaksanaan lelang, ada beberapa hal yang diatur dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yakni: mulai dari seorang pemandu dalam pelaksanaan lelang hingga penyerahan dokumen-dokumen sebagai tanda kepemilikan suatu lelang.²⁰

Selanjutnya terakhir **tahap Pasca lelang** telah diatur dalam Bab VI Pasal 85 PMK No. 27/PMK.06/2016 ditu sebagai berikut:

¹⁸ Rachmadi Usman, *Op.Cit*, Hal. 31.

¹⁹ Sudiarto, *Op. Cit*, Hal. 197-214.

²⁰ Sudiarto, *Op. Cit*, Hal. 214-220.

“Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat Risalah Lelang. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.”

Mengacu pada permasalahan dalam penelitian ini, diketahui bahwa lelang yang diselenggarakan oleh negara tidak menutup peluang terjadi permasalahan yaitu salah satunya tidak diserahkannya objek lelang kepada pemenang lelang, padahal diketahui dalam aturan perundang - undangan bahwa pemenang lelang berhak mendapatkan objek lelang setelah pemenang lelang menyelesaikan seluruh kewajibannya yang telah diatur dalam Pasal 75 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan sebagai berikut:

“Pembeli dilarang mengambil atau menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang dan pajak atau pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang - undangan”

PT WMKP telah melalui serangkaian tahapan lelang, mulai dari **tahap Pralelang/persiapan lelang** dimana PT WMKP mengetahui adanya lelang atas obyek lelang yang merupakan barang sita eksekusi yang disita dari terpidana korupsi Hendra Rahardja berupa 11 (sebelas) bidang tanah yang terletak di Serang dengan total Luas 779.804 M² pada tanggal 15 Maret 2018 melalui pengumuman koran Banten. Selanjutnya pada **tahap pelaksanaan lelang** juga sudah dilalui oleh PT WMKP dimana pada tanggal 29 Maret 2018 PT WMKP disahkan menjadi pemenang lelang atas lelang tersebut dan sehingga PT WMKP menjalankan seluruh kewajibannya administrasi sehingga pada tahap berikutnya yaitu tahap pasca lelang pada tanggal 16 April 2018 pihak KPKNL Serang memberikan Asli Risalah Lelang berikut Kutipan Risalah Lelang kepada PT WMKP.

Ketiga tahapan lelang yang telah dilalui oleh PT WMKP menunjukkan bahwa seluruh rangkaian jalannya lelang telah dilalui dengan baik dan sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan dalam PMK No. 27/PMK.06/2016, namun setelah PT WMKP menerima Risalah Lelang tersebut, dan menyelesaikan seluruh kewajiban - kewajibannya sebagai pemenang lelang, Objek Lelang tidak pernah diserahkan kepada PT WMKP. Padahal sebagaimana tercantum dalam Pasal 84 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 menyatakan:

“Dalam hal penjual tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (4) kepada pejabat lelang, Penjual harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran, dan menyerahkan bukti setor BPHTB jika barang yang dilelang berupa tanah dan/atau bangunan”

Sebagaimana Pasal 84 ayat (2) tersebut diatas, telah jelas dikatakan bahwa penjual wajib *"menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada pembeli"* dengan batas waktu paling lambat *"1 (satu) hari kerja"*, namun penjual lelang telah melanggar ketentuan Pasal 84 ayat (2) tersebut dengan tidak pernah menyerahkan dokumen maupun objek lelang kepada PT WMKP, padahal diketahui PT WMKP telah menunjukkan bukti kwitansi. Berdasarkan permasalahan tersebut dan dikaitkan dengan Pasal 84 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka terlihat bahwa implementasi di masyarakat terhadap perlindungan hukum bagi pemenang lelang, masih terdapat pemenang lelang yang tidak mendapatkan perlindungan hukum dan tidak mendapatkan objek lelangnya.

3.2 Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang yang Tidak Mendapatkan Objek Lelang

Berdasarkan yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No. 821 K/Sip/1974, tanggal 28 Agustus 1976 menyatakan bahwa:

"pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang".

Selanjutnya dalam yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No. 1068 K/Pdt/2008, tanggal 21 Juli 2009 dalam Rakernas MA tahun 2011, dengan kaidah hukum huruf b yang menyatakan bahwa:

"Bahwa pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi."

Berdasarkan yurisprudensi-yurisprudensi tersebut, terlihat hakim fokus pada itikad baik dari pembeli lelang sehingga perlindungan hukum dapat diberikan kepada pemenang lelang apabila dalam proses lelang berlangsung diketahui pembeli memiliki itikad baik dalam mengikuti lelang tersebut. Dikaitkan dengan permasalahan dalam penelitian ini, proses lelang telah berlangsung dan PT WMKP telah melaksanakan seluruh kewajibannya namun PT WMKP tetap tidak mendapatkan haknya, padahal Putusan PTUN Jakarta No. 14/P/FP/2018/PTUN.JKT tersebut telah jelas memutus dengan amar pada pokoknya:

"mengabulkan permohonan Pemohon dan mewajibkan kepada Termohon (Jaksa Agung RI) untuk melakukan tindakan berupa membuat keputusan untuk menanggapi surat permohonan Pemohon dengan melakukan pembukaan blokir dan menyerahkan seluruh dokumen sertipikat tanah asli kepada Pemohon atas 11 bidang tanah seluas total 779.804M²."

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah jelas mewajibkan Jaksa Agung dalam hal ini penjual lelang untuk menyerahkan objek lelang kepada pembeli lelang yang secara sah telah menerima risalah lelang, namun Jaksa Agung tidak mematuhi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut.

Pemenang lelang yang selanjutnya berubah statusnya menjadi pembeli lelang layak untuk mendapatkan kepastian hukum, dalam arti bahwa objek lelang dipastikan bebas dari tuntutan pihak manapun sehingga pembeli lelang mendapatkan hak secara *absolute* yang menjadi pegangan bagi si pembeli lelang atas gugatan dari pihak ketiga. Pembeli lelang wajib mendapatkan perlindungan dari pihak ketiga yang memiliki kepentingan atas objek lelang tersebut,²¹ namun jika obyek lelang tersebut tidak diberikan kepada pembeli lelang dikarenakan adanya keberatan dari pihak ketiga sedangkan disisi lain pembeli lelang telah mendapatkan Kutipan Risalah Lelang sebagai akta yang sah, maka pembeli lelang tersebut sangat dirugikan sehingga perlu adanya perlindungan dalam hal hukum bagi pembeli lelang agar mendapatkan kepastian hukum.

Bentuk perlindungan hukum bagi PT WMKP adalah dengan mengajukan upaya hukum berupa Gugatan perdata PMH di pengadilan kepada Pemilik Obyek Lelang. Pasal 1365 KUHPER mengatur tentang PMH (Perbuatan Melawan Hukum) yang menyebutkan bahwa:

“Tiap perbuatan yang membawa kerugian bagi orang lain maka orang yang menimbulkan kerugian tersebut karena kesalahannya wajib mengganti atas kerugian yang diderita.”

Pasal 1365 KUHPER menjelaskan adanya unsur kesengajaan atau kelalaian dalam suatu kesalahan. Kesalahan memiliki pengertian sebagai bentuk pertanggungjawaban seseorang atas perbuatan yang dilakukannya yang mana perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum. Pasal 1365 KUHPER lebih berfokus pada perbuatan seseorang yang telah melawan hukum dan akibat dari perbuatan tersebut maka seseorang itu harus bertanggung jawab atas kerugian yang terjadi akibat dari perbuatannya. Kealpaan juga merupakan kesalahan dalam arti luas.²²

Seseorang yang telah dinyatakan sebagai pembeli lelang yang sah tentu memperoleh objek lelang dengan itikad baik sehingga pembeli lelang yang telah membayar biaya lelang wajib memperoleh hak atas objek lelang tersebut.²³ Pembeli lelang yang tidak mendapatkan objek lelang dapat melakukan upaya hukum yaitu dengan cara mengajukan gugatan ganti kerugian terhadap penjual lelang tersebut dengan dasar gugatan PMH.

²¹ Purnama Triora Sianturi, *Op. Cit.* Hal. 416.

²² M. A. Moegini Djodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum.* (Pradnya Paramita. 1982), Hal 35.

²³ Purnama Triora Sianturi, *Op. Cit.* Hal. 415.

4. KESIMPULAN

Lelang memiliki kesamaan dengan jual beli dalam perdata dimana para pihak memiliki kewajiban yang harus dilaksanakan. PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 telah mengatur dengan konkrit kapan penjual lelang menyerahkan obyek lelang kepada pembeli lelang, kemudian dalam Putusan PTUN Jakarta No. 14/P/FP/2018/PTUN.JKT juga telah memutuskan bahwa penjual lelang wajib menyerahkan obyek lelang kepada pembeli lelang namun pada faktanya penjual lelang dalam hal ini Jaksa Agung telah melanggar ketentuan sebagaimana telah diatur dalam PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 dan juga tidak mematuhi Putusan PTUN Jakarta No. 14/P/FP/2018/PTUN.JKT sehingga PT WMKP yang merupakan pembeli lelang dengan itikad baik dan tidak mendapatkan haknya yaitu objek lelang maka PT WMKP perlu mendapatkan perlindungan hukum karena hak - hak nya sudah dijamin oleh peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi -yurisprudensi Mahkamah Agung.

PT WMKP dapat melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan PMH ke Pengadilan Negeri atas tindakan penjual lelang yang tidak menyerahkan obyek lelang kepada pembeli lelang sehingga pembeli lelang telah mengalami kerugian akibat dari tindakan penjual lelang yang tidak menyerahkan obyek lelang. Perlu adanya peraturan yang mengatur mengenai konsekuensi penjual lelang yang tidak menyerahkan obyek lelang kepada pembeli lelang yang telah secara sah dinyatakan sebagai pemenang lelang dengan dibuktikan adanya risalah lelang yang sah. Perlu adanya peraturan yang mengatur bahwa penjual lelang sebelum lelang dilaksanakan wajib menyerahkan seluruh obyek lelang (asli) kepada penyelenggara lelang dalam hal ini KPKNL dan KPKNL wajib dalam waktu yang telah ditentukan menyerahkan obyek lelang (asli) tersebut kepada pembeli lelang tanpa terkecuali.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Djojodirdjo, M.A. Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*. Pradnya Paramita. Jakarta. (1982).
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Alumni. Bandung. (2003).
- H.S, Salim. *Perkembangan Hukum dan Jaminan di Indonesia*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta. (2004).
- Siantura, Purnama Tiora. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. CV. Mandar Maju. Bandung. (2013).
- Simanjuntak, P.N.H. *Hukum Lelang di Indonesia*. Kencana. Jakarta. (2023).
- Sudiarto. *Pengantar Hukum Indonesia*. Kencana. Jakarta. (2023).
- Sutardjo. *Eksekusi Lelang Barang Jaminan dan Masalah yang Timbul dalam Praktik*. t.p. Jakarta. (1993).
- Usman, Rachmadi. *Hukum Lelang*. Sinar Grafika. Jakarta. (2016).

Jurnal

- Ahmad, Mubarak dan Anang Shopan. *Legalitas Hukum Pihak Penggugat dalam Mengajukan Gugatan di Pengadilan dengan Akta Pengikatan Jual Beli*. Benua Law Review 4. (2022).
- Amalia, Desminurva Festia. "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Apabila Obyek Lelang Disita Dalam Perkara Pidana." *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 17, no. 1 (2019): 18-35.
- Basuki, Rahmad, and I. Nyoman Gede Remaja. "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Singaraja." *Kertha Widya* 8, no. 2 (2021): 32-60.
- Carmelita, Elisabeth Carla, and Fitika Andraini. "Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Terhadap Obyek Lelang Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kota Semarang." *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 11, no. 2 (2023): 212-232.
- Harissa, Monza Riviero. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Barang Hasil Lelang Aset Bank Syariah yang Tidak Dapat Menguasai Barang yang telah Dibelinya Melalui Lelang oleh Bank Syariah." *Jurist-Diction* 6, no. 1 (2023).
- Liju, Natalia Maria, and A. Budiono. "Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang tidak menerima objek lelang dalam masa penyerahan." *Jurnal Cakrawala Hukum* 12, no. 3 (2021): 303-313.
- Nasir, Gamal Abdul. "Kekosongan Hukum & Percepatan Perkembangan Masyarakat." *JHR (Jurnal Hukum Replik)* 5, no. 2 (2017): 172-183.
- Pambudi, Eko Setyo, and M. Irnawan Darori. "Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Lelang Terhadap Keabsahan Dokumen Dalam Pelelangan (Studi KPKNL Madiun)." *Jurnal Repertorium* 4, no. 2 (2017): 119.
- Putro, Widodo Dwi, Ahmad Zuhairi, Elizabeth Taruli Lubis, and Syukron Salam. "Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah." (2017).
- Robby, Adrian. *Mengantisipasi Kerugian Bagi Calon Peserta Lelang Eksekusi atas Barang Tidak Bergerak*. Jurnal Hukum 4. (2014).
- Sari, Ni Ketut Devy Ratna, Sudiarto Sudiarto, and Djumardin Djumardin. "Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Atas Objek Hak Tanggungan Dalam Perkara Sertifikat Ganda." *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 5, no. 2 (2017): 300-308.
- Sinaulan, J. H. "Perlindungan Hukum Terhadap Warga Masyarakat." *Ideas: Jurnal Pendidikan, Sosial, Dan Budaya* 4, no. 1 (2018).
- Tampubolon, Wahyu Simon. "Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Ditinjau Dari Undang Undang Perlindungan Konsumen." *Jurnal Ilmiah Advokasi* 4, no. 1 (2016): 53-61.
- Tista, Adwin. "Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia." *Al-Adl: Jurnal Hukum* 5, no. 10 (2013).
- Ulfah, Sera Hazarini. "Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Barang Bergerak Terdaftar Melalui Pejabat Lelang Kelas Ii Dihubungkan Dengan Hak-Hak Pembeli." *Jurnal Notarius* 1, no. 2 (2022).
- Zaki, Begiyama Fahmi. "Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online." PhD diss., Universitas Lampung, 2016.

Peraturan Perundang-undangan

STB 1908 No. 189 (Vendu Reglement) tentang Peraturan Lelang.

STB 1908 No. 190 (Vendu Instructie) tentang Instruksi Lelang.
Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Sumber Lain

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. Jakarta. (1998).

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Indonesia, "Ruang Lingkup Lelang dan Permasalahan dalam Penegakan Hukum", <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14920/Ruang-Lingkup-Lelang-Dan-Permasalahan-Dalam-Penegakan-Hukum.html>.