

## UPAYA MEMPEROLEH KEPASTIAN HUKUM DEMI HAK DARI PEMENANG SUATU LE LANG

Made Ray Adityanata, e-mail : [maderay93@gmail.com](mailto:maderay93@gmail.com), Fakultas Hukum  
Universitas Udayana

I Nyoman Bagiastra, e-mail : [nyoman\\_bagiastra@unud.ac.id](mailto:nyoman_bagiastra@unud.ac.id), Fakultas Hukum  
Universitas Udayana

### ABSTRAK

*Penelitian ini bertujuan untuk membahas mengenai hak dari pemenang suatu kegiatan lelang yang akan memberikan gambaran berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pemenang lelang di Indonesia. Penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian hukum normatif. Karya ilmiah ini menerapkan pendekatan melalui perundang-undangan (statue approach) yang merupakan penelaahan semua ketentuan dari peraturan hukum yang ada. Penelitian ini menggunakan sumber bahan hukum primer yaitu undang-undang dan bahan hukum sekunder yaitu buku dan jurnal tentang hukum. Berdasarkan hasil studi, dapat ditarik konklusi bahwa pembeli dari barang lelang berhak mendapatkan barang yang telah dibelinya dari lembaga lelang dan penjual dari barang lelang menyerahkan hak kepemilikan barang kepada pihak pemenang lelang yang telah ditetapkan sesuai aturan hukum yang berlaku sebagai pemilik baru yang sah. Adanya itikad baik akan muncul seiring dengan hak kebendaan dalam kaitannya dengan cara memperoleh suatu hak milik sesuai dengan prinsip hukum perjanjian di Indonesia.*

**Kata Kunci :** *Lelang, Hak Objek Lelang, Perlindungan Hukum*

### ABSTRACT

*This study aims to discuss the rights of the winners of an auction that will provide an overview relating to the legal protection of the auction winners in Indonesia. This research was conducted using the normative legal research method. This scientific work applies an approach through legislation (statue approach) which is a review of all the provisions of existing legal regulations. This study uses primary legal material sources namely laws and secondary legal materials namely books and journals about law. Based on the results of the study, it can be concluded that the purchaser of the auctioned goods is entitled to get the goods he has bought from the auction agency and the seller of the auctioned goods surrenders ownership rights of goods to the winner of the auction that has been determined in accordance with the legal rules applicable as a valid new owner. Good faith will arise along with material rights in relation to obtaining a right of ownership in accordance with the principles of treaty law in Indonesia.*

**Keywords:** *Auction, Auction Object Rights, Legal Protection*

#### 1. Pendahuluan

##### 1.1. Latar Belakang Masalah

Permasalahan mengenai lelang sebenarnya bukan hal baru di Indonesia. Hal ini bisa terlihat karena sudah banyak kasus yang dilimpahkan ke Pengadilan terkait permasalahan, baik mengenai sengketa barang lelang, pemenang lelang yang tidak mendapatkan haknya, gugatan dari pihak yang tidak menerima keputusan pengadilan atas barangnya yang dilelang dan masih banyak jenis kasus yang lainnya. Walaupun telah dibuatkan aturan terkait lelang ini, akan tetapi masih saja timbul ke permukaan permasalahan lelang ini yang menimbulkan perdebatan di tengah masyarakat terkait

aturan lelang yang sudah ada. Seharusnya peraturan perundang-undangan yang ada bisa mencerminkan keadilan untuk para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian, sebagai contoh kontrak kerja, perjanjian jual-beli dan kegiatan lainnya.

Terkait dengan keadilan maupun kepastian hukum sesungguhnya telah diamanatkan pada Undang-Undang Dasar 1945 yaitu di Pasal 28D ayat (1) “*Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum*”. Pasal ini dimaksudkan agar hukum tidak memandang status seseorang dalam menyelesaikan segala permasalahan yang berkenaan dengan hukum yang sedang dihadapinya. Begitu juga dengan permasalahan yang berkaitan dengan lelang agar dapat diselesaikan secara adil agar mencerminkan nilai-nilai dari pasal diatas.

Lelang pada mulanya diatur di ketentuan hukum Belanda yaitu Peraturan Lelang dan Instruksi Lelang yang sekarang diadopsi dan diberlakukan di Indonesia. Selanjutnya akan dibahas mengenai definisi dari lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 yang saat ini berlaku bahwa transaksi jual-beli yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat dan menggunakan sistem tawar-menawar harga, dilakukan dengan cara tertulis ataupun lisan, dimana penawaran akan bergerak naik ataupun turun dengan tujuan mencari pemenang dengan penawaran harga tertinggi biasa kita sebut dengan istilah Lelang.

Dalam lelang terdapat salah satu asas yang menyertainya, yaitu efisiensi, dimana diharapkan dengan adanya lelang ini prosesnya dapat berlangsung cepat dan juga efektif. Adanya ketidakjelasan status kepemilikan dari obyek barang yang sudah dibeli menimbulkan suatu “norma kosong” yang mengakibatkan terganggunya proses dari pelaksanaan lelang itu sendiri. Salah satu contoh nyata yang terjadi di masyarakat yaitu pengosongan dari obyek lelang menjadi tanggung jawab pembeli lelang.

Apabila kejadian seperti ini terjadi secara berulang tentu saja akan berakibat buruk terhadap pembeli barang lelang tersebut, hal ini bisa terjadi dikarenakan pemilik sebelumnya dari barang yang dilelang tersebut dalam mengosongkan obyek lelangnya tidak didasari dengan rasa sukarela. Hal yang terjadi selanjutnya adalah pembeli dari barang lelang yang secara langsung akan mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan setempat yang akan menambah beban bagi pembeli barang lelang, baik itu waktu dan juga biaya.<sup>1</sup>

Lelang merupakan bentuk perjanjian dan dikategorikan kedalam kelompok perjanjian jual-beli. Perjanjian jenis ini diatur didalam *Burgerlijk Wetboek* pada buku III tentang Perikatan. Menurut *Burgerlijk Wetboek* yang terdapat pada Pasal 1457, kegiatan baik penjualan maupun pembelian adalah bentuk perjanjian dimana salah satu pihak akan mengikatkan diri secara penuh untuk menyerahkan suatu hak kebendaan sedangkan pihak lain akan membayar sesuai dengan kesepakatan diawal. Sesuai pengertian diatas, kesimpulannya yaitu perjanjian jual beli membebankan dua prinsip umum sekaligus antar kedua belah pihak yaitu :

1. Bagi penjual, berkewajiban memberikan hak kebendaan yang diperjanjikan kepada pembeli.
2. Bagi pembeli, berkewajiban melakukan pembayaran sesuai dengan harga nominal barang kepada penjual.

---

<sup>1</sup> Utama, Dany Ridho & Lina Jamilah. “Perlindungan Hukum bagi Pembeli Lelang Tanah dan Bangunan Hak Milik Melalui Lelang Dihubungkan dengan Hukum Positif di Indonesia.” *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Islam Bandung* 2, No. 1 (2016): 463.

Dalam kegiatan transaksi jual beli, pembelian barang lelang diperlukan adanya kejujuran dan juga keterbukaan atau yang biasa disebut "itikad baik". Pengertian dari itikad baik dapat didefinisikan sebagai jujur atau kejujuran. Itikad baik memiliki peran penting bagi pihak-pihak yang mengikatkan dirinya kedalam suatu kegiatan tertentu. Permasalahan yang terkait dengan adanya itikad baik berasal dari kehidupan masyarakat itu sendiri, atau dapat dikatakan berhubungan langsung dengan kesadaran hukum dari masyarakat lebih lanjut.

Hal ini sangat diperlukan mengingat bahwa banyaknya kasus sebagai akibat dari adanya pihak yang melupakan kewajibannya dari yang telah diperjanjikan diawal atau biasa kita sebut dengan *wanprestasi*. Wanprestasi yang dimaksud disini memiliki arti "tidak direalisasikannya atas suatu prestasi atau janji ataupun juga kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan terhadap pihak-pihak yang disebutkan dalam suatu perjanjian tertentu dan akan menimbulkan kerugian yang disebabkan oleh kesalahan salah pihak dalam perjanjian tersebut".<sup>2</sup> Dari hasil pembahasan diatas, dapat ditetapkan tujuan studi yang ingin dicapai antara lain menetapkan upaya hukum dalam prosedur lelang serta menjabarkan prosedur pelaksanaan dalam suatu lelang yang dilakukan oleh KPKNL.

## 1.2. Rumusan Masalah

Didasarkan pada penjelasan materi sebelumnya, dapat ditentukan berkaitan dengan rumusan permasalahan, yaitu:

1. Apa saja upaya hukum bagi seorang pemenang lelang yang tidak mendapatkan haknya?
2. Bagaimana prosedur pelaksanaan suatu lelang oleh KPKNL?

## 1.3. Tujuan Penulisan

Adapun tujuan dari penulisan jurnal ini untuk menambah pengetahuan terkait upaya yang melalui jalur hukum bagi seorang pemenang lelang yang tidak mendapatkan haknya serta mengetahui prosedur pelaksanaan dalam suatu lelang oleh KPKNL.

## 2. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penulisan karya ilmiah ini adalah penelitian hukum normatif. Hukum normatif adalah metode yang objek kajiannya menggunakan sistem hukum yang berlaku atau disebut juga hukum positif. Metode "Penelitian" "Hukum" "Normatif" atau kepustakaan, yaitu dalam penulisan lebih ditekankan pada suatu permasalahan yang timbul dalam studi kepustakaan, dengan pemecahannya menggunakan berbagai pustaka serta ketentuan yang secara khusus saling berhubungan dengan permasalahan tersebut. Karya ilmiah ini menerapkan pendekatan melalui perundang-undangan (*statue approach*) yang merupakan penelaahan semua ketentuan dari peraturan yang berlaku. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu undang-undang sedangkan bahan hukum sekunder yang digunakan yaitu buku dan jurnal tentang hukum. Bahan hukum yang dipergunakan bersifat deskriptif untuk selanjutnya dianalisis agar memberikan penjelasan daripada bahan hukum yang selanjutnya akan bisa menarik konklusi secara deduktif yang didapatkan dari suatu permasalahan yang bersifat umum, sehingga nantinya akan memberikan gambaran tentang perlindungan hukum bagi pemenang lelang di Indonesia.

---

<sup>2</sup> Putra, A. A. Putu Krisna dan I Ketut Mertha. "Aspek Hukum Perjanjian Jual Beli." *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas udayana* 1, No. 4 (2013): 4.

### 3. Hasil dan Pembahasan

#### 3.1. Upaya Hukum Bagi Seorang Pemenang Lelang yang tidak Mendapatkan Haknya

Pada prinsipnya lelang dapat digolongkan sebagai salah satu cara bagi transaksi penjualan dengan melakukan penawaran untuk mencari harga tertinggi. Jika dilihat definisi dari lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, dinyatakan bahwa 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."

Tidak jauh berbeda dengan definisi sebelumnya, Purnama T. Sianturi memberikan kesimpulan terkait lelang yang tidak lain adalah kegiatan menjual sesuatu dan memiliki sifat terbuka bagi semua lapisan masyarakat, diawali dengan mencari pembeli/peminat yang akan diumumkan sebelumnya lewat pemberitahuan resmi untuk mencari harga tertinggi dan diakhiri dengan pengikatan secara hukum didepan pejabat lelang.<sup>3</sup>

Berdasarkan pembahasan diatas, dapat disimpulkan jika pembeli yang mempunyai itikad baik wajib mendapatkan perlindungan secara hukum. Ketentuan tersebut berlaku juga bagi pihak yang membeli barang lelang dengan beritikad baik, pengaturannya dapat dilihat pada Peraturan Menteri Keuangan terbaru dengan menerapkan prinsip bahwa lelang merupakan:

1. Berdasarkan kesepakatan yang telah ditentukan, baik waktu maupun tempat penjualan dapat dilakukan;
2. Diawali dengan mengumumkannya kepada peminta/peserta lelang di depan khalayak umum;
3. Antar peserta dalam lelang saling bersaing/kompetitif untuk melakukan penawaran harga, baik secara lisan maupun tertulis;
4. Peserta lelang akan dinyatakan sebagai pemenang dengan persyaratan bahwa peserta tersebut mengajukan penawaran tertinggi di lelang tersebut.

Jika dilihat dari sudut pandang perdata, hubungan hukum antara pembeli maupun penjual barang lelang merupakan suatu perikatan hukum (*verintenis*). Perikatan hukum adalah hubungan yang didasarkan pada hukum yang tercipta dari dua orang atau lebih yang dimana ada yang memiliki kewajiban dan yang lainnya mempunyai hak atas sesuatu (Pasal 1313 jo. 1234 BW).<sup>4</sup> Berhak atas sesuatu yang dimaksudkan disini adalah pembeli dari barang lelang berhak mendapatkan barang yang telah dibelinya dari lembaga lelang dan kewajiban sesuatu yang dimaksudkan adalah ketika penjual dari barang lelang menyerahkan hak kepemilikan barang kepada pihak pemenang lelang yang telah ditetapkan sesuai aturan hukum yang berlaku sebagai pemilik baru yang sah.

Hubungan dalam hukum merupakan korelasi/kaitan antar subyek dalam hukum dimana sama-sama mempunyai kewajiban dan juga hak atau bisa kita sebut dengan

---

<sup>3</sup> Sianturi, Purnama T. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Cet.2 (Bandung, Mandar Maju, 2013), 54.

<sup>4</sup> Asvatham, Ni Komang Hyang Permata Danu dan Sagung Putri M.E Purwani. "Pertanggungjawaban Perdata Tenaga Medis Apabila Melakukan Malpraktik Medis." *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 8, No. 4 (2020): 3.

relevansi hukum sebagai akibat adanya hubungan hukum yang ada tersebut.<sup>5</sup> Apabila dilihat berdasarkan bunyi Pasal 1 angka 24 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 yaitu, "*Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang.*"

Selama proses pelaksanaan lelang, terkadang masih kita temukan beberapa kendala yang masih sering terjadi, diantaranya adalah kondisi barang yang akan dilelang merupakan barang yang dijaminkan dan dalam proses sita perdata yang akan dieksekusi. Hal ini disebabkan karena adanya permasalahan dalam perkara pidana yang sebelumnya telah menjerat pemilikinya namun prosedur lelang telah selesai pelaksanaannya dan juga sudah ditetapkan pemenang dan juga telah menyelesaikan prosedur pembayaran harga dari obyek lelang itu.<sup>6</sup> Dalam prosedur dari lelang barang yang dijaminkan, terdapat 4 fase penting, antara lain (1) fase persiapan; (2) fase pelaksanaan; (3) fase risalah lelang; (4) fase pembukuan dan pelaporan lelang.<sup>7</sup>

Dalam muatan Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi :

*"Hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat dan arena penunjukkan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap benda itu."*

Jika dilihat dalam ruang lingkup teoritis, asas itikad baik dalam pelaksanaannya yang berkaitan dengan hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum bersifat lebih dinamis. Sedangkan sifat dari kejujuran pada saat berlakunya suatu hubungan hukum akan bersifat lebih statis. Asas itikad baik sangat diperlukan mengingat bahwa asas ini menjadi landasan dalam suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih. Sebagai contoh dari penerapan asas itikad baik yaitu seorang penjual barang lelang berkewajiban untuk memberikan informasi mengenai segala sesuatu yang penting berkenaan dengan barang yang akan dijual dalam lelang, sedangkan bagi pihak yang akan membeli barang lelang berkewajiban untuk memeriksa keabsahan dari kepemilikan objek lelang yang akan dibelinya tersebut agar tidak menimbulkan masalah dikemudian hari.

Sementara itu perlindungan hukum yang khusus ditujukan kepada pembeli yang memiliki itikad/niat baik terletak di muatan Pasal 1977 ayat (1) Undang-Undang Perdata yang berbunyi, "*penguasaan berlaku sebagai alas hak yang sempurna (volkomentitel)*" dimana hakekat dari ketentuan tersebut berfungsi untuk melindungi hak pribadi dari pembeli benda bergerak yang memiliki itikad baik.<sup>8</sup>

Apabila obyek lelang berupa tanah, pihak penjual berkewajiban untuk memiliki Surat Keterangan atas Tanah sesuai bunyi Pasal 25 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan

---

<sup>5</sup> Purnomo, Eka Prasetya, I Ketut Markeling dan I Nyoman Darmadi. "Implementasi Perlindungan Hukum Terhadap Kecelakaan Kerja Bagi Pekerja Mini Market (Studi Kasus: Indomaret Kebo Iwa Denpasar)." *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 1 No. 7 (2013): 7.

<sup>6</sup> Amalia, Desminurva Festia. "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Apabila Obyek Lelang Disita Dalam Perkara Pidana." *Jurnal Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga* 17, No. 1 (2019): 19.

<sup>7</sup> HS, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2016), 253.

<sup>8</sup> Faisal, Muhammad. "Upaya Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Sebagai Pembeli Beritikad Baik Terhadap Putusan Re-Eksekusi." *Jurnal Hukum dan Pembangunan Pemerhati dan Praktisi Hukum* 44, No. 1 (2014): 84.

terbaru Nomor 27/PMK.06/2016 yang berbunyi, "Pelaksanaan lelang atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan setempat." Dimana ketentuan pasal ini mewajibkan bagi seseorang yang akan menjual objek lelang yang berupa tanah atau bangunan kepada KPKNL untuk melengkapi syarat tersebut demi menerangkan status kepemilikan dari barang tersebut.

Sementara itu, bagi pihak pembeli lelang Sebagai pemilik yang sah, kita dapat melengkapinya dengan alat pembuktian yang dimiliki terhadap kepemilikan suatu bidang tanah disebut dengan "sertifikat" jika ada orang lain dan berusaha menggugat hal tersebut. Seperti kita ketahui bersama fungsi dari sertifikat adalah surat sebagai tanda bukti kepemilikan terkait dengan data fisik maupun data yuridis yang sejalan dengan surat ukur maupun buku tanah yang bersangkutan.<sup>9</sup>

Terkait hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa sertifikat belum memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena dimungkinkan adanya putusan Pengadilan yang dapat membatalkan atau menghilangkan kekuatan hukum dari sertifikat tersebut. Sedangkan bagi pihak yang memiliki kepentingan yang akan mengajukan gugatan ke Pengadilan terhadap sertifikat hak atas tanah tertentu agar dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum oleh Pengadilan.<sup>10</sup>

Apabila didasarkan dari klausul penetapan bagi pihak pemenang lelang dari suatu lembaga lelang yang resmi, dapat dipastikan pihak tersebut telah memiliki hak atas kepemilikan obyek yang dimenangkannya dan tidak dapat digugat berdasarkan aturan yang berlaku terkait dengan pelaksanaan lelang.<sup>11</sup> Klausul yang dimaksud disini adalah suatu akta otentik yang disebut dengan istilah Risalah Lelang jika dilihat pada Peraturan Menteri Keuangan terbaru yang berbunyi, "Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna."

Apabila suatu obyek lelang tidak dikuasai secara penuh oleh pihak yang berhak, dapat menempuh upaya hukum dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat agar dilakukannya penindakan dengan cara pengosongan secara paksa terhadap obyek lelang yang secara hukum sudah dimenangkan melalui prosedur lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL dimana obyek lelang tersebut berada. Tindakan pengosongan ini didasarkan dengan adanya Risalah Lelang yang diterbitkan oleh KPKNL. Suatu hasil dari putusan Pengadilan dalam pelaksanaannya yang didasarkan pada putusan dari Ketua Pengadilan Negeri harus disesuaikan dengan prinsip dalam hukum perdata.<sup>12</sup>

### 3.2. Prosedur Pelaksanaan suatu Lelang oleh KPKNL

Di Indonesia, lembaga yang memiliki kewenangan untuk menyelenggarakan lelang adalah KPKNL yang memiliki tanggung jawab dalam penyelenggaraan kegiatan

---

<sup>9</sup> Pradnyautari, I Gusti Agung Putri., I Nyoman Darmadha & I Wayan Novy Purwanto. "Kepastian Hukum Bagi Pihak Pemenang Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 8, No. 3 (2020): 6.

<sup>10</sup> Ismail, I. "Sertifikat sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah dalam Proses Peradilan." *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Syiah Kuala* 13. No. 1 (2011): 23.

<sup>11</sup> Mboeik, Megarisa Carina. "Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak." *Jurnal Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya* 1, No. 2 (2019): 137.

<sup>12</sup> Jayanti, Offi dan Agung Darmawan. "Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan" *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro* 20, No. 3 (2018): 465.

penjualan maupun pembelian barang hasil lelang. Hal ini sebagaimana termuat pada Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan terbaru yang berbunyi, "*Penyelenggara Lelang adalah KPKNL atau Balai Lelang yang menyelenggarakan lelang dengan penawaran tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang*".

Lembaga lelang merupakan penjualan secara umum, pengaturannya terdapat didalam Peraturan Lelang Belanda dan juga pada Instruksi Lelang Belanda terkait dengan tata cara dalam lelang. Pada ketentuan hukum tersebut mengatur tentang hal khusus namun tetap dalam kekuasaan dari undang-undang perdata yang berkaitan dengan Pasal 1319 yang berbunyi, "*Semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu*".<sup>13</sup>

Pengaturan terkait dengan tugas, tanggung jawab dan juga hak dari KPKNL dalam perundang-undangan sudah diatur dengan jelas. Pada tahap awal, pihak yang hendak menjual barang melalui lelang di KPKNL diharapkan mengajukan surat permohonan lelang dengan melengkapi dokumen persyaratan lelang yang ditujukan kepada Kepala KPKNL untuk selanjutnya agar dibuatkan jadwal dari pelaksanaan lelang. Selanjutnya apabila dokumen persyaratan lelang telah dianggap lengkap dan terpenuhinya unsur Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, maka Kepala KPKNL tidak boleh menolak permohonan lelang yang telah diajukan.

Selaku wakil dari Balai Lelang/KPKNL, seorang Pejabat Lelang memiliki tanggung jawab dalam hal kebenaran data yang bersifat formil yaitu dokumen kepemilikan dan/atau barang yang diserahkan oleh penjual kepada Pejabat Lelang sebelum dimulainya proses dari lelang tersebut. KPKNL dalam melaksanakan tugasnya sebagai badan pelaksana dari suatu lelang berkewajiban untuk menjadikan landasan berikut sebagai dasarnya, antara lain adil, terbuka, efisiensi, akuntabel dan menjamin kepastian hukum.

Penjual lelang bertanggung jawab terhadap: a. keabsahan kepemilikan barang; b. keabsahan dokumen persyaratan lelang; c. penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak; d. penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli; dan e. penetapan Nilai Limit. Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual. Penjual juga bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul apabila tidak dipenuhinya tanggung jawab sebagaimana dijelaskan diatas.

Proses selanjutnya Penjual wajib melakukan Pengumuman Lelang sebelum dimulainya pelaksanaan lelang. Pengumuman Lelang paling sedikit memuat: a. identitas Penjual; b. hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan; c. jenis dan jumlah barang; d. lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan; dan e. spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak.

Selanjutnya dalam pemilihan tempat dari pelaksanaan lelang akan dilaksanakan, diwajibkan dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang tersebut berada. Sedangkan untuk waktu pelaksanaan lelang akan dilakukan pada jam dan hari kerja KPKNL. Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II

---

<sup>13</sup> Muhammad, Amalliawan Alim. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan di Boyolali (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor: 2/Pdt.G/2014/PN.Bi)" *Skripsi Prodi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta* (2017): 4.

mensyaratkan kepada Penjual untuk meminta Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan Barang dalam hal barang yang akan dijual berupa tanah atau tanah dan bangunan.

Sementara bagi Peserta Lelang wajib menyetorkan atau menyerahkan Jaminan penawaran lelang. Peserta Lelang memiliki kewajiban untuk menunjukkan Nomor Pokok Wajib Pajak, dalam hal: a. barang yang dilelang berupa tanah dan/atau bangunan; b. barang yang dilelang berupa selain tanah dan/atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah); c. lelang yang dilaksanakan dengan penawaran melalui internet; atau d. lelang yang dilaksanakan dengan penawaran melalui surat elektronik (*email*). Penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang dilakukan melalui rekening KPKNL atau langsung ke Bendahara Penerimaan KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas I untuk Lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL.

Dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang yang berasal dari Pegawai DJKN atau dari luar pegawai DJKN. Pemandu Lelang diberitahukan secara tertulis oleh Penjual atau Balai Lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang. Penawaran Lelang dilakukan dengan cara : a. lisan, semakin meningkat atau semakin menurun; b. tertulis; atau c. tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Nilai Limit. Penawaran yang telah disampaikan oleh Peserta Lelang kepada Pejabat Lelang tidak dapat diubah atau dibatalkan oleh Peserta Lelang, kecuali pada lelang dengan penawaran cara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet cara tertutup (*closed bidding*) yang dilakukan sebelum penayangan Kepala Risalah Lelang.

Pelunasan pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang harus dilakukan secara tunai (*cash*) atau cek atau giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Pelunasan Pembayaran Lelang oleh Pembeli dilakukan melalui rekening KPKNL atau Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II atau secara langsung kepada Bendahara Penerimaan KPKNL / Pejabat Lelang Kelas I / Balai Lelang / Pejabat Lelang Kelas II.

Dalam hal Penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang, Pejabat Lelang 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 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika barang yang dilelang berupa tanah dan atau bangunan.

Tahap akhir dari pelaksanaan lelang adalah Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat Risalah Lelang yang merupakan berita acara selama proses pelaksanaan lelang. Sebagai contoh dari akta otentik, Risalah Lelang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana termuat dalam Undang-Undang Perdata pada ketentuan Pasal 1870 yang berbunyi: "*Didasarkan pada kepentingan para pihak dan juga ahli waris dari masing-masing pihak, suatu akta otentik merupakan cerminan dari bukti yang sempurna mengenai suatu hal tertentu*".<sup>14</sup> Akta otentik yang dimaksud disini adalah suatu bukti yang tertulis dan dibuat oleh pejabat dengan kewenangan secara hukum untuk

---

<sup>14</sup> Widiasih, Ni Kadek Ayu Ena dan I Made Sarjana. "Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Pengganti akta Jual Beli Dalam Lelang." *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 5, No. 2 (2017): 3-4.



untuk membuatnya. Akta otentik hanya berlaku di suatu wilayah dimana akta tersebut dibuat.<sup>15</sup>

Selain Risalah Lelang, Pejabat Lelang juga wajib membuat Minuta Risalah Lelang yang tidak lain merupakan lampiran asli dari Risalah Lelang dan dijadikan sebagai dokumen ataupun arsip Negara. Apabila terdapat tambahan poin-poin penting sesudah penutupan Risalah Lelang, maka pejabat yang berwenang menambahkan poin-poin tersebut di bagian bawah dengan menambahkan tanggal dan tanda tangan. Poin-Poin penting dalam Minuta Risalah Lelang antara lain: a) verzet terhadap hasil lelang; b) pembeli wanprestasi; c) penerbitan Grosse Risalah Lelang; d) Penjual yang tidak menandatangani Risalah Lelang; e) penerbitan pengganti Kutipan Risalah Lelang.

Terkait dengan pemberitahuan Minuta Risalah Lelang dan/atau dokumen oleh KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II hanya diperuntukan bagi pihak yang memiliki kepentingan langsung dengan dokumen tersebut diantaranya Penjual, Pembeli/ahli warisnya, dan pihak lain yang kewenangannya diatur dalam aturan hukum yang berlaku. Yang dimaksud dengan pihak yang berkepentingan yaitu: a) Pembeli dalam kepentingannya untuk balik nama atau Grosse Risalah Lelang disesuaikan dengan kebutuhan; b) Penjual dalam kepentingannya memperoleh salinan Risalah Lelang sebagai laporan pelaksanaan lelang; c) Pengawas Lelang dalam kepentingannya untuk kepentingan dinas; d) Instansi untuk keperluan proses balik nama kepemilikan hak objek lelang.

#### 4. Kesimpulan

Hubungan hukum antara pembeli maupun penjual barang lelang merupakan suatu perikatan hukum (*verintenis*). Perikatan hukum adalah hubungan yang didasarkan pada hukum yang tercipta dari dua orang atau lebih yang dimana ada yang memiliki kewajiban dan yang lainnya mempunyai hak atas sesuatu (Pasal 1313 jo. 1234 BW). Penerapan asas itikad baik dalam lelang yaitu seorang penjual barang lelang berkewajiban untuk memberikan informasi mengenai segala sesuatu yang penting berkenaan dengan barang yang akan dijual dalam lelang, sedangkan bagi pihak yang akan membeli barang lelang berkewajiban untuk memeriksa keabsahan dari kepemilikan objek lelang yang akan dibelinya tersebut agar tidak menimbulkan masalah dikemudian hari. Suatu obyek lelang tidak dikuasai secara penuh oleh pihak yang berhak, dapat menempuh upaya hukum dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat agar dilakukannya penindakan dengan cara pengosongan secara paksa terhadap obyek lelang yang secara hukum sudah dimenangkan melalui prosedur lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL dimana obyek lelang tersebut berada. Di Indonesia, lembaga yang memiliki kewenangan untuk menyelenggarakan lelang adalah KPKNL yang memiliki tanggung jawab dalam penyelenggaraan kegiatan penjualan maupun pembelian barang hasil lelang. Dalam melaksanakan tugasnya, KPKNL sebagai badan pelaksana dari suatu lelang diwajibkan untuk menjadikan landasan berikut sebagai asasnya, antara lain adil, terbuka, efisiensi, akuntabel dan menjamin kepastian hukum sesuai aturan hukum yang berlaku di Indonesia. Bagi pihak yang hendak menjual barang melalui lelang di KPKNL diharapkan mengajukan surat permohonan lelang dengan melengkapi dokumen persyaratan lelang yang ditujukan kepada Kepala KPKNL untuk selanjutnya agar dibuatkan jadwal dari pelaksanaan lelang. Pejabat Lelang selaku wakil dari Balai Lelang/KPKNL memiliki tanggung jawab dalam hal kebenaran data yang bersifat formil yaitu dokumen kepemilikan dan/atau barang yang diserahkan oleh

---

<sup>15</sup> Usman, Rachmadi. *Hukum Lelang* (Jakarta, Sinar Grafika, 2015), 156.

penjual kepada Pejabat Lelang sebelum dimulainya proses dari lelang tersebut. Di akhir dari suatu prosedur lelang, selain dibuatnya Risalah Lelang yang tidak lain adalah berita acara pelaksanaan lelang, juga diperlukan untuk membuat Minuta Risalah Lelang yang tidak lain merupakan lampiran asli dari Risalah Lelang dan dijadikan sebagai dokumen ataupun arsip Negara.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU:

HS, Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2016).

Sianturi, Purnama T, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Cet.2, (Bandung, Mandar Maju, 2013), 54.

Usman, Rachmadi, *Hukum Lelang*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2015), 156.

### JURNAL ILMIAH :

Putra, A. A. Putu Krisna dan I Ketut Mertha. "Aspek Hukum Perjanjian Jual Beli." *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas udayana* 1, No. 4 (2013).

Asvatham, Ni Komang Hyang Permata Danu dan Sagung Putri M.E Purwani. "Pertanggungjawaban Perdata Tenaga Medis Apabila Melakukan Malpraktik Medis." *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 8, No. 4 (2020).

Amalia, Desminurva Festia. "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Apabila Obyek Lelang Disita Dalam Perkara Pidana." *Jurnal Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga* 17, No. 1 (2019).

Purnomo, Eka Prasetya, I Ketut Markeling dan I Nyoman Darmadi. "Implementasi Perlindungan Hukum Terhadap Kecelakaan Kerja Bagi Pekerja Mini Market (Studi Kasus: Indomaret Kebo Iwa Denpasar)." *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 1 No. 7 (2013).

Faisal, Muhammad. "Upaya Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Sebagai Pembeli Beritikad Baik Terhadap Putusan Re-Eksekusi." *Jurnal Hukum dan Pembangunan Pemerhati dan Praktisi Hukum* 44, No. 1 (2014)

Utama, Dany Ridho & Lina Jamilah. "Perlindungan Hukum bagi Pembeli Lelang Tanah dan Bangunan Hak Milik Melalui Lelang Dihubungkan dengan Hukum Positif di Indonesia." *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Islam Bandung* 2, No. 1 (2016).

Pradnyautari, I Gusti Agung Putri., I Nyoman Darmadha & I Wayan Novy Purwanto. "Kepastian Hukum Bagi Pihak Pemenang Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 8, No. 3 (2020).

Ismail, I. "Sertifikat sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah dalam Proses Peradilan." *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Syiah Kuala* 13. No. 1 (2011).

Mboeik, Megarisa Carina. "Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak." *Jurnal Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya* 1, No. 2 (2019).

Jayanti, Offi dan Agung Darmawan. "Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan" *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro* 20, No. 3 (2018).

Muhammad, Amalliawan Alim. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan di Boyolali (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor: 2/Pdt.G/2014/PN.Bi)" *Skripsi Prodi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta* (2017).

Widiasih, Ni Kadek Ayu Ena dan I Made Sarjana. "Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Pengganti akta Jual Beli Dalam Lelang." *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 5, No. 2 (2017).

**PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN:**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3).

Instruksi Lelang (Vendu Instructie, Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1930:85).

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK/06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.