

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG EKSEKUSI  
PUPN DALAM HAL OBJEK LELANG TANAH KABUR****Afifah Nur Azizah, I Gede Widhiana Suarda, Firman Floranta Adonara**

Fakultas Hukum, Universitas Jember, Indonesia

Email: afifahpkh22@gmail.com, igedewidhianasuarda@unej.ac.id,

floranta777@gmail.com

**Abstrak**

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang sangat penting dan berperan besar dalam kehidupan perekonomian masyarakat mengingat bank merupakan salah satu pilihan masyarakat untuk memberikan pinjaman. Pendekatan masalah adalah metode yang memungkinkan peneliti melakukan penelitian dengan lebih mudah untuk memahami masalah yang lebih kompleks yang diteliti. Tujuan penelitian ini adalah mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang digugat oleh penjamin dan bagaimana pertanggungjawaban bank terhadap barang lelang ketika adanya gugatan dari penjamin karena kelalaian dari pihak bank. Hasil, Pelaksanaan dan keabsahan lelang melalui media sosial Instagram merupakan akad dan legalitas yang sah menurut peraturan yang berlaku di Indonesia. Kesimpulan, Pelaksanaan lelang yang baik haruslah mengacu pada asas-asas lelang. Asas-Asas lelang menurut petunjuk pelaksanaan lelang meliputi, asas publisitas (*publicity*), asas persaingan (*competition*), asas kepastian (*certainty*), asas pertanggungjawaban (*accountability*), asas efisiensi (*efficiency*) asas keseimbangan dan asas keadilan. salah satu asas yang belum diterapkan ialah asas kepastian karena tidak melibatkan BPN dalam meninjau keberadaan objek terlebih dahulu sebelum dilelang untuk mengetahui letak tanahnya. Akibatnya salah satu asas, berdampak pada penerapan asas lelang, yaitu asas pertanggungjawaban dan asas keadilan menjadi tidak terealisasi.

**Kata kunci:** Perlindungan Hukum; Lelang; PUPN; Kredit Macet.**Abstract**

*Banks are one of the financial institutions that are very important and have a big role in people's lives, considering that banks are one of the people's choices that can provide credit facilities. The purpose of this research is to find out how the legal protection is for the auction winner who is sued by the guarantor and how the bank's responsibility for the auctioned goods is when there is a lawsuit from the guarantor due to the negligence of the bank. Results, Arrangements and Legality of the Auction through Instagram social media is a valid agreement and legality according to Indonesian regulations. In conclusion, good auction implementation refers to auction principles. According to the auction guidelines, the principles of auction include the principles of publicity, competition, certainty, accountability, efficiency, balance and fairness. One of the principles that has not been implemented is the principle of certainty because it does not involve the BPN in*

**How to cite:**Afifah Nur Azizah, I Gede Widhiana Suarda, Firman Floranta Adonara (2023) Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Pupn Dalam Hal Objek Lelang Tanah Kabur, (5) 1, <https://doi.org/10.36418/syntax-idea.v3i6.1227>**E-ISSN:**[2684-883X](https://doi.org/10.36418/syntax-idea.v3i6.1227)**Published by:**[Ridwan Institute](https://doi.org/10.36418/syntax-idea.v3i6.1227)

*assessing the existence of the object before it is auctioned to determine the location of the land. As a result, one of the principles that have an impact on the implementation of the auction principle, namely the principle of accountability and the principle of justice, has not materialized.*

**Keywords:** *Bad Loans; PUPN; Auctions; Legal Protection.*

## **PENDAHULUAN**

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang sangat penting dan berperan besar dalam kehidupan perekonomian masyarakat mengingat bank merupakan salah satu pilihan masyarakat untuk memberikan pinjaman (Yusuf & Al Arif, 2015). Menurut pasal 1 (11) Undang-Undang perbankan, menjelaskan konsep kredit sebagai penyediaan uang yang sebanding atau perubahan atas dasar perjanjian pinjaman atau perjanjian antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan peminjam untuk membayar kembali utangnya. setelah jangka waktu tertentu menurut bunga hutang karena penawaran kredit dari bank (kreditur) kepada peminjam (sebagai debitur) terkait dengan risiko, maka bank harus memperhatikan prinsip kelayakan kredit ketika melakukan pinjaman (Djumhana & SI-L, 2000).

Keyakinan bank kepada debitur sebelum pinjaman diberikan bahwa pinjaman yang diberikan benar-benar akan dilunasi di kemudian hari (Djuarni & Ratnasari, 2022). Dasarnya adalah pemeriksaan kredit, yang dilakukan dengan hati-hati dengan cara yang berbeda dari profil calon debitur, dengan prosedur yang benar dan sesuai dengan prinsip solvabilitas yang dapat dikreditkan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang Perbankan (Sefiyanti, 2016). Perjanjian kredit antara bank (kreditur) dengan nasabah (debitor) ditekankan kepada kesepakatan para pihak berdasarkan pada kebebasan dalam membuat perikatan yang diatur dalam pasal 1320 KUHPdt.

Selain itu, berdasarkan prinsip perkreditan yang sehat, bank wajib memberikan agunan tambahan berupa jaminan fisik khusus dari debitur untuk mengamankan dana bank yang dipinjamkan kepada debitur (Setiono & Sulistyio, 2021). Selain itu, berdasarkan prinsip perkreditan yang sehat, bank wajib memberikan agunan tambahan berupa jaminan fisik khusus dari debitur untuk mengamankan dana bank yang dipinjamkan kepada debitur (Herowati, 2013).

Penggunaan tanah sebagai jaminan pinjaman harus diikuti dengan pendaftaran hak-hak wajib di kantor tanah sebagai jaminan pemberian pinjaman (Rachmayani & Suwando, 2017). Persyaratan pengikatan hak atas tanah sebagai jaminan dilakukan dengan melampirkan akta pemberian hak atas tanah, dalam hal ini disebut perjanjian pinjam meminjam, kepada pejabat yang mengeluarkan surat tanah (Riyanto, 2017).

Fakta yang terjadi dilapangan, gagal bayar sering menjadi masalah ketika peminjam tidak dapat melakukan pembayaran pokok dan bunganya sesuai jangka waktu yang telah disepakati bersama yang tertuang dalam perjanjian kredit, hal ini dikenal dengan istilah kredit macet (Muharammah, 2021). Kredit macet yang tidak terselesaikan tidak hanya mempengaruhi kesinambungan pertumbuhan bank, tetapi juga klaim (klaim pemerintah) yang merugikan perekonomian negara (Ramadhana, 2019).

## Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Eksekusi PUPN dalam Hal Objek Lelang Tanah Kabur

Penyelesaian tagihan pemerintah adalah tugas bank negara untuk mentransfer pengelolaan gagal bayar pinjaman PUPN berdasarkan pasal 8 jo. Pasal 12 peraturan pemerintah pengganti undang-undang nomor 49 prp tahun 1960 tentang panitia urusan piutang negara, PUPN merupakan lembaga interdepartemental yang sudah ada sejak tahun 1960 berdasarkan undang-undang nomor 49 tahun 1960. Prosedur proses pengurusan piutang negara berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 240/PMK.06/2016 yang dilakukan oleh PUPN melalui lelang.

Pelaksanaan lelang diatur dalam PMK Nomor 40/PMK.07/2006 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Lelang adalah penjualan umum barang dengan penawaran harga tertulis atau lisan naik atau turun ke harga maksimum yang didahului oleh pengumuman lelang (Siregar, 2020). Pelelangan didahului dengan pengumuman dan dilakukan dengan mekanisme penawaran naik turun (Hijrohwati, 2020). Selanjutnya, pada tahap penetapan pemenang lelang, akan diberikan risalah lelang bagi pembeli yang memenangkan lelang (Dewi, 2020). Dalam hal pelaksanaan eksekusi hasil lelang yang objek lelang berupa tanah tidak ditemukan/kabur meskipun sudah ada SKPT, hal tersebut selain merugikan pemenang lelang juga dapat merugikan pihak KPKNL selaku penyelenggara lelang (Hijrohwati, 2020).

Ada satu kasus di Situbondo, yakni tempat pelelangan tanah yang tidak diketahui keberadaannya. Kasus tersebut ditemukan pada putusan pengadilan Negeri Situbondo Nomor 44/Pdt.G/2009/PN, putusan tersebut berkaitan dengan perjanjian kredit macet modal kerja antara Achmad Ghazali (selaku debitor) dan PT BRI Cabang Situbondo (selaku kreditor) yang dituangkan di dalam surat perjanjian kredit Nomor 754/SH/96 tanggal 9 Oktober 1996 (kredit modal kerja). Faktor penting dalam pemberian kredit termasuk pemberian kredit modal kerja adalah agunan atau jaminan khusus, Ciri-ciri properti yang paling diminati bank kreditur adalah properti yang kepemilikannya dapat dibuktikan dengan akta karena tidak mudah dipindah tangankan, harganya cenderung naik dan ada bukti hukumnya (Ps, 2014).

Fakta hukum pada putusan pengadilan negeri Situbondo Nomor 44/Pdt.G/2009/PN.Stb, penulis merangkum secara singkat bahwa pembeli lelang beritikad baik bernama Sumardi alias P. Watiningsih (selaku penggugat) menggugat Bank BRI Cabang Situbondo (sebagai tergugat I), KPKNL (sebagai tergugat II), dan debitor Achmad Ghazali (sebagai tergugat III) berdasarkan dugaan bahwa lokasi barang lelang tersembunyi atau tidak dapat ditemukan harta bendanya. Mengingat obyek lelang dalam hal ini adalah jaminan kredit macet bank-bank pemerintah (BRI) yang pengurusan piutangnya diserahkan kepada PUPN dalam hal ini KPKNL Jember, maka objek pelelangan tanah tersebut harus dipastikan terlebih dahulu bahwa keberadaannya baik oleh pihak Bank BRI Cabang Situbondo maupun oleh PUPN/KPKNL Jember sebelum dijadikan objek lelang.

Upaya pencarian lokasi objek lelang tersebut sebelumnya sudah dilakukan oleh pihak penggugat lelang dengan berkoordinasi dengan tergugat I dan tergugat II, namun dalam hal tersebut tidak ada bentuk keseriusan dari tergugat I dan tergugat II menyelesaikan masalah sedemikian rupa sehingga berlanjut dan penggugat tidak

memiliki kepastian. Oleh karena itu, dalam hal ini pemenang lelang merasa ditipu dan menuntut pengembalian haknya. Dalam hal ini, pemenang lelang merasa ditipu dan menggugat pihak KPKNL Jember, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Situbondo dan Tuan Achmad Ghazali bersama istrinya sebagai pemilik awal objek lelang agar haknya di kembalikan.

Ada pun penelitian yang serupa dilakukan oleh (Yucha, 2021), dalam penelitiannya yang berjudul "Tinjauan Hukum Jual Beli Secara Lelang Terhadap Barang Konsumtif Melalui Media Sosial" dalam penelitiannya menghasilkan pengaturan dan keabsahan lelang melalui media sosial instagram merupakan perjanjian dan keabsahan yang sah menurut peraturan di indonesia, dengan menggunakan metode yuridis normatif dilakukan dengan menghimpun data melalui penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, baik berupa dokumen-dokumen maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tujuan penelitian ini adalah mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang digugat oleh penjamin dan bagaimana pertanggungjawaban bank terhadap barang lelang ketika adanya gugatan dari penjamin karena kelalaian dari pihak bank.

## **METODE PENELITIAN**

Pendekatan problematik adalah metode yang memudahkan peneliti untuk memahami pertanyaan penelitian yang lebih kompleks dalam penelitian. Permasalahan di bidang ini menjadi semakin kompleks, menggunakan berbagai sumber informasi sebagai acuan untuk menemukan jawaban atas proses yang dilakukan peneliti, metode pendekatan masalah dalam hal ini adalah metode pemecahan masalah secara parsial (Drs, 2006). Jenis penelitian artikel ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum konvensional, yaitu penelitian yang dilakukan melalui penelitian kepustakaan atau data sekunder seperti undang-undang dan peraturan, teori hukum dan pendapat para sarjana hukum terkemuka (Narbuko & Abu, 2002).

Metode penelitian hukum normatif jenis ini berguna untuk mengetahui apakah hukum positif relevan dengan subjek tertentu dan bagaimana ia menjelaskan atau dapat menjelaskan hak kepada orang lain tentang peristiwa atau masalah tertentu (Hartono, 1994).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Penerapan Asas-Asas Lelang Terhadap Objek Jaminan Dalam Hal Jaminan Tidak Diketahui Keberadaannya**

Perkara yang digunakan dalam penelitian ini ber-*locus* di Kabupaten Situbondo terjadi pada tahun 2009 sebagaimana putusan perkara Nomor 44/Pdt.G/2009/PN.Stb. Di dalam perkara tersebut pemenang lelang atas nama Sumardi alias P. Watiningsih menggugat pihak PT BRI Situbondo, kantor pelayanan pengurusan piutang dan lelang Negara (KP2LN) Jember dan Achmad Ghazali alias

Haji Samsidi dan Istrinya Isa Waliyana (pemilik sebidang tanah pertanian SHM Nomor 149/Tanjung Kamal seluas 18.617 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Achmad Ghazali) setelah mengetahui tanah yang dibelinya dari lelang tidak ditemukan keberadaannya (kabur).

Menciptakan pelaksanaan lelang yang baik, diperlukan penerapan dasar-dasar lelang. Asas-asas lelang berdasarkan peraturan lelang meliputi asas publisitas (*publicity*), asas persaingan (*competition*), asas kepastian (*certainty*), asas pertanggungjawaban (*accountability*), asas efisiensi (*efficiency*) asas keseimbangan dan asas keadilan. Penerapan asas dapat penulis uraikan dalam proses pelaksanaan lelang sebagai berikut:

1. Tahap Pra Lelang/Persiapan

Pengumuman lelang bertujuan untuk:

- a. Agar dapat diketahui oleh masyarakat luas, sehingga bagi yang berminat dapat menghadiri pelaksanaan lelang (menghimpun peminat lelang atau aspek publikasi).
- b. Memberikan kesempatan kepada pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk menyampaikan keberatan atau komentar (aspek legalitas).
- c. *Shock therapy* bagi masyarakat agar menimbulkan efek jera, sehingga diharapkan debitur yang tadinya bermalas-malasan memenuhi kewajibannya akan timbul kesadaran untuk melunasi kewajiban-kewajibannya, karena takut barang miliknya bisa saja dilelang sebagai bagian pelunasan utang-utangnya (Santoso, 2012).

BRI Cabang Situbondo sesuai dengan pengumuman melalui selebaran Nomor: PENG-22/WPL.06/ KP.04/PL/2006 tanggal 30 Oktober 2005 sebagai pengumuman pertama dan pada surat kabar harian "Memorandum" Nomor: PENG-24/WPL.06/KP.04/PL/2006 tanggal 15 Nopember 2006 sebagai pengumuman kedua, dimana pemberitahuan tersebut mencakup sifat dari prinsip periklanan sekaligus menginformasikan kepada masyarakat luas termasuk Tuan Sumardi tentang adanya penjualan tanah SHM No 149 Achmad Ghazali tersebut sebagai kontrol sosial dan perlindungan publik.

2. Pada tahap pelaksanaan lelang, Juru lelang memverifikasi penawar/wakilnya yang sah, kehadiran dan haknya untuk menawar dengan sertifikat jaminan. Pejabat lelang memimpin lelang dengan memulai pembacaan kepala risalah lelang. Pembacaan tersebut dilanjutkan dengan tanya jawab antara penawar, pengelola toko dan juru lelang sehubungan dengan pelaksanaan lelang. Pertanyaan tentang barang dijawab oleh penjual, sedangkan pertanyaan tentang pembayaran surat-surat penting dan lain-lain dijawab oleh juru lelang. Peserta lelang mengajukan penawaran lelang, yang diajukan setelah juru lelang membaca protokol utama lelang. Penawar bersaing satu sama lain untuk mengajukan penawaran tertinggi yang memenuhi atau melebihi ambang batas yang ditentukan oleh pemenang lelang. Sumardi alias P. Watiningsih sebagai penawar terbaik dinyatakan sebagai pemenang lelang. Pelaksanaan tahapan ini sesuai dengan asas persaingan dan keseimbangan, asas keadilan juga terpenuhi

pada tahapan ini, karena juru lelang tidak mengutamakan kepentingan satu pihak saja dalam penawarannya. Tahap pasca pelaksanaan lelang hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut:

- a. Pembayaran harga lelang menurut ketentuan 3 x 24 jam setelah lelang. Bea lelang pembeli dipungut sesuai PP Nomor 44 Tahun 2003 dan uang miskin berdasarkan pasal 18 *Vendu Reglement*. Untuk pembayaran tersebut, pembeli lelang meminta judul barang yang dibelinya kepada penjual dengan menggunakan kuitansi pembayaran yang dikeluarkan oleh balai lelang. Setelah menerima hasil lelang, juru lelang menitipkan hasil lelang kepada pihak yang berwenang. Bea lelang, uang miskin, pajak penghasilan (PPh) disetor ke kas negara, sedang harga lelang dikurangi bea lelang penjual disetorkan kepada penjual.

Bahwa Sumardi alias P. Watiningsih telah melunasi biaya-biaya tersebut

- b. Balai lelang membuat brosur lelang dalam bentuk format kecil, kutipan dan draf brosur lelang. Pejabat lelang memberikan petikan lelang kepada pembeli lelang beserta kuitansi lelang. Ekstrak dari daftar lelang untuk barang yang diserahkan kepada pembeli setelah pembeli memberikan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Asas kepastian terpenuhi pada tahap ini karena pengelola lelang secara mandiri mengumumkan bahwa penawar tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang dan yang telah membayar utang akan menerima barang dan dokumen, hal ini dituangkan dalam risalah lelang.

Asas lelang selanjutnya yaitu asas akuntabilitas. Prinsip tanggung jawab mensyaratkan bahwa lelang yang dilakukan oleh juru lelang bertanggung jawab kepada semua pihak yang terlibat. Asas akuntabilitas adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, penulis mengamati bahwa pelaksanaan lelang oleh KP2LN Jember telah memenuhi asas-asas lelang. Namun, jika ditemukan permasalahan pada hidden lot setelah lelang, hal tersebut sebenarnya di luar lelang, karena inti permasalahannya adalah pihak bank memberikan jaminan kepada calon debitur tanpa memeriksa atau meminta BPN mengetahui letak dan batas-batas harta serta tidak memeriksa keadaan surat berharga dari waktu ke waktu, sehingga asas kepastian hukum bagi pembeli lelang tidak terpenuhi.

## **B. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Beritikad Baik Terhadap Pelaksanaan Lelang Dalam Hal Objek Lelang Tanah Kabur**

Berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan KP2LN tersebut, dalam hal lelang melibatkan real estat, pembeli lelang memiliki masalah tidak dapat mengontrol barang lelang karena real estat tidak dapat ditemukan (kabur) seperti yang dalam perkara Putusan Nomor 44/Pdt.G/2009/PN.Stb. Masalah ini diselesaikan secara musyawarah tetapi tidak berhasil, dalam hal ini pembeli lelang tentu saja akan menempuh sengketa/gugatan di pengadilan untuk mendapatkan haknya atas barang tersebut.



Hal terpenting bagi seorang pembeli lelang ialah memperoleh perlindungan hak sebagai Pembeli lelang yang beritikad baik. Dalam perkara tersebut, realisasi asas itikad baik telah dilaksanakan P.Sumardi dengan melunasi seluruh harga dan biaya lelang sebesar Rp.79.285.000 (tujuh puluh sembilan juta dua ratus delapan puluh lima ribu rupiah). Sebagai pembeli lelang yang legal dan beritikad baik tentunya memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum secara preventif dan represif. Berdasarkan analisis yuridis normatif, penulis mencermati ketentuan terkait hak pemenang lelang di dalam *Vendu Reglementstatsblad* 1908:189 (peraturan lelang). Sebagai pelaksanaan dari *Vendu Reglement*, diterbitkan Peraturan Menteri Keuangan tentang petunjuk pelaksanaan lelang. *Vendu Reglement* menjamin perlindungan hukum secara preventif bagi pemenang lelang seperti ketentuan yang tercantum dalam Pasal 35 *Vendu Reglement* yang menyatakan:

(s.d.u. dg. S.1940-56jo. S. 1941-3.) Dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri

Pelaksanaan ketentuan *Vendu Reglement* di atas merupakan kewajiban KP2LN, sebagaimana juga kewajiban pejabat lelang yaitu membuat dan menandatangani risalah lelang (Rudy, 2021). Sebagai pelaksanaan dari *Vendu Reglement*, diterbitkan peraturan menteri keuangan tentang petunjuk lelang. Dalam pasal 53 ayat (1) aturan petunjuk lelang, terhadap setiap pelaksanaan lelang, pejabat lelang membuat risalah lelang (Sasongko, 2018).

Sebagai akta autentik, risalah lelang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna yang memberi kepastian penetapan pembeli sebagai pemenang lelang yang sah sehingga Risalah lelang dapat dijadikan alat bukti dalam pengadilan sesuai dengan pasal 164 HIR. Menilik kembali kepada permasalahan perkara lelang PUPN objek tanah tidak ditemukan (kabur), di dalam gugatan dijelaskan bantahan oleh KP2LN yakni di dalam risalah lelang disebutkan secara tegas bahwa ketentuan yang mengatur tentang pelaksanaan lelang dan sekaligus memberitahukan bahwa “Barang-barang yang dijual pada hari ini menurut keadaan berupa”, yang artinya segala cacat-cacat dari objek sengketa menjadi resiko dari pembeli lelang. Penjelasan lebih lanjut di dalam perkara dalam perspektif KP2LN apabila dikaitkan dengan Pasal 1338 KUH Perdata merupakan asas *pacta sunt servanda* yang harus dihormati dan menjadi undang-undang bagi kedua belah pihak.

Bantahan lainnya yang dikemukakan KP2LN berkaitan dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Kebenaran SKPT menjadi tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional (BPN)/kantor pertanahan Kabupaten Situbondo dan apabila penggugat merasa belum memperoleh penjelasan secara baik mengenai objek sengketa sebelum membeli. Apabila terjadi sengketa ketidakjelasan keberadaan objek yang baru diketahui, penggugat seharusnya menanyakan kejelasannya kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN)/kantor pertanahan Kabupaten Situbondo yang menerbitkan SHM No: 149/Tanjung Kamal sehingga ketelodoran tersebut tidak berarti penggugat menuntut ganti rugi kepada pejabat

lelang yang hanya bertindak sebagai penyaksi dalam pelelangan. Menurut penulis walaupun peran KP2LN hanya sebatas perantara penjual dengan pembeli dalam proses lelang, KP2LN seharusnya bersikap aktif dan berhati-hatidalam menjamin keabsahan berkas terutama objek lelang yang diperoleh dari pemohonlelang dengan melakukan beberapa analisis.

Dari uraian-uraian di atas terlihat bahwa KP2LN dalam menjamin keabsahan objek lelang tanah, bergantung sepenuhnya pada penilaian bank mengingat Bank yang terlebih dahulu melakukan penetapan Debitor dengan dasar penilaian meliputi 5 C (watak (*Character*), modal (*Capital*), kemampuan (*Capacity*), jaminan (*Collateral*), dan prospek usaha (*Conditional of Economy*) terhadap calon debitor yang sepatutnya bank juga harus mempedomani asas kehati-hatian dan asas-asas perkreditan yang sehat dalam memutuskan pemberian fasilitas kredit. Disamping itu, Bank juga bergantung pada produk dokumen yang diterbitkan instansi lain, yakni (Badan Pertanahan Nasional) BPN dalam mengecek suatu keabsahan jaminan kredit.

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor821/K/Sip/1974 yang berbunyi “Pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli beritikad baik, harus dilindungi undang-undang.” Dan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor323/K/Sip/1968 yang menyebutkan bahwa “Suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan, dan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.”

### **C. Akibat Hukum Terhadap Jual Beli Lelang Dalam Hal Objek Lelang Kabur**

Menurut Pasal 1 *Vendu Reglement* (VR) yang merupakan aturan pokok lelang menyebutkan bahwa penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.

Sebagai pelaksanaan dari *Vendu Reglement*, diterbitkan Peraturan Menteri Keuangan tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, Lelang adalah penjualan barang yang terbuka dimuka umum dengan penawaran harga secara tertulis atau secara lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang (Putri, 2019).

Pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual dan penyerahan uang dari pembeli. KUHPerdara melihat jual beli hanya dari



sisi perikatannya oleh karena itu jual beli dimasukkan dalam buku ke III KUH perdata tentang perikatan. unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Syarat sahnya perjanjian diatur di dalam Pasal 1320 KUH perdata, yang meliputi syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif meliputi, Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat perjanjian. Syarat objektif meliputi Suatu pokok persoalan tertentu dan Suatu sebab yang tidak terlarang.

Pelaksanaan lelang merupakan tugas pejabat lelang dalam jual beli lelang ialah sebagai perantara antara penjual dan pembeli. Pejabat lelang harus menjalankan tugasnya dengan baik tanpa berpihak pada salah satu pihak, yaitu antara penjual atau pemilik barang dengan pemenang lelang. Dalam proses menawarkan harga-harga barang oleh pejabat lelang apabila dicapai harga terbaik atas penawaran harga-harga sebelumnya, maka peserta lelang yang menawar dengan harga terbaik akan ditetapkan sebagai pemenang oleh pejabat lelang. Pada detik penetapan pemenang itulah wujud dari penerapan asas konsensualisme sebagaimana pasal 1458 KUH Perdata dan penerapan asas keseimbangan dari sisi peraturan lelang.

Menilik perkara sebagaimana Putusan PN Situbondo Nomor 44/Pdt.G/2009/PN Stb antara Penggugat Sumardi alias P. Watiningsih dengan Para tergugat PT BRI (Tergugat I), KP2LN Jember (tergugat II) dan Achmad Ghazali (tergugat III), kesepakatan dalam jual beli lelang dalam perkara tersebut dicapai saat muncul harga terbaik/harga tertinggi objek tanah sebesar Rp. 78.500.000 (tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah). Dalam perkembangannya oleh pembeli lelang dilunasi harga tersebut beserta biaya lelang menjadi Rp. 79.250.000 (tujuh puluh Sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Dengan demikian, proses lelang dalam perkara sudah memenuhi syarat subjektif dalam perjanjian.

Selanjutnya, objek tanah pertanian hasil jual beli lelang baru diketahui tidak ditemukan keberadaannya pada saat akan dieksekusi oleh penggugat. Upaya pencarian terhadap tanah tersebut sudah dilakukan penggugat bersama-sama dengan tergugat I (Bank BRI Cabang Situbondo) dengan melibatkan pihak desa bahwa persil yang dimaksud dalam Sertipikat tanah tersebut tidak ada dalam buku karawangan Desa, sehingga tanah tersebut tidak ditemukan (kabur). Menurut penulis pencarian objek lelang masih belum maksimal karena tidak melibatkan BPN/Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo Sertipikat Hak atas Tanah dan SKPT baik dalam hal pencarian objek maupun di persidangan. Kurangnya pihak dalam pelaksanaan pencarian objek ini menyebabkan jual beli lelang menjadi tidak jelas. Tidak terpenuhinya unsur kejelasan objek dalam lelang tersebut merupakan perjanjian yang objeknya tidak jelas sehingga perjanjian yang tidak jelas objeknya bukanlah perjanjian yang sah sehingga *ipso de jure* batal demi hukum.

Menurut penulis, bila memperhatikan ketentuan pasal 1460 KUH perdata bahwa apabila barang sudah dijual, maka cacat beralih kepada pembeli dan pembeli tidak boleh menuntut ganti rugi apapun. Oleh karena itu peserta lelang sebelum

memutuskan untuk mengikuti sebuah pelelangan alangkah lebih baik untuk berhati-hati dengan mencari informasi lain tentang objek lelang tanah dan meninjau secara langsung keberadaan objek lelang tanah tersebut. Manfaat pencarian informasi lebih dini bagi calon pembeli lelang juga bisa menaksir harga yang wajar atas objek lelang tersebut sebelum disepakati dalam penawaran.

## KESIMPULAN

Pelaksanaan lelang yang baik haruslah mengacu pada asas-asas lelang. Asas-Asas lelang menurut petunjuk pelaksanaan lelang meliputi, asas publisitas (*publicity*), asas persaingan (*competition*), asas kepastian (*certainty*), asas pertanggungjawaban (*accountability*), asas efisiensi (*efficiency*) asas keseimbangan dan asas keadilan. Menilik perkara putusan, dalam hal objek lelang tanah kabur meskipun sudah ada sertifikat hak atas tanah dan SKPT yang sah, salah satu asas yang belum diterapkan ialah asas kepastian karena tidak melibatkan BPN dalam meninjau keberadaan objek terlebih dahulu sebelum dilelang untuk mengetahui letak tanahnya. Akibat dari tidak diterapkannya salah satu asas, berdampak pada penerapan asas lelang yang lain yaitu asas pertanggungjawaban dan asas keadilan menjadi tidak terealisasi

Perlindungan hukum yang diberikan bagi pemenang lelang yang beritikad baik dalam hal objek lelang tanah yang dibelinya kabur (tidak jelas) ialah perlindungan hukum secara preventif dan represif. Menurut pendapat penulis aktualisasi perlindungan hukum secara preventif bagi pemenang lelang dilihat dari risalah lelang berdasarkan pasal 35 *Vendu Reglement* Staatsblad 1908:189 (peraturan lelang). Risalah lelang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna yang memberi kepastian penetapan pembeli sebagai pemenang lelang yang sah sehingga risalah lelang dapat dijadikan alat bukti untuk mengupayakan perlindungan hukum secara represif yakni dalam hal pembeli lelang menempuh jalur dalam pengadilan (sesuai dengan pasal 164 HIR). Dalam perkara tersebut, perlindungan hukum secara represif, sudah diperoleh Pembeli lelang dari putusan majelis hakim antara lain Putusan Nomor 44/Pdt.G/2009/PN.Stb; Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 367/Pdt/2020/PT.SBY; Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1159 K/Pdt/201; dan peninjauan kembali Nomor: 696 PK/Pdt/2012.

Dalam hal objek jual beli lelang tidak ditemukan keberadaannya, maka tidak memenuhi unsur kejelasan objek. Berdasarkan KUH Perdata pasal 1320 perjanjian yang tidak jelas objeknya bukanlah perjanjian yang sah sehingga *ipso de jure* batal demi hukum.

## BIBLIOGRAFI

- dewi, Putu Eka Trisna. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Sebagai Pembeli Beritikad Baik Yang Digugat Kembali. *Jurnal Aktual Justice*, 5(1), 1–18. [Google Scholar](#)
- Djuarni, Wenny, & Ratnasari, Rita. (2022). Implementasi Prinsip 5c Dalam Menentukan Kelayakan Pemberian Kredit Pada Nasabah. *Ar-Rihlah: Jurnal*

*Keuangan Dan Perbankan Syariah*, 2(2), 99–113. [Google Scholar](#)

Djumhana, Muhammad, & Si-L, Drs. (2000). *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Penerbit Pt. Citra Aditya Bakti, Bandung. [Google Scholar](#)

Drs, Mardalis. (2006). *Metode Penelitian (Suatu Pendekatan Proposal)*. Bumi Aksara, Jakarta. [Google Scholar](#)

Hartono, C. F. G. (1994). *Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*. [Google Scholar](#)

Herowati, Poesoko. (2013). *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo. [Google Scholar](#)

Hijrohwati, Lilis. (2020). Proses Pelaksanaan Lelang Tanah Dan Bangunan Sesuai Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pada Kpknl Semarang. *Dinamika Hukum*, 11(1). [Google Scholar](#)

Muharammah, Indah Siti. (2021). *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Pada Perjanjian Kredit Di Pt. Bank Perkereditan Rakyat Pulau Punjung Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat*. Universitas Islam Riau. [Google Scholar](#)

Narbuko, Cholid, & Abu, Achmadi H. (2002). *Metodologi Penelitian Jakarta*. Bumi Aksara, 2(0), 0. [Google Scholar](#)

Ps, Bambang Catur. (2014). *Pengamanan Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan*. [Google Scholar](#)

Putri, Megawati Nur. (2019). The Importance Of Land Registration Details (Skpt) In Auction Process Of Employee Rights. *Tadulako Master Law Journal*, 3(2), 170–183. [Google Scholar](#)

Rachmayani, Dewi, & Suwandono, Agus. (2017). Covernote Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 1(1), 73–86. [Google Scholar](#)

Ramadhana, Cindy. (2019). *Tinjauan Yuridis Mengatasi Masalah Kredit Macet Di Bank*. Universitas Panca Marga Probolinggo. [Google Scholar](#)

Riyanto, Agus. (2017). Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Subrogasi Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Di Kota Batam. *Jurnal Cahaya Keadilan*, 5(1), 1–28. [Google Scholar](#)

Rudy, Irnawaty. (2021). *Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Hak Pemenang Lelang Atas Tanah*. Universitas Bosowa. [Google Scholar](#)

Santoso, Agus. (2012). *Hukum, Moral Dan Keadilan: Sebuah Kajian Filsafat Hukum*. [Google Scholar](#)

- Sasongko, Tomy Indra. (2018). Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Risalah Lelang Pasca Berlakunya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/Pmk. 06/2016 Tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet. *Lex Renaissance*, 3(1), 9. [Google Scholar](#)
- Sefiyanti, Hana Tria. (2016). Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Melalui Penggunaan Sistem Informasi Debitor (Sid) Dalam Pemberian Kredit Di Bank Perkreditan Rakyat (Bpr). *Jurnal Spektrum Hukum*, 13(1), 102–114. [Google Scholar](#)
- Setiono, Gentur Cahyo, & Sulisty, Hery. (2021). Cidera Janji Dalam Perjanjian Kredit Jaminan Fidusia. *Transparansi Hukum*, 4(1). [Google Scholar](#)
- Siregar, Padian Adi. (2020). Akibat Hukum Pelelangan Objek Jaminan Gadai Oleh Kreditur Tanpa Adanya Peringatan Terhadap Nasabah Oleh Perum Pegadaian. *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, 1(1), 21–30. [Google Scholar](#)
- Yucha, Charits Mahda. (2021). *Tinjauan Hukum Jual Beli Secara Lelang Terhadap Barang Konsumtif Melalui Media Sosial*. Universitas Islam Sultan Agung Semarang. [Google Scholar](#)
- Yusuf, Burhanuddin, & Al Arif, M. Nur Rianto. (2015). *Manajemen Sumber Daya Manusia Di Lembaga Keuangan Syariah*. Rajawali Pers. [Google Scholar](#)

---

**Copyright holder:**

Afifah Nur Azizah, I Gede Widhiana Suarda,  
Firman Floranta Adonara (2023)

**First publication right:**

[Syntax Idea](#)

**This article is licensed under:**

