

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah salah satu objek yang erat kaitannya dengan umat manusia. Salah satu contoh nyatanya adalah bahwa manusia membutuhkan tanah untuk membangun tempat tinggalnya sendiri. Manusia juga membutuhkan tanah untuk dapat menanam tumbuhan atau beternak sehingga dapat bertahan hidup. Tanah memiliki faktor ekonomi yang kuat dan mempunyai nilai-nilai strategis jika diperhatikan ke dalam segi manapun baik kultural, politik serta sosial.¹ Oleh karena itu, pengaturan terhadap keberadaan dan peralihan hak atas tanah memerlukan jaminan kepastian dan perlindungan hukum yang jelas. Secara konstitusional, hal ini ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD) Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Dalam konteks hukum, keberadaan tanah sebagai objek jaminan juga telah diatur secara normatif melalui berbagai ketentuan perundang-undangan. Hukum tanah memiliki dimensi strategis dalam kehidupan masyarakat karena berkaitan langsung dengan aspek ekonomi, sosial, dan hukum. Perlindungan terhadap hak atas tanah menjadi hal yang esensial,

¹ Gerry Gerson Riwu, et. Al., 2022, "*Perolehan Hak Milik Atas Tanah Melalui Proses Lelang*", Jurnal Preferensi Hukum Vol 3 No 3, Universitas Warmadewa, hlm. 552.

terlebih ketika objek tanah tersebut menjadi jaminan dalam transaksi perbankan. Salah satu mekanisme eksekusi terhadap jaminan tersebut adalah melalui pelelangan umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan tanpa persetujuan debitor apabila terjadi wanprestasi.

Selain berlandaskan pada ketentuan konstitusional, perlindungan hukum terhadap atas tanah juga dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menjadi fondasi sistem hukum pertanahan nasional. Undang-Undang dasar Pokok Agraria (UUPA) bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah dan menjamin perlindungan hukum terhadap subjek hukum yang beritikad baik dalam setiap peralihan hak.² Ketentuan ini memperkuat posisi hukum bagi pihak-pihak yang memperoleh hak atas tanah melalui mekanisme hukum yang sah, termasuk melalui pelelang eksekusi.

Dalam praktiknya, hak atas tanah dapat beralih melalui berbagai perbuatan hukum, salah satunya melalui pelelangan. Pelelangan sebagai bentuk eksekusi objek jaminan umumnya digunakan oleh sektor perbankan apabila debitor melakukan wanprestasi. Dalam konteks ini, pelelangan menjadi bentuk realisasi dari hak kreditor untuk memperoleh pelunasan

² Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan: Jakarta., hlm. 4-5

utangnya melalui penjualan objek jaminan secara terbuka dan sah menurut hukum.

Secara historis, dasar pelaksanaan lelang umum di Indonesia awalnya di laksanakan oleh Belanda, yakni pada tahun 1908 Pemerintah Hindia-Belanda mengeluarkan Staatsblad 1908 Nomor 189 Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), yang merupakan produk hukum kolonial dan menjadi pijakan awal praktik lelang. Berdirinya Unit Lelang Negara diperkirakan setelah keluarnya *Vendu Reglement* Staatsblad 1908 Nomor 189 dan Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*) Staatsblad 1908 Nomor 190.³ Ketentuan tersebut menjadi dasar histori pembentukan sistem Lelang oleh negara selanjutnya mengalami perkembangan dalam sistem hukum positif Indonesia.

Dalam sistem hukum Indonesia, Lelang tunduk pada ketentuan hukum diatur dalam undang-undang tersendiri yang sifatnya *Lex Specialis*. Kekhususan (spesialisasi) dengan prosedur tersendiri yang menjamin asas keterbukaan, akuntabilitas, dan pembentukan harga yang objektif. Proses Lelang wajib dilakukan oleh Pejabat Lelang sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan khusus untuk menyelenggarakan penjualan atas nama negara. Fungsi Lelang tidak hanya sebatas pada sengketa perdata, hal ini terbukti menjadi instrumen dengan difungsikannya lelang untuk mendukung

³ Tim Humas DJKN, 2011, "SEJARAH LELANG," Kementerian Keuangan RI, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2286/SEJARAH-LELANG.html> Diakses 13 Juni 2025.

upaya *Law Enforcement* dalam hukum perdata, hukum pidana, hukum pajak, hukum administrasi negara, dan hukum pengelolaan kekayaan negara.⁴

Pelaksanaan lelang atas objek jaminan kredit dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai bagian dari kewenangan negara dalam pengelolaan kekayaan dan piutang. Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama berwenang menjual objek jaminan melalui pelelangan umum tanpa persetujuan debitor, dan berhak mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Ketentuan ini menjadi dasar hukum utama dalam praktik pelelangan eksekusi oleh bank terhadap debitor wanprestasi.

Ketentuan pelaksanaan lelang mengalami perkembangan seiring dengan kebutuhan transparansi dan kepastian hukum. Landasan awal diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 106 Tahun 2000 tentang Pengelolaan Kekayaan Negara, yang kemudian dijabarkan melalui serangkaian Peraturan Menteri Keuangan (PMK). Pedoman awal tercantum dalam PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang diperbarui melalui PMK Nomor 27/PMK.06/2016

⁴ Dina Oktiana, 2024, *Lelang Objek Hak Tanggungan Yang dikuasai Pihak Ketiga Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)*, Tesis Universitas Sriwijaya, hlm. 2

tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, khususnya mengenai kewajiban administratif Pejabat Lelang dan pemohon.

Perkembangan teknologi mendorong diberlakukannya PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Secara Elektronik dan serta PMK Nomor 150/PMK.06/2020 tentang Tata Cara Pelaksanaan Lelang Elektronik, yang memperkenalkan sistem lelang elektronik (*e-auction*) dan menyempurnakan teknis pelaksanaan. Perkembangan hukum tersebut kemudian disempurnakan dalam berbagai regulasi termasuk yakni PMK Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam Pasal 33 menegaskan bahwa pihak yang mengajukan permohonan lelang bertanggung jawab penuh atas kebenaran data, keabsahan dokumen, dan legalitas objek lelang. Ketentuan ini mengindikasikan upaya pemerintah meneguhkan tanggung jawab hukum bank sebagai pemohon lelang, apabila terjadi cacat hukum dalam objek yang dilelangkan (kepastian hukum, transparansi, dan efisiensi dalam prosedur Lelang).

Ketentuan ini menunjukkan bahwa tanggung jawab atas keabsahan dokumen dan legalitas objek lelang berada pada pihak yang mengajukan permohonan lelang, yakni bank sebagai kreditor. Dalam praktiknya, lelang eksekusi oleh sektor perbankan menjadi salah satu metode penyelesaian kredit bermasalah yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Bank umumnya menempuh jalur lelang apabila debitor tidak memenuhi kewajibannya secara kooperatif, setelah dilakukan upaya persuasif.

Namun, realita di lapangan menunjukkan bahwa prosedur formal lelang tidak selalu menjamin keabsahan materiil objek lelang, sehingga menimbulkan sengketa hukum, khususnya ketika muncul klaim dari pihak ketiga yang merasa memiliki hak atas objek tersebut. Hal ini sebagaimana tercermin dalam perkara yang menjadi objek penelitian ini, dimana pemenang lelang mengalami kerugian akibat objek yang dilelang ternyata bukan milik debitor.

Meskipun prosedur formal telah diatur, realita menunjukkan bahwa sengketa sering terjadi, terutama ketika objek lelang bukan milik debitor. Dalam kondisi ini, pemenang lelang yang beritikad baik tetap dapat mengalami kerugian. Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 821 K/Sip/1974, yang menyatakan bahwa pembeli dalam pelelangan umum wajib dilindungi oleh hukum. Putusan ini menjadi pijakan penting dalam membentuk yurisprudensi perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang tidak terlibat langsung dalam sengketa namun membeli melalui prosedur resmi.⁵

Pelaksanaan lelang umum berdasarkan hak parate eksekusi sebagaimana dimuat dalam Pasal 6 UUHT telah dijabarkan lebih lanjut melalui peraturan pelaksanaan antara lain PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan perubahannya, PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang secara Elektronik. PMK tersebut mengatur prosedur teknis pelaksanaan lelang, yaitu memuat

⁵ Satjipto Rahardjo, 2000, Ilmu Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 53

tata cara administratif, tahapan pengumuman, pelaksanaan, dan penetapan pemenang lelang, yang harus dipatuhi untuk menjamin keabsahan proses pelelangan.

Disisi lain, pendaftaran tanah sebagai bagian integral dari pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tunduk pada Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini sistem yang digunakan adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpangan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan buktinya dan pemeliharannya. Dalam hal ini, bahwa pelaksanaan hak tanggungan melalui pelelangan harus dilakukan secara tertib dan sah untuk menjamin kejelasan hukum antara para pihak.⁶

⁶ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas Jakarta: Djambatan, hlm. 72.

Meskipun ketentuan hukum mengenai hak atas tanah telah diatur secara sistematis, dalam praktiknya pelaksanaan Lelang objek jaminan sering terjadi sengketa hukum, terutama ketika timbul klaim dari pihak ketiga yang merasa memiliki hak atas objek tersebut. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara hukum yang ideal dan kenyataan hukum di lapangan, serta memperlihatkan celah dalam penerapan hukum positif terhadap proses Lelang.

Situasi ini dapat dikaitkan dengan asas itikad baik sebagaimana termuat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yang menekankan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Lebih jauh, apabila dalam pelaksanaan lelang terjadi kesalahan atau kelalaian yang merugikan pihak lain, hal tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Penjualan lelang tidak secara khusus diatur dalam Undang-Undang hukum perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdara) tetapi termasuk perjanjian bernama di luar KUHPerdara. Penjualan Lelang dikuasai oleh ketentuan-ketentuan KUHPerdara mengenai jual beli yang diatur dalam Buku III tentang Perikatan.

Meskipun penjualan lelang tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdara, praktik ini termasuk ke dalam perjanjian bernama di luar KUHPerdara. Oleh karena itu, ketentuan KUHPerdara, khususnya dalam Buku III tentang Perikatan, tetap menjadi dasar untuk memahami hubungan hukum antara para pihak dalam pelelangan, termasuk perikatan yang timbul

dari perjanjian, perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), dan pengurusan kepentingan pihak lain tanpa kuasa (*zaakwarneming*).

Buku III KUHPerdara mengatur hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian maupun akibat peristiwa hukum lainnya. Buku ini bersifat hukum pelengkap (*aanvullend recht*), artinya para pihak dapat menyepakati ketentuan berbeda selama tidak bertentangan dengan hukum yang bersifat memaksa (*dwingend recht*). Prinsip ini penting untuk memahami konstruksi pertanggungjawaban para pihak dalam pelaksanaan lelang, terutama ketika terjadi sengketa yang melibatkan pemenang lelang dan pemohon lelang.

Dalam hukum perdata, memang belum terdapat batas yang pasti mengenai aturan yang bersifat imperatif dan yang dapat disimpangi oleh para pihak. Namun secara umum, aturan yang bersifat khusus atau teknis seperti pengalihan barang dalam jual beli atau urutan eksekusi barang jaminan dapat disepakati secara berbeda. Sedangkan ketentuan mendasar seperti syarat sahnya perjanjian dan ketentuan pembatalan perjanjian bersifat mengikat secara mutlak dan tidak dapat disimpangi.

Permasalahan hukum dalam pelaksanaan lelang objek jaminan juga tercermin dalam perkara perdata yang menjadi objek penelitian ini, dimana pemenang lelang mengalami kerugian akibat objek yang dilelang ternyata bukan milik debitur. Hal ini menunjukkan perlunya pengkajian lebih lanjut mengenai bentuk pertanggungjawaban hukum para pihak dalam pelaksanaan lelang, terutama terhadap pihak ketiga yang beritikad baik.

Dalam konteks pelaksanaan lelang, bank sebagai kreditor yang mengajukan objek untuk dilelang tetap memikul tanggung jawab hukum apabila objek tersebut tidak sah. Dalam doktrin hukum perdata, wanprestasi tidak hanya terbatas pada tidak dipenuhinya kewajiban, tetapi juga meliputi pelaksanaan kewajiban secara keliru atau lalai yang menimbulkan kerugian.

Sejalan dengan hal tersebut, Suharnoko menegaskan bahwa risiko atas objek dalam perjanjian tetap berada pada pihak yang mengajukan atau menjaminkan objek tersebut, dan tidak dapat dialihkan seluruhnya kepada pihak ketiga.⁷ Oleh karena itu, penting untuk menelaah tanggung jawab para pihak dalam proses lelang, terlebih ketika pemenang lelang adalah pihak ketiga yang beritikad baik.

Permasalahan yang menjadi fokus penelitian ini berawal dari sengketa perdata antara Muh.Ikhwan ahli waris dari H.Ismail sebagai penggugat melawan bank nasional yaitu bank BRI sebagai tergugat, yang berkaitan dengan objek tanah 3,3 hektar atau secara spesifik 33.483 m² di Kota Palopo. Tanah tersebut sebelumnya dijaminkan oleh debitor yaitu Ir. Ballody Djahuddin sebagai agunan kredit kepada bank pada tahun 1981. Karena Ir. Ballody Djahuddin mengalami wanprestasi, objek tersebut dieksekusi melalui pelelangan resmi oleh BUPLN/KPKNL dan dimenangkan oleh H. Ismail, ayah dari penggugat/pihak ketiga berdasarkan risalah lelang Nomor 134 tahun 1997–1998.

⁷ Suharnoko, 2015, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*, Jakarta: Kencana, hlm. 158–161

Dalam perkembangannya, penggugat yang merupakan ahli waris dari H. Ismail mengajukan gugatan karena sebagian dari objek Lelang tersebut dinyatakan dalam putusan sebelumnya sebagai milik pihak ketiga, yaitu Mukhtar Umar, yang memperoleh hak berdasarkan warisan dari neneknya. Sengketa ini diajukan ke Pengadilan Negeri Palopo (Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN.Plp), kemudian diperkuat oleh Pengadilan Tinggi (Putusan Nomor 56/Pdt/2021/PT MKS), dan dikukuhkan oleh Mahkamah Agung dalam Peninjauan Kembali (Putusan Nomor 662 PK/Pdt/2023). Terakhir, bank sebagai pihak pelawan mengajukan gugatan bantahan (Putusan Nomor 13/Pdt.Bth/2024/PN.Plp) namun ditolak. Perkara ini menimbulkan konsekuensi hukum terhadap status dan perlindungan hukum bagi pemenang lelang, dalam hal ini H. Ismail (melalui kuasa anaknya), meskipun yang bersangkutan telah mengikuti seluruh prosedur Lelang secara sah dan beritikad baik.

Permasalahan tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan normatif mengenai hak kreditor untuk mengeksekusi objek jaminan melalui Lelang, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT, yang menjamin perlindungan hukum bagi pemenang lelang beritikad baik sesuai praktik hukum di lapangan. Dimana pemenang lelang tetap mengalami kerugian akibat ketidaksesuaian alas hak objek lelang. Permasalahan tersebut memunculkan isu hukum mengenai bentuk pertanggungjawaban hukum para pihak, yaitu bank sebagai pemohon lelang, KPKNL sebagai pelaksana lelang, debitor sebagai yang

menjaminan objeknya untuk dilelang serta potensi tanggung jawab dari instansi pertanahan, atas kerugian yang timbul dari objek jaminan yang kemudian disengketakan oleh ahli waris.

Maka dari itu penulis tertarik untuk membuat karya tulis dalam bentuk tesis yang berjudul “PERTANGGUNGJAWABAN PARA PIHAK TERHADAP KERUGIAN PEMENANG LELANG DENGAN ITIKAD BAIK”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan sebelumnya, maka permasalahan yang akan dibahas adalah:

1. Bagaimanakah tanggung jawab para pihak dalam proses Lelang atas objek yang digugat oleh ahli waris?
2. Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum terhadap pemenang Lelang atas objek Lelang yang digugat oleh ahli waris?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis tanggung jawab para pihak dalam proses Lelang atas objek yang digugat oleh ahli waris.
2. Untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pemenang Lelang atas objek Lelang yang digugat oleh ahli waris.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian tesis ini adalah:

1. Kegunaan teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah ilmu pengetahuan di bidang hukum dan dapat digunakan sebagai bahan kajian dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam kajian perlindungan hukum bagi pemenang lelang terhadap kepastian hukum kepemilikan dan penguasaan objek lelang.
2. Kegunaan praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan rekomendasi bagi Pemerintah Republik Indonesia dan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia guna *me-review* produk legislasi yang ada, dan tentunya bagi penegak hukum agar terdapat penyamaan persepsi dalam mengimplementasikan aturan terkait dengan bentuk resiko yang berpotensi terjadi dalam proses lelang, perihal kepastian hukum bagi pemenang lelang serta bentuk perlindungan hukum bagi pemenang lelang dengan itikad baik terhadap segala bentuk potensi pasca lelang.

E. Orisinalitas Penelitian

Untuk menghindari adanya penelitian yang sama, di bawah ini Peneliti akan menguraikan penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini dalam matriks, sebagai berikut:

Matriks ke-1

Nama Penulis	Fatihatul Husna Maulida
--------------	-------------------------

Judul Tulisan		Lelang Non Eksekusi Oleh Pejabat Lelang Kelas II (Notaris) dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023
Kategori		Tesis
Tahun		2025
Perguruan Tinggi		Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Uraian Penelitian Terdahulu		Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	Bagaimana kewenangan dan tanggung jawab Pejabat Lelang Kelas II (Notaris) dalam pelaksanaan lelang non-eksekusi berdasarkan PMK Nomor 122 Tahun 2023.	Bagaimana pertanggungjawaban hukum para pihak (bank, KPKNL, dan instansi pertanahan) terhadap kerugian pemenang lelang yang beritikad baik dalam lelang eksekusi objek jaminan.
Teori Pendukung	Teori Kewenangan, Teori Tanggung jawab, dan Asas Kepercayaan Publik.	Teori Perbuatan melawan hukumm Teori Pertanggungjawaban hukum, Teori Kepastian hukum, Teori Perlindungan Hukum.
Metode Penelitian	Normatif	Normatif
Hasil dan Pembahasan	Penelitian menunjukkan bahwa Pejabat Lelang Kelas II (Notaris) hanya bertanggung jawab pada aspek administratif,khususnya kelengkapan dokumen. Notaris tidak bertanggung jawab	Pihak bank sebagai pemohon lelang dapat dimintai pertanggungjawaban atas objek yang bermasalah secara yuridis meskipun lelang dilakukan sesuai prosedur formal.

	terhadap kebenaran materiil objek lelang, sehingga tidak dapat dimintai pertanggungjawaban hukum jika terjadi sengketa atas objek yang dilelang.	
Desain Kebaruan Kajian	Dalam permasalahan ini perlu membahas posisi hukum dan perlindungan pemenang Lelang dalam konteks objek Lelang bermasalah.	Mengkaji secara komprehensif tanggung jawab hukum semua pihak (bank, KPKNL, pertanahan), serta perlindungan hukum bagi pemenang lelang beritikad baik berdasarkan yurisprudensi.

Matriks ke-2

Nama Penulis		Dina Oktiana
Judul Tulisan		Lelang Objek Hak Tanggungan Yang dikuasai Pihak Ketiga Oleh Pemenang Lelang (KPKNL) Palembang
Kategori		Tesis
Tahun		2024
Perguruan Tinggi		Universitas Sriwijaya Palembang
Uraian Penelitian Terdahulu		Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	Pelaksanaan pelelelangan objek hak tanggungan dikuasai pihak ketiga dan menganalisis upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk	Memahami dan menganalisis tentang pelaksanaan pelelelangan objek hak tanggungan dikuasai pihak ketiga, menganalisis upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk

	menjamin pelaksanaan lelang dikuasai pihak ketiga.	menjamin pelaksanaan lelang dikuasai pihak ketiga dan memahami peraturan lelang yang dikuasai pihak ketiga pada masa yang akan datang.
Teori Pendukung	Teori Perlindungan hukum	Teori Pertanggungjawaban Teori Kepastian Hukum Teori Perlindungan Hukum
Metode penelitian	Normatif	Normatif
Hasil dan pembahasan	Dibutuhkan pembaruan hukum lelang Indonesia untuk memberikan kewenangan kepada KPKNL untuk menyelesaikan masalah yang menghambat proses lelang, juga turut memperhitungkan aspek perlindungan pembeli.	
Desain Kebaruan kajian	Didalam penyempurnaan memahami pelaksanaan pelalangan jaminan hak tanggungan dimana pentingnya memperhatikan keseimbangan kedudukan dalam penyelenggara lelang, dan memahami sistem kedudukan yang seimbang kepada seluruh lapisan masyarakat agar gemar menggunakan lelang sebagai sarana transaksi dalam menjual dan membeli lelang.	

Matriks ke-3

Nama Penulis		Firman Angga
Judul Tulisan		Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan Dari Gugatan Perdata Pihak Ketiga
Kategori		Jurnal Media Hukum dan Peradilan
Tahun		2019
Perguruan Tinggi		Universitas Surabaya
Uraian Penelitian Terdahulu		Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	Terkait perbedaan dengan penelitian sebelumnya mengenai topik yang diangkat adalah perlindungan hukum terhadap pemenang lelang sebagai pembeli beritikad baik dalam hal ini terjadinya lelang eksekusi ulang objek hak tanggungan dimana yang menjadi perbedaan dengan penelitian sebelumnya yang dibeli belum baik nama oleh pemenang lelang sehingga belum sahnya kepemilikan atas hak tanggungan.	Sebagaimana Putusan Pengadilan Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012PN.Kdr. dalam putusan memutuskan pembatalan risalah lelang nomor 1042/2011 Timbulnya gugatan hukum terhadap pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan, hingga berakhir pada pembatalan risalah lelang oleh Pengadilan Negeri Kediri. Dikabulkannya gugatan pembatalan lelang oleh pengadilan yang menyatakan bahwa pemohon lelang (kreditur) dan KPKNL telah melakukan perbuatan melawan hukum. Kerugian terhadap pihak pembeli lelang beritikad baik, karena lelang yang dimenangkan dibatalkan dan diperintahkan untuk diulang.

		Serta ketidakpastian hukum bagi pemenang lelang dan pihak-pihak yang mengikuti proses lelang sesuai ketentuan yang berlaku.
Teori Pendukung	Teori Perlindungan Hukum	Teori Perlindungan Hukum Teori Kepastian Hukum Teori Tanggung jawab Hukum
Metode Penelitian	Normatif	Normatif
Hasil dan Pembahasan	Perbedaannya dari penelitian sebelumnya terkait tanggung jawab bank terhadap pemenang lelang atas kelalaian yang dilakukan oleh pihak bank.	Mengajukan perlawanan terhadap eksekusi putusan. Perlawanan ini diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam wilayah hukumnya terjadi penyitaan, baik secara lisan maupun tulisan. Serta mengajukan permohonan perlindungan hukum atas putusan pembatalan lelang dan re-eksekusi, sedangkan cara penyelesaian bila terjadi hambatan dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dengan cara pihak debitor membayar jumlah utang dan biaya-biaya lain sebesar tertera dalam isi putusan bila hambatan tersebut muncul pada saat pelaksanaan lelang.
Desain Kebaruan Penelitian	Hendaknya eksekusi Hak Tanggungan dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku	Dengan ini penyelesaian pelaksanaan lelang adalah kreditor sebagai pembeli dan pemenang lelang eksekusi hak tanggungan

	dalam UUHT. Demikian juga dengan pelaksanaan lelang harus sesuai dengan petunjuk pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan.	melakukan perlawanan dengan menggugat debitor ke pengadilan dengan gugatan ganti rugi atas semua biaya pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan.
--	---	---

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Lelang

1. Pengertian Lelang

Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang- barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.⁸ Istilah lelang berasal dari Bahasa Belanda yaitu "*Verdu*" sedangkan dalam Bahasa Inggris adalah "*Auction*" yang berarti peningkatan secara bertahap. Secara etimologi, akar kata "Lelang" dapat ditelusuri dari bahasa Belanda, yakni "*veiling*" atau "*openbare verkoping*", yang berarti "Lelang" atau "Penjualan di muka umum".⁹ Dalam perkembangan hukum di Indonesia, Lelang telah diatur secara ketat dalam berbagai peraturan perundang-undangan, khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan hak tanggungan dan eksekusi jaminan lelang.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian istilah "Lelang" dijelaskan sebagai berikut: "Lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat Lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara Lelang."¹⁰

⁸ Salim HS, 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pres, Jakarta, hlm 239.

⁹ Rachmadi Usman, 2016, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 19

¹⁰ Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1988, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta, hlm 510

Kemudian dalam kamus Bahasa Besar Bahasa Indoensia, diberikan pengertian istilah “Pelelangan” sebagai berikut: “Pelelangan adalah penjualan dengan jalan Lelang. Selanjutnya Perlelangan adalah proses, cara, perbuatan melelang (melelangkan).¹¹ Dari berbagai pengertian diatas, diketahui bahwa istilah Lelang tidak hanya merupakan bentuk penjualan barang-barang di muka umum, secara tawar menawar di hadapan juru Lelang melainkan juga termasuk pemborongan pekerjaan (memborongkan pekerjaan), yang lazim dinamakan dengan “tender”. Secara singkatnya Lelang adalah penjualan barang-barang di muka umum di hadapan juru Lelang.

Adapun pada pasal 1 *Verdu Reglement* yang merupakan aturan pokok Lelang yang diatur oleh Belanda menyebutkan:

“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 atau diizinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.”

Secara yuridis formal, definisi lelang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan Indonesia, yang menjadi landasan operasional bagi

¹¹ *Ibid.*

pelaksanaannya. Menurut Peraturan Menteri Keuangan (PMK) terbaru Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1), lelang didefinisikan sebagai:

"Lelang adalah penjualan 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."

Berdasarkan uraian diatas dapat dikatakan bahwa Lelang dapat dilakukan dengan menggunakan media elektronik melalui Internet atau disebut juga Lelang Online. Penjualan semacam ini biasa digunakan dalam hal eksekusi barang jaminan, baik jaminan kebendaan maupun piutang negara.

Selanjutnya sebagai bahan perbandingan berikut beberapa definisi Lelang dari para ahli hukum sebagai berikut:

Menurut Roell, pengertian penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual sesuatu benda atau lebih, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya dengan memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli benda-benda yang ditawarkan, sampai kepada saat kesempatan itu lenyap. Kesempatan itu lenyap pada

saat tercapainya persetujuan antara penjual atau kuasanya dengan pembeli tentang harganya.¹²

Menurut Richard L.Hirsberg, bahwa definisi Lelang (*auktion*) merupakan penjualan umum dari property bagi Penawar yang tertinggi, dimana pejabat Lelang bertindak terutama sebagai perantara dari penjual.¹³

Menurut Polderman bahwa penjualan umum adalah mengadakan perjanjian tujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Yang penting adalah menghimpun para peminat dengan maksud untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan bagi si penjual.

Menurut Rochmat Soemitro, yang dimaksud penjualan di muka umum adalah pelelangan dan penjualan barang yang dilakukan di muka umum dengan penawaran yang harga makin meningkat atau dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahukan tentang pelelangan diberikan kesempatan kepadanya untuk membeli dengan jalan: menawar harga, menyetujui harga atau dengan jalan pendaftaran.

¹² Soemitro Rochmat, 1987, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT. Eresco, Bandung, hlm 154

¹³ Departemen Keuangan Republik Indonesia, 2007, *Modul Pengetahuan Lelang: Penghapusan Barang Milik Negara*, Pusdiklat Keuangan Umum Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan Republik Indonesia, Jakarta. hlm. 6

Sejak lahirnya *Verdu Reglement* tahun 1908, unit Lelang berada di lingkungan Departemen Keuangan Pemerintah Hindia (Inspeksi Urusan Lelang) dengan kedudukan dan tanggung jawab langsung di bawah Menteri Keuangan, kemudian dalam perkembangannya setelah memasuki masa kemerdekaan RI, Unit Lelang Negara ada dalam pembnaan Direktorat Jenderal Pajak (1960) dengan nama Kantor Lelang Negara (KLN). Sejak tanggal 1 April 1990, Unit Lelang Negara bergabung di bawah Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BPULN) yang berganti nomenklturnya menjadi Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) pada tahun 2000. Terakhir berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 445/PMK.01/2006 tentang Organisasi Departemen Keuangan, DJPLN berubah menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dan Kantor-kantor operasionalnya berubah menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).¹⁴

Pelaksanaan Lelang mempunyai fungsi pelayanan publik dan fungsi pelayanan privat. Fungsi pelayanan publik dari Lembaga Lelang tercermin saat digunakan oleh aparatur negara dalam melaksanakan tugas pemerintahan dalam rangka penegakan hukum/*Law enforcement* seperti yang diamanatkan dalam berbagai Undang-Undang. Fungsi ini pada akhirnya Lembaga Lelang akan memberikan kontribusi dalam Penerimaan Negara Bukan Pajak berupa Bea Lelang, hasil penjualan kekayaan negara,

¹⁴ Sudiarto, 2021, *Penghantar Hukum Lelang Indonesia, Edisi Pertama, Cet ke-1* Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hlm 51

sitaan yang dirampas untuk negara dan Penerimaan Pajak berupa Pajak Penghasilan selanjutnya disebut (PPH) Pasal 25 dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan selanjutnya disebut sebagai (BPHTB).

Sementara itu fungsi privat dari Lembaga Lelang tercermin saat Lembaga Lelang digunakan oleh siapa pun yang memiliki barang dan bermaksud menjualnya secara Lelang. Dalam fungsi privat, Lembaga Lelang menjadi sarana/alat untuk memperlancar lalu lintas perdagangan barang. Dari fungsi pelayanan publik dan privat tersebut pada akhirnya pelaksanaan Lelang akan memberikan kontribusi dalam Penerimaan Negara Bukan Pajak selanjutnya disebut sebagai (PNBP) berupa Bea Lelang, hasil penjualan kekayaan negara sitaan yang dirampas untuk negara, dan Penerimaan Pajak berupa Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan BPHTB sebagai fungsi *budgetter*.¹⁵

Tujuan utama pelaksanaan Lelang secara umum ini khususnya dalam konteks Lelang eksekusi hak tanggungan, untuk mendapatkan nilai yang optimal dari barang yang dilelang, menciptakan proses yang adil dan transparan, serta menjamin kepastian hukum terhadap objek yang diperjualbelikan.

¹⁵ Purnama Tiora Siantura, *Ibid*, hlm 45-46

2. Dasar Hukum Lelang

Undang-undang (UU) Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa yang menyatakan bahwa “Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.”

Pelaksanaan Lelang di Indonesia memiliki landasan hukum berasal dari berbagai sumber dan diuraikan sebagai berikut:

1. Staatsblad 1908 Nomor 189 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1940 Nomor 56 tentang Peraturan Lelang yaitu *Vendu Reglement* Peraturan Lelang ini terdiri atas 49 pasal, dan *Vendu Instructie*, yang menjadi akar sistem hukum lelang di Indonesia sejak masa penjajahan oleh Hindia Belanda. Lelang secara resmi telah ditetapkan dalam peraturan Perundang-undangan sejak Februari 1908 dengan dikeluarkannya peraturan Lelang yang dikenal *Verdu Reglement*, Stbl 1908 Nomor 189 yang diubah dengan Stbl. 1940 Nomor 56 dan instruksi Lelang yang dikenal dengan *Verdu Instructie* Stbl. 1908 Nomor 190 yang diubah dengan Stbl. 1940 Nomor 47 yang menjadi asal mula pengaturan system Lelang di Indonesia. Meskipun telah banyak diatur ulang, prinsip-prinsip dasar yang terkandung dalam kedua regulasi ini, seperti sifat lelang yang terbuka untuk umum, mekanisme penawaran, serta peran Pejabat

Lelang, masih menjadi pijakan konseptual. Keberadaan peraturan ini menunjukkan bahwa lelang telah lama diakui sebagai salah satu sarana penjualan publik yang sah, khususnya untuk eksekusi. Relevansi historis ini penting untuk memahami evolusi pertanggungjawaban dan perlindungan hukum dalam lelang.

2. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuatannya sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Ketentuan ini menegaskan kedudukan hukum lelang sebagai sarana eksekusi yang kuat tanpa harus melalui putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, asalkan persyaratan formal terpenuhi. Ketiadaan kepastian atas status objek jaminan sebelum lelang, atau cacat prosedural dalam pelaksanaan *parate executie* ini, dapat memicu gugatan ahli waris dan menjadi fokus utama dalam penentuan pertanggungjawaban para pihak serta upaya perlindungan hukum terhadap pemenang lelang.
3. Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah. Kedua ketentuan ini mengatur tentang eksekusi hak tanggungan.

4. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Piutang Negara oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), yang mengatur prosedur pelelangan untuk pengurusan piutang negara.
5. Peraturan Menteri Keuangan, terkait Lelang di antaranya:
 - 1) PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai dasar awal pelaksanaan teknis Lelang.
 - 2) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur secara lebih rinci mengenai prosedur administratif dan kewajiban para pihak.
 - 3) PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Secara Elektronik, memperkenalkan system *e-auction*
 - 4) PMK Nomor 150/PMK.06/2020 tentang Tata Cara Pelaksanaan Lelang Secara Elektronik, sebagai penyempurnaan mekanisme Lelang digital.
 - 5) PMK Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mempertegas tanggung jawab hukum pemohon Lelang atas keabsahan objek dan dokumen Lelang.
6. Peraturan Perundang-undangan Lain yang Relevan: Beberapa peraturan lain mungkin memiliki keterkaitan tidak langsung namun penting dalam konteks lelang dan objek yang digugat, antara lain:
 - 1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan:
Relevan jika pemohon lelang adalah bank yang menyalurkan kredit dengan jaminan hak tanggungan. Regulasi ini mengatur praktik perbankan dan prosedur penanganan kredit macet.

- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: Mengatur prosedur pendaftaran hak atas tanah dan penerbitan sertifikat. Keterkaitan ini penting untuk memastikan bahwa objek lelang telah terdaftar dengan benar dan peralihan hak pasca-lelang dapat diadministrasikan secara sah.
- 3) Undang-Undang Nomor 49/PERPU/1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara: Meskipun UU ini lebih fokus pada piutang negara, seringkali lembaga seperti KPKNL yang berada di bawah DJKN memiliki kewenangan eksekusi piutang tertentu yang beririsan dengan Lelang.

Peraturan perundang-undangan nomor 1 merupakan aturan peraturan perundang-undangan tentang lelang yang berasal dari pemerintah Hindia Belanda yang sampai kini masih berlaku. Berlakunya undang-undang atau Stb. tersebut didasarkan pada Pasal II aturan Peralihan UUD 1945. Keberadaan pasal ini ada lah untuk mencegah terjadinya kekosongan hukum (*rechtsvacuum*). Kebanyakan peraturan tersebut dibuat pada era Reformasi, yang di mulai pada tahun 1997. Era Reformasi merupakan era perubahan dalam segala aspek kehidupan berbangsa dan bernegara. Para era ini difokuskan pada perubahan di bidang politik, ekonomi, dan hukum bidang hukum diarahkan peraturan perundang-undangan di atas telah diatur tentang pengertian lelang, persiapan lelang, pelaksanaan risalah lelang, pembekuan, dan pelaporan Lelang.

Berdasarkan dari ketentuan Pasal 200 ayat (1) HIR, Pasal 216 RBG yang memerintahkan penjualan lelang dilakukan dengan perantara kantor lelang, berarti sumber hukum yang menjadi pelaksanaannya, tidak semata-mata merujuk pada HIR dan RBG saja. Secara garis besar aturan mengenai pelaksanaan lelang dapat dibedakan menjadi dua macam antara lain:

1. Ketentuan Umum

- 1) Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*);
- 2) Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*);
- 3) Peraturan pemungutan bea lelang untuk pelelangan dan penjualan umum (Stbl. 1949 Nomor 390);

2. Ketentuan Operasional

- 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata;
- 3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124 Tahun 2023 tentang Pejabat Lelang Kelas I;
- 4) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II;
- 5) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Balai Lelang;
- 6) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- 7) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman

Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet;

- 8) Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
- 9) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2018 tentang Jenis dan tarif atau jenis penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku pada kementerian keuangan.

Adapun pelaksanaan teknis lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Sebagai penguatan, dalam praktik hukum, lelang digunakan sebagai bentuk eksekusi jaminan yang sah, sepanjang memenuhi persyaratan administratif dan substantif. Oleh karena itu, penting untuk memastikan bahwa objek lelang memiliki alas hak yang sah, dokumen yang lengkap, serta tidak sedang disengketakan secara hukum. Hal ini menjadi sangat penting untuk mencegah potensi sengketa dari pihak ketiga yang merasa memiliki hak atas objek tersebut dan demi melindungi pemenang lelang yang beritikad baik.

3. Asas Lelang

Pelaksanaan lelang di Indonesia berlandaskan sejumlah asas hukum yang berfungsi sebagai prinsip dasar untuk menjamin proses yang

adil, transparan, dan akuntabel. Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur asas lelang namun apabila dicermati klausul-klausul dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan asas lelang dimaksud. Asas-asas lelang dimaksud antara lain, keterbukaan (transparansi), persaingan (*competition*), keadilan, kepastian hukum, asas efisiensi, dan akuntabilitas¹⁶. Penjabaran dari masing-masing asas tersebut adalah:

a. Asas keterbukaan

Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan adanya pengumuman lelang sebelum lelang dilaksanakan.

b. Asas persaingan

Asas persaingan berarti bahwa dalam proses pelaksanaan lelang setiap peserta atau penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi atau setidaknya mencapai dan/atau melampaui limit dari barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang.

¹⁶ Rachmadi Usman, 2022, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 25.

Pada dasarnya penawaran tertinggi dari barang yang akan dilelang disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai pembeli lelang.

c. Asas keadilan

Asas keadilan berarti bahwa dalam proses lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.

d. Asas kepastian hukum

Asas kepastian hukum berarti menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaannya lelang dibuat Risalah Lelang oleh pejabat Lelang yang merupakan akta autentik. Risalah Lelang digunakan penjual atau pemilik barang, pembeli dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

e. Asas efisiensi

Asas efisiensi berarti bahwa akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya relatif murah karena lelang

dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.

f. Asas akuntabilitas

Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.¹⁷

4. Prosedur dan Sistem Lelang Indonesia

Pelaksanaan lelang sebagai sarana eksekusi objek jaminan kredit harus mematuhi ketentuan teknis dan administratif yang telah diatur secara rinci dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Republik Indonesia Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. PMK ini mencakup ketentuan tentang tahapan pelaksanaan Lelang, wewenang pejabat lelang, bentuk lelang (konvensional dan elektronik), serta mekanisme penetapan pemenang dan pembatalan Lelang.

Dalam Pasal 2 ayat (1), ditegaskan bahwa pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), atau oleh Pejabat Lelang Kelas II sesuai wilayah kerjanya. Lelang dalam pelaksanaannya harus didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk

¹⁷ *Ibid*, hlm 26

Pelaksanaan Lelang, hal ini dilakukan agar tidak terdapat kesalahan dalam proses pelaksanaan lelang. Lelang yang dilakukan oleh KPKNL dilaksanakan melalui beberapa tahapan pelaksanaan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Republik Indonesia Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. PMK ini menggantikan regulasi sebelumnya dan menjadi acuan utama dalam pelaksanaan lelang konvensional maupun elektronik. Berikut terdapat beberapa tahapan lelang yakni:

- 1) Permohonan Lelang (Pasal 16)
- 2) Penelitian Kelengkapan Persyaratan (Pasal 17)
- 3) Penetapan jadwal pelaksanaan Lelang (Pasal 20 dan Pasal 23)
- 4) Pengumuman Lelang (Pasal 21 dan Pasal 22)
- 5) Pelaksanaan lelang (Pasal 26, Pasal 27 ayat (1) dan (2))
- 6) Penetapan Pemenang dan Pelunasan (Pasal 28 dan Pasal 29).
- 7) Pembuatan Risalah Lelang dan Penyerahan Objek (Pasal 30 dan Pasal 31)
- 8) Keberatan atau Gugatan terhadap Hasil Lelang (Pasal 32 dan Pasal 33 ayat (1))

Ketentuan ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang beritikad baik tetap dijaga oleh negara, namun di sisi lain penyelenggaraan lelang harus didasarkan pada dokumen dan data yang sah. Apabila terjadi gugatan ke pengadilan terhadap hasil lelang, maka gugatan tersebut hanya akan dapat membatalkan hasil lelang apabila

terbukti terdapat cacat hukum dalam proses lelang atau dokumen yang diserahkan.

Dengan demikian, keberatan atau gugatan terhadap hasil lelang merupakan instrumen kontrol hukum yang penting untuk menjaga akuntabilitas proses lelang, sekaligus memberikan ruang perlindungan bagi pihak-pihak yang haknya mungkin terlanggar. Apabila terdapat keberatan terhadap hasil lelang, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Namun, sepanjang prosedur telah dijalankan sesuai PMK ini, maka risalah lelang tetap memiliki kekuatan hukum sebagai akta otentik (Pasal 32 dan 33).

Prosedur ini menjadi krusial dalam konteks penelitian tesis karena sering kali dalam praktik, meskipun telah dilakukan sesuai prosedur, tetap terjadi sengketa yang diajukan oleh pihak ketiga, misalnya ahli waris. Di sinilah relevansi antara teori dan praktik diuji, yaitu bagaimana mekanisme prosedural yang sudah lengkap ternyata tidak serta-merta menjamin kepastian hukum bagi pemenang lelang, apalagi ketika muncul permasalahan cacat alas hak seperti dalam objek perkara yang diteliti.

B. Hukum Jaminan Indonesia

Hukum jaminan merupakan bagian penting dalam sistem hukum perdata Indonesia yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada kreditor dan pelunasan kredit, dan atas pelunasan piutang dari debitor. Jaminan dapat berbentuk jaminan pribadi (*personal guarantee*)

dan jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheid*). Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *Zekerheid* atau *Cautie*. *Zekerheid* atau *Cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditor menjamin dipenuhinya tagihannya disamping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Sementara istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *Zakeheidsrechten* atau *Security law*. Dalam literatur juga ditemukan istilah *Zakeheidsrechten* yang bisa juga diterjemahkan menjadi hukum jaminan.¹⁸ Dalam praktik perbankan, jaminan kebendaan lebih umum digunakan karena memberikan hak langsung kepada kreditor atas benda yang dijamin, termasuk hak untuk mengeksekusinya.

Dalam sistem hukum Indonesia, dasar hukum jaminan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) memuat ketentuan mengenai hak kebendaan, termasuk ketentuan mengenai jaminan atas benda. Ketentuan tentang lembaga jaminan diatur mulai dari Titel Ke-19 hingga Titel Ke-21, yaitu Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1232 KUHPerdata.¹⁹ yang meliputi jaminan umum, gadai dan hipotek. Pasal 1131 KUHPerdata mengatur bahwa semua barang milik debitur, baik bergerak

¹⁸ Anton Suyanto, 2016, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Jakarta: PrenadaMedia, hlm.81

¹⁹R. Subekti, 2009, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, hlm 113-132

maupun tidak bergerak, menjadi jaminan untuk seluruh utangnya, kecuali jika telah dijamin secara khusus kepada kreditur tertentu.²⁰

Akan tetapi, sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), pembebanan hak jaminan atas tanah tidak lagi menggunakan ketentuan hipotek sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1162 hingga Pasal 1232 KUHPdata melainkan melalui lembaga Hak tanggungan.

Hak Tanggungan memberikan kedudukan istimewa kepada kreditor karena bersifat *droit de suite* (hak mengikuti) dan *droit de préférence* (hak mendahului), yang berarti kreditor tetap dapat mengeksekusi objek jaminan meskipun telah berpindah tangan dan memiliki hak pelunasan terlebih dahulu daripada kreditur lainnya.

Hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakelijke zekerheid* (*jaminan kebendaan*), Menurut Salim HS, hukum jaminan adalah kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit. ²¹ Sistem hukum jaminan yang efektif harus memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur, termasuk lembaga keuangan domestik maupun asing, guna menjamin keberlangsungan kredit jangka panjang dengan tingkat bunga yang wajar.

²⁰ *Ibid.*, hlm. 114

²¹ Anton Suyanto, *Op. cit.*

Dalam praktik, keterbatasan aset tetap (*fixed assets*) yang dimiliki debitor sering kali menjadi hambatan bagi pemberian fasilitas kredit yang diberikan oleh bank. Oleh karena itu, jaminan menjadi instrumen penting dalam mitigasi risiko. Kegunaan hukum jaminan bagi lembaga keuangan adalah sebagai berikut: ²²

1. Memberikan hak serta kewenangan kepada bank guna menagih agunan jika debitor berjanji untuk membayar tepat waktu;
2. Menjamin bahwa debitor melakukan kegiatan pembiayaan usaha guna mencegahnya berhenti dari usaha atau proyeknya atas biaya badan usahanya;
3. Memberikan dorongan kepada debitor untuk memenuhi janjinya khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitor dan atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan kepada bank.

Jaminan tersebut disyaratkan untuk mengurangi resiko apabila fasilitas kredit tidak dapat dilunasi tepat waktu. Terdapat 2 (dua) jenis jaminan dalam proses pemberian kredit yaitu: ²³

1. Jaminan Pokok, yaitu jaminan yang secara langsung berasal dari objek yang dibiayai oleh fasilitas kredit.

²² Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm 286

²³ Rachmadi Usman, 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 55–58

2. Jaminan Tambahan, yaitu jaminan yang tidak terkait langsung dengan objek kredit, tetapi digunakan untuk menambah keyakinan kreditor terhadap pelunasan utang.

Dalam perkembangan hukum positif, berdasarkan pengaturan mengenai jaminan kebendaan atas tanah diperjelas melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual objek jaminan melalui pelelangan umum atas kekuatannya sendiri.²⁴

Proses pelaksanaan lelang ini dilakukan oleh Pejabat Lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam hal piutang negara, kedudukan hukum negara sebagai kreditor diperkuat melalui Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Piutang Negara khususnya Pasal 15, yang menyatakan bahwa penyitaan dan penjualan barang jaminan dilakukan oleh Pejabat Lelang berdasarkan surat perintah dari Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).

Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit. Baik dari dalam negeri maupun dari luar negeri. Adanya lembaga jaminan kredit dengan jumlah,

²⁴ Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 6

besar dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah. Dengan demikian, hukum jaminan tidak hanya memberikan dasar hukum bagi pelaksanaan eksekusi jaminan melalui lelang, tetapi juga menjadi salah satu mekanisme penting untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan terhadap hak kreditur, serta memperkuat posisi hukum pemenang lelang yang beritikad baik terhadap objek yang dilelang.

C. Lelang Jaminan

Lelang jaminan merupakan salah satu mekanisme pelaksanaan eksekusi hak atas tanah berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Pemberian kredit oleh lembaga keuangan kepada masyarakat akan diikuti dengan suatu hubungan hukum dalam bentuk perjanjian berupa perjanjian kredit. Lelang atas objek jaminan merupakan bentuk eksekusi hak kebendaan oleh kreditor ketika debitor gagal memenuhi kewajibannya (wanprestasi). Dalam konteks ini, pelaksanaan lelang bukan sekadar proses administratif, melainkan langkah hukum yang didasarkan pada perjanjian jaminan yang sah dan memenuhi syarat formil dan materiil. Sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Collateral atau jaminan merupakan salah satu aspek penting yang dapat memberikan perlindungan terhadap risiko yang mungkin timbul dalam pemberian kredit oleh bank. Bank memperoleh kepastian pengembalian kredit yang telah diberikan ke debitornya jika mereka wanprestasi melalui pemberian jaminan oleh debitor. Jaminan yang

diberikan debitor dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Kewajiban untuk menyerahkan jaminan oleh pihak debitor dalam rangka pinjaman uang sangat terkait dengan kesepakatan di antara pihak-pihak yang melakukan pinjam-meminjam uang.²⁵

Adanya penyerahan jaminan tidak memberikan jaminan bahwa tagihan pasti akan dilunasi, tetapi hanya memberikan kepada kreditor kedudukan yang lebih baik dalam penagihannya, lebih baik dari kreditor konkuren yang tidak memegang hak jaminan khusus atau dengan kata lain relatif lebih terjamin dalam pemenuhan tagihannya.²⁶

Dasar hukum pelaksanaan lelang atas objek jaminan diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Lebih lanjut, Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT menegaskan bahwa eksekusi hak tanggungan dilakukan melalui penjualan umum (lelang)

²⁵ M.Bahsan, 2017, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada: Jakarta, hlm. 2

²⁶ J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 9

sesuai tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pemegang hak tanggungan memiliki kewenangan *parate* eksekusi, yaitu pelaksanaan eksekusi tanpa perlu melalui proses gugatan di pengadilan.

SHT tersebut memiliki kekuatan eksekutorial layaknya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam praktiknya, terdapat tiga bentuk eksekusi Hak Tanggungan, yaitu:

a. Eksekusi *Parate*

Dalam lingkup hukum jaminan, apabila debitor wanprestasi, maka salah satu metode untuk melunasi utang debitor adalah melalui eksekusi. Salah satu bentuk eksekusi yang dikenal di Indonesia adalah *Parate Eksekusi*.

Arti *Parate Eksekusi* adalah suatu pelaksanaan eksekusi tanpa perlu melibatkan pengadilan. Lembaga *parate eksekusi* adalah hak seorang kreditur untuk melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri atau seolah-olah miliknya sendiri, benda-benda yang telah dijaminkan oleh debitor bagi pelunasan utangnya, dimuka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan sangat sederhana karena tanpa melibatkan debitor dan tanpa fiat atau penetapan atau izin hakim dan titel eksekutorial.²⁷ Hal ini

²⁷ Teddy Anggoro, 2007, *Parate Eksekusi Hak Kreditur Yang Menderogasi Hukum Formil (Suatu Pemahaman Dasar dan Mendalam)*. Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol.3, Nomor 4, hlm 536.

menimbulkan perdebatan apakah parate eksekusi benar-benar dapat dilakukan tanpa campur tangan pengadilan atau harus tetap melalui prosedur hukum acara perdata.

Namun, terhadap permasalahan-permasalahan yang masih timbul dari lelang eksekusi pasal 6 undang-undang hak tanggungan itu sendiri apabila lebih dicermati pada prinsipnya telah ditegaskan oleh UUHT itu sendiri, dimana Pasal 20 UUHT sebenarnya tidak menentang metode eksekusi hak tanggungan, namun justru membuat suatu pilihan hukum eksekusi hak tanggungannya dengan 3 (tiga) cara:

1. Eksekusi berdasarkan *grosse acte hypotheek*, yaitu eksekusi berdasarkan *grosse akta* hipotik yang memiliki kekuatan eksekutorial.
2. Eksekusi berdasarkan *tittle* eksekutorial di Sertifikat Hak Tanggungan, yaitu eksekusi bisa dilakukan langsung berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat *tittle* eksekutorial (perintah untuk melaksanakan).
3. Eksekusi di bawah tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, yaitu eksekusi yang dilakukan atas kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan, tanpa perlu melibatkan pengadilan.

Sehingga dalam hal ini telah jelas, terhadap lelang eksekusi pasal 6 UUHT kreditur diberikan suatu pilihan hukum untuk

melaksanakan eksekusi hak tanggungannya, baik itu menggunakan mekanisme *Fiat Executie*, *Parate Executie*, maupun penjualan di bawah tangan atas dasar kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan.²⁸

Doktrin hukum memandang parate eksekusi sebagai pelaksanaan hak kreditur secara langsung tanpa perantara hakim, yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan kemudahan dalam penyelesaian kredit macet. Dengan demikian, parate eksekusi merupakan pengecualian dari prinsip umum eksekusi yang biasanya memerlukan putusan pengadilan terlebih dahulu.²⁹ Namun, pelaksanaan parate eksekusi harus dilakukan sesuai prosedur yang diatur agar tidak menimbulkan sengketa hukum.

b. Eksekusi berdasarkan Titel Eksekutorial,

Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial merupakan salah satu mekanisme pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang berbeda dengan parate eksekusi. Menurut Pasal 14 ayat (2) dan Pasal 20 ayat (1) huruf (b) UU Hak Tanggungan (UUHT), sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang memberikan kekuatan eksekutorial setara dengan

²⁸ Diana Afifah. 2022, “Konsep Parate Executie dan Fiat Executie dalam Pelaksanaan Lelang Pasal 6 UU Hak Tanggungan di KPKNL.” <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-lampung/baca-artikel/14751/Konsep-Parate-Executie-dan-Fiat-Executie-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Pasal-6-UU-Hak-Tanggungan-di-KPKNL.html> . Diakses pada 2 Juli 2025.

²⁹ Prilla Geonestri Ramlan, 2024, *Parate Executie dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT*, E-Journal UNSRAT, Vol. 14 Nomor 3, hlm. 7-10

putusan pengadilan. Dalam hal ini, pelaksanaan eksekusi dilakukan melalui perintah atau penetapan Ketua Pengadilan Negeri (*fiat executie*) karena adanya sengketa atau gugatan pihak ketiga terkait objek jaminan yang akan dieksekusi.³⁰

Dengan demikian pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang mensyaratkan perintah pengadilan sebagai dasar pelaksanaan lelang, dengan pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang di KPKNL yang tunduk pada ketentuan PMK Nomor 122 Tahun 2023. Mekanisme ini memberikan keseimbangan antara hak kreditur untuk menagih utangnya dan perlindungan hukum bagi debitor serta pihak ketiga.

- c. Eksekusi melalui penjualan objek hak tanggungan di Bawah Tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan

Penjualan objek hak tanggungan secara di bawah tangan adalah salah satu metode eksekusi yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Metode ini dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan dengan tujuan memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Penjualan di bawah tangan ini hanya dapat dilaksanakan setelah pemberitahuan secara tertulis kepada pihak-pihak yang

³⁰ Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, 2018, *Lelang Pasal 6 UUHT dan Lelang Berdasarkan Titel Eksekutorial*.

berkepentingan dan diumumkan minimal dalam dua surat kabar yang beredar di daerah terkait atau media massa setempat, serta tidak ada keberatan dari pihak manapun dalam jangka waktu satu bulan setelah pemberitahuan tersebut². Keunggulan penjualan di bawah tangan dibandingkan dengan lelang umum adalah prosesnya yang lebih cepat dan biaya yang lebih rendah karena tidak melibatkan banyak pihak dan prosedurnya tidak berbelit. Kreditor dan debitor dapat langsung melakukan tawar-menawar harga sehingga potensi mendapatkan harga jual yang lebih tinggi cukup besar. Selain itu, penjualan di bawah tangan dapat menjaga hubungan baik antara kreditor dan debitor karena prosesnya lebih fleksibel dan tidak menimbulkan ketegangan seperti proses lelang³¹

Jika debitor atau pihak terkait tidak segera mengosongkan objek yang telah dijual, maka kreditor dapat menggunakan prosedur hukum acara yang berlaku untuk pengosongan paksa sesuai Pasal 200 ayat (11) HIR. Dengan demikian, penjualan di bawah tangan merupakan alternatif eksekusi yang efektif dan efisien selama prosedur dan persyaratan hukum dipenuhi dengan benar.

Dengan demikian, penjualan ini hanya dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan antara debitor dan kreditor, serta harus mendapatkan persetujuan dari semua pihak yang berkepentingan.

³¹ Irma Devita Purnamasari, 2012. *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa, Bandung, hlm. 61-62

Selain itu, penjualan harus dilakukan dengan harga yang wajar dan menguntungkan para pihak. Meskipun lebih fleksibel, metode ini mensyaratkan pengawasan yang ketat dan adanya persetujuan tertulis, sehingga pelaksanaannya cenderung lebih terbatas dalam praktik.

Meskipun UUHT memberikan kewenangan langsung kepada kreditor, pelaksanaan Lelang tetap harus dilakukan melalui prosedur administratif di KPKNL berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122/PMK.06/2023 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang. Hal ini untuk menjamin legalitas formal dan perlindungan terhadap pihak-pihak berkepentingan, terutama pemenang Lelang.

Dengan demikian Lelang jaminan merupakan bagian dari system eksekusi jaminan kebendaan yang berfungsi sebagai realisasi hak kreditor untuk memperoleh pelunasan piutang. Namun pelaksanaan hak tersebut tetap harus memperhatikan prosedur administratif dan prinsip kehati-hatian agar tidak merugikan pihak ketiga yang beritikad baik.

D. Landasan Teori

1. Teori Pertanggungjawaban

Tanggung jawab secara etimologi adalah kewajiban terhadap segala sesuatunya atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain. Sedangkan pengertian tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu keadaan wajib

menanggung segala sesuatunya (jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya). Menurut kamus hukum ada 2 (dua) istilah pertanggungjawaban yaitu liability (*the state of being liable*) dan responsibility (*the state or fact being responsible*).³²

Menurut teori *Strict Liability*, seseorang dapat dimintai pertanggungjawaban atas perbuatan tertentu meskipun ia tidak bersalah namun tetap terlibat dalam kejahatan tersebut. Singkatnya, seseorang akan dimintai tanggung jawab apabila melakukan suatu perbuatan yang melanggar hukum namun pertanggungjawaban juga dapat dilakukan terhadap seseorang yang tidak melakukan pelanggaran namun terlibat di dalamnya.

Dengan kata lain, jika seseorang tidak bersalah, maka orang tersebut tidak dapat dimintai pertanggungjawaban dan di hukum. Pada hakikatnya pertanggungjawaban merupakan suatu mekanisme yang diciptakan oleh hukum untuk memenuhi kesepakatan, untuk menolak perbuatan tertentu. Kesepakatan ini dapat berupa aturan tertulis maupun tidak tertulis yang muncul dan berkembang di masyarakat.³³

Dalam teori tanggung jawab membutuhkan suatu asas yang mengatur mengenai sanksi yang akan dilakukan ketika membuat suatu pelanggaran, asas tersebut adalah *nullum delictum nulla poena sine*

³² Salim HS & Erlis Septiana Nurbani, 2009, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Rajawali Pres, Jakarta, hlm 7

³³ Chairul Huda, 2011, *Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan Menuju Kepada Tiada Pertanggungjawaban Pidana Tanpa Kesalahan*, Kencana, Jakarta, hlm 71.

pravia lege atau asas legalitas bahwa arti dari asas diatas adalah “tidak dipidana jika tidak ada kesalahan” hal ini semakin menguatkan atas perbuatan seseorang yang melakukan suatu kesalahan, bahwa artinya jika seseorang melakukan perbuatan yang tidak memiliki unsur kesalahan atau unsur pidana di dalamnya maka seseorang tersebut tidak dapat dijatuhi beban pertanggungjawaban.³⁴

Pertanggungjawaban hukum dapat diartikan sebagai keadaan wajib menanggung, memikul tanggung jawab, menanggung segala sesuatunya, (jika ada sesuatu hal, dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya) sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Tanggung jawab hukum adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan yang disengaja maupun yang tidak disengaja.³⁵

2. Teori Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk perikatan yang lahir dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan manusia yang melanggar hukum, yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.³⁶

³⁴ Hans Kelsen, 2008, *Teori Hukum Murni*, Nusamedia, Bandung, hlm 136

³⁵ Purnadi Purbacaraka, Soerjono Soekanto, 1999, *Perihal Kaedah Hukum*. PT. Citra Aditya, Bandung, hlm 37

³⁶ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2003, *Perikatan-Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 81

Dalam hukum perdata Indonesia, konsep Perbuatan Melawan Hukum ini diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut."³⁷

Perbuatan Melawan Hukum itu sendiri dalam Bahasa Belanda disebut dengan istilah "*Onrechmatige daad*" atau dalam Bahasa Inggris disebut dengan istilah "*tort*". Akan tetapi khususnya dalam bidang hukum kata *tort* itu berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak.

Serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum Belanda atau di negara-negara Eropa Kontinental lainnya. Kata "*tort*" berasal dari kata latin "*torquere*" atau "*tortus*" dalam bahasa Prancis, seperti kata "*wrong*" berasal dari kata Prancis "*wrung*" yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*).³⁸

Berbagai Ahli hukum memberikan makna PMH. Menurut M.A. Moegni Djodirdjo, PMH merupakan suatu perbuatan atau suatu kealpaan berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku (orang yang melakukan perbuatan) atau melanggar baik kesusilaan, maupun bertentangan dengan

³⁸ Munir Fuady, *Ibid*.

keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan Masyarakat tentang orang atau barang.³⁹

PMH menurut Abdulkadir Muhammad yaitu, PMH adalah perbuatan yang melanggar hak orang lain, hukum tertulis dan hukum tidak tertulis, kewajiban hukum serta kepatutan dan kesusilaan yang diterima Masyarakat.⁴⁰ Merujuk dari penjelasan ini, terdapat 4 (empat) unsur yang harus dibuktikan keberadaannya jika ingin menggugat berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:

1. Perbuatan melawan hukum

Unsur ini menekankan pada tindakan seseorang yang dinilai melanggar kaidah hukum yang berlaku di masyarakat. Sejak tahun 1919, pengertian dari kata “hukum” diperluas yaitu bukan hanya perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perbuatan yang dianggap melawan hukum bukan hanya didasarkan pada kaidah-kaidah hukum tertulis, tetapi juga kaidah hukum tidak tertulis yang hidup di masyarakat, seperti asas kepatutan atau asas kesusilaan.

³⁹ M.A. Moegni Djojodirdjo, 1982, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 25

⁴⁰ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 511

2. Kesalahan

Menurut ahli hukum perdata Rutten menyatakan bahwa setiap akibat dari perbuatan melawan hukum tidak bisa dimintai pertanggungjawaban jika tidak terdapat unsur kesalahan. Unsur kesalahan itu sendiri dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kurang hati-hatian atau kealpaan. Dalam hukum perdata, baik kesalahan atas dasar kesengajaan ataupun kurang hati-hatian memiliki akibat hukum yang sama. Hal ini dikarenakan menurut Pasal 1365 KUHPerdata perbuatan yang dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan karena kurang hati-hati atau kealpaan memiliki akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya.

3. Kerugian

Kerugian dalam hukum perdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi, yakni kerugian materil dan/atau kerugian immateril. Kerugian materil adalah kerugian yang secara nyata diderita. Adapun yang dimaksud dengan kerugian immateril adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari. Pada praktiknya, pemenuhan tuntutan kerugian immateril diserahkan kepada hakim, hal ini yang kemudian membuat kesulitan dalam menentukan

besaran kerugian immateril yang akan dikabulkan karena tolak ukurnya diserahkan kepada subjektifitas Hakim yang memutus.

4. Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban.

Ajaran kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban. Unsur ini ingin menegaskan bahwa sebelum meminta pertanggungjawaban perlu dibuktikan terlebih dahulu hubungan sebab-akibat dari pelaku kepada korban. Hubungan ini menyangkut pada kerugian yang dialami oleh korban merupakan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan pelaku.⁴¹

Oleh karena itu, apabila terdapat pihak yang melaksanakan lelang atau menyerahkan objek lelang tanpa memastikan keabsahan atau kepemilikan yang sah, maka tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila menimbulkan kerugian bagi pemenang Lelang.

Penerapan teori PMH dalam konteks ini bertujuan untuk memberikan dasar pertanggungjawaban perdata terhadap pihak yang menimbulkan kerugian akibat pelaksanaan lelang yang tidak sesuai

⁴¹ Wagino, 2021, *Tinjauan terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14384/Tinjauan-terhadap-Gugatan-Perbuatan-Melawan-Hukum.html> (Diakses tanggal 29 Mei 2025)

dengan asas-asas hukum, seperti asas kepastian hukum, keterbukaan, dan perlindungan terhadap pihak beritikad baik.⁴²

3. Teori Kepastian Hukum

Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengayahn masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁴³

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar, hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.⁴⁴

⁴² Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Jakarta: Alumni, hlm. 123

⁴³ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum, Edisi Revisi*. Kencana, Jakarta, hlm. 158

⁴⁴ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari, Memahami, dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm 59

Di dalam suatu peraturan hukum, terkandung asas-asas hukum yang menjadi dasar pembentuknya. Dikatakan oleh Satjipto Rahardjo, bahwa asas hukum dapat diartikan sebagai “jantungnya” peraturan hukum, sehingga untuk memahami suatu peraturan hukum diperlukan adanya asas hukum. Asas hukum merupakan ukuran hukum etis yang memberikan arah kepada pembentukan hukum. Oleh karena asas hukum mengandung tuntutan etis maka asas hukum dapat dikatakan sebagai jembatan antara peraturan hukum dengan cita-cita sosial dan pandangan etis masyarakat.⁴⁵

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan di undangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis, dalam artian tidak menimbulkan keragu- raguan (multi tafsir) dan logis, dengan kata lain menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara

⁴⁵ Mario Juliano & Aditya Yuli Setiawan, 2019, “*Pemahaman Terhadap Asas kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum*”, Jurnal Crepido Vol 1 No 1, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hlm 13

faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.⁴⁶

Selanjutnya, Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch ialah didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khususnya perundang-undangan. Berdasarkan pandangan tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, bahwa hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.

4. Teori Perlindungan Hukum

Setiap individu berhak mendapatkan perlindungan, termasuk dalam konteks kehidupan bernegara. Dengan demikian, setiap warga negara berhak memperoleh perlindungan dari pemerintah. Hukum berfungsi sebagai alat untuk mewujudkan perlindungan tersebut, yang melahirkan teori perlindungan hukum. Teori perlindungan hukum merupakan perkembangan dari konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia yang berkembang pada abad ke 19.

⁴⁶ Sridevi Ayunda, 2021, *Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)*. Tesis, Fakultas Hukum Universitas Islam Riau. hlm 22

Dengan hadirnya hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif.⁴⁷

Perlindungan hukum, jika dijelaskan secara harfiah, dapat menghasilkan berbagai interpretasi. Istilah ini bisa merujuk pada upaya untuk menjaga hukum agar tidak ditafsirkan secara berbeda atau tidak disalahgunakan oleh aparat penegak hukum. Selain itu, perlindungan hukum juga mencakup perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap berbagai hal. Dalam konteks ini, perlindungan hukum sejalan dengan teori interpretasi hukum, dimana penafsiran berfungsi sebagai metode untuk menemukan hukum.

Metode ini memberikan penjelasan yang jelas mengenai teks undang-undang, sehingga cakupan kaidah dapat ditentukan terkait dengan peristiwa tertentu. Penafsiran yang dilakukan oleh hakim merupakan penjelasan yang ditujukan untuk memastikan pelaksanaan peraturan hukum dapat diterima oleh masyarakat dalam konteks peristiwa konkret. Metode interpretasi ini berfungsi sebagai alat untuk memahami makna Undang-undang. Kekuatan legitimasi metode ini

⁴⁷ Daffa Arya Prayoga, et.al., 2023, *Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional*, Sovereignty: Jurnal Demokrasi dan Ketahanan Nasional Vol 2 No 2, Universitas Sebelas Maret, hlm 189

terletak pada kemampuannya untuk menerapkan ketentuan hukum dalam situasi nyata, bukan semata-mata untuk kepentingan metode itu sendiri.

Perlindungan hukum adalah sesuatu yang diberikan oleh hukum untuk melindungi seseorang atau lebih dari sesuatu hal atau keadaan. Perlindungan hukum berkaitan erat dengan hak yang melekat pada setiap pemegangnya. Hak adalah kepentingan yang dilindungi oleh hukum, sedangkan kepentingan adalah tuntutan perorangan atau kelompok yang diharapkan untuk dipenuhi. Kepentingan pada hakikatnya mengandung kekuasaan yang dalam pelaksanaannya dijamin dan dilindungi oleh hukum.⁴⁸

Menurut Fitzgerald, asal mula teori perlindungan hukum berakar dari teori hukum alam, yang dipelopori oleh pemikir-pemikir seperti Plato, Aristoteles (yang merupakan murid Plato), dan Zeno, pendiri aliran Stoik. Aliran hukum alam berpendapat bahwa hukum bersumber dari Tuhan dan bersifat universal serta abadi, dimana hukum dan moral tidak dapat dipisahkan. Para penganut aliran ini meyakini bahwa hukum dan moral mencerminkan aturan-aturan yang ada baik secara internal maupun eksternal dalam kehidupan manusia, yang diwujudkan melalui sistem hukum dan nilai-nilai moral.⁴⁹

⁴⁸ Sudikno Mertokusumo. 2002. *Mngenal Hukum Suatu Pengantar*. Liberty. Yogyakarta, hlm 43.

⁴⁹ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung PT. Citra Aditya Bakti, Hal. 53.

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Pada dasarnya menurut Philipus M Hadjon, perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif yakni:⁵⁰

a. Sarana perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum preventif memberikan subyek hukum kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya permasalahan atau sengketa.

b. Sarana perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum yang represif yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul. Perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah yang bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia. Konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada

⁵⁰ *Ibid, hlm 54*

pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.⁵¹

5. Teori Itikad Baik

Itikad baik (*good faith*) dalam suatu perjanjian hukum perdata merupakan asas terpenting (*super eminent principle*) dan sangat fundamental yang mengatur pelaksanaan perjanjian, termasuk dalam proses lelang. Dalam pengertiannya, merujuk pada sikap jujur, tidak mengetahui adanya cacat hukum atau sengketa atas objek lelang, serta mengikuti seluruh prosedur lelang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Berasal dari hukum Romawi Kuno yang dikenal dengan sebutan *bonafides* (Perbuatan seseorang dilakukan secara wajar dan patut), prinsip itikad baik mulanya baik diserap oleh negara-negara yang menganut sistem hukum *civil law*. Menurut Ridwan Khairandy dalam penelitiannya menyebut *common law countries* seperti Amerika Serikat, Australia, dan Kanada ikut menerapkan asas itikad baik dalam hukum kontraknya.⁵²

Untuk dikatakan beritikad baik, pemenang lelang harus memenuhi prosedur hukum dan asas-asas yang berlaku dalam pelaksanaan lelang, khususnya lelang eksekusi pengadilan. Pembeli lelang yang beritikad baik adalah mereka yang melakukan transaksi

⁵¹ *Ibid*, hlm 191

⁵² Hamalatul Qurani, 2020, *Konsep dan Penafsiran Iktikad Baik dalam Hukum Perdata*, <https://www.hukumonline.com/stories/article/lt5fbbb51ab686f/konsep-dan-penafsiran-iktikad-baik-dalam-hukum-perdata/> (diakses 30 Juni 2025)

sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan asas-asas umum jual-beli, seperti yang diatur dalam Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara.⁵³

Dengan demikian itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara berfungsi sebagai landasan hukum utama yang menjamin pelaksanaan lelang berjalan dengan itikad baik, memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada peserta lelang, terutama pemenang lelang yang bertindak jujur dan sesuai prosedur. Hal ini penting untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap mekanisme lelang sebagai sarana peralihan hak yang sah dan adil.

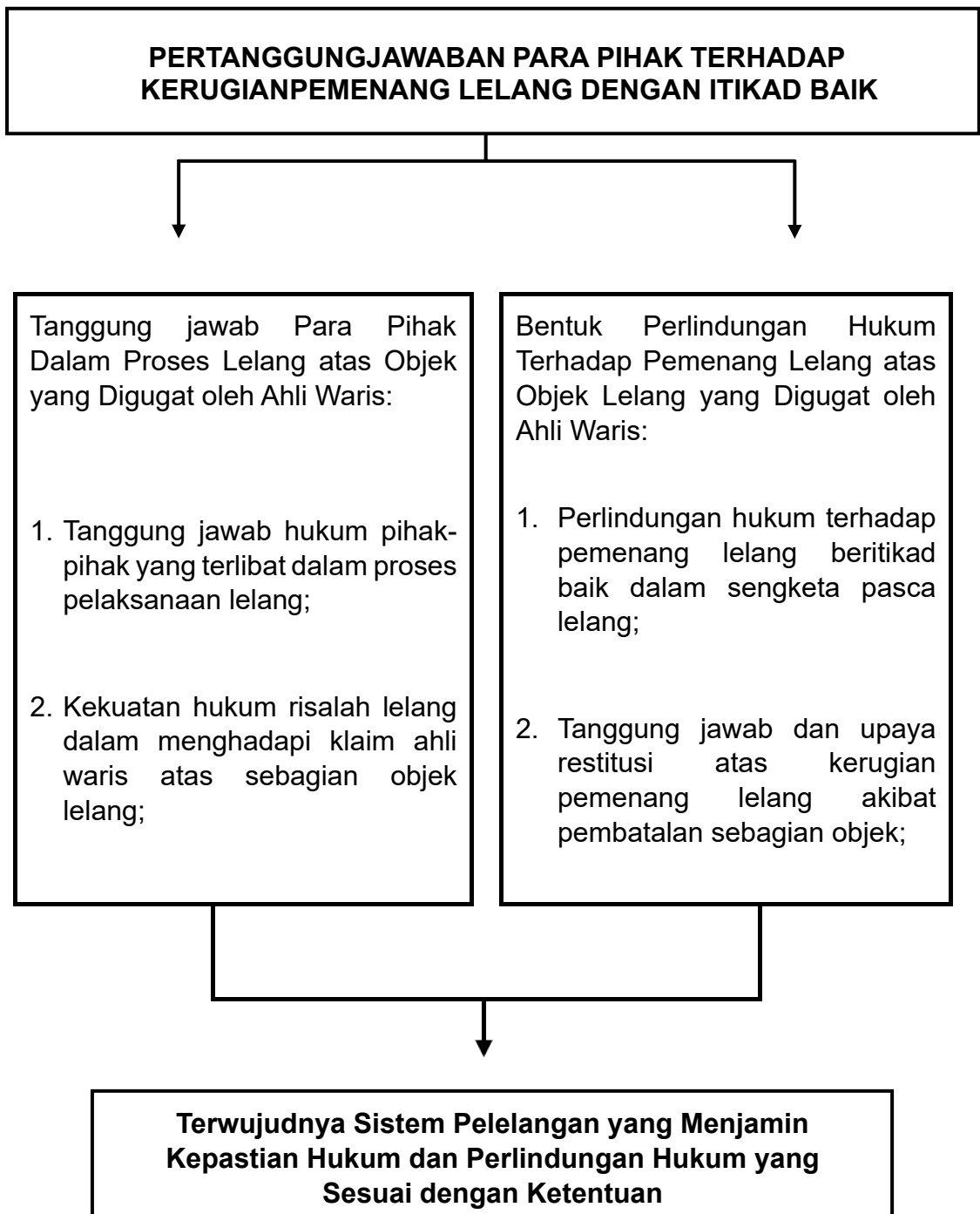
Singkatnya, itikad Baik dalam KUHPerdara menjadi fondasi keabsahan perjanjian lelang dengan menjamin bahwa proses dan pelaksanaan lelang dilakukan secara jujur, adil dan sesuai norma hukum sehingga menghasilkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi semua pihak. Oleh karena itu, status “pemenang lelang beritikad baik” memiliki implikasi hukum yang penting, yaitu berhak mendapat perlindungan hukum dan ganti kerugian apabila ternyata objek lelang bermasalah sebagaimana ditegaskan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI.

⁵³ Maruli Serling Glorius Tambunan, 2020, *Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Terhadap Suatu Objek Lelang Yang Cacat Hukum (Studi kasus Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT.Dps)*, Jurnal Indonesian Notary Vol.2, Article 16, Universitas Indonesia, hlm 338

E. Kerangka Pikir

Kerangka pikir dalam pembahasan penelitian ini menggunakan beberapa teori untuk menjawab permasalahan penelitian yang ada. Berawal dari teori pertanggungjawaban, teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum. Hal ini diperlukan untuk menjawab permasalahan penelitian yaitu pertanggungjawaban penyelenggara lelang terhadap kerugian pemenang lelang yang timbul atas sebagian objek lelang. Indikator yang digunakan adalah kedudukan para pihak dan bentuk pertanggungjawaban penyelenggara lelang serta bentuk perlindungan hukum bagi pemenang lelang atas kerugian yang timbul pada sebagian objek lelang.

Bagan Kerangka Pikir (*Conceptual Frame Work*)



F. Definisi Operasional

1. Lelang adalah proses pemindahan hak selayaknya proses jual beli dengan sistem tertentu yang diatur oleh undang-undang.
2. Kerugian pemenang lelang adalah sebagai akibat hukum berupa hilangnya hak atau manfaat ekonomi maupun yuridis yang diderita oleh pemenang lelang yang telah mengikuti proses lelang sesuai prosedur, namun kemudian objek lelang digugat atau dibatalkan karena alasan hukum tertentu.
3. Pemenang Lelang adalah subjek hukum yang dalam proses lelang memperoleh hak atas objek lelang melalui penetapan penyelenggara lelang.
4. Objek Lelang adalah barang yang dijual melalui sistem lelang.
5. Penyelenggara Lelang adalah lembaga yang ditetapkan oleh negara dengan kewenangan menyelenggarakan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
6. Risalah Lelang adalah keluaran akhir proses lelang yang berisi hasil lelang yang atasnya dijadikan dasar untuk peralihan hak atas objek lelang.
7. Para Pihak adalah dua atau lebih subjek hukum yang bersengketa dan membawa sengketa mereka ke pengadilan untuk memperoleh penyelesaian.
8. Pertanggungjawaban Para Pihak adalah ada kewajiban hukum yang dimiliki oleh pihak-pihak yang terlibat dalam proses pelelangan,

khususnya pemohon lelang (bank), penyelenggara lelang (KPKNL), dan instansi pertanahan, dalam hal terjadi kerugian pada pemenang lelang akibat objek lelang yang bermasalah.

9. Itikad Baik adalah merujuk pada sikap jujur, tidak mengetahui adanya cacat hukum atau sengketa atas objek lelang, serta mengikuti seluruh prosedur lelang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
10. Perlindungan Hukum adalah upaya untuk menjaga hak seseorang dan memastikan mereka diperlakukan sesuai dengan aturan yang berlaku.
11. Kepastian Hukum adalah jaminan bahwa aturan jelas dan tidak berubah sehingga orang tahu apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan.
12. Kerugian Materiil adalah kerugian berupa harta atau uang, seperti kehilangan barang atau biaya yang harus dibayar.
13. Ahli Waris adalah orang yang berhak menerima harta atau aset seseorang setelah orang tersebut meninggal dunia.
14. Upaya Hukum adalah langkah untuk memperjuangkan hak melalui proses hukum.