

Perlindungan Hukum bagi Pembeli Lelang Tanah dan Bangunan Hak Milik Melalui Lelang Dihubungkan dengan Hukum Positif di Indonesia

¹Dany Ridho Utama, ²Lina Jamilah

^{1,2}*Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Jl. Tamansari No. 1 Bandung 40116*
e-mail: ¹danyridhoutama.dru@gmail.com

Abstract. The legal protection against the winner of the auction means that legal certainty rights auction winner on the object bought at auction. In the tender process has been carried out will lead to legal consequences, namely transfer of rights objects from the seller to the auction the winning bidder. Transfer of rights objects in the auction turned out to pose a problem, as the object of the auction can not be mastered by the tender winner as controlled by third parties. The method used in this research is normative. Specifications research used is descriptive analysis. Methods and techniques of data collection in this study conducted a literature study. Methods of data analysis was performed using the method of qualitative juridical analysis. This study concluded that the provisions of the purchase of land and buildings through auctions in Indonesia can be interpreted from the provisions of Article 1313 of the Civil Code that the appointment of qualified valid agreement under Article 1320 of the Civil Code, hereinafter referred to Article 1 point 11 of Law No. 10 of 1998 on Amendments to the Law No. 7 of 1992 concerning Banking, lending agreements do not always go well there are problems that arise are bad loans, to solve the problem of bad loans is then referred to Article 6 of Law No. 4 of 1996 on Mortgage. Then also refers to Article 1457 of the Civil Code regarding the sale and purchase. In this case the holder of a security interest, gives power to KPKNL object security rights to sell through an auction pursuant to Article 1 paragraph 1 of the Minister of Finance Regulation No. 93 / PMK.06 / 2010 on Guidelines for the Implementation of the Auction. Transfer of rights to land and building property through auctions in Indonesia are controlled by third parties there are several stages, the first stage of the auction conducted by KPKNL, the second phase of the auction officials determine the winner of an auction pursuant to Article 66 Regulation of the Minister of Finance No. 93 / PMK.06 / 2010 on Guidelines for the Implementation of the auction, then the third stage of the auction winner to make a payment or settlement pursuant to Article 71 of PMK 93/2010 then auction officials handed over documents of ownership of land and building property and also submitted a document Minutes of auction, but in the transition of soil physical objects and buildings controlled by third parties need to request discharge to the local court under the provisions of Article 200 HIR. Legal protection of the purchaser of land and building property through an auction, a preventive legal protection granted by *Vendu Reglement*, repressive legal protection given by HIR in terms of emptying the auction objects, where the object of the auction emptying implementation can be through the help of the District Court.

Key Words: legal protection, buyers of land and building property by auction

Abstrak. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas obyek yang dibelinya melalui lelang. Dalam proses lelang yang telah dilakukan akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pemenang lelang. Dalam peralihan hak obyek lelang ternyata menimbulkan suatu permasalahan, seperti tidak dapat dikuasainya obyek lelang oleh pemenang lelang karena dikuasai oleh pihak ketiga. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Spesifikasi penelitian yang digunakan yaitu deskriptif analisis. Metode dan teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan studi kepustakaan. Metode analisis data dilakukan dengan menggunakan metode analisis secara yuridis kualitatif. Penelitian ini mengambil suatu kesimpulan bahwa ketentuan pembelian tanah dan bangunan melalui lelang di Indonesia dapat ditafsirkan dari ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara bahwa adanya perjanjian terlebih yang memenuhi syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, selanjutnya mengacu kepada Pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, perjanjian pemberian kredit tidak selalu berjalan dengan baik terdapat masalah yang timbul yaitu kredit macet, untuk menyelesaikan masalah kredit macet tersebut maka mengacu kepada Pasal 6 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Kemudian juga mengacu kepada Pasal 1457 KUHPerdara

mengenai jual beli. Dalam hal ini pemegang hak tanggungan memberikan kekuasaan kepada KPKNL untuk menjual objek hak tanggungan melalui lelang berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Peralihan hak atas tanah dan bangunan hak milik melalui lelang di Indonesia yang dikuasai oleh pihak ketiga ada beberapa tahap yaitu, tahap pertama pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL, tahap kedua pejabat lelang menetapkan pemenang lelang berdasarkan Pasal 66 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, kemudian tahap ketiga pemenang lelang melakukan pembayaran atau pelunasan berdasarkan Pasal 71 PMK 93/2010 kemudian pejabat lelang menyerahkan dokumen kepemilikan tanah dan bangunan hak milik dan juga menyerahkan dokumen Risalah Lelang, namun dalam peralihan objek fisik tanah dan bangunan yang dikuasai oleh pihak ketiga perlu melakukan permohonan pengosongan kepada pengadilan negeri setempat berdasarkan ketentuan Pasal 200 HIR. Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dan bangunan hak milik melalui lelang, Perlindungan hukum secara preventif diberikan oleh *Vendu Reglement*, Perlindungan hukum secara represif diberikan oleh HIR dalam hal pengosongan obyek lelang, dimana pelaksanaan pengosongan obyek lelang dapat melalui bantuan Pengadilan Negeri.

Kata Kunci : perlindungan hukum, pembeli tanah dan bangunan hak milik melalui lelang

A. Pendahuluan

Perlindungan hukum harus menggambarkan bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum kepada subyek hukum yaitu penjual dan pembeli lelang sesuai dengan aturan hukum baik yang bersifat *preventif* (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat *represif*, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakan peraturan.

Namun dalam prakteknya, sistem hukum lelang di Indonesia belum memberikan perlindungan hukum yang seimbang antara penjual dan pembeli terutama pada lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah dan bangunan yang dilaksanakan oleh KPKNL atas permohonan lelang dari Kreditur selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama.

Apabila kita perhatikan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dalam menjamin pengembalian atau pelunasan kredit yang disalurkan. Perlindungan hukum yang diberikan kepada Kreditur adalah adanya kemudahan dan kepastian hukum pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dengan menjual barang jaminan atau agunan berupa hak atas tanah dan atau bangunan melalui pelelangan umum, apabila Debitur cidera janji atau wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya, yaitu *pertama*, melalui kewenangan *parate eksekusi*, Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama, dapat langsung mengajukan permohonan lelang eksekusi ke Kantor Lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tanpa memerlukan fiat pengadilan, *kedua* melalui permohonan eksekusi *grosse akta* ke pengadilan sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR/258 RBg.

Kemudahan dan kepastian eksekusi hak tanggungan ini dijamin dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa apabila Debitur cidera janji (*wanprestasi*), maka Kreditur selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama diberikan kewenangan untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum dalam rangka pelunasan utang tanpa perlu fiat pengadilan. Kewenangan *parate eksekusi* ini yang merupakan ciri khas hak tanggungan yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji sebagaimana dalam Penjelasan Umum Poin 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, direspon sangat baik oleh Kementerian Keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN)

cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selaku badan pemerintah yang berwenang melaksanakan lelang dengan mengeluarkan berbagai ketentuan lelang yang mengatur tata cara, prosedur dan dokumen persyaratan lelang yang harus dilengkapi oleh Kreditor selaku Pemohon Lelang.

Dari kemudahan dan kepastian eksekusinya inilah, kreditor sebagai pemegang hak tanggungan lebih menggunakan parate eksekusi ini dari pada eksekusi melalui pengadilan sebagai sarana penyelesaian kredit macetnya. Hal ini dapat dilihat dari jumlah frekuensi lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan pasal 6 lebih banyak dari pada frekuensi lelang eksekusi pengadilan.

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, perlindungan hukum yang diberikan kreditor selaku Penjual telah dijamin oleh Undang-Undang. Namun tidak demikian dengan perlindungan hukum bagi Pembeli lelang atas obyek hak tanggungan yang dirasakan masih belum memadai. Hal ini terlihat pada kenyataan bahwa pembeli lelang tidak dapat menguasai secara fisik obyek yang dibeli karena masih dihuni oleh Debitur atau Pihak Ketiga yang berkeberatan dan melakukan perlawanan dengan berbagai alasan seperti menyangkal bahwa debitur telah lalai memenuhi kewajiban hutangnya, kreditor dianggap belum waktunya mengeksekusi jaminan atau agunan tersebut, debitur tidak mengakui jumlah hutang yang ditetapkan kreditor, sehingga harus dilakukan upaya paksa pengosongan melalui pengadilan walaupun telah dibaliknamakan ke pembeli.

Pengosongan obyek lelang merupakan tanggung jawab pembeli lelang.¹ Sehingga pembeli lelang sendiri yang harus mengurus pengosongan tersebut, karena semua menjadi risiko pembeli lelang. Hal ini tentunya sangat memberatkan bagi pembeli lelang, apalagi debitur atau pemilik barang tidak secara sukarela bersedia untuk mengosongkan obyek lelang, maka sudah barang tentu pembeli lelang sendiri yang harus mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan setempat, yang tentunya masih membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit.

Kondisi ini terjadi karena memang lelang eksekusi hak tanggungan merupakan tindak lanjut dari pelaksanaan perjanjian kredit yang tidak ditepati oleh Debitur. Debitur yang ingkar janji (*wanprestasi*) kebanyakan tidak rela tanah dan bangunan yang dijaminakan dilelang oleh Kreditor. Selain debitur juga pemilik barang atau pihak lain yang berkepentingan terhadap obyek hak tanggungan akan berusaha menghambat pelaksanaan lelang. Pihak-pihak yang merasa terganggu kepentingannya berkaitan dengan lelang, biasanya mengajukan gugatan atau perlawanan di pengadilan untuk memperjuangkan haknya baik sebelum maupun setelah pelaksanaan lelang.

Melihat kondisi ini, maka penulis meneliti tentang bagaimana ketentuan pembelian Tanah dan Bangunan hak milik yang dijadikan Hak Tanggungan melalui lelang di Indonesia, Bagaimana peralihan hak atas Tanah dan Bangunan Hak Milik melalui lelang di Indonesia yang dikuasai oleh pihak ketiga, dan Bagaimana perlindungan hukum terhadap Pembeli Tanah dan Bangunan hak milik melalui Lelang. Diharapkan melalui penelitian ini, kedepannya akan semakin menjamin perlindungan hukum bagi pembeli tanah dan bangunan hak milik melalui lelang.

¹ Dapat dilihat di dalam Klausula Risalah Lelang yang berbunyi : *“Apabila tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pembeli. Apabila pengosongan bangunan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli berdasarkan ketentuan yang termuat dalam pasal 200 HIR dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri setempat untuk pengosongannya”*

B. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab terdahulu, penulis mengambil kesimpulan tersebut

1. Ketentuan pembelian tanah dan bangunan hak milik yang dijadikan jaminan hak tanggungan melalui lelang di Indonesia mengacu kepada ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara mengenai perjanjian selanjutnya perjanjian tersebut memenuhi syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, selanjutnya mengacu kepada Pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan), Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, untuk menyelesaikan masalah kredit macet tersebut maka mengacu kepada Pasal 6 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas. Selanjutnya juga mengacu kepada Pasal 1457 KUHPerdara mengenai jual beli. Dalam hal ini pemegang hak tanggungan memberikan kekuasaan kepada KPKNL untuk menjual objek hak tanggungan melalui lelang berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengenai lelang. Dalam sistem lelang yang dalam penjualan tersebut ada bentuk perjanjian yang akan menghasilkan kata sepakat antara pemilik barang maupun orang yang akan membeli barang tersebut, baik berupa harga yang ditentukan maupun kondisi barang yang diperdagangkan berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara mengenai jual beli.
2. Ketentuan peralihan tanah dan bangunan hak milik yang dijadikan hak tanggungan melalui lelang yang dikuasai oleh pihak ketiga, terdiri dari beberapa tahap, *Tahap pertama* yaitu terjadinya pelaksanaan lelang terlebih dahulu di KPKNL antara kreditur selaku penjual, calon pembeli dan pejabat lelang Kelas I, selanjutnya setelah pelaksanaan lelang, *Tahap kedua* yaitu berdasarkan Pasal 66 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pejabat lelang menetapkan pemenang lelang dan/atau pembeli tanah dan bangunan hak milik yang dijadikan hak tanggungan melalui lelang, *Tahap ketiga* yaitu pemenang lelang dan/atau pembeli tanah dan bangunan hak milik yang dijadikan hak tanggungan melalui lelang melakukan pelunasan pembayaran kepada KPKNL berdasarkan Pasal 71 PMK 93/2010, kemudian KPKNL menyerahkan dokumen kepemilikan tanah dan bangunan hak milik kepada pemenang lelang dan menyertakan Dokumen Risalah Lelang berdasarkan Pasal 76 PMK 93/2010, mengenai peralihan fisik tanah dan bangunan hak milik atau pengosongan pemenang lelang dan/atau pembeli tanah dan bangunan mengajukan permohonan pengosongan kepada pengadilan negeri setempat berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR dan Pasal 1033 RV apabila seseorang tidak mau meninggalkan objek yang telah dilelang secara sukarela maka ketua pengadilan negeri akan membuat surat perintah pengosongan objek yang telah dilelang dan menghukum seseorang yang menghalangi eksekusi pengosongan, dan pelaksanaan pengosongan dapat dilakukan dengan bantuan kekuatan umum.
3. Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dan bangunan hak milik melalui lelang terdiri dari 2 macam: *Pertama* perlindungan hukum secara Preventif

diberikan oleh Vendu Reglement terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas peralihan hak obyek lelang, serta dalam PMK Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 dan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang memberikan asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan, dimana peraturan teknis ini menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. *Kedua* perlindungan hukum secara Represif diberikan oleh HIR dalam hal pengosongan obyek lelang, dimana pelaksanaan pengosongan obyek lelang dapat melalui bantuan Pengadilan Negeri. Dan guna lebih menjamin perlindungan hukum tersebut perlu dibentuk lembaga asuransi lelang supaya pembeli lelang dijamin mengenai pengembalian uang yang telah ia bayarkan untuk pembelian tanah dan bangunan tersebut.

Daftar Pustaka

- Dedy Christanto, Analisis Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah dan Bangunan dalam Prespektif Perlindungan Konsumen, batam, 2014, hlm. 2
- St. Remy Sjahdeni, Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan, Bandung : Alumni 1999, hlm. 165

Perundang-undangan :

Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi :

(1) Apabila Debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor lainnya.

Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam undang-undang ini yaitu mengatur lembaga *parate eksekusi* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia Yang Diperbarui (*Herziene Indonesich Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van hetrechtswezen ini Gewesten Buiten Java en Madura*). Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Realisasi Pelaksanaan Lelang sampai dengan 31 Desember 2013, lelang eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 sebanyak 25.920 frekuensi sedangkan lelang eksekusi pengadilan sebanyak 417 kali (Disampaikan pada Diklat Bidang Lelang : Penyegaran Pejabat

Lelang Tahun 2014, *Current Issues Seputar Lelang*”, Jakarta, tanggal 24-26 Maret 2014. Sedangkan dari hasil penelitian di KPKNL Batam sampai dengan Desember 2013, frekuensi lelang eksekusi hak tanggungan sebanyak 613 kali sedangkan lelang eksekusi pengadilan hanya sebanyak 55 kali.

Dapat dilihat di dalam Klausula Risalah Lelang yang berbunyi : *“Apabila tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pembeli. Apabila pengosongan bangunan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli berdasarkan ketentuan yang termuat dalam pasal 200 HIR dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri setempat untuk pengosongannya”*

