

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG HAK
TANGGUNGAN YANG BERITIKAD BAIK ATAS PENGUASAAN OBJEK
LELANG
(Studi Kasus Di Bank Bri Cabang Kabupaten Sidenreng Rappang)**

Amalia

Email : amaliamurni072@gmail.com

Mahasiswa Strata 1 (S1) Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Parepare

Abstract

AMALIA (220360042), Legal Protection for Auction Winners of Dependent Rights in Good Faith for the control of Auction Objects (Case study at Bank BRI Sidenreng Rappang Regency Branch) (supervised by Asram A.T Jadda, S.HI.,M.Hum, and Wahyu Rasyid, S.H.,M.H.). This study aims to understand the legal protection for auction winners who cannot control the auction object after the auction process and to find out what obstacles occur during the auction object execution process for auction winners data analysis techniques were carried out using Descriptive-Qualitative analysis. The result of the study show that legal protection is very important to ensure that auction winners can obtain their full rights, as well as reduce the risk of losses faced by auction winners due to not being able to control the auction object that have been purchased. This protection is governed by applicable law and is intended to ensure that a legitimate auction process is not easily sued or canceled by parties in good faith.

Keywords : Legal Protection, Auction Winner, Dependent Rights, Good Faith

Abstrak

AMALIA (220360042), Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Yang Beritikad Baik Atas Penguasaan Objek Lelang (Studi Kasus di Bank BRI Cabang Kabupaten Sidenreng Rappang) (dibimbing oleh Asram A.T Jadda,S.HI.,M.Hum, dan Wahyu Rasyid, S.H.,M.H.). Penelitian ini bertujuan untuk memahami mengenai perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang setelah proses pelelangan dan untuk mengetahui kendala apa saja yang terjadi pada saat proses eksekusi objek lelang bagi pemenang lelang. teknik analisis data yang dilakukan dengan menggunakan analisis Deskriptif-Kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum sangat penting untuk memastikan bahwa pemenang lelang dapat memperoleh hak-haknya secara penuh, serta mengurangi risiko kerugian yang dihadapi oleh pemenang lelang akibat tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dibeli. Perlindungan ini diatur oleh hukum yang berlaku dan dimaksudkan untuk memastikan bahwa proses lelang yang sah tidak mudah digugat atau dibatalkan oleh pihak-pihak yang tidak beritikad baik.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pemenang Lelang, Hak Tanggungan, Itikad Baik

LATAR BELAKANG

Bank merupakan tempat untuk melakukan berbagai transaksi keuangan seperti tempat penyimpanan uang, investasi, pembayaran, dan penagihan. bank memiliki kemampuan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi nasional dengan menyediakan berbagai fasilitas untuk masyarakat. Salah satu fasilitas yang diberikan oleh bank ialah kemudahan kredit, yang dapat digunakan masyarakat untuk mengembangkan usahanya. Tugas pokok dari perbankan yaitu, menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman kredit. Sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, kredit yang diberikan dengan agunan atau jaminan berupa hak atas tanah harus dijamin dengan hak tanggungan yang dicatat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).¹

¹ Ita Sucihati, dkk, "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak

Seseorang yang menerima kredit bank dengan jaminan hak tanggungan mungkin tidak dapat memenuhi kewajibannya seperti yang telah disepakati dalam perjanjian kredit, sehingga objek hak tanggungan dapat dijual. kredit yang diberikan bank oleh debitur tersebut tidak selalu berjalan lancar sesuai harapan kreditur, beberapa debitur terkadang melakukan wanprestasi dengan melanggar kewajibannya sebagai debitur untuk membayar angsuran kredit. Jika debitur tidak lagi membayar angsurannya maka pihak bank dapat melakukan lelang eksekusi objek jaminan debitur sebagai upaya penanganan kredit bermasalah sesuai dengan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagai pelunasan piutang pemegang hak tanggungan apabila debitur cidera janji.²

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun

Tanggungan Atas Penguasaan Objek Lelang (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/Pn.Kdr)" *Diss, Universitas Brawijaya*, 2014:2

² Arga Baskara, "Alternatif Penyelesaian Hak Tanggungan Dengan Cara Lelang". *Journal Rechstaat*, 2014:1

1996 Tentang Hak Tanggungan menyatakan “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan aset tersebut.” Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1178 Ayat (2) Hukum Perdata, konsep ini dikenal sebagai parate eksekusi. Dengan konsep parate eksekusi pemegang hak tanggungan dapat langsung menghubungi kepala kantor lelang untuk melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan yang bersangkutan jika debitur cidera janji, mereka tidak perlu meminta persetujuan pemberi hak tanggungan terlebih dahulu.³

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dimaksud dengan Lelang adalah penjualan barang di muka umum yang ditawarkan secara lisan atau tertulis

³ Dea Mahara Saputri, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.” *Pamulang Law Review*, 2020: hal-8

melalui sistem penawaran harga, harga yang ditawarkan kepada pembeli semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.⁴

Hasil penjualan dari objek yang dijamin jika melebihi nilai piutang yang ditanggung, sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan. Setelah proses lelang selesai akibat hukumnya adalah hak atas barang lelang berpindah dari penjual kepada pemenang lelang. Selanjutnya pemenang lelang diberikan akta kutipan risalah lelang yang berfungsi sebagai akta autentik atas peralihan kepemilikan hak atas tanah dari pemilik lama kepada pemilik baru.⁵

Setelah eksekusi dilakukan, kreditur pemegang hak tanggungan memiliki hak penuh untuk melakukan penagihan klaim pada jaminan dari hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut. Sepanjang memenuhi syarat yang ditentukan dalam peraturan

⁴ Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

⁵ Salsabila Fathimah Azzahra, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan.” *Lex Renaissance*, 2023: hal-169

perundang-undangan, peralihan hak atas tanah melalui lelang merupakan tindakan hukum yang sah. Menurut Pasal 41 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pemindahan hak melalui lelang harus dibuktikan dengan kutipan dari risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang.⁶

Namun di samping itu terhadap pemenang lelang sering kali menghadapi masalah akibat dari peralihan hak tersebut yang dapat menimbulkan masalah baru, seperti tidak dapat dikuasainya objek secara fisik hal ini biasanya diakibatkan karena objek tersebut masih berpenghuni yakni debitur masih menempati atau menguasai secara fisik atas objek lelang yang telah laku terjual. pemenang lelang sudah seharusnya dapat menguasai objek lelang tersebut karena telah terbukti dengan sah membeli tanah tersebut melalui lembaga lelang resmi, jika debitur menolak atau tidak bersedia mengosongkan objek jaminan hak tanggungan maka pembeli objek jaminan dapat mengajukan

permohonan kepada pengadilan negeri setempat untuk melakukan eksekusi pengosongan.⁷

kasus yang terjadi di daerah Kabupaten Sidenreng Rappang, yang bermula ketika Baharuddin (nasabah/debitur) yang mengajukan pinjaman kepada Bank BRI Cabang Sidrap, sebagai jaminan atas pinjaman tersebut Baharuddin (debitur) menyertakan hak atas tanah dan bangunan sebagai agunan dalam hal ini berupa tanah dan pabrik beserta isinya. Akan tetapi setelah pinjaman kredit berjalan lama, Baharuddin (debitur) mulai mengalami kesulitan keuangan sehingga tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran dari pinjaman yang diberikan sesuai dengan waktu yang telah disepakati sehingga terjadi penunggakan pembayaran.

Bank BRI Cabang Sidrap kemudian mengirimkan surat peringatan kepada Baharuddin (debitur) dengan memberikan waktu

⁶Sucihati, *op. cit.*, hal.3

⁷Ariyanto, Mochammad Teguh, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 30 juni 2022. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-bukittinggi/baca-artikel/15185/Kendala-Dan-Permasalahan-Pengosongan-Setelah-Pelaksanaan-Lelang-Eksekusi-Hak-Tanggung. html>

tambahan untuk melakukan pelunasan utangnya, Bank BRI Cabang Sidrap telah berusaha menempuh jalur damai dengan bernegosiasi bersama Baharuddin (debitur) untuk melakukan berbagai upaya terkait penyelesaian pelunasan utangnya. Setelah upaya penyelesaian yang dilakukan tidak membuahkan hasil serta tidak adanya itikad baik dari Baharuddin (debitur) untuk melunasi pinjamannya, akhirnya dinyatakan melakukan wanprestasi kemudian Bank BRI Cabang Sidrap memutuskan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan milik Baharuddin (debitur) atas dasar wanprestasi serta tidak ada itikad baik untuk membayar tunggakannya.

Setelah dilakukan eksekusi pihak Pengadilan kemudian menyerahkan apa yang diinginkan oleh Bank BRI Cabang Sidrap, yaitu tanah dan bangunan di atasnya dalam hal ini ialah berupa tanah dan pabrik beserta dengan isinya. Kemudian Bank BRI Cabang Sidrap mengajukan permohonan pelelangan kepada KPKNL dan barang jaminan hak

tanggungannya itupun dilelang untuk mendapatkan pelunasan utang terhadap Baharuddin (debitur), perolehan hasil dari jaminan yang dilelang digunakan untuk membayar utang Baharuddin (debitur) kepada Bank BRI Cabang Sidrap. Pada saat proses lelang akhirnya ditetapkan pemenang lelangnya dalam hal ini Pemenang lelangnya yaitu H. Suwandi.

Setelah pelelangan selesai H.Suwandi (pemenang lelang) menghadapi masalah karena tidak dapat memiliki objek lelang yang sudah dibelinya dikarenakan debitur masih menempati atau menguasai secara fisik dan tidak mau mengosongkan objek tersebut. H. Suwandi (pemenang lelang) yang merasa dirugikan kemudian memohonkan Eksekusi Hak Tanggungan kepada Pengadilan dengan menggunakan Grosse Risalah Lelang, tetapi dibelakang itu Baharuddin (debitur) juga melakukan perlawanan eksekusi terhadap Bank BRI Cabang Sidrap dan H. Suwandi dengan beralasan bahwa Baharuddin (debitur) tidak diberitahukan terkait pelaksanaan lelang dengan tujuan

agar Pengadilan tidak menjalankan eksekusi tersebut.

Akhirnya Pengadilan mulai menelaah kembali berkas-berkas dari pelelangan berdasarkan permohonan dari pemohon eksekusi kemudian ditemukan bahwa apa yang dikatakan oleh Baharuddin (debitur) ternyata tidak benar karena sebelumnya sudah diberitahukan dan diberi surat peringatan akan tetapi tidak dihiraukan. Akhirnya Pengadilan melakukan eksekusi pengosongan hak tanggungan berdasarkan Risalah Lelang, setelah eksekusi pengosongan selesai Pengadilan menyerahkan hak atas barang jaminan secara resmi berpindah kepada H. Suwandi (pemenang lelang).

setelah proses pelelangan selesai sering kali pihak yang merupakan pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang dikarenakan debitur tidak ingin menyerahkan atau mengosongkan objek lelang kepada pemenang lelang, hal ini dapat menimbulkan berbagai kerugian terhadap pemenang lelang karena tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dibelinya. Oleh karena itu Perlindungan Hukum perlu

diberikan terutama kepada pemenang lelang untuk memastikan hak-hak pemenang lelang atas barang yang dibeli.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka dapat dirumuskan beberapa pokok permasalahan yang selanjutnya akan menjadi objek pembahasan dalam proposal penelitian ini. Adapun rumusan masalah dalam pembahasan ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek setelah proses lelang dimenangkan?
2. Bagaimanakah kendala eksekusi objek lelang bagi pemenang lelang?

Metode Penelitian

Pendekatan penelitian ini merupakan penelitian normatif-empiris, dimana pendekatan normatif yaitu penelitian hukum dengan menginterpretasikan hal-hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas, konsepsi, doktrin dan norma hukum yang berkaitan dengan

pembuktian. Adapun pendekatan empiris dilakukan dengan penelitian lapangan yang ditunjukkan pada penerapan hukum acara pidana dalam perkara perdata.

Pendekatan Normatif yaitu adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepastakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

Sedangkan Empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta yang terjadi dilapangan. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan secara sosiologis yang dilakukan secara langsung ke lapangan.

Adapun bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat berupa undang-undang antara lain:

- a. UUD 1945
- b. KUH Perdata
- c. Undang-undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- d. Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

2. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer yang berkaitan dengan penelitian ini diantaranya adalah penjelasan perundang-undangan, surat kabar, internet, Kamus Hukum, dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

3. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini teknik analisis yang digunakan adalah teknik analisis deskriptif kualitatif. Analisis deskriptif-kualitatif, yaitu penelitian yang berusaha untuk menuturkan pemecahan masalah yang ada sekarang berdasarkan data yang telah dikumpulkan dilakukan dengan cara

mengkaji, menggambarkan, menganalisis, dan menginterpretasikan serta menjelaskan dalam bentuk kata-kata dan bahasa kemudian dihubungkan dengan literatur yang ada dan memperhatikan penerapannya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang Setelah Proses Lelang Dimenangkan

Dalam proses lelang, pemenang lelang memiliki hak untuk menguasai objek lelang yang telah dibelinya. Namun, dalam praktiknya terkadang pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang tersebut karena berbagai alasan. Hal ini dapat merugikan pemenang lelang sehingga diperlukan perlindungan hukum untuk melindungi hak-hak mereka. Setiap objek lelang yang dibeli melalui proses lelang seharusnya menjadi milik pemenang lelang karena pemenang lelang memiliki hak

untuk menguasai objek tersebut. Seseorang dianggap sebagai pemenang lelang ketika telah memenuhi kewajibannya sebagai pembeli terutama terkait dengan pembayaran lelang yang dibuktikan dengan surat pelunasan yang diterbitkan oleh kantor lelang, berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata sebagai pembeli, pemenang lelang harus melunasi harga yang telah disepakati dan pihak penjual wajib menyerahkan objek yang dilelang kepada pemenang lelang. Setelah pelaksanaan lelang, pemenang lelang akan diberikan kutipan Risalah Lelang dari KPKNL sebagai akta jual beli, dan jika diperlukan juga dapat diberikan Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 93 Ayat (2) Huruf a PMK No. 213/PMK.06/2020. Akta tersebut menjadi dasar bagi pembeli untuk membuktikan kepada pihak manapun tentang adanya peralihan hak dari pemilik tanah dan/atau bangunan kepada pembeli lelang.⁸

⁸ Christin Natalia Tambunan, dk, "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang (Studi Kasus Putusan No.3/Pdt.G/2018/Pn.Lgs)"

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, pemenang lelang dalam lelang eksekusi hak tanggungan berhak memperoleh dua jenis perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.⁹ Perlindungan hukum preventif berfungsi untuk memberikan tindakan pengamanan kepada pembeli lelang sebelum potensi perselisihan muncul terkait dengan barang lelang ini mencakup langkah-langkah untuk mencegah sengketa yang timbul di masa depan, sementara itu perlindungan hukum represif berkaitan dengan tindakan hukum yang diambil untuk menyelesaikan masalah atau sengketa yang sudah ada mengenai barang lelang ini melibatkan langkah-langkah hukum untuk mengatasi permasalahan yang timbul setelah proses lelang selesai. Dalam kasus ini perlindungan hukum yang diberikan adalah perlindungan hukum represif, perlindungan hukum secara represif dapat diberikan kepada pemenang lelang jika pemilik jaminan yaitu debitur menolak untuk

menyerahkan objek lelang secara sukarela.¹⁰

Langkah-langkah hukum yang dapat diambil untuk memastikan bahwa pemenang lelang dapat memperoleh hak atas objek yang telah dibeli melalui proses lelang. jika pemenang lelang telah melakukan berbagai upaya untuk memperoleh objek lelang seperti meminta secara baik kepada pemilik objek jaminan untuk meninggalkan dan menyerahkan objek tersebut, tetapi tidak ada tanggapan dari pemilik jaminan maka pemenang lelang dapat meminta penerbitan Grosse Risalah Lelang untuk mengosongkan objek lelang yang hak kepemilikannya telah berpindah dari pemilik lama kepada pemenang lelang yang kemudian diajukan ke Pengadilan Negeri, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan pengosongan melalui Pengadilan dengan menggunakan Grosse Risalah Lelang.¹¹

Berdasarkan permohonan ini, Ketua Pengadilan Negeri akan melakukan aanmaning atau peringatan kepada debitur untuk

Jurnal Interpretasi Hukum, Vol.5 No.1, 2024: Hal.824-825.

⁹ *Ibid*

¹⁰ *Ibid*

¹¹ *Ibid*

mengosongkan objek lelang. jika debitur tidak mengosongkan secara sukarela maka Ketua Pengadilan akan mengeluarkan penetapan yang memerintahkan juru sita untuk melakukan eksekusi secara paksa dan jika diperlukan dengan bantuan polisi sebagai pihak keamanan serta pihak-pihak yang berkepentingan. perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemenang lelang. Perlindungan hukum ini bertujuan untuk memastikan hak-hak pemenang lelang terlindungi dan mereka dapat memperoleh solusi atas masalah yang dihadapi terkait penguasaan objek lelang, secara keseluruhan perlindungan hukum memiliki peran yang sangat penting dalam memastikan bahwa keadilan, keamanan, dan kesejahteraan terjamin dalam masyarakat. Tanpa adanya perlindungan hukum yang efektif, baik individu atau kelompok berisiko menghadapi masalah seperti ketidakadilan, penyalahgunaan kekuasaan, dan ketidakpastian hukum.

2. Kendala Yang Terjadi Pada Saat Proses Eksekusi Objek Lelang Bagi Pemenang Lelang

Dalam upaya mendapatkan hak kepemilikan atas tanah dan/ atau bangunan yang telah mereka menangi melalui proses lelang, pemenang lelang sering kali menghadapi kendala. Salah satu kendala yang sering terjadi adalah tidak dapat dikuasainya objek lelang dikarenakan debitur masih menempati atau menguasai secara fisik dan enggan untuk mengosongkan atau menyerahkan objek yang telah laku terjual kepada pemenang lelang. Untuk mengosongkan objek yang hak kepemilikannya telah berpindah dari pemilik lama kepada pemenang lelang, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan pengosongan ke Pengadilan Negeri dengan menggunakan Grosse Risalah Lelang.

Eksekusi adalah tindakan hukum yang dilakukan untuk menjalankan atau menegakkan keputusan pengadilan atau perjanjian yang telah disepakati. Dalam hal lelang, eksekusi biasanya merujuk pada pengosongan objek lelang yang

masih dikuasai oleh pihak debitur pemilik barang jaminan yang tidak ingin menyerahkan objek secara sukarela.¹² eksekusi ini bertujuan untuk memastikan bahwa pemenang lelang dapat menguasai objek yang telah dibelinya secara sah dan mendapatkan kepastian hukum atas hak-haknya. Proses sita eksekusi akan dilakukan oleh juru sita berdasarkan surat perintah dari Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan yang diajukan oleh pemenang lelang terkait pengosongan objek dan dibantu dengan aparat keamanan jika diperlukan.¹³ Saat eksekusi pengosongan objek lelang hendak dilakukan sering kali tidak berjalan dengan efektif karena terdapat hambatan atau kendala yang muncul ketika proses eksekusi akan dilaksanakan.

Akibat dari tindakan debitur yang tidak ingin meninggalkan dan mengosongkan objek lelang yang telah laku terjual kepada pemenang

lelang, hal ini menimbulkan berbagai kerugian terhadap pemenang lelang yang seharusnya bisa menguasai objek tersebut. Adapun kerugian yang dialami yaitu, pemenang lelang tidak dapat menguasai secara langsung objek yang sudah dibelinya sehingga menyebabkan keterlambatan dalam penguasaan dan penggunaan objek tersebut. Dan pemenang lelang kemungkinan harus mengeluarkan biaya tambahan untuk menempuh jalur hukum guna memaksa debitur untuk mengosongkan objek lelang, proses ini dapat memakan waktu dan biaya.¹⁴

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka 52 Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pembeli lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. pada kegiatan jual beli dalam pelelangan, pembeli harus

¹² Christin Natalia Tambunan, dk, "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang (Studi Kasus Putusan No.3/Pdt.G/2018/Pn.Lgs)" *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol.5 No.1, 2024

¹³ *Ibid*

¹⁴ Aulia Nusa Bela,dkk, "Perlindungan Hukum Pemenang Lelang (*Online*) Hak Tanggungan Di KPKNL Medan Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 132/04/2019" *Jurnal Hukum Al-Hikmah: Media Komunikasi Dan Informasi Hukum Dan Masyarakat*, Vol.3 No.2, 2022

memiliki itikad baik, dalam SEMA No.4/2016 dijelaskan tentang kualifikasi pembeli yang memiliki itikad baik yang harus dilindungi oleh hukum yang artinya selama pembeli lelang memenuhi kualifikasi itikad baik dan mengikuti aturan-aturan lelang maka pembeli lelang tersebut berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum.¹⁵ Kriteria pembeli beritikad baik yang harus dilindungi terdapat dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata, kriteria ini dirancang untuk melindungi pembeli yang bertindak dengan itikad baik dan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, penulis menarik kesimpulan bahwa:

1. Pada dasarnya pemenang lelang yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum, baik dalam bentuk preventif maupun represif. Jika pemenang lelang menghadapi kesulitan dalam

menguasai objek lelang hak tanggungan karena debitur atau pemilik objek jaminan yang dilelang enggan untuk mengosongkan objek tersebut, maka perlindungan hukum yang dapat diberikan harus bersifat represif. Perlindungan hukum represif dalam kasus ini mencakup pengajuan permohonan eksekusi pengosongan kepada Pengadilan Negeri dengan menggunakan Grosse Risalah Lelang. Berdasarkan permohonan ini, Ketua Pengadilan Negeri akan melakukan aanmaning atau peringatan kepada debitur untuk mengosongkan objek lelang, jika debitur tidak mengosongkan secara sukarela maka Ketua Pengadilan akan mengeluarkan penetapan yang memerintahkan juru sita untuk melakukan eksekusi secara paksa dan jika diperlukan dengan bantuan polisi sebagai pihak keamanan serta pihak-pihak yang berkepentingan. Eksekusi ini dilakukan untuk memastikan bahwa pemenang lelang dapat menguasai objek yang telah dibelinya secara sah.

¹⁵<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-lampung/baca-artikel/14459/Pembeli-Lelang-Tidak-Dapat-Menguasai-Obyek-Lelang-Yang-Dimenangkannya-Dan-Justru-Digugat-Bagaimana-Langkah-Hukumnya.html>

2. Bagi pemenang lelang sering kali menghadapi kendala, seperti tidak dapat dikuasainya objek lelang yang telah dibelinya dikarenakan debitur atau pemilik objek jaminan tidak ingin mengosongkan objek tersebut secara sukarela, bahkan masih menempati atau menguasai secara fisik objek lelang tersebut sehingga menimbulkan berbagai kerugian terhadap pemenang lelang yang seharusnya bisa menguasai objek tersebut. Oleh karena itu perlu adanya perlindungan hukum terhadap pemenang lelang untuk memastikan hak-hak pemenang lelang terlindungi.

SARAN

Saran yang dapat penulis kemukakan sehubungan dengan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan adalah:

1. Diharapkan kepada pihak Bank untuk lebih berhati-hati dalam memberikan kredit kepada calon debitur, Bank harus melakukan analisis yang mendalam terhadap calon debitur termasuk memeriksa riwayat kredit, kemampuan

finansial, serta stabilitas keuangan calon debitur sebelum menyetujui pinjaman kredit dan kredit yang dikeluarkan disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan calon debitur. Selain itu harus menjaga komunikasi yang terbuka dan jujur dengan calon debitur, pastikan calon debitur memahami semua syarat dan ketentuan pinjaman serta konsekuensi jika debitur tidak memenuhi kewajibannya, sehingga risiko terjadinya wanprestasi akan berkurang.

2. Untuk nasabah (debitur) seharusnya menyadari apa yang sudah menjadi kewajibannya, dan nasabah (debitur) harus memperhatikan dengan cermat dan memahami semua syarat dan ketentuan terkait pengajuan kredit, jika dikemudian hari debitur melakukan wanprestasi maka ia harus siap menerima konsekuensi dari tindakannya. Dengan adanya pemahaman yang baik terhadap ketentuan tersebut maka diharapkan agar risiko terjadinya kredit bermasalah dapat diminimalkan, sehingga

kepentingan semua pihak yang terlibat dapat terlindungi.

3. Untuk pembeli lelang sebaiknya lebih cermat dan teliti serta mencari informasi terlebih dahulu yang berkaitan dengan objek yang akan dilelang dan memastikan kondisi objek tersebut sebelum mengikuti lelang, sehingga dapat menghindari masalah yang mungkin akan timbul pasca lelang.

DAFTAR PUSTAKA

- Sucihati, ita, dkk, "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Objek Lelang (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/Pn.Kdr)" *Diss, Universitas Brawijaya*, 2014.
- Baskara, Arga, "Alternatif Penyelesaian Hak Tanggungan Dengan Cara Lelang", *Journal Rechstaat* , (2014)
- Saputri, Dea Mahara, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Pamulang Law Review*, (2020)
- Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Azzahra, Salsabila Fathimah, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan." *Lex Renaissance*, (2023)
- Ariyanto, Mochammad Teguh, Kementrian Keuangan Republik Indonesia, 30 juni 2022.<https://www.djkn.kemkeu.go.id/kpknl-bukittinggi/bacaartikel/15185/Kendala-Dan-Permasalahan-Pengosongan-Setelah-Pelaksanaan-Lelang-Eksekusi-Hak-Tanggungun.html>
- Natalia tambunan, Christin, "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang (Studi Kasus Putusan No. 3/PDT. G/2018/PN. Lgs)"

Jurnal Interpretasi Hukum,
(2024)

Nusa Bela, Aulia, dkk, “Perlindungan
Hukum Pemenang Lelang
(Online) Hak Tanggungan Di
KPKNL Medan Berdasarkan
Risalah Lelang Nomor
132/04/2019” *Jurnal Hukum
Al-Hikmah: Media
Komunikasi Dan Informasi
Hukum Dan Masyarakat,*
(2022)

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-lampung/baca-artikel/14459/Pembeli-Lelang-Tidak-Dapat-Menguasai-Obyek-Lelang-Yang-Dimenangkannya-Dan-Justru-Digugat-Bagaimana-Langkah-Hukumnya.html>