

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 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

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

¹ Ita Sucihati, 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*, 2014:2

sebagai pelunasan piutang pemegang hak tanggungan apabila debitur cidera janji.²

Terdapat dua perjanjian dalam perjanjian kredit yaitu, perjanjian pokok dan perjanjian tambahan. Bank bersama debitur menandatangani perjanjian kredit sebagai bagian dari operasi pemberian kredit perbankan, tujuan dari perjanjian kredit yang dibuat antara bank dan debitur adalah untuk menjamin pengembalian pinjaman. Perjanjian pinjam antara bank dan individu yang meminjam uang biasanya disertai dengan hak jaminan. Dalam Perjanjian kredit diperlukan adanya jaminan atau agunan yang dapat digunakan sebagai pengganti pelunasan hutang jika debitur gagal memenuhi kewajibannya dikemudian hari, perjanjian ini mencakup hak dan kewajiban masing-masing pihak termasuk ketentuan mengenai jangka waktu dan bunga yang disepakati serta sanksi yang berlaku jika debitur melanggar perjanjian kredit yang telah dibuat.³

Salah satu bentuk perjanjian penjaminan yang digunakan sebagai agunan dalam perjanjian pinjaman Bank adalah Hak tanggungan atas tanah. Hal ini dikarenakan sifat tanah yang mudah dijual, memiliki nilai yang tinggi dan terus meningkat disertai dengan bukti kepemilikan yang kuat sehingga sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur. Dalam perjanjian ini, jika pemberi pinjaman dan debitur telah melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku di bidang hukum perjanjian kredit dan undang-undang tentang jaminan. Tanah yang dijadikan jaminan akan dikembalikan kepada pemiliknya namun, jika debitur gagal memenuhi kewajibannya kreditur berhak menyelenggarakan eksekusi lelang dan memungut pembayaran piutangnya dari hasil penjualan tersebut.⁴

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

³Dea Mahara Saputri, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Pamulang Law Review*, 2020:8-9

⁴Salsabila Fathimah Azzahra, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan." *Lex Renaissance*, 2023:168-169

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 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.⁵

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 melalui sistem penawaran harga, harga yang ditawarkan kepada pembeli semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.⁶

Lelang adalah suatu perjanjian yang melibatkan jual beli, di mana lelang mencakup unsur-unsur yang ada dalam definisi jual beli. Unsur-unsur tersebut meliputi adanya subjek hukum yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga, serta adanya hak dan kewajiban yang timbul antara keduanya. Selain itu lelang harus dilakukan dihadapan pejabat lelang, karena syarat-syarat sahnya perjanjian lelang termasuk perjanjian jual beli barang, di mana kata sepakat dalam penjualan lelang terbentuk saat pejabat lelang untuk kepentingan penjual menunjuk penawar tertinggi yang telah mencapai harga limit sebagai pembeli lelang.⁷

⁵Saputri,*op.cit.*,hal.8

⁶Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

⁷Saputri,*op.cit.*,hal.9

Hasil penjualan dari objek yang dijaminakan 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.⁸

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 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.⁹

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 karna 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.¹⁰

⁸Azzahra,*op.cit.*,hal.169

⁹Sucihati,*op.cit.*,hal.3

¹⁰Ariyanto, 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-Tanggungan.html> (diakses januari 21, 2024).

Ada banyak faktor yang dapat memicu gugatan atau bantahan terhadap hasil lelang salah satunya terjadi karena ketidakrekaan debitur untuk menyerahkan objek yang telah laku terjual kepada pemenang lelang secara sukarela. Namun demikian dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada dasarnya telah diperjanjikan mengenai pengosongan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan oleh karena itu tidak ada alasan lagi bagi debitur untuk menolak pengosongan tersebut.¹¹

Adapun Kasus yang pernah terjadi di daerah lain yaitu kasus dalam Putusan No.3/Pdt.G/2018/Pn.Lgs yang melibatkan Elvian, yang menjadi pemenang lelang atas objek jaminan kredit berupa tanah dan bangunan rumah toko di Desa Matang Seulimeng, Kecamatan Langsa Barat, Kota Langsa Provinsi Aceh. Objek ini telah menjadi hak tanggungan di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Langsa, dijadikan jaminan oleh T.Syawaluddin selaku debitur untuk memperoleh pinjaman kredit. Objek tersebut telah dibuat Hak tanggungan berdasarkan akta pemberian hak tanggungan (APHT) No:1328/2009 tanggal 26 agustus 2009 yang dibuat di depan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) kota langsa.

Diketahui bahwa pelelangan dilakukan oleh KPKNL Cabang Lhokseumawe atas permintaan dari PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Langsa karena menganggap bahwa T.Syawaluddin selaku debitur sudah tidak mampu lagi untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati antara PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Langsa dengan T.Syawaluddin. berdasarkan dari permintaan tersebut KPKNL Cabang Lhokseumawe melaksanakan pelelangan atas objek jaminan hak tanggungan tersebut, Elvian kemudian membeli tanah beserta bangunan rumah toko di atasnya yang merupakan objek dari jaminan yang dilelang melalui lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Cabang Lhokseumawe, sebagai pemenang lelang.

¹¹ *Ibid*

Selanjutnya melalui KPKNL Cabang Lhokseumawe, Elvian yang merupakan pembeli lelang melanjutkan penyelesaian pembayaran Selain itu Elvian juga menyetorkan Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang jumlahnya sama-sama ditanggung oleh PT. Bank Syariah Mandiri Cabang. Langsa selaku pemilik barang lelang. Setelah seluruh biaya-biaya tersebut dilunasi, maka tanah beserta bangunan rumah toko tersebut menjadi sah milik Elvian (pembeli lelang). Namun permasalahan timbul karena tanah beserta bangunan rumah toko tersebut meskipun sudah dibeli dan semua biayanya sudah dibayar seluruhnya tidak dapat dikuasai dan ditempati oleh Elvian (pembeli lelang), hal ini terjadi karena T.Syawaluddin (debitur) masih tetap menguasai tanah dan bangunan rumah toko tersebut dan tidak bersedia untuk mengosongkan atau menyerahkan objek lelang secara sukarela.

Elvian (pembeli lelang) menilai bahwa tindakan yang dilakukan oleh T.Syawaluddin (debitur) ini sangat merugikan. Bahkan untuk pengosongan objek tersebut PT. Bank Syariah Mandiri Cabang. Langsa telah mengirimkan surat kepada T.Syawaluddin (debitur) yang berisi pemberitahuan untuk segera mengosongkan objek tersebut, namun sampai gugatan diajukan, T.Syawaluddin (debitur) masih tetap mendiami dan tidak mengosongkan objek tanah beserta bangunan rumah toko yang sudah sah menjadi milik dari Elvian (pembeli lelang), sehingga hal ini menimbulkan gugatan dari Elvian (pembeli lelang) untuk menuntut haknya sebagai pemenang lelang yang sah. Dalam gugatan ini penggugat meminta pengadilan untuk memerintahkan T.Syawaluddin (debitur) untuk mengosongkan objek lelang dan menyerahkannya kepada Elvian (pembeli lelang) sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹²

Begitu pula dengan kasus yang terjadi di daerah Kabupaten Sidenreng Rappang, yang bermula ketika Baharuddin (nasabah/debitur)

¹²Christin natalia tambunan, atik winanti, "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*, 2024:826

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 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 tanggungan 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).

Dikarenakan kasus seperti ini masih sering terjadi di mana debitur atau pemilik barang jaminan yang terkadang melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya sebagai debitur untuk membayar angsuran kredit. Sehingga pihak Bank melakukan lelang eksekusi objek jaminan debitur sebagai upaya penanganan kredit bermasalah. Namun 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. Dengan demikian tidak sembarang orang dapat mengajukan gugatan untuk membatalkan proses lelang yang sebenarnya telah dilakukan sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku, perlindungan ini juga bertujuan melindungi pemenang lelang yang beritikad baik.¹³ Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa “ Negara indonesia adalah negara hukum” yang tentunya sebagai negara hukum pemerintah memiliki kewajiban memberi perlindungan hukum serta menjamin kesejahteraan warga negaranya. Ada banyak cara yang bisa dilakukan oleh pemerintah dalam memberikan perlindungan hukum terhadap warganya salah satunya ialah perlindungan hukum terhadap pemenang lelang.

Dalam pelaksanaan perjanjian pihak yang terlibat harus memiliki itikad yang baik, berdasarkan Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan” Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad yang baik”. Pasal ini disebut sebagai asas itikas baik dalam suatu perjanjian. Asas ini merupakan asas dimana para pihak harus melaksanakan perjanjian dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan sehingga tidak merugikan salah satu pihak. Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata adalah mereka yang melakukan jual beli atas objek tanah sesuai dengan tata cara atau prosedur serta memiliki dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.¹⁴

Dari uraian diatas sehingga menarik perhatian penulis untuk mengkaji terkait penelitian ini dalam penyusunan laporan kerja praktek yang dilakukan, dengan judul penelitian “**Perlindungan Hukum**

¹³ Sucihati,*op.cit.*,hal 4

¹⁴Ahmad Riansyah, dkk, “Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah” *Consensus Jurnal Ilmu Hukum*, 2022:70.

Terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Yang Beritikad Baik Atas Penguasaan Objek Lelang (Studi Kasus Di Bank BRI Cabang Kabupaten Sidenreng Rappang)”

1.2 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 ?

1.3 Tujuan Masalah

Suatu penelitian yang dilakukan tentu harus mempunyai tujuan dan manfaat yang ingin diperoleh dari hasil penelitian. Dalam merumuskan tujuan penelitian, peneliti berpegang pada masalah yang telah dirumuskan. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk memahami mengenai perlindungan hukum terhadap pemenang yang tidak dapat menguasai objek lelang setelah proses pelelangan
2. Untuk mengetahui kendala apa saja yang terjadi pada saat proses eksekusi objek lelang bagi pemenang lelang

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dapat diambil oleh penulis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk pengembangan ilmu pengetahuan serta menambah pustaka hukum khususnya mengenai pelaksanaan lelang terhadap benda jaminan, selain itu dapat meningkatkan pengetahuan mengenai

bagaimanakah perlindungan hukumnya terhadap pemenang lelang dalam menguasai objek hak tanggungan.

1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat, pemerintah serta para peneliti lainnya pada bidang yang sesuai.

1.5 Definisi Operasional

Definisi operasional adalah suatu kerangka yang menggambarkan mengenai keterkaitan istilah-istilah atau jawaban spesifik terkait dengan apa yang sedang diteliti. Sesuai dengan tujuan penelitian, yang ingin diteliti pada penelitian kali ini yaitu “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Yang Beritikad baik Atas Penguasaan Objek Lelang” Adapun definisi operasional penelitian sebagai berikut:

1.5.1 Perlindungan

Perlindungan adalah tindakan atau proses untuk melindungi sesuatu dari ancaman, bahaya, atau kerusakan. Perlindungan dapat mencakup yaitu untuk mengamankan hak, kepentingan, atau keuntungan seseorang dari gangguan atau kerugian, menjaga barang atau aset dari kerusakan, pencurian, atau kehilangan, menyediakan dukungan dan pengayoman kepada individu atau kelompok yang lebih rentan atau membutuhkan bantuan, menyediakan jaminan hukum untuk melindungi hak-hak dan kewajiban hukum individu atau kelompok. Secara umum perlindungan melibatkan upaya untuk memastikan keamanan, stabilitas, dan kesejahteraan dengan cara-cara yang sesuai dengan kebutuhan dan situasi tertentu.¹⁵

1.5.2 Hukum

¹⁵ Zahry Vandawati Chumaida, *Penegakan Hak Konsumen Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Guna Meningkatkan Indeks Kepuasan Konsumen* (Surabaya: Penerbit Jakad Media Publishing, 2021), hlm 14.

Hukum adalah sistem aturan yang ditetapkan dan diakui oleh suatu masyarakat atau negara untuk mengatur perilaku dan hubungan antar individu serta antara individu dan negara. Hukum berfungsi untuk menciptakan keteraturan, keadilan, dan keamanan dalam masyarakat dengan menyediakan kerangka untuk penyelesaian sengketa dan memberikan sanksi kepada pelanggar aturan hukum untuk menjaga ketertiban masyarakat, penegakan hak dan kewajiban serta pemidanaan pelanggaran. Hukum berperan penting dalam menjaga keadilan dan keseimbangan masyarakat serta memastikan bahwa setiap orang dapat hidup dan berinteraksi dalam kerangka yang teratur dan harmonis.¹⁶

1.5.3 Lelang

Lelang adalah proses jual beli di mana barang atau aset dijual kepada pembeli tertinggi melalui serangkaian penawaran yang dilakukan secara terbuka. Lelang didahului dengan adanya pemberitahuan tentang akan adanya pelelangan atau penjualan barang, tawaran yang diterima dalam lelang biasanya meningkat seiring dengan penawaran yang diberikan oleh peserta dan barang akan dijual kepada peserta yang memberikan tawaran tertinggi pada akhir proses.¹⁷

1.5.4 Hak

Hak adalah segala sesuatu yang harus diperoleh oleh setiap orang yang telah ada sejak lahir terlebih sebelum lahir. Menurut istilah dalam kamus hukum hak adalah kebebasan untuk berbuat sesuatu menurut hukum. Hak merupakan suatu yang mutlak menjadi kewenangan subjeknya, dan penggunaannya tergantung kepada pemegang hak.¹⁸

1.5.5 Tanggungan

¹⁶ H. Hanafi Arief, *Pengantar Hukum Indonesia* (Yogyakarta: Penerbit Lkis Pelangi Aksara, 2016), hlm 9.

¹⁷ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang* (Jakarta Timur: Penerbit Sinar Grafika, 2022), hlm 21.

¹⁸ M. Arba, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta Timur: Penerbit Sinar Grafika, 2021), hlm 93-94

Menurut Kamus Bahasa Indonesia Tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Tanggungan adalah suatu jaminan yang diberikan oleh peminjam kepada pemberi pinjaman sebagai bentuk keamanan atas pinjaman yang diberikan. Aset yang dijadikan tanggungan dapat berupa properti seperti rumah, tanah, atau kendaraan seperti mobil.¹⁹

1.5.6 Beritikad Baik

Itikad baik adalah prinsip penting dalam hukum mencakup prinsip kejujuran, integritas, dan tanggung jawab dalam menjalankan perjanjian dan tidak merugikan pihak lain dalam menjalankan perjanjian atau melakukan tindakan hukum.²⁰

1.5.7 Penguasaan

Menurut Boedi harsono penguasaan dalam arti yuridis dilandasi dengan hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki.²¹

1.5.8 Objek

Menurut KBBI yang dimaksud objek adalah benda, hal dan sebagainya yang dijadikan sasaran untuk diteliti, diperhatikan dan sebagainya.²²

1.6 Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas penelitian merupakan kriteria utama dan kata kunci dalam karya akademik misalnya dalam penelitian ini, untuk mempermudah peneliti dalam melakukan penelitian maka peneliti

¹⁹ Abdul Azis, "Kedudukan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Atas Tanah Rumah Tinggal." *Journal Of Administrative And Social Science*, 2022:13

²⁰ Sri Hajati, *Eksistensi Lembaga Rechtsverwerking Di Indonesia* (Surabaya: Penerbit Airlangga University Press, 2022), hlm 64

²¹ Sri Hajati, dkk, *Buku Ajar Hukum Adat* (Jakarta Timur: Penerbit Prenada Media, 2019), hlm 113

²² <https://kbbi.web.id/objek-atau-obyek> (diakses 19 januari 2024)

mengambil contoh sampel dari penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya yang mirip dengan penelitian yang dilakukan oleh:

1.6.1 Penelitian yang dilakukan oleh Arwini Rahim Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Parepare dengan judul “Pelaksanaan Lelang Terhadap Benda Jaminan Sebagai Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Kantor Pegadaian Kota Parepare)” penelitian ini memang memiliki kesamaan dengan penelitian penulis yaitu membahas mengenai benda jaminan yang dilelang akibat wanprestasi. Adapun perbedaan yang lebih signifikan yaitu pada penelitian yang dilakukan oleh Arwini Rahim lebih menekankan pada proses pelaksanaan lelang terhadap benda jaminan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh penulis lebih berfokus kepada perlindungan hukumnya, yaitu terhadap pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang setelah proses pelelangan selesai.

1.6.2 Penelitian yang dilakukan oleh Romiatul Huda Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan pada tahun 2021 dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Hak Atas Tanah terhadap Gugatan Dari Pihak Lain” memang memiliki kesamaan dengan penelitian yang dilakukan penulis dari segi metode penelitian yang sama serta objek penelitian yang sama yaitu perlindungan hukum terhadap pemenang lelang. Namun perbedaan yang signifikan yaitu pada penelitian Romiatul Huda membahas mengenai perlindungan hukum terhadap pemenang lelang hak atas tanah yang telah dikuasai oleh pemenang lelang namun mendapat gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas objek tanah jaminan tersebut yang telah dikuasai oleh pemenang lelang. Sedangkan pada penelitian penulis membahas mengenai perlindungan hukum terhadap pemenang lelang hak tanggungan yang belum dapat menguasai objek lelang setelah proses pelelangan selesai,

dikarenakan debitur tidak beritikad baik untuk menyerahkan hak tanggungan yang menjadi objek jaminan tersebut kepada pemenang lelang. selain itu perbedaan juga terdapat pada sumber data, pada penelitian yang dilakukan oleh Romiatul Huda yaitu memasukkan data yang bersumber pada hukum islam, yaitu Al-Qur'an dan Hadist. Sedangkan penelitian penulis memasukkan data yang bersumber dari Peraturan Perundang-Undangan, Buku, dan Sumber Internet.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum

2.1.1 Pengertian perlindungan hukum

Perlindungan hukum terdiri dari dua kata, yaitu perlindungan dan hukum, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yang dimaksud dengan perlindungan adalah upaya atau tindakan untuk menjaga sesuatu dari kerusakan atau bahaya ini mencakup cara, proses, dan perbuatan yang dilakukan untuk melindungi kepentingan, hak, keamanan seseorang atau kelompok. Sedangkan Hukum adalah peraturan yang bersifat memaksa dibuat oleh pemerintah dan berlaku bagi seluruh masyarakat.²³ Menurut Setiono perlindungan hukum adalah langkah-langkah proaktif untuk memastikan bahwa hukum diterapkan dengan adil dan efektif, untuk menghindari adanya penyalahgunaan kekuasaan, dan memungkinkan masyarakat untuk hidup dengan aman dan menghargai hak-hak kemanusiaan mereka.²⁴

Perlindungan hukum merupakan unsur penting yang dimiliki suatu negara sebab dalam pembangunan suatu negara akan dibangun juga instrumen hukum yang bertujuan mengatur warga negaranya. Perlindungan hukum menjadi hak utama bagi rakyat, perlindungan hukum merupakan kewajiban bagi negara itu sendiri sehingga negara wajib mengupayakan perlindungan hukum untuk rakyatnya. Perlindungan hukum dianggap sebagai deskripsi nyata dari tujuan hukum itu sendiri yang pada dasarnya mempunyai prinsip utama bahwa hukum menjamin ketertiban, rasa keadilan

²³Zahra Yulisa Laili, Pengetahuan Hukum Masyarakat Tentang Penyelesaian Masalah Pelanggaran Atas Layanan Ojek Online Berbasis Aplikasi, *Dissertasi Universitas Islam Indonesia*, 2019:22

²⁴Ade Rizqi Naulina Harahap, dkk, *Perlindungan Hukum Terhadap Sistem Pembayaran Transaksi Elektronik Lintas Batas Negara* (Jawa Tengah:Penerbit NEM,2022),hlm 16.

merata, kedamaian, kejelasan, dan kebermanfaatan dalam hidup bermasyarakat.²⁵

Maka dapat disimpulkan bahwa Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang bertujuan untuk melindungi hak asasi manusia dari pelanggaran atau kerugian yang disebabkan oleh pihak lain, ini memastikan bahwa hak-hak individu tidak terabaikan atau dirampas secara tidak sah. Perlindungan hukum diberikan kepada masyarakat bukan hanya untuk individu tetapi secara keseluruhan tujuannya agar seluruh masyarakat dapat menikmati hak-hak yang telah diatur dan dijamin oleh hukum. Dengan kata lain perlindungan hukum berfungsi sebagai alat untuk memastikan bahwa hukum tidak hanya dalam teori, tetapi juga diterapkan dalam praktik untuk melindungi dan memenuhi hak-hak serta kebutuhan masyarakat. Ini mencerminkan fungsi hukum sebagai sistem yang mendukung keadilan, ketertiban, dan kesejahteraan sosial.²⁶

2.1.2 Macam-macam Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dibedakan menjadi dua kategori utama, yaitu:²⁷

- a. Perlindungan Hukum Preventif, adalah upaya yang dilakukan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum atau sengketa sebelum peristiwa tersebut benar-benar terjadi. Hal ini berfokus pada pencegahan dan pengaturan agar individu atau kelompok tidak melanggar hukum.
- b. Perlindungan Hukum Represif, adalah tindakan yang diambil setelah terjadinya pelanggaran hukum atau sengketa. Hal ini berfokus pada penegakan hukum dan pemberian sanksi seperti

²⁵ *Ibid.*, hlm .17.

²⁶ Laili, *op.cit.*, hal.22-23

²⁷ Purba Dhea Aulia M, Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Korban Tindak Pidana Perdagangan Manusia Ditinjau Dari UU No.21 Tahun 2007 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Perdagangan Orang, *Diss Universitas Quality*, 2019: hal 8

denda, penjara, atau berupa hukuman/tindakan hukum yang diberikan kepada pihak yang melanggar hukum.

2.1.3 Unsur-unsur Perlindungan Hukum

Adapun unsur-unsur perlindungan hukum yaitu sebagai berikut:²⁸

- a) Adanya Perlindungan Pemerintah pada Warganya
Pemerintah berkewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya. Contohnya adalah dengan menerapkan sistem peradilan yang jujur dan adil.
- b) Adanya Jaminan
Adanya jaminan bagi pihak yang terlibat dalam perkara hukum sangatlah penting. Jaminan yang dimaksud berkaitan dengan kasus hukum yang sedang dijalani oleh tiap warga negaranya, misalnya seperti penyediaan pengacara, sehingga tiap orang yang terlibat dalam perkara hukum merasa aman dan terlindungi.
- c) Adanya Kepastian Hukum
Maksudnya adalah suatu kasus hukum tidak dibuat berlarut-larut dan tidak jelas status dari pihak yang terlibat. Kepastian hukum ini penting sehingga setiap orang tidak terjebak dalam status hukum yang tidak pasti.
- d) Adanya Sanksi Bagi Pelanggar Hukum
Pemberian sanksi bagi para pelanggar hukum juga termasuk salah satu upaya untuk memberikan perlindungan hukum. Setiap orang tidak bisa seenaknya membuat pelanggaran hukum, baik hukum pidana atau perdata. Orang jadi akan berpikir untuk membuat tindakan pelanggaran hukum sehingga mendapat memberi perlindungan bagi masyarakat luas.

²⁸Zakky, “Unsur-Unsur Perlindungan Hukum Beserta Contoh dan Penjelasannya” (<https://www.seluncur.id/unsur-unsur-perlindungan-hukum/>) diakses pada tanggal 20 januari 2024

e) Adanya Hak-Hak Warga Negara

Hak-hak ini menjamin bahwa individu yang terlibat dalam proses hukum mendapatkan perlakuan yang sesuai dan adil. Unsur ini membantu menciptakan sistem hukum yang tidak hanya menegakkan keadilan tetapi juga melindungi hak-hak individu selama seluruh proses hukum ini memastikan bahwa setiap orang memiliki kesempatan untuk membela diri secara efektif dan mendapatkan perlakuan yang adil dalam sistem peradilan.

2.2 Tinjauan Tentang Lelang

2.2.1 Pengertian Lelang

Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah metode penjualan dimana barang-barang yang ditawarkan kepada publik dijual dengan cara penawaran yang dilakukan secara terbuka dan transparan, dalam proses ini calon pembeli mengajukan penawaran harga yang lebih tinggi untuk memenangkan barang yang dilelang. Menurut Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dimaksud dengan Lelang adalah “penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.” Objek lelang adalah barang yang dilelang, yang di maksud dengan barang adalah tiap benda atau hak yang dapat dijual secara lelang.²⁹

²⁹Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Selain itu, Pasal 1 Vendu Reglement (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh belanda menyebutkan:³⁰ “penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.”

Vendu Reglement atau Peraturan Lelang 1908 (Vendu Reglement 1908) merupakan dasar hukum pelaksanaan lelang di indonesia dan masih berlaku hingga saat ini. Meskipun sudah lama diterapkan, belum ada undang-undang khusus yang mengatur lelang secara menyeluruh di indonesia. Pemerintah telah mengeluarkan berbagai peraturan untuk mengatur prosedur dan pelaksanaan lelang, salah satu contohnya adalah Peraturan Menteri Keuangan yang memberikan petunjuk teknis mengenai pelaksanaan lelang.³¹

Adapun menurut M. Yahya Harahap menjelaskan bahwa penjualan di muka umum (lelang) adalah proses di mana barang dijual melalui suatu penawaran terbuka dihadapan publik, dalam proses ini, harga barang ditawarkan dan meningkat secara bertahap dengan persetujuan dari pihak-pihak yang terlibat atau melalui pendaftaran harga di mana orang-orang yang telah diundang atau diberitahu sebelumnya tentang pelelangan dapat berpartisipasi. Tujuan dari proses ini untuk memberikan kesempatan kepada para peserta lelang atau pembeli untuk menawar harga, menyetujui harga, atau mendaftarkan harga yang dianggap sesuai. Proses lelang ini transparan dan kompetitif, yang memungkinkan barang

³⁰Yudha Cahya Kumala, *Lelang Indonesia: Serba Serbi Lelang Dan Pelaksanaannya Di Indonesia* (Yogyakarta:Penerbit Deepublish,2020), hlm 4.

³¹ *Ibid.* hlm.5.

terjual kepada penawar tertinggi atau dengan kondisi yang paling menguntungkan bagi penjual.³²

Dari penjelasan mengenai pengertian lelang tersebut terdapat beberapa unsur yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan lelang, yaitu:³³

1. Pelaksanaan lelang harus dilakukan pada waktu dan tempat yang sudah ditentukan sebelumnya untuk memastikan semua peserta mengetahui dan dapat hadir
2. Lelang harus diumumkan sebelumnya agar calon peserta lelang memiliki waktu untuk mengetahui dan mempersiapkan diri mengikuti lelang
3. Harga ditawarkan secara kompetitif, baik secara lisan atau tertulis sehingga terjadi persaingan yang sehat antara peserta lelang
4. Pemenang lelang adalah peserta yang mengajukan penawaran tertinggi atau penawaran yang memenuhi syarat yang telah ditentukan
5. Lelang harus dilakukan di bawah pengawasan atau di hadapan pejabat lelang yang berwenang untuk memastikan proses lelang berjalan sesuai dengan peraturan
6. Setiap pelaksanaan lelang harus dibuat risalah lelang oleh pejabat lelang yang melaksanakan lelang untuk mencatat seluruh proses dan hasil lelang sebagai bukti yang sah.

³² P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Lelang Indonesia* (Jakarta: Penerbit Prenada Media, 2023), hlm 19

³³ *Ibid.* hlm.20.

2.2.2 Fungsi lelang

Lelang memiliki dua fungsi utama yaitu fungsi privat dan fungsi publik.

1. Fungsi Publik

Adapun yang termasuk fungsi publik lelang yaitu antara lain :³⁴

- a. Mendukung Law Enforcement di bidang Hukum Perdata, Hukum Pidana, Hukum Perpajakan, dan lain-lain, yaitu lelang berfungsi sebagai alat untuk menegakkan hukum melalui eksekusi putusan pengadilan dalam perkara perdata, pidana, dan perpajakan
- b. Lelang dapat menjadi sumber pendapatan bagi negara melalui biaya atau bea yang dikenakan pada setiap transaksi lelang
- c. Lelang membantu pemerintah dalam mengelola dan mengoptimalkan aset-aset negara yang tidak terpakai atau tidak produktif
- d. Melalui proses lelang yang transparan dan diatur secara ketat, barang-barang dapat dijual dengan cara yang tertib, cepat, dan aman hal ini memastikan bahwa barang terjual dengan harga yang wajar dan kompetitif.

2. Fungsi privat

Fungsi privat dalam lelang, karena lelang merupakan institusi pasar yang mempertemukan penjual dan pembeli. Lelang dapat dikatakan berfungsi sebagai sarana transaksi jual beli barang yang dapat membantu memperlancar arus perdagangan barang.³⁵

³⁴Redaksi Ocb Nisp, 4 Oktober 2021.<https://www.ocbc.id/id/article/2021/10/04/lelang-adalah> (diakses 20 januari 2024)

³⁵Muchlisin Riadi, Kajian Pustaka, 16 Mei 2020.https://www.kajian_pustaka.com/2020/05/lelang-pengertian-fungsi-jenis-asas-dan-prosedur.html (diakses 20 januari 2024)

2.2.3 Asas-asas lelang

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang ditemukan adanya asas lelang, antara lain yaitu:³⁶

a. Asas Keterbukaan

Asas ini menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan memiliki kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang-undang. setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang yang jelas dan transparan, tujuan utama dari asas ini adalah transparansi informasi untuk mencegah praktik persaingan usaha tidak sehat, anti KKN untuk mengurangi risiko terjadinya korupsi, kolusi dan nepotisme.

b. Asas Keadilan

Asas keadilan memastikan bahwa proses pelaksanaan lelang harus memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan asas ini bertujuan untuk imparsialitas yaitu menghindari keberpihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau hanya pada kepentingan penjual, khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang merugikan pihak tereksekusi.

c. Asas Kepastian Hukum

Asas ini menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, setiap pelaksanaan lelang harus didokumentasikan dalam bentuk risalah lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik. Risalah lelang

³⁶Mailinda Eka Yuniza, *Peraturan Lelang* (Yogyakarta: Penerbit Nas Media Pustaka, 2021), hlm 40-41

berfungsi sebagai dokumentasi resmi yaitu alat untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajiban bagi penjual/pemilik barang, pembeli, dan pejabat lelang. memberikan kepastian dan keabsahan proses dan hasil lelang.

d. Asas Efisiensi

Asas efisiensi bertujuan untuk menjamin bahwa pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relatif murah. Lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dengan pembeli disahkan pada saat itu juga, mengurangi biaya dan waktu yang dikeluarkan dalam proses lelang.

e. Asas Akuntabilitas

Asas akuntabilitas menuntut agar pelaksanaan lelang dapat dipertanggungjawabkan oleh pejabat lelang kepada semua pihak yang berkepentingan. Pejabat lelang harus mengelola dan mendokumentasikan setiap tahapan proses lelang dengan benar, uang hasil lelang harus dikelola dan disalurkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2.2.4 Jenis-Jenis Lelang

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, secara umum lelang dikelompokkan menjadi dua jenis, yaitu :³⁷

1. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi adalah penjualan barang yang bersifat paksa atau merupakan eksekusi dari suatu putusan pengadilan atau peraturan perundang-undangan dilakukan berdasarkan putusan pengadilan negeri yang menyangkut bidang pidana atau perdata, dilakukan berdasarkan putusan panitia urusan

³⁷Alma Dewi Ananda, “Keabsahan Lelang Melalui Media Sosial Instagram Ditinjau Dari Peraturan Lelang Yang Berlaku” *Diss, Politeknik Keuangan Negara STAN*, 2022: hal 15-16

piutang negara (PUPN) terkait pengurusan piutang negara, dilakukan berdasarkan putusan kantor pelayanan pajak dalam masalah perpajakan. Dalam hal ini penjualan lelang dilakukan atas barang-barang milik tergugat, debitur, penanggung hutang atau wajib pajak yang telah disita eksekusi. Tujuan dari lelang eksekusi adalah melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, menjalankan perintah peraturan perundang-undangan, mewujudkan penegakan hukum dalam bentuk eksekusi terhadap barang yang telah ditentukan oleh pihak berwenang.

2. Lelang Non-Eksekusi

Lelang non Eksekusi adalah lelang yang dilakukan secara sukarela atau tidak bersifat paksa, penjualan lelang dilakukan atas barang milik atau dikuasai negara yang tidak diwajibkan dijual secara lelang apabila dipindah tangankan, barang milik individu atau swasta yang dijual melalui lelang secara sukarela atau tanpa adanya unsur paksaan.

2.3 Tinjauan Tentang Hak Tanggungan

2.3.1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, “tanggungan” didefinisikan sebagai barang yang dijadikan jaminan sementara “jaminan” itu sendiri berarti tanggungan atas pinjaman yang diterima, jaminan adalah segala sesuatu yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai keamanan untuk pelunasan utang. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dengan atau tanpa benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut untuk

pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur pemegang hak tanggungan dibandingkan kreditur lainnya, ini berarti kreditur dengan hak tanggungan memiliki hak prioritas untuk mendapatkan pelunasan dari hasil eksekusi tanah yang dijadikan jaminan.³⁸

Menurut Prof. Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melakukan tindakan tertentu terhadap tanah yang dijadikan jaminan. Namun, kreditur tidak berhak menguasai atau menggunakan tanah tersebut secara fisik, melainkan hanya berhak menjualnya jika debitur gagal memenuhi kewajibannya (cidera janji) dan menggunakan hasil penjualan itu baik seluruhnya maupun sebagian untuk melunasi hutang debitur.³⁹

2.3.2. Subjek dan Objek Dalam Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan adalah pihak yang memiliki hak dan kewajiban terkait dengan hak tanggungan dalam suatu perjanjian kredit, Berikut yang termasuk dalam subjek hak tanggungan antara lain:⁴⁰

1. Pemberi hak tanggungan berdasarkan Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberi hak tanggungan adalah individu atau badan hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan hukum terhadap objek hak tanggungan tersebut. Dari pasal ini dapat dilihat dengan jelas siapa yang berhak menjadi pemberi hak tanggungan serta persyaratan yang harus dipenuhi, pemberi hak tanggungan bisa

³⁸ Futri Situmorang, Implementasi Undang-Undang Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Medan, *Diss Universitas Quality*, 2022: hal 13

³⁹H.M.Arba, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Di Atasnya*, (Jakarta Timur: Penerbit Sinar Grafik, 2021), hlm 4

⁴⁰Muhammad Syarif Hidayatullah, Tinjauan Hukum Penerbitan Hak Tanggungan Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertahanan Nasional Kota Pare-Pare, *Skripsi. Fakultas Hukum Institut Ilmu Sosial Dan Bisnis Andi Sapada*, 2022: hal 14

berupa individu atau badan hukum yang memiliki kewenangan hukum untuk melakukan tindakan hukum terhadap hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan untuk pelunasan hutang dengan hak tanggungan yang dibebankan.

2. Pemegang hak tanggungan sesuai dengan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan “Pemegang hak tanggungan adalah individu atau badan hukum yang berstatus sebagai kreditur”. Secara umum siapa saja dapat menjadi pemegang hak tanggungan baik individu maupun badan hukum yang berperan sebagai kreditur. Dalam praktiknya pemegang hak tanggungan sebagian besar adalah bank sebagai badan hukum, namun individu juga dapat memanfaatkan lembaga hak tanggungan ini.

Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, benda yang menjadi objek jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :⁴¹

1. Dapat dinilai dengan uang, objek hak tanggungan harus memiliki nilai ekonomi yang dapat diukur dengan uang karena utang yang dijamin berupa uang.
2. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, sehingga jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, maka barang yang dijadikan jaminan dapat dijual melalui lelang untuk pelunasan utang.
3. Termasuk hak yang terdaftar, objek hak tanggungan harus termasuk hak yang terdaftar sesuai ketentuan perundang-undangan untuk memenuhi asas publisitas.
4. Memerlukan penunjukan khusus, objek hak tanggungan harus memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh Undang-Undang sebagai objek hak tanggungan.

⁴¹ *Ibid.*,hal 16

Objek Hak Tanggungan adalah hak atas benda yang dijadikan sebagai jaminan untuk mengajukan pinjaman atau utang yang memberikan hak kepada kreditur untuk mengklaim pelunasan utang dari hasil penjualan benda tersebut jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, objek hak tanggungan harus memenuhi syarat tertentu agar dapat dijadikan jaminan yang sah. Objek Hak Tanggungan menurut Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yaitu :⁴²

- a. Hak Milik, adalah hak penuh atas suatu benda yang memungkinkan pemiliknya untuk menggunakan, menikmati, dan mengalihkan benda tersebut.
- b. Hak Guna Usaha, adalah hak untuk mengusahakan dan memanfaatkan tanah negara untuk kepentingan pertanian, perkebunan, atau usaha lainnya.
- c. Hak Guna Bangunan, adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik sendiri selama jangka waktu tertentu.
- d. Hak Pakai, adalah hak untuk menggunakan tanah milik negara atau tanah yang dimiliki oleh orang lain untuk keperluan pribadi atau kegiatan tertentu.
- e. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Apartemen), adalah hak milik atas unit apartemen yang terletak dalam suatu bangunan rumah susun yang biasanya disertai dengan hak atas bagian bersama dan tanah bersama.

⁴² *Ibid.*,hal 17

2.4 Tinjauan Tentang Beritikad Baik

2.4.1 Pengertian Itikad Baik

Dalam setiap perjanjian semua kesepakatan yang dibuat dan disetujui oleh para pihak harus dilaksanakan dengan itikad baik serta memperhatikan dan berpegang pada kaidah kepatutan dan kesusilaan. Ini adalah tujuan dari perjanjian, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Asas itikad baik itu mempunyai dua pengertian yaitu:⁴³

- 1) Itikad baik dalam arti obyektif, yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat harus dilaksanakan dengan mematuhi norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Hal ini berarti perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan cara yang tidak merugikan salah satu pihak.
- 2) Itikad baik dalam arti subyektif, merujuk pada sikap batin seseorang. Dalam konteks hukum benda itikad baik ini dapat diartikan sebagai kejujuran, secara subyektif itikad baik berarti kejujuran seseorang dalam melakukan tindakan hukum, yang mencerminkan sikap batin seseorang saat tindakan hukum tersebut dilakukan, aspek ini diatur dalam Pasal 531 Buku II KUH Perdata.

Dapat diartikan bahwa itikad baik merupakan dasar penting dalam pelaksanaan perjanjian. Para pihak harus memperhatikan asas itikad baik dengan menjalankan perjanjian sesuai dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan, sehingga tidak melanggar prinsip-prinsip kepatutan dan keadilan. Keadilan disini berarti memastikan bahwa setiap pihak mendapatkan apa yang telah diperjanjikan dengan memperhatikan norma-norma yang berlaku, prinsip ini sangat penting untuk memastikan bahwa perjanjian

⁴³Ahmad Riansyah, dkk, "Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah" Jurnal Ilmu Hukum, 2022: hal 70-71

dapat direalisasikan dengan baik. Berdasarkan Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata telah memberikan ketentuan yang jelas dalam melaksanakan perjanjian yang dilandasi dengan itikad baik.⁴⁴

2.4.2 Fungsi Itikad Baik Dalam Perjanjian

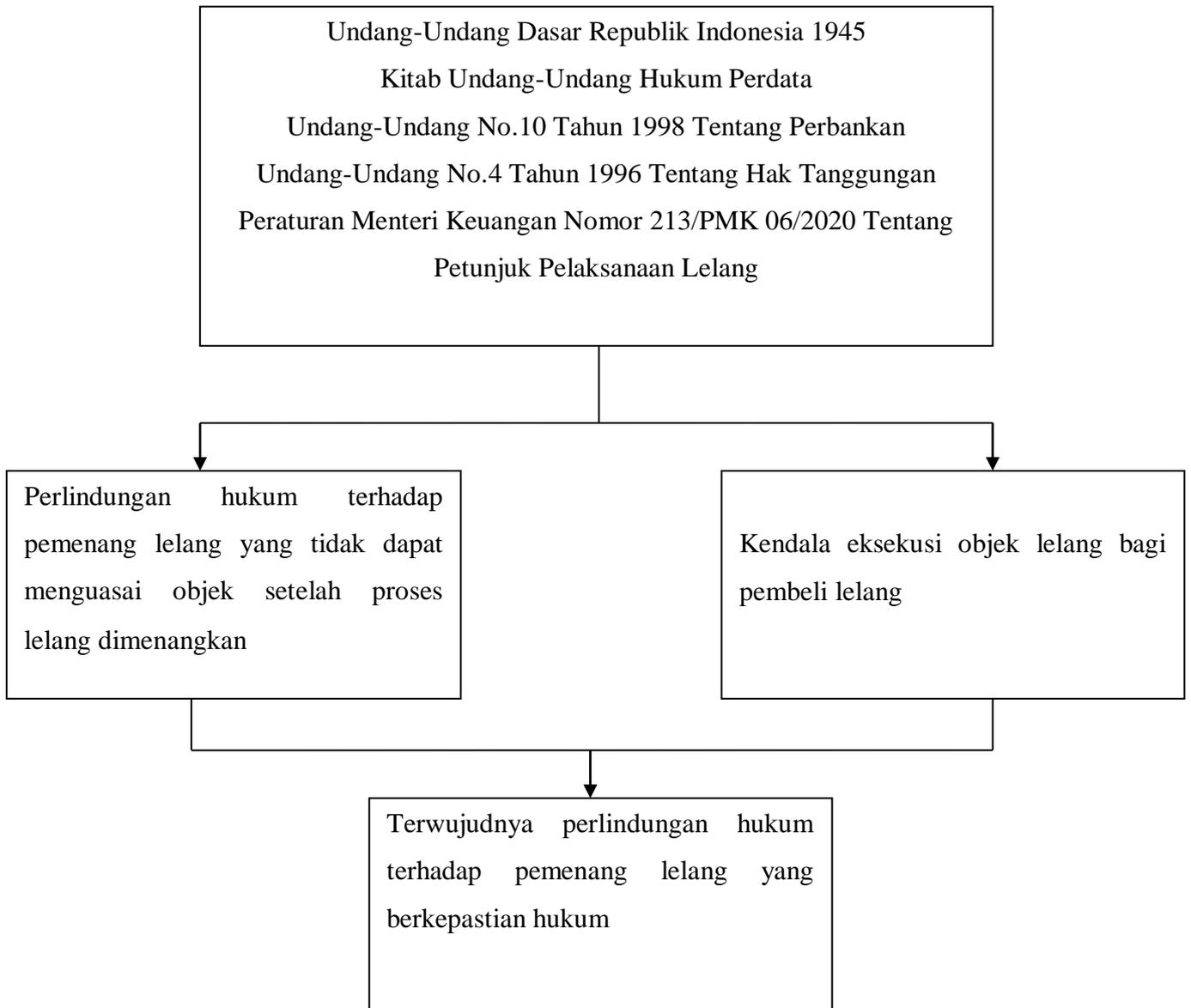
Fungsi itikad baik adalah untuk memastikan bahwa setiap pihak yang terlibat dalam sebuah perjanjian atau kontrak dilakukan dengan jujur, adil, rasa tanggung jawab dan sesuai dengan ketentuan yang disepakati bersama untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat. Itikad baik memiliki tiga fungsi utama dalam sebuah perjanjian yaitu :⁴⁵

- a. Fungsi penyampaian informasi, mengharuskan pihak-pihak untuk memberikan informasi yang jelas dan jujur tentang syarat dan ketentuan dari perjanjian. Yang mencakup kewajiban untuk memberikan informasi seperti syarat-syarat perjanjian dengan jelas dan wajar berdasarkan prinsip kepercayaan dan niat baik, perjanjian harus dilaksanakan secara patut dan adil.
- b. Fungsi penambah atau pelengkap (*aanvullende werking van de geodetrouw*) yang berarti itikad baik dapat menambah isi perjanjian jika ada hak atau kewajiban tambahan yang perlu dipenuhi oleh pihak-pihak yang terlibat yang dianggap penting untuk mencapai keadilan.
- c. Fungsi membatasi atau meniadakan (*beperkende en dero gerende werking vande geode trouw*) dapat diterapkan jika terdapat alasan-alasan yang sangat penting (*alleen in spreekende gevallen*) untuk membatasi atau menghapuskan ketentuan dalam perjanjian yang tidak sesuai dengan prinsip kejujuran dan keadilan yang dianggap memberatkan salah satu pihak.

⁴⁴Frischa Nanidia Siagian, “Asas Itikad Baik Pelaku Usaha Terhadap Perjanjian Jual Beli Online Dengan Sistem Cash On Delivery Dihubungkan Dengan Buku III KUH Perdata Juncto Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”, *Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung*, 2023: hal 27

⁴⁵ Lia Amaliya, *Hukum Perikatan* (Surabaya : Penerbit Cipta Media Nusantara, 2022), hlm 66-67

2.5 Kerangka Pikir



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan 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 kepustakaan, 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.

3.2 Lokasi dan Objek Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat suatu penelitian dilakukan dengan melakukan penetapan lokasi penelitian merupakan tahap awal yang sangat penting dalam melakukan penelitian, maka dari itu mempermudah peneliti untuk melakukan penelitian dan tujuan yang akan diambil lokasi penelitian yang ditetapkan penulis yaitu di Bank BRI Cabang Kabupaten Sidenreng Rappang. Sedangkan objek penelitian yaitu Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang hak tanggungan yang beritikad baik atas penguasaan objek lelang.

3.3 Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara yaitu:

- 3.3.1 Studi kepustakaan, merupakan upaya dalam mencari bahan hukum primer dan sekunder antara lain melalui peraturan perundang-undangan, buku, surat kabar, koran, majalah, sumber internet dan bahan dokumentasi lain yang relevan dengan isu yang dikaji dalam penelitian ini.
- 3.3.2 Observasi atau wawancara yang dilakukan dengan cara diskusi dan tanya jawab dengan pihak-pihak yang memiliki kompetensi terkait isu yang dibahas dalam penelitian ini pada instansi, pejabat dan tokoh masyarakat sebagaimana yang disebutkan diatas.

3.4 Jenis Bahan Hukum

Adapun bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

3.4.1 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

3.4.2 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.

3.5 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.

BAB IV

PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian

4.1.1 Gambaran Umum Kabupaten Sidenreng Rappang

Kabupaten Sidenreng Rappang adalah salah satu Kabupaten di Provinsi Sulawesi Selatan, Indonesia. Ibu kota kabupaten ini terletak di Pangkajene Sidenreng. Kabupaten Sidenreng Rappang memiliki luas wilayah 1.883,25 km² dan berpenduduk sebanyak 326.330 jiwa, pada akhir tahun 2023. Berdasarkan Lontara'mula Ri Timpakenna Tana'e Ri Sidenreng, dikisahkan tentang seorang raja bernama Sangalla. Ia adalah seorang raja di Tana toraja. Konon Sangalla memiliki sembilan orang anak yaitu La Maddammeng, La Wewanriru, La Togellipu, La Pasampoi, La Pakolongi, La Pababbari, La Panaungi, La Mampasessu, Dan La Mappatunru. Sebagai saudara sulung, La Maddaremmeng selalu menekan dan mengintimidasi kedelapan adik-adiknya, bahkan daerah kerajaan adik-adiknya ia rampas semua.⁴⁶

Karena semua adiknya tidak tahan lagi dengan perlakuan kakaknya, mereka pun sepakat meninggalkan Tana toraja. Karena perjalanan yang melelahkan mereka kehausan lalu mencari jalan ke tepi genangan air di pinggir danau. Namun danau itu ternyata berada di hutan yang lebat, sehingga sulit bagi mereka untuk mencapainya. Karena harus menembus semak belukar yang lebat, mereka pun sirenreng-renreng (saling berpegangan tangan). Sesampainya di sana, mereka minum sepuas-puasnya dan duduk beristirahat kemudian mandi. Setelah itu, mereka berdiskusi bertukar pikiran tentang nasib yang mereka jalani. Akhirnya, mereka sepakat untuk bermukim di tempat itu. Di sanalah mereka memulai kehidupan baru

⁴⁶ https://p2k.stekom.ac.id/ensiklopedia/Kabupaten_Sidenreng_Rappang (diakses pada 21 juli 2024)

untuk bertani, berkebun, menangkap ikan dan beternak. Semakin hari, pengikut-pengikutnya pun semakin banyak. Tempat itulah yang kemudian dikenal “Sidenreng”, yang berasal dari kata Sirenreng-renreng mencari jalan ke tepi danau, dan danau itulah yang sekarang dikenal dengan Danau Sidenreng, dari situ terbentuk kerajaan sidenreng.⁴⁷

Menurut sejarah Sidenreng Rappang awalnya terdiri dari dua kerajaan, masing-masing Kerajaan Sidenreng dan Kerajaan Rappang. Kedua kerajaan ini sangat akrab. Begitu akrabnya, sehingga sulit ditemukan batas pemisah. Bahkan dalam urusan pergantian kursi kerajaan, keduanya dapat saling mengisi. Seringkali pemangku adat Sidenreng justru mengisi kursi kerajaan dengan memilih dari komunitas orang Rappang. Begitu pula sebaliknya, bila kursi Kerajaan Rappang kosong, mereka dapat memilih dari Kerajaan Sidenreng. Itu pula sebabnya sulit untuk mencari garis pembeda dari kedua kerajaan tersebut. Dialek bahasanya sama, bentuk fisiknya tidak beda, bahasa sehari-hari juga mirip. Jika ada perbedaan yang menonjol hanya dari posisi geografisnya saja. Wilayah Rappang menempati posisi sebelah utara, sedangkan Kerajaan Sidenreng berada dibagian selatan. Kedua kerajaan tersebut masing-masing memiliki sistem pemerintahan sendiri.⁴⁸

Di Kerajaan Sidenreng kepala pemerintahannya bergelar Addatuang. Pada pemerintahan Addatuang, keputusan berasal dari tiga sumber yaitu raja, pemangku adat dan rakyat. Sedangkan di Kerajaan Rappang rajanya bergelar Arung Rappang dan menyandarkan sendi pemerintahannya pada aspirasi rakyat. Demokrasi sudah terlaksana pada setiap pengambilan kebijakan. Demokrasi bagi kerajaan rappang adalah sesuatu yang sangat penting, salah satu bentuk demokrasinya adalah penolakan

⁴⁷ *Ibid*

⁴⁸ *Ibid*

diskriminasi gender. Perbedaan gender tidak menjadi masalah, khususnya bagi kaum wanita untuk meniti karier sebagaimana layaknya kaum pria. Buktinya adalah emansipasi wanita sudah ditunjukkan dengan seorang perempuan yang menjadi rajanya, yaitu Raja Dangku, raja kesembilan yang terkenal cerdas, jujur, dan pemberani.⁴⁹

Wanita yang kemudian dikenal sukses menjalankan roda pemerintahan di zamannya. Pada saat pengakuan kedaulatan republik indonesia oleh belanda tanggal 27 desember 1949, berakhirilah dinasti Kerajaan Sidenreng dan Kerajaan Rappang. Setelah kemerdekaan Kerajaan Sidenreng lebih awal menunjukkan watak nasionalismenya dengan bersedia melepaskan sistem kerajaan mereka meskipun sistem itu sudah berlangsung lama, sampai 21 kali pergantian pemimpin. Mereka memilih berubah dan menyatu dengan pola ketatanegaraan indonesia. Kerajaan akhirnya melebur menjadi Kabupaten Sidenreng Rappang, dengan bupati pertamanya H. Andi Sapada Mapangile dan untuk pertama kalinya dalam sejarah pemerintahan Sidenreng Rappang dilakukan pemilihan umum untuk memilih bupati secara langsung pada tanggal 29 oktober 2008 lalu.⁵⁰

Kabupaten Sidenreng Rappang (Sidrap) terletak diantara 30°43'- 40°09' Lintang Selatan dan 119°041' – 120°010' Bujur Timur. Kabupaten Sidenreng Rappang terletak pada ketinggian antara 10 m – 3.00 m dari permukaan laut (Mdpl) dengan puncak tertinggi berada di Gunung Botto Tallu (3.086 Mdpl). Keadaan topografi wilayah di daerah ini sangat bervariasi berupa wilayah datar seluas 879.85 km² (46.72%), berbukit seluas 290.17 km² (15.43%) dan bergunung seluas 712.81 km² (37.85%). Wilayah datar berada di bagian selatan dan barat, wilayah perbukitan berada di bagian utara dan timur terutama di Kecamatan Pitu Riawa dan

⁴⁹ *Ibid*

⁵⁰ *Ibid*

Kecamatan Pitu Riase. Di wilayah dataran rendah terdapat dua danau yaitu danau tempe dan danau sidenreng. Berdasarkan posisi geografis, Kabupaten Sidenreng Rappang memiliki batas-batas sebagai berikut:⁵¹

- a. Sebelah Utara, berbatasan Kabupaten Enrekang dan Pinrang
- b. Sebelah Selatan, berbatasan Kabupaten Soppeng dan Barru
- c. Sebelah Barat, berbatasan Kota Pare-Pare dan Pinrang
- d. Sebelah Timur, berbatasan Kabupaten Luwu dan Wajo

Secara administrasi, Kabupaten Sidenreng Rappang terdiri dari 11 (sebelas) Kecamatan, 106 Desa/Kelurahan. Dengan uraian jumlah 68 Desa dan 38 Kelurahan tiap-tiap Kecamatan sebagai berikut:⁵²

No.	Kecamatan	Luas wilayah	Desa/kelurahan
1	Maritengngae	6.590 km persegi	12 Desa/Kelurahan
2	Tellu Limpoe	10.320 km persegi	9 Desa/Kelurahan
3	Panca Lautang	15.393 km persegi	10 Desa/Kelurahan
4	Wattang Pulu	15.131 km persegi	10 Desa/Kelurahan
5	Baranti	5.389 km persegi	9 Desa/Kelurahan
6	Panca Rijang	3.402 km persegi	8 Desa/Kelurahan
7	Kulo	7.500 km persegi	6 Desa/Kelurahan
8	Wattang Sidenreng	12.081 km persegi	8 Desa/Kelurahan
9	Pitu Riawa	21.043 km persegi	12 Desa/Kelurahan
10	Dua Pitue	6.999 km persegi	10 Desa/Kelurahan
11	Pitu Riase	84. 477 km persegi	12 Desa/Kelurahan

Tabel 4.1

⁵¹ <https://sidrap.bawaslu.go.id/tentang-sidrap/> (diakses pada 21 juli 2024)

⁵² *Ibid*

4.1.2 Gambaran Umum PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

a. Sejarah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

Untuk menolong pengoperasian rakyat Indonesia, Bank Rakyat Indonesia (BRI) lantas didirikan. Bank Rakyat Indonesia didirikan oleh Raden Bei Aria Wirjaatmadja pada tahun 1895 di purwokerto, Jawa Tengah. Pada awalnya, bank ini didirikan dengan nama *De Poerwokerto Hulp en Spaarbank der Inlandsche Hoofden*, bank ini awalnya merupakan lembaga yang mengelola dana kas masjid untuk disalurkan kepada masyarakat dengan skema yang sangat sederhana bertujuan membantu masyarakat desa dan pedesaan. Pada 16 Desember 1895 secara resmi dibentuk *Hulpen Spaarbank der Indlandsche Bestuurs Ambtenareen* yang kemudian dikenal sebagai “Bank Perkreditan Rakyat” yang pertama di Indonesia.⁵³

Bank Rakyat Indonesia (BRI) mengalami beberapa kali perubahan nama, pada tahun 1897 nama bank ini berubah menjadi *De Poerwokertosche Hulpen Spaar-en Landbouw Credietbank (Volksbank)* atau dikenal dengan “Bank Rakyat”, pada tahun 1912 namanya menjadi *Centrale Kas Voor Volkscredietwezen Algemene*, dan pada 1934 menjadi *Algemene Volkscredietbak (AVB)*. Selama masa pendudukan Jepang pada tahun 1942, AVB berubah menjadi *Syomin Ginko*. Pada 22 Februari 1946, Pemerintah Indonesia mengubah lembaga ini menjadi Bank Rakyat Indonesia (BRI) berdasarkan Peraturan Pemerintah No.1 tahun 1946 menjadikannya bank pertama yang dimiliki Pemerintah Republik Indonesia.⁵⁴

Pada tahun 1960, Pemerintah mengubah nama BRI menjadi Bank Koperasi Tani dan Nelayan (BKTN) sebagai hasil peleburan dari BRI, Bank Tani dan Nelayan (BTN) dan *Nederlandsche Handels Maatschapij (NHM)*. Pada tahun 1965 BKTN

⁵³ <https://bri.co.id/info-perusahaan> (diakses tanggal 13 Juli 2024)

⁵⁴ *Ibid* hal.4

diintegrasikan ke dalam Bank Indonesia dengan nama Bank Indonesia Urusan Koperasi, Tani dan Nelayan (BIUKTN) dan Bank Negara Indonesia Unit II Bidang Ekspor-Import. Berdasarkan Undang-Undang No.21 Tahun 1968, Pemerintah mengembalikan nama Bank Rakyat Indonesia sebagai Bank Umum. Bank BRI kemudian mengubah status hukumnya menjadi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) sesuai dengan Undang-Undang Perbankan No.7 tahun 1992.⁵⁵

Bank BRI menjadi Perseroan Terbuka pada 10 November 2003, pada tahun 2013 Bank BRI menjadi yang pertama di Indonesia yang menyediakan layanan *self-service banking* melalui *BRI Hybrid Banking*. Untuk meningkatkan pelayanan kepada nasabah, Bank BRI terus memperluas jumlah ATM hingga mencapai 20.792 unit ATM serta mesin EDC hingga 131.204 unit. Menjadikannya bank dengan jaringan ATM dan EDC terbesar di Indonesia. Pada 9 Juni 2016 Bank BRI mengukir sejarah dengan meluncurkan satelit bernama BRI-sat, menjadikannya sebagai bank pertama dan satu-satunya di dunia yang memiliki dan mengoperasikan satelit sendiri.⁵⁶

Dalam sejarahnya Bank BRI sempat berhenti beroperasi selama masa perang mempertahankan kemerdekaan pada tahun 1948. Setelah perjanjian Renville pada tahun 1949 BRI aktif kembali dengan nama Bank Rakyat Indonesia Serikat. Sejak didirikan, Bank BRI langsung menjadi bank yang penting bagi pembangunan ekonomi dan keuangan di Indonesia. Bank ini memainkan peran penting dalam pembangunan infrastruktur, perkebunan, dan industri di berbagai wilayah di Indonesia. Pada

⁵⁵ *Ibid* hal.4-5

⁵⁶ *Ibid* hal.5-7

tahun 1959, Bank BRI mencatat sejarah sebagai bank pertama di Indonesia yang diberikan status bank umum.⁵⁷

Seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan keuangan di Indonesia, BRI terus berkembang dan kini menjadi salah satu bank terbesar di Indonesia. Saat ini bank BRI memiliki jaringan yang luas di seluruh negara dan menawarkan berbagai layanan perbankan dan keuangan kepada masyarakat. Sebagai salah satu bank milik pemerintah yang tertua di Indonesia yang menyediakan berbagai layanan perbankan dan keuangan bagi masyarakat. Selama bertahun-tahun, tercatat dalam sejarah bank BRI dikenal sebagai bank yang dipercaya dan dapat diandalkan oleh masyarakat Indonesia. Bank ini telah menjadi pemimpin dalam menyediakan layanan keuangan bagi segmen masyarakat yang kurang mampu, termasuk melalui program-program *microfinance* dan pembiayaan usaha kecil. Selain itu, Bank BRI juga memiliki inisiatif yang dirancang untuk membantu masyarakat dalam mengatasi masalah-masalah ekonomi yang dihadapi saat ini.⁵⁸

Bank BRI juga terus berinovasi dalam meningkatkan layanan perbankannya dengan mengembangkan teknologi yang memudahkan dan mempercepat transaksi perbankan. Bank ini juga menawarkan aplikasi mobile banking yang memungkinkan nasabah untuk melakukan transaksi perbankan dengan cepat dan aman. Secara keseluruhan, Bank Rakyat Indonesia (BRI) memiliki sejarah yang panjang dan berkelanjutan dalam menyediakan layanan perbankan yang berkualitas, meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta mendukung pembangunan ekonomi di Indonesia. Selain itu, BRI juga dikenal dengan bank yang memiliki program-program khusus yang dirancang untuk membantu pemerintah dalam mengatasi masalah sosial dan ekonomi. program-program

⁵⁷ <https://www.linkqu.id/artikel/sejarah-bank-bri-dan-perkembangannya/> (diakses tanggal 13 juli 2024)

⁵⁸ *Ibid*

tersebut mencakup pembiayaan pendidikan, program pembiayaan rumah, dukungan untuk pengembangan desa, dan berbagai inisiatif lainnya yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.⁵⁹

b. Visi dan Misi Perusahaan

Visi :⁶⁰

Menjadi Bank Komersial terkemuka yang mengutamakan kepuasan nasabah.

Misi :⁶¹

1. Melakukan kegiatan perbankan yang terbaik dengan mengutamakan pelayanan kepada usaha mikro, kecil dan menengah untuk menunjang peningkatan ekonomi masyarakat
2. Memberikan pelayanan prima kepada nasabah melalui jaringan kerja yang tersebar luas didukung oleh sumber daya manusia yang profesional dan teknologi informasi yang handal dengan menerapkan manajemen risiko yang tepat dan praktik *good corporate governance*
3. Memberikan keuntungan dan manfaat yang optimal kepada pihak-pihak yang berkepentingan (*stakeholders*)

c. Tugas Dan Wewenang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

Tugas :⁶²

1. Mengoordinasikan pengumpulan dan pendokumentasian seluruh informasi publik dari unit kerja di perusahaan yang meliputi: informasi yang wajib disediakan dan diumumkan

⁵⁹ *Ibid*

⁶⁰ <https://bri.co.id/info-perusahaan> (diakses tanggal 13 juli 2024)

⁶¹ *Ibid*

⁶² <https://bri.co.id/web/ppid/duties-functions-and-authorities> (diakses tanggal 13 juli 2024)

secara berkala; informasi yang wajib tersedia setiap saat; informasi terbuka lainnya yang diminta pemohon informasi publik.

2. Mengoordinasikan pendataan informasi publik yang dikuasai oleh unit kerja di perusahaan dalam rangka pembuatan dan pemutakhiran daftar informasi publik.
3. Menyediakan dan mengumumkan informasi publik melalui media yang secara efektif dapat menjangkau seluruh pemangku kepentingan.
4. Mengoordinasikan penyediaan dan pelayanan informasi publik di unit pelayanan informasi untuk memenuhi permohonan informasi publik.
5. Melakukan pengujian tentang konsekuensi yang timbul sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang keterbukaan informasi publik sebelum menyatakan informasi publik tertentu dikecualikan.
6. Menyertakan alasan tertulis pengecualian informasi publik secara jelas dan tegas, dalam hal permohonan informasi publik, serta menghitamkan atau mengaburkan informasi publik yang dikecualikan beserta alasannya.
7. Mengembangkan kapasitas pejabat fungsional dan/atau petugas informasi dalam rangka peningkatan kualitas pelayanan informasi publik.
8. Mengoordinasikan dan memastikan agar pengajuan keberatan diprotes berdasarkan prosedur penyelesaian keberatan apabila permohonan informasi publik di tolak.
9. Menyusun dan melaksanakan standar operasional prosedur serta kebijakan pelayanan informasi publik.
10. Menyusun dan mengumumkan laporan pelayanan informasi publik serta menyampaikan kepada komisi informasi.

Wewenang :⁶³

1. Mengkoordinasikan setiap unit kerja dan unit pelayanan informasi dalam melaksanakan pelayanan informasi publik.
2. Memutuskan suatu informasi publik dapat diakses publik atau tidak berdasarkan pengujian tentang konsekuensi.
3. Menolak permohonan informasi publik apabila informasi publik yang dimohon termasuk informasi yang dikecualikan.

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

Bank menyediakan dana (uang) dalam bentuk pinjaman kepada debitur, sementara debitur menyerahkan surat-surat kepemilikan tanah, bangunan atau benda lainnya sebagai jaminan pelunasan pinjaman tersebut. Jika debitur membayar angsurannya tepat waktu Bank akan menganggap debitur tersebut sebagai nasabah dengan predikat baik, kepercayaan ini memungkinkan Bank untuk memberikan pinjaman kembali kepada debitur di masa mendatang.⁶⁴ Namun terkadang beberapa debitur melakukan wanprestasi dengan melanggar kewajibannya sebagai debitur untuk membayar angsuran kredit.

Dalam proses pemberian kredit seringkali kreditur dirugikan ketika debitur melakukan wanprestasi. Wanprestasi terjadi ketika debitur gagal memenuhi prestasi yang telah ditentukan dalam perjanjian, seperti mengingkari janji untuk membayar angsuran yang telah jatuh tempo sehingga terjadi keterlambatan pembayaran atau bahkan tidak ada pembayaran sama sekali. Seseorang dianggap wanprestasi jika tidak memenuhi prestasinya, terlambat memberikan prestasi, memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai dengan ketentuan yang diperjanjikan, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Dalam situasi

⁶³ *Ibid*

⁶⁴ https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita_media/baca/3991/Eksekusi-Hak-Tanggung-jawab-pada-Kredit-Macet.html (diakses pada 25 juli 2024)

seperti ini, Bank sebagai kreditur dapat melakukan beberapa upaya untuk menangani kredit bermasalah, diantaranya yaitu:⁶⁵

1. Bank dapat melakukan penagihan secara langsung dengan melalui surat, telepon, atau kunjungan ke tempat tinggal debitur.
2. Bank dapat menjual objek jaminan melalui pelelangan umum berdasarkan perjanjian barang jaminan, ini disebut dengan parate eksekusi. parate eksekusi adalah hak yang diberikan kepada kreditur untuk menjual barang jaminan tanpa perlu melalui proses pengadilan jika debitur gagal memenuhi kewajibannya.
3. Bank dapat meminta bantuan pengadilan untuk melakukan eksekusi terhadap barang jaminan jika debitur tidak memenuhi kewajibannya, proses ini dikenal sebagai eksekusi melalui pengadilan dan dilakukan ketika hak parate eksekusi tidak dicantumkan dalam perjanjian atau pada saat terjadi sengketa mengenai eksekusi tersebut.
4. Bank dapat mengajukan gugatan perdata terhadap debitur melalui pengadilan untuk menangani kredit bermasalah.

Berdasarkan hasil wawancara terkait upaya Bank untuk memberikan peringatan kepada debitur agar memenuhi kewajibannya, maka Rahmatullah mengatakan bahwa :⁶⁶

“dalam prakteknya apabila terdapat debitur yang wanprestasi, maka kami selaku pihak bank akan mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada debitur agar melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran dari pinjaman yang telah diberikan kepadanya. Jika sudah diberikan peringatan secara patut dan juga telah diberikan kesempatan sebelumnya namun belum melakukan pembayaran kewajibannya, maka bank akan melakukan proses lelang terhadap jaminan debitur”.

⁶⁵ Ervira Sekar Langit, “Perlindungan Hukum Debitur Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Rumah Atas Jaminan Hak Tanggungan” *Bureaucracy Journal : Indonesia Journal Of Law And Social-Political Governance* Vol.2 No.2, 2022: Hal.786-790.

⁶⁶ Hasil Wawancara dengan Rahmatullah Selaku RM CRR di Bank BRI Cabang Kabupaten Sidrap pada tanggal 22 juli 2024

Berdasarkan hasil wawancara diatas menunjukkan bahwa pihak Bank telah memberikan peringatan secara patut terhadap debitur yang tidak memenuhi kewajibannya yang dibuktikan dengan adanya surat peringatan pertama, peringatan kedua dan sampai pada surat peringatan ketiga. Setelah dilakukan pemanggilan dan ternyata tidak ada itikad baik dari debitur untuk memenuhi kewajibannya dan tidak ada alasan jelas yang dapat dijadikan pertimbangan yaitu keadaan di mana debitur terhalang memberikan sesuatu yang terjadi diluar kendali yang menyebabkan tertundanya pelaksanaan kewajiban dalam suatu perjanjian, maka debitur tersebut dinyatakan wanprestasi. Atas dasar tersebut maka pihak Bank dapat mengajukan permohonan melakukan lelang kepada KPKNL terhadap objek jaminan debitur setelah memberikan kesempatan dan peringatan kepada debitur sebagai upaya penanganan kredit bermasalah.

Sebelum melakukan pendaftaran lelang di KPKNL pihak Bank selaku penjual harus melengkapi beberapa persyaratan untuk bisa mengikuti lelang. adapun prosedur pendaftaran lelang hak tanggungan di KPKNL, yaitu:⁶⁷

- a. Persiapan dokumen, Bank harus mengajukan surat permohonan lelang kepada KPKNL, dan dokumen lain seperti salinan sertifikat hak tanggungan yang membuktikan adanya hak tanggungan atas objek yang akan di lelang, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dokumen resmi yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan telah di daftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN), surat kuasa menjual jika permohonan lelang diajukan oleh pihak yang diberi kuasa oleh pemegang hak tanggungan, salinan perjanjian kredit antara kreditur dan debitur, surat teguran atau peringatan yang menunjukkan bahwa debitur telah diperingatkan untuk memenuhi kewajibannya.

⁶⁷ Ersal Malida Astriani, dk, "Prosedur Pelaksanaan Dan Pengumuman Lelang Oleh Kantor Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)" *Notarius*, Vol.15 No.2, 2022: Hal.653-657.

- b. Pengajuan permohonan ke KPKNL, kreditur mengajukan permohonan lelang dengan melampirkan semua dokumen yang telah disiapkan ke KPKNL yang berwenang. Pengajuan bisa dilakukan secara langsung ke kantor KPKNL atau melalui sistem elektronik yang disediakan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN).
- c. Verifikasi dokumen, petugas KPKNL akan memeriksa dan memverifikasi kelengkapan serta keabsahan dokumen yang diserahkan. jika ada kekurangan dokumen atau kesalahan, kreditur akan diberitahu untuk melengkapi atau memperbaikinya.
- d. Penentuan jadwal lelang, setelah dokumen diverifikasi dan dinyatakan lengkap, KPKNL akan menetapkan jadwal lelang. jadwal lelang biasanya diumumkan melalui media massa dan situs resmi KPKNL, untuk memastikan informasi lelang diketahui oleh publik.
- e. Penilaian dan penetapan harga limit, KPKNL atau pihak yang ditunjuk akan melakukan penilaian terhadap objek yang akan dilelang untuk menetapkan harga limit. Harga limit adalah harga terendah yang bisa diterima dalam lelang dan biasanya merupakan nilai pasar dari objek lelang.
- f. Pelaksanaan lelang, pada hari yang telah ditetapkan lelang akan dilaksanakan di kantor KPKNL atau tempat lain yang telah ditentukan. Proses lelang dilakukan secara terbuka dan dipimpin oleh pejabat lelang yang ditunjuk.
- g. Penetapan pemenang lelang, pemenang lelang adalah peserta lelang yang menawar harga tertinggi di atas harga limit. Pemenang lelang wajib segera membayar harga lelang sesuai ketentuan yang berlaku.
- h. Penyelesaian administrasi, setelah pembayaran selesai pemenang lelang akan menerima risalah lelang sebagai bukti sah bahwa dia adalah pemilik baru dari objek yang dilelang. Risalah lelang digunakan untuk mengurus balik nama sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

- i. Pengosongan objek lelang, jika objek lelang masih dikuasai oleh debitur pemenang lelang dapat meminta bantuan pengadilan untuk melakukan eksekusi pengosongan. Proses pengosongan dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dengan mengikuti prosedur ini kreditur dapat melaksanakan lelang hak tanggungan secara sah dan pemenang lelang dapat memperoleh hak kepemilikan yang diakui secara hukum.

Berdasarkan hasil wawancara terkait persyaratan dalam mengajukan permohonan lelang di KPKNL, maka Rahmatullah mengatakan bahwa :⁶⁸

“adapun persyaratannya yaitu mengajukan permohonan kepada KPKNL, melengkapi berkas persyaratan seperti salinan sertifikat Hak Tanggungan, surat kuasa dan bukti-bukti surat pemberitahuan kepada debitur harus dilampirkan saat pengajuan permohonan lelang, kemudian menentukan harga limit lelang. setelah semua dokumen lengkap maka KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang dan tugas Bank adalah melakukan pengumuman lelang”.

Berdasarkan hasil wawancara terkait tahapan-tahapan dalam prosedur pelaksanaan lelang di KPKNL, maka Ashar Hamka mengatakan bahwa :⁶⁹

“yang pertama mengajukan adalah lembaga perbankan yang mengikat barang jaminan atas pinjaman dari nasabah/krediturnya dengan hak tanggungan, ketika debitur dinyatakan wanprestasi maka lelang merupakan solusi untuk pelunasannya. Untuk mengajukan proses lelangnya maka perbankan membuat surat permohonan kepada KPKNL untuk dibuatkan jadwal lelang, adapun dokumen yang harus dilengkapi seperti dokumen perjanjian kredit, APHT dan foto barang jaminannya. Karna saat ini proses lelang sudah dimudahkan dengan teknologi yakni lewat aplikasi, jadi pihak Bank dapat mengajukan melalui aplikasi Lelang.go.id. setelah itu pegawai lelang akan melihat dan memverifikasi, jika semua dokumen telah lengkap maka akan

⁶⁸ Hasil Wawancara dengan Rahmatullah selaku RM CRR di Bank BRI Cabang Kabupaten Sidrap pada tanggal 22 juli 2024

⁶⁹ Hasil Wawancara dengan Ashar Hamka selaku Seksi Hukum dan Informasi di KPKNL Kota Parepare 22 juli 2024

dibuatkan surat penetapan jadwal lelang. jika sudah ditetapkan maka Bank akan mendapat informasi mengenai jadwal lelangnya, kemudian tugas Bank membuat pengumuman lelang. ketika mengajukan permohonan lelang di KPKNL tentu ada aturan-aturan dari Bank sendiri yaitu bagaimana penetapan nilainya, bagaimana pihak Bank itu berkomunikasi dengan debiturnya. Setelah diumumkan oleh Bank maka akan dilelang sesuai dengan tanggalnya, sampai dengan waktu akan dilaksanakan lelang jika tidak ada permohonan dibatalkan oleh Bank maka lelang akan tetap dijalankan”.

Berdasarkan hasil wawancara diatas menunjukkan bahwa ada beberapa tahapan-tahapan dalam prosedur pendaftaran lelang di KPKNL dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh kreditur atau pihak yang berkepentingan sebelum mengajukan permohonan lelang barang jaminan. Setiap tahapan dalam prosedur pendaftaran dirancang untuk memastikan bahwa proses lelang berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga menciptakan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Dengan adanya tahapan yang jelas, maka setiap langkah dalam proses lelang dapat diawasi dan dipertanggungjawabkan. Jika setiap tahapan diikuti dengan baik dapat memungkinkan proses lelang berjalan dengan lebih efisien, hal ini dapat mengurangi potensi terjadinya penyimpangan dalam pelaksanaan lelang.

Meskipun pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, tidak menutup kemungkinan akan adanya gugatan yang diajukan ke Pengadilan. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh KPKNL sering menghadapi gugatan dari pihak-pihak yang merasa dirugikan. Salah satu gugatan yang terjadi biasanya disebabkan karena pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang dikarenakan debitur tidak beritikad baik untuk menyerahkan objek lelang yang telah laku terjual kepada pemenang

lelang, dan debitur masih menempati atau menguasai secara fisik objek lelang tersebut.⁷⁰

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. Berikut beberapa hasil wawancara terkait perlindungan hukum terhadap pemenang lelang hak tanggungan yang tidak dapat menguasai objek lelang setelah proses lelang selesai diantaranya :

Berdasarkan hasil wawancara terkait upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang, maka Rahmatullah mengatakan bahwa:⁷¹

“Terhadap Pemenang Lelang dapat Mengajukan Eksekusi Pengosongan Berdasarkan Risalah Lelang”.

Berdasarkan hasil wawancara terkait perlindungan hukum yang diberikan oleh pihak KPKNL terhadap pemenang lelang, maka Ashar Hamka mengatakan bahwa:⁷²

“Terhadap Pemenang Lelang, KPKNL memberi perlindungan hukum ketika pemenang lelang mengajukan permohonan eksekusi di pengadilan KPKNL sebagai salah satu pihak yang ikut membantu menjelaskan di hadapan Hakim dengan membenarkan bahwa ada proses lelang yang di ikuti dan sudah ditetapkan bahwa orang tersebut (pemenang lelang) itu sebagai pemenangnya. Jadi upaya yang dilakukan oleh pihak KPKNL adalah membantu ketika berproses di Pengadilan”.

⁷⁰<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> (diakses pada 22 juli 2024)

⁷¹ Hasil Wawancara dengan Rahmatullah selaku RM CRR di Bank BRI Cabang Kabupaten Sidrap pada tanggal 22 juli 2024

⁷² Hasil Wawancara dengan Ashar Hamka selaku Seksi Hukum dan Informasi di KPKNL Kota Parepare 22 juli 2024

Berdasarkan hasil wawancara terkait upaya yang dapat dilakukan pemenang lelang untuk mendapatkan objek lelang hak tanggungan, maka Eko Budi Syaifudin mengatakan bahwa:⁷³

“apabila tanah atau bangunan yang dilelang dalam keadaan berpenghuni maka pengosongan tanah atau bangunan menjadi tanggung jawab sepenuhnya pembeli. Jadi upaya untuk mendapatkan objek lelang hak tanggungan tersebut terbagi atas dua yaitu: secara sukarela dari pemilik objek lelang sebelumnya yang bersedia untuk mengosongkan objek lelang, apabila pengosongan tanah atau bangunan tidak dapat dilakukan secara sukarela maka pembeli dapat meminta bantuan pengosongannya melalui pengadilan”.

Berdasarkan hasil wawancara di atas menunjukkan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang hak tanggungan yang tidak dapat menguasai objek lelang setelah proses lelang dilakukan dan upaya yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang untuk mendapatkan objek lelang hak tanggungan yang telah dibelinya. Pelindungan hukum ini sangat penting untuk memastikan hak-hak pemenang lelang terhadap objek lelang yang telah dibelinya dapat terlaksana dengan baik, jika ada hambatan dalam mendapatkan objek lelang seperti debitur yang tidak ingin menyerahkan objek tersebut maka pemenang lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri. Pengajuan permohonan ini merupakan langkah hukum yang tersedia bagi pemenang lelang untuk memastikan hak-haknya terlindungi dan untuk mendapatkan objek lelang yang telah dibeli sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

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

⁷³ Hasil Wawancara dengan Eko Budi Syaifudin selaku Pejabat Lelang di KPKNL Kota Parepare pada tanggal 24 juli 2024

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.⁷⁴

Risalah Lelang sebagai akta otentik menjamin kepastian hukum atas hak sempurna yang dimiliki oleh pembeli lelang. selama gugatan yang diajukan dapat membuktikan ketidakbenaran isi Risalah Lelang, maka Risalah Lelang tersebut dapat dibatalkan. Pembeli lelang yang melaksanakan jual beli atas tanah sesuai dengan ketentuan atau aturan dan dokumen yang sah sebagaimana ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan termasuk membeli tanah melalui lelang terbuka, tergolong dalam klasifikasi pembeli yang memiliki itikad baik dan perlu mendapatkan perlindungan sesuai dengan Pasal 1338 Ayat 3 KUH Perdata. 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.⁷⁵

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

⁷⁴ 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: Hal.824-825.

⁷⁵ *Ibid*

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.⁷⁶

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.⁷⁷

Grosse Risalah Lelang adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh KPKNL yang berfungsi sebagai salinan sah dari Risalah Lelang. dokumen ini dapat digunakan sebagai bukti peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari pemilik sebelumnya kepada pemenang lelang, Grosse Risalah Lelang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan Risalah Lelang asli dan bisa digunakan untuk keperluan administrasi dan legalitas peralihan hak tersebut. Pemenang lelang dapat langsung mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan

⁷⁶ *Ibid*

⁷⁷ *Ibid*

Negeri tanpa perlu mengajukan gugatan dengan menyerahkan Grosse Risalah Lelang.⁷⁸

Hal ini ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan. Surat edaran tersebut menyatakan bahwa “dalam kasus pelelangan hak tanggungan oleh kreditur melalui kantor lelang , jika pihak terlelang menolak mengosongkan objek lelang, permohonan eksekusi pengosongan dapat diajukan langsung kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa perlu mengajukan gugatan”.⁷⁹

Berdasarkan permohonan ini, Ketua Pengadilan Negeri akan melakukan anmaning 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. Pembeli lelang yang beritikad baik juga sering kali menghadapi gugatan perdata dari pihak terlelang, namun Undang-Undang memberikan kepastian hukum bagi pemenang lelang, yang dinyatakan dengan jelas dalam Vendu Reglement, HIR, serta PMK 213/PMK.06/2020.⁸⁰ Namun jika pemenang lelang telah menempuh eksekusi pengosongan objek lelang, akan tetapi debitur tetap enggan untuk mengosongkan objek tersebut maka pemenang lelang dapat mengajukan gugatan terkait penyerobotan.

⁷⁸<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> (diakses tanggal 04 agustus 2024)

⁷⁹<https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/registry-news/804-sema-1-tahun-2014-berlakukan-rumusan-hukum-pleno-kamar-tahun-2013-sebagai-pedoman-sejumlah-rumusan-hukum-pleno-kamar-tahun-2012-dianulir-mahkamah-agung-telah-menyelenggarakan-rapat-pleno-kamar-di-akhir-tahun-2013-bertempat-di-pusdiklat-mari-megamendu> (diakses tanggal 04 agustus 2024)

⁸⁰<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> (diakses tanggal 04 agustus 2024)

Berdasarkan hasil wawancara terkait prosedur penanganan tindak penyerobotan, maka Nasrullah mengatakan bahwa:⁸¹

“Prosedurnya yaitu, Pihak pemenang lelang dapat melapor langsung ke Kantor Polisi setempat dengan membawa bukti surat dan berita acara eksekusi yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri setempat, Polisi akan melakukan penyelidikan dan penyidikan atas laporan dari pemenang lelang kemudian pihak-pihak terkait akan dipanggil termasuk pelaku penyerobotan untuk dimintai keterangan. Jika bukti-bukti sudah cukup Polisi akan menetapkan debitur (pelaku) sebagai tersangka dan melanjutkan proses hukum, setelah penyidikan selesai berkas perkara akan dilimpahkan ke kejaksaan untuk proses penuntutan, Jaksa Penuntut Umum akan membawa kasus ini ke Pengadilan. Saat di Pengadilan, Jaksa Penuntut Umum akan menunjukkan bukti-bukti dan saksi-saksi untuk membuktikan bahwa debitur telah melakukan tindak pidana penyerobotan, pelaku bisa dijatuhi hukuman pidana jika terbukti bersalah. Kemudian Pengadilan akan memutuskan apakah debitur terbukti melakukan penyerobotan dan menentukan hukuman yang sesuai”.

Berdasarkan hasil wawancara menunjukkan bahwa, setelah dilakukan eksekusi dan ternyata debitur sebagai pemilik objek jaminan yang dilelang tidak mengindahkan putusan yang telah ditetapkan oleh Pengadilan maka konsekuensinya dikenakan sanksi pidana, selain itu juga dapat meminta ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan akibat dari penyerobotan. Tindakan debitur ini tidak hanya mengabaikan kewajiban hukum tetapi juga melanggar hak-hak pemilik sah yang baru, yang dapat menyebabkan debitur dihadapkan pada tuntutan pidana atas penyerobotan tanah dan juga kewajiban untuk membayar kompensasi yang mencakup segala kerugian yang diderita oleh pihak pemenang lelang.

Selain permasalahan yang timbul akibat dari tidak dapat dikuasainya objek lelang oleh pemenang lelang setelah lelang dilaksanakan karena debitur yang tidak mau menyerahkan objek tersebut, terdapat pula keadaan dimana pemenang lelang tidak diberikan haknya

⁸¹ Hasil Wawancara dengan Nasrullah selaku Juru Sita di Pengadilan Negeri Sidrap 20 Agustus 2024

ataupun belum terpenuhi haknya terhadap objek lelang meskipun telah memenangkan lelang secara sah. Berdasarkan hasil wawancara yang menyatakan apakah benar pemenang lelang terkadang tidak diberikan haknya dan apa yang menjadi alasannya, maka Ashar Hamka mengatakan bahwa:⁸²

“Ya, dalam beberapa kasus pemenang lelang terkadang menghadapi situasi dimana mereka tidak diberikan haknya meskipun mereka telah memenangkan lelang secara sah. Adapun yang menjadi alasannya yaitu, penolakan oleh debitur untuk mengosongkan objek yang telah dilelang sehingga membuat pemenang lelang sulit untuk mengambil alih objek tersebut. Masalah legalitas objek, terdapat masalah hukum terkait kepemilikan atau status tanah seperti sertifikat ganda, sengketa batas tanah atau masalah legalitas lainnya yang tidak terungkap sebelum lelang yang membuat pemenang lelang kesulitan untuk mendapatkan haknya. Proses eksekusi pengosongan objek oleh pengadilan bisa tertunda atau tidak berjalan sesuai dengan jadwal karena berbagai alasan seperti adanya perlawanan yang dilakukan oleh debitur sehingga mengulur waktu pelaksanaan eksekusi, hal ini membuat pemenang lelang harus menunggu lagi untuk mendapatkan haknya. Selain itu juga terkadang ada sengketa dengan pihak ketiga seperti ahli waris atau pemegang hak lain yang mengajukan klaim atas objek tersebut, yang menyebabkan sengketa tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu sebelum pemenang lelang bisa menguasai objek lelang”.

Berdasarkan hasil wawancara menunjukkan bahwa, pemenang lelang yang tidak diberikan haknya adalah situasi di mana seseorang yang telah memenangkan lelang secara sah tidak dapat menguasai atau menikmati objek lelang yang seharusnya menjadi miliknya. Pemenang lelang yang tidak diberikan haknya dapat mengambil langkah-langkah hukum untuk memastikan haknya diakui dan ditegaskan, ini termasuk upaya untuk menuntut pihak yang menghalangi haknya serta meminta ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan.

⁸² Hasil Wawancara dengan Ashar Hamka selaku Seksi Hukum dan Informasi di KPKNL Kota Parepare 20 agustus 2024

Sejak pejabat lelang menerbitkan Risalah Lelang yang mencakup seluruh rangkaian peristiwa lelang serta semua syarat dan ketentuan pelaksanaannya, Risalah Lelang tersebut sudah cukup menjadi bukti peralihan hak dari pemilik semula kepada pembeli lelang. secara hukum, pemenang lelang telah mendapatkan kepastian hukum atas objek lelang yang dibelinya.⁸³

Berdasarkan hasil wawancara terkait bentuk-bentuk perlindungan hukum kepada pemenang lelang, maka Ashar Hamka mengatakan bahwa:⁸⁴

“bentuk-bentuk perlindungan hukumnya antara lain: Pertama Pembatalan lelang, jika pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang karena adanya sengketa atau masalah hukum lainnya pemenang lelang dapat mengajukan pembatalan lelang, pembatalan lelang ini dapat dilakukan melalui proses pengadilan. Kedua Ganti rugi, pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pihak-pihak yang bertanggung jawab. Seperti penjual atau penyelenggara lelang, ganti rugi dapat berupa pengembalian uang pembelian objek lelang atau kompensasi lainnya. Ketiga Penundaan pembayaran, dalam kasus dimana pemenang lelang belum membayar lunas objek lelang, pemenang dapat meminta penundaan pembayaran sampai masalah penguasaan objek lelang dapat diselesaikan. Keempat Gugatan perdata, pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang dapat mengajukan gugatan perdata terhadap pihak-pihak yang dianggap bertanggung jawab. Gugatan ini dapat berupa tuntutan ganti rugi atau upaya hukum lainnya. Kelima Laporan kepada pihak berwenang, pemenang lelang dapat melaporkan masalah ini kepada pihak berwenang. Seperti Badan pertanahan nasional (BPN) atau komisi pengawas persaingan usaha (KPPU), untuk mendapatkan bantuan dan penyelesaian”.

⁸³<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> (diakses tanggal 04 agustus 2024)

⁸⁴ Hasil Wawancara dengan Ashar Hamka selaku Seksi Hukum dan Informasi di KPKNL Kota Parepare 22 juli 2024

Berdasarkan hasil wawancara di atas menunjukkan bentuk-bentuk 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.

4.3 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.

Jika debitur selaku pemilik objek jaminan yang dilelang tidak mengosongkan secara sukarela, maka Pemenang lelang dapat mengajukan langsung permohonan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk objek tanah dan bangunan di atasnya tanpa perlu mengajukan gugatan dengan menyerahkan 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.⁸⁵

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.⁸⁶ 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.

Berdasarkan hasil wawancara terkait kendala yang terjadi saat proses eksekusi objek lelang bagi pemenang lelang, maka Nasrullah mengatakan bahwa:⁸⁷

“kendala yang terjadi pada saat proses eksekusi itu, debitur tidak ingin melakukan pengosongan objek lelang secara sukarela dan melakukan perlawanan dengan beralasan bahwa debitur tidak diberi informasi terkait pelaksanaan lelang terhadap objek jaminannya sehingga tidak mau untuk melakukan pengosongan”.

Berdasarkan hasil wawancara di atas menunjukkan bahwa kendala yang sering terjadi pada saat proses eksekusi akan dilaksanakan yaitu debitur/pemilik barang jaminan tidak ingin mengosongkan objek lelang secara sukarela yang menyebabkan pemenang lelang tidak dapat menikmati objek yang telah dibelinya secara sah, pengosongan terhadap objek lelang hak tanggungan yang tidak berjalan dengan efektif sering terjadi pasca proses lelang hal ini disebabkan karena sikap debitur yang tidak mau bekerja sama (kooperatif) serta tidak memiliki itikad baik untuk

⁸⁵ 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: Hal.825.

⁸⁶ *Ibid*

⁸⁷ Hasil Wawancara dengan Nasrullah Selaku Juru Sita di Pengadilan Negeri Sidrap 31 Juli 2024

melaksanakan kewajibannya. Terlebih jika objek jaminan yang dilelang tersebut merupakan aset satu-satunya yang dimiliki, maka debitur biasanya akan melakukan segala upaya untuk mencegah proses pelaksanaan eksekusi tersebut.

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.⁸⁸ Ketika pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dibelinya, hal ini dapat membawa dampak positif maupun dampak negatif bagi pihak pemenang lelang.

Berdasarkan hasil wawancara terkait dampak bagi pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang, maka Ashar Hamka mengatakan bahwa:⁸⁹

“Dampak bagi pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang terbagi atas dampak positif dan dampak negatif. dampak positifnya, jika pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang karena adanya masalah hukum atau sengketa pemenang lelang dapat mengajukan pembatalan lelang. pembatalan lelang dapat melindungi pemenang lelang dari kerugian yang lebih besar, dalam kasus pembatalan lelang, pemenang lelang berhak untuk mendapatkan kembali uang yang telah dibayarkan untuk pembelian objek lelang hal ini dapat mengurangi kerugian finansial bagi pemenang lelang. selain itu kejadian seperti ini bisa menjadi

⁸⁸ 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: Hal.345.

⁸⁹ Hasil Wawancara dengan Ashar Hamka selaku Seksi Hukum dan Informasi di KPKNL Kota Parepare 22 juli 2024

pembelajaran bagi pemenang lelang untuk lebih berhati-hati dan cermat dalam mengikuti lelang dikemudian hari. Adapun dampak negatifnya yaitu, pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dibeli dapat menimbulkan kerugian finansial bagi pemenang lelang baik karena uang yang telah dikeluarkan maupun hilangnya kesempatan untuk memperoleh keuntungan dari objek lelang tersebut. Kejadian seperti ini dapat menimbulkan beban pikiran terhadap pemenang lelang jika proses penyelesaiannya memakan waktu yang cukup lama. Pemenang lelang dapat kehilangan kesempatan untuk memperoleh manfaat dari objek lelang tersebut baik dari segi ekonomi maupun penggunaannya”.

Berdasarkan hasil wawancara di atas terkait dampak bagi pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang menunjukkan bahwa, betapa pentingnya perlindungan hukum bagi pemenang lelang untuk memastikan hak-hak mereka terjamin dan meminimalisir kerugian akibat tidak dapat menguasai objek lelang tersebut. Perlindungan hukum yang efektif tidak hanya memastikan kepastian kepemilikan tetapi juga memberikan mekanisme untuk menyelesaikan sengketa, dengan adanya perlindungan hukum yang memadai, pemenang lelang dapat mengatasi masalah terkait penguasaan objek lelang secara lebih efisien dan adil serta menjaga integritas dan kepercayaan dalam proses lelang.

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 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.⁹⁰

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. Setelah pelaksanaan lelang pembeli akan menerima kutipan Risalah Lelang dari KPKNL yang berfungsi sebagai akta jual beli, dan dapat juga diberikan Grosse Risalah Lelang jika diperlukan, sebagaimana diatur dalam Pasal 93 Ayat (2) Huruf a PMK No.213/PMK.06/2020. Akta ini menjadi dasar bagi pembeli untuk menunjukkan kepada pihak manapun bahwa hak atas tanah dan atau bangunan telah berpindah dari pemilik lama kepada pembeli lelang.⁹¹ Risalah Lelang menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, kutipan Risalah Lelang hanya dapat dibatalkan apabila dapat dibuktikan bahwa kutipan Risalah Lelang tidak memenuhi ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

⁹⁰<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> (diakses pada 09 Agustus 2024)

⁹¹ *Ibid*

BAB V

PENUTUP

5.1 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.
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.

5.2 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

BUKU

- Chumaida, Vandawati Zahry. *Penegakan hak konsumen melalui badan penyelesaian sengketa konsumen guna meningkatkan indeks kepuasan konsumen*. Surabaya: jakad media publishing, 2021.
- Arief, H. Hanafi. *Pengantar Hukum Indonesia*. Yogyakarta: Lkis Pelangi Aksara, 2016.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Lelang*. Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2022.
- Arba, M. *Hukum. Hak Tanggungan*. Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2021.
- Hajati, Sri. *Eksistensi Lembaga Rechtsverwerking Di Indonesia*. Surabaya: Airlangga University Press, 2022.
- Hajati, Sri, dkk. *Buku Ajar Hukum Adat*. Jakarta Timur: Prenada Media, 2019.
- Harahap, Ade Rizqi Naulina, dkk. *Perlindungan Hukum Terhadap Sistem Pembayaran Transaksi Elektronik Lintas Batas Negara*. Jawa Tengah: NEM, 2022.
- Kumala, Yudha Cahya. *Lelang Indonesia: Serba Serbi Lelang Dan Pelaksanaannya Di Indonesia*. Yogyakarta: Deepublish, 2020.
- Simanjuntak, P.N.H. *Hukum Lelang Indonesia*. Jakarta: Prenada Media, 2023.
- Eka, Yuniza Mailinda. *Peraturan Lelang*. Yogyakarta: Nas Media Pustaka, 2021.
- Amaliya, Lia. *Hukum Perikatan*. Surabaya: Cipta Media Nusantara, 2022.

JURNAL

- 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)
- Azzahra, Salsabila Fathimah, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan.” *Lex Renaissance*, (2023)

- Riansyah, Ahmad, dkk, "Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah." *Consensus Jurnal Ilmu Hukum*, (2022)
- Azis, Abdul, "Kedudukan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Atas Tanah Rumah Tinggal." *Journal Of Administrative And Social Science*, (2022)
- 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)
- Sekar Langit, Ervira, "Perlindungan Hukum Debitur Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Rumah Atas Jaminan Hak Tanggungan" *Bureaucracy Journal: Indonesia Journal Of Law And Social-Political Governance*, (2022)
- Malida Astriani, Ersya, dk, "Prosedur Pelaksanaan Dan Pengumuman Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)" *Notarius*, (2022)
- 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)

SKRIPSI/TESIS/DISERTASI

- Hidayatullah, Muhammad Syarif, "Tinjauan Hukum Penerbitan Hak Tanggungan Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertahanan Nasional Kota Pare-Pare", *Skripsi. Fakultas Hukum Institut Ilmu Sosial Dan Bisnis Andi Sapada*, 2022.
- Siagian, Frischa Nanidia, "Asas Itikad Baik Pelaku Usaha Terhadap Perjanjian Jual Beli Online Dengan Sistem Cash On Delivery Dihubungkan Dengan Buku III KUH Perdata Juncto Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen", *Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung*, 2023.

- 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.
- Laili, Zahra Yulisa, Pengetahuan Hukum Masyarakat Tentang Penyelesaian Masalah Pelanggaran Atas Layanan Ojek Online Berbasis Aplikasi, *Diss Universitas Islam Indonesia*, 2019.
- Aulia M, Purba Dhea, Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Korban Tindak Pidana Perdagangan Manusia Ditinjau Dari UU No.21 Tahun 2007 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Perdagangan Orang, *Diss Universitas Quality*, 2019.
- Ananda, Alma Dewi, “Keabsahan Lelang Melalui Media Sosial Instagram Ditinjau Dari Peraturan Lelang Yang Berlaku” *Diss, Politeknik Keuangan Negara STAN*, 2022.
- Situmorang, Fitri, “Implementasi Undang-Undang Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Medan”, *Diss Universitas Quality*, 2022.

ARTIKEL

- <https://kbbi.web.id/objek-atau-obyek> (diakses 19 januari 2024)
- Zakky, “Unsur-Unsur Perlindungan Hukum Beserta Contoh dan Penjelasannya”
<https://www.seluncur.id/unsur-unsur-perlindungan-hukum/> (diakses 20 januari 2024)
- Redaksi Ocb Nisp, 4 Oktober 2021. <https://www.ocbc.id/id/article/2021/10/04/lelang-adalah> (diakses 20 januari 2024)
- Riadi, Muchlisin, Kajian Pustaka, 16 Mei 2020. <https://www.kajianpustaka.com/2020/05/lelang-pengertian-fungsi-jenis-asas-dan-prosedur.html> (diakses 20 januari 2024)
- Ariyanto, Mochammad Teguh, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 30 juni 2022. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-bukittinggi/bacaartikel/151>

85/Kendala-Dan-Permasalahan-Pengosongan-Setelah-Pelaksanaan-Lelang-Eksekusi-Hak-Tanggungannya.html (diakses 21 januari 2024)
<https://bri.co.id/info-perusahaan> (diakses tanggal 13 juli 2024)
https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita_media/baca/3991/Eksekusi-Hak-Tanggungannya-pada-Kredit-Macet.html (diakses pada 25 juli 2024)
<https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/registry-news/804-sema-1-tahun-2014-berlakukan-rumusan-hukum-pleno-kamar-tahun-2013-sebagai-pedoman-sejumlah-rumusan-hukum-pleno-kamar-tahun-2012-dianulir-mahkamah-agung-telah-menyelenggarakan-rapat-pleno-kamar-di-akhir-tahun-2013-bertempat-di-pusdiklat-mari-megamendu> (diakses tanggal 04 agustus 2024)
<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> (diakses pada 09 Agustus 2024)

UNDANG-UNDANG

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

HASIL WAWANCARA

Wawancara dengan Rahmatullah Selaku RM CRR di Bank BRI Cabang Kabupaten Sidrap 22 Juli 2024

Wawancara dengan Ashar Hamka selaku Seksi Hukum dan Informasi di KPKNL Kota Parepare 22 Juli 2024

Wawancara dengan Eko Budi Syaifudin selaku Pejabat Lelang di KPKNL Kota Parepare 24 Juli 2024

Wawancara dengan Nasrullah Selaku Juru Sita di Pengadilan Negeri Sidrap 31
Juli 2024