

# PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG YANG BARANGNYA MASIH DIMILIKI DEBITUR

<sup>1</sup>Syamsul, <sup>2</sup>Ismail Pettanase, <sup>3</sup>K.A. Novianysah <sup>4</sup>M. Adi Saputra  
[1syamsulsh13@yahoo.com](mailto:syamsulsh13@yahoo.com), [2ismail\\_pettanasse@yahoo.com](mailto:ismail_pettanasse@yahoo.com),  
[3iantato25@gmail.com](mailto:iantato25@gmail.com), [4muhamadadisaputra99@gmail.com](mailto:muhamadadisaputra99@gmail.com)

<sup>1,2,3,4</sup>Universitas Muhammadiyah Palembang

**Abstract:** *An auction is a public sale of products that starts with a notification of the auction and ends with an oral or written price offer that changes to reflect the highest bid. The auction is open to the public and there is no hierarchy among the bidders. Because the debtor is not the owner of the guarantee, there is a problem in the banking sector that prevents the Auction Center from selling the mortgage object at auction should the debtor default. At the land agency office, the auction item has been registered. so even when the owner of the collateral signs the document granting the mortgage right, the auction winner cannot take possession of the item. With a predetermined objective, the normative-empirical (applied) legal research approach is used to examine how positive legal provisions (legislation) and factual clauses are used in every legal occurrence that occurs in society. Auction winners are given security and legal protection. The auction seller has a legal obligation to uphold the rights of the winning bidder. The pre-auction and post-auction implementation of the regulations reflect this.*

**Keywords:** *Legal Protection, Auction Execution, Mortgage.*

**Abstrak:** Penjualan objek yang dapat diakses publik melalui lelang melibatkan tawaran harga tertulis atau lisan yang naik atau turun untuk mencapai harga tertinggi sebelum pengumuman lelang. Pembeli atau kandidat lelang tidak diberikan preferensi, dan forum terbuka digunakan untuk lelang. Permasalahan yang terjadi dimasyarakat dalam dunia perbankan yaitu debitur bukanlah sebagai pemilik jaminan sehingga apabila debitur wanprestasi Balai Lelang menemukan kesulitan untuk lelang eksekusi objek hak tanggungan. Meskipun pemilik agunan menandatangani akta pemberian hak tanggungan yang telah dicatat di kantor dinas pertanahan, pemenang lelang tidak dapat mengurus atau mematuhi barang lelang. Metodologi penelitian hukum normatif-empiris yang diterapkan melihat bagaimana ketentuan hukum positif (undang-undang) dan klausul faktual digunakan dalam setiap kejadian hukum di masyarakat untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Pemenang lelang diberikan keamanan dan perlindungan hukum. Penjual lelang memiliki kewajiban hukum untuk menegakkan hak-hak penawar yang menang. Pra-lelang dan pelaksanaan pasca-lelang peraturan mencerminkan hal tersebut.

**Kata Kunci:** Eksekusi, Hipotek, Lelang, Perlindungan Hukum.

## **A. Pendahuluan**

Untuk memenuhi banyak bagian dari tuntutan sosialnya, keinginan manusia yang berbeda telah berubah seiring berjalannya waktu, dan untuk memenuhi kebutuhan tersebut, manusia mengeluarkan biaya. Setiap orang di masyarakat harus bekerja untuk mencari nafkah karena tingginya biaya hidup. Manusia mampu memenuhi kebutuhan mereka dengan uang yang mereka hasilkan. Manusia bisa menghasilkan uang dengan cara meminjam dari koperasi, bank, dan lembaga keuangan lain selain bekerja untuk memenuhi kebutuhan mereka. (Pemayun and Sudibya 2018). Bank adalah organisasi yang bertanggung jawab atas pengumpulan pajak. “Undang-Undang No. 7” tentang Undang-Undang Bersama tentang “Perbankan No. 10 Tahun 1998” mengatur lembaga keuangan tempat Bank melakukan bisnis. Bank harus mampu membangun kepercayaan nasabah sebagai entitas komersial penyedia jasa keuangan yang mengumpulkan aset dari nasabah.

Peningkatan dan pemerataan kondisi kehidupan bagi semua penduduk adalah tujuan nasional yang vital, dan perbankan memainkan peran penting dalam mendorong pencapaian tujuan ini. Organisasi yang memfasilitasi transaksi

keuangan adalah bank. menuntut dana, atau Bank menahan dana publik sebelum meminjamkannya kembali kepada masyarakat. Bank berperan penting dalam mendorong kegiatan ekonomi karena menawarkan layanan yang berkaitan dengan peredaran uang.(HARAHAP 2022).

Berdasarkan perjanjian dan ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit, bank meminjamkan uang kepada kreditur dan debitur dalam bentuk pinjaman kredit. Menurut KUH Perdata Pasal 1329, "setiap orang berwenang mengatur perjanjian, kecuali ia dinyatakan tidak cakap menurut undang-undang," perjanjian adalah perjanjian yang wajib bagi pihak-pihak yang telah menandatangani. Jika debitur gagal menepati komitmen atau gagal bayar di kemudian hari. Setelah menerima tiga pemberitahuan dari kreditor dan tidak dapat melakukan pengembalian karena wanprestasi atau kelalaian, debitur dilayani dengan panggilan pada perjanjian utang untuk hak tanggung jawab dan diminta untuk melakukan pembayaran mendesak utangnya.

Salinan Akta Pengakuan Utang dan sertifikat kewajiban dengan kuasa pelaksana dicantumkan dalam perjanjian penagihan utang. Akibatnya, baik pemberi hak tanggungan maupun pengadilan setempat tidak perlu dikonsultasikan agar

pemegang tanggungan pertama mendapatkan persetujuan mereka. Topik yang berkaitan dengan hak tanggungan dapat diajukan untuk dilelang atas permohonan ke Kantor Balai Lelang oleh pemegang pertama hak tanggungan atau kreditor. Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Kunjungan Pelaksanaan Lelang, Penjualan Umum Melalui Lembaga Lelang diatur dengan Peraturan Vendu (Peraturan Lelang Stbl. 1908 Nomor 189) dan Instruksi Vendu (Instruksi Lelang Stbl. 1908 Nomor 190). Sebelum lelang secara resmi diumumkan, tawaran tertulis atau lisan dari kenaikan atau penurunan harga untuk mendapatkan harga tertinggi untuk menjual barang. Proses ini dilakukan di depan publik dan tidak ada tawaran atau penawaran potensial yang diberikan preferensi. Akibatnya, mereka diberikan tugas dan hak istimewa yang sama. Lelang pada dasarnya menyediakan mekanisme penawaran dengan persaingan tak terbatas di antara penawar, bebas dari pengaruh asing, untuk memastikan bahwa penjual mendapatkan harga yang adil dan diinginkan, itulah sebabnya disebut proses kompetitif. (Rachmadi Usman 2016).

Permasalahan yang terjadi dimasyarakat dalam dunia perbankan yaitu debitur bukanlah sebagai pemilik jaminan sehingga apabila debitur wanprestasi Balai

Lelang menemukan kesulitan untuk lelang eksekusi objek hak tanggungan. Meskipun pemilik agunan menandatangani akta pemberian hak tanggungan yang telah dicatat di kantor dinas pertanahan, pemenang lelang tidak dapat mengurus atau mematuhi barang lelang.

## **B. Permasalahan**

Penelitian ini akan mengkaji dua permasalahan utama, yaitu : *pertama, Bagaimana Jaminan Kredit Bank Dalam Pemberian Hak Tanggungan dan Lelang?* ; *kedua, Pemenang lelang dilindungi secara hukum terhadap barang-barang lelang yang masih dimiliki debitur?*

## **C. Metode**

Penelitian ini menggunakan teknik penelitian hukum normatif. Hal ini bertujuan agar peraturan yang menjadi standar perilaku setiap orang dapat diperiksa secara normatif sebagai bagian dari proses penelitian. “Penggunaan ketentuan hukum positif (undang-undang) dan klausul faktual dalam setiap fenomena hukum yang terjadi di masyarakat dengan tujuan yang telah ditentukan diperiksa oleh studi hukum normatif-empiris (terapan)”. (Effendi and Ibrahim 2020).

## **D. Pembahasan**

### **Jaminan Kredit Bank Dalam Pemberian Hak Tanggungan dan Lelang**

#### **A. Proses Jaminan Perjanjian Kredit**

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998, Bank adalah lembaga komersial yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak. Dari perspektif ini, jelas bahwa bank memainkan peran penting dalam perekonomian karena mereka bertanggung jawab untuk mengumpulkan uang dari masyarakat dan mendistribusikannya kepada mereka yang membutuhkan. Pembagian uang tersebut akan berdampak pada keberlangsungan hidup masyarakat. Bank berjuang untuk pasar dalam jumlah yang lebih besar sebagai akibat dari meningkatnya persaingan, sehingga mereka harus siap untuk bersaing. Akibatnya, bisnis harus meningkatkan kecerdikan dan kualitas layanan mereka. Salah satu faktor terpenting dalam meningkatkan kualitas layanan adalah tercapainya kesederhanaan dan kecepatan dari layanan yang dihasilkan dalam memenuhi permintaan masyarakat, salah

satunya adalah persyaratan kredit.(ATTYA 2016).

Kredit merupakan "Menurut Pasal 1 Nomor 11 Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, "pemberian uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan perjanjian atau perjanjian pinjaman antara bank dengan pihak lain yang mengharuskan peminjam untuk membayar utang setelah jangka waktu tertentu dengan bunga." Kredit merupakan distribusi uang atau tagihan dengan karakteristik pengaturan pinjaman antara bank dan pihak-pihak yang terlibat, dengan peminjam memiliki kewajiban untuk membayar kembali utangnya pada tingkat bunga tertentu setelah jangka waktu tertentu. (Nendra, Budiarta, and ... 2020).

Kredit didefinisikan sebagai "Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, "pemberian uang atau tagihan yang dapat dibandingkan dengannya, berdasarkan kontrak atau pengaturan pinjaman antara Bank dengan pihak lain yang mengharuskan peminjam membayar utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan bunga" Setelah memberikan kredit publik dalam bentuk perjanjian kredit, lembaga keuangan akan melakukan kontak

hukum dengan mereka. Kesepakatan adalah perjanjian yang dicapai antara dua pihak atau antara dua orang yang menangani masalah utama yang dihadapi. (Dianawati and Purnawan 2017).

Karena pengaturan kredit adalah kepercayaan, maka memberikan fasilitas kredit juga harus menjadi kepercayaan karena dimaksudkan untuk diminta oleh debitur potensial. Dari pengetahuan tersebut, dapat diamati bahwa bank berfungsi sebagai penyedia uang tunai dengan perjanjian pinjaman yang terbentuk antara kreditur dan debitur. Keyakinan adalah proses memeriksa fakta dan data.

Penerapan pinjaman bank harus dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip kredit yang sehat. Menghindari bahaya yang dapat membahayakan bank adalah tujuannya. Selain itu, bank harus hati-hati mengevaluasi karakter, bakat, dan Sebelum memberikan kredit, pertimbangkan aset, keamanan, dan prospek bisnis debitur. Secara umum, jaminan diatur oleh Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. Pasal 1131 menyatakan bahwa seluruh harta kekayaan debitur, baik bergerak maupun tidak bergerak, sekarang atau di masa depan, tergantung pada persetujuan masing-masing individu. Meskipun Pasal 1132 menyatakan "Untuk setiap orang yang berutang kepadanya, termasuk pendapatan penjualan,

Departemen Keuangan berfungsi sebagai jaminan bersama. Kecuali kasus di mana ada alasan yang sah bagi satu debitur untuk didahulukan di antara debitur, objek dibagi menurut keseimbangan, yang berarti, sesuai dengan besarnya setiap piutang." (Verawati and Safrina 2019).

Perjanjian yang berisi jaminan yang dibuat antara kreditur dan debitur dikenal sebagai jaminan kredit, tetapi juga dapat dicapai dengan bantuan pihak ketiga dengan menjamin kewajiban debitur, yang dipecah menjadi dua bagian, yaitu: (Telaumbanua, Panjaitan, and ... 2021).

1. Hak jaminan kredit individu, juga dikenal sebagai *zakerheidsrechten* personal;
2. Hak jaminan kredit treasury, juga dikenal sebagai *zekerheidsrechten* kolektif.

KUH Perdata, yang mengatur jenis-jenis jaminan kredit dan berbagai undang-undang dan peraturan yang merupakan modifikasi dari KUH Perdata, secara umum, adalah salah satu sumber utama hukum di bidang perdata.

1. Jaminan yang lahir sebagai hasil perjanjian dan hukum; dan
2. Jaminan yang termasuk dalam kategori jaminan umum dan khusus.

Selain jaminan umum, ada juga jaminan khusus. Jaminan ini dihasilkan dari perjanjian unik yang telah dibuat oleh kreditur dan debitur. Jaminan

perbendaharaan atau jaminan individu dapat digunakan sebagai jaminan khusus. Jaminan adalah jaminan perbendaharaan jika perjanjian menyerukan adanya barang tertentu untuk digunakan sebagai jaminan atas kewajiban tersebut. Jaminan individu, di sisi lain, adalah keberadaan orang tertentu yang mampu melaksanakan kewajiban dalam hal debitur gagal bayar. Apakah jaminan adalah jaminan utang atau jaminan kredit, bentuk jaminan sangat mempengaruhi seberapa kuat itu akan ketika datang ke mengikat. Dimungkinkan untuk mengikat jaminan dalam bentuk benda bergerak, baik berwujud maupun tidak berwujud, menggunakan jaminan gadai (PAND) atau jaminan fidusia. Sementara jaminan fidusia diatur oleh Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, hak gadai diatur oleh Pasal 1150 sampai dengan 1160 Buku II KUH Perdata. Jaminan fidusia memberikan perlindungan untuk kewajiban yang tidak terbebani seperti bangunan. Jaminan yang dapat diangkut tunduk pada hak-hak tanggungan, menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak-hak tanggungan. (Verawati and Safrina 2019).

## **B. Hak Tanggungan**

Dimungkinkan untuk mengikat jaminan dalam bentuk benda bergerak,

baik berwujud maupun tidak berwujud, menggunakan jaminan gadai (PAND) atau jaminan fidusia. Sementara jaminan fidusia diatur oleh Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, hak gadai diatur oleh Pasal 1150 sampai dengan 1160 Buku II KUH Perdata. Jaminan fidusia memberikan perlindungan untuk kewajiban yang tidak terbebani seperti bangunan. Jaminan yang dapat diangkut tunduk pada hak-hak tanggungan, menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak-hak tanggungan.”(Wijaya, Fendy, and Aisyah 2020).

Dapat disimpulkan dari pembedaan yang disebutkan di atas bahwa kreditor yang memiliki hak jaminan material memiliki hak yang mendukung perkaranya karena:

1. Ketika datang untuk mengumpulkan pembayaran dari hasil penjualan sebagian dari properti debitur yang digunakan sebagai jaminan untuk utang debitur, kreditor pemegang hak diutamakan; dan/atau
2. Sebagian besar waktu, jaminan adalah barang berharga bagi debitur. Hal ini dapat menempatkan debitur di bawah tekanan psikologis untuk membayar utang. Hukum jaminan didasarkan pada kecenderungan manusia untuk ingin menyimpan apa yang berharga dan telah diakui sebagai milik.

Menurut Pasal 4 UUHT, hak tanggungan, yang meliputi hak milik, hak pakai perusahaan, hak pakai bangunan, dan hak guna tanah negara, diatur oleh undang-undang. Liabilitas juga dapat dilampirkan pada aset yang terdaftar atau ditransfer. Pembentukan hak gadai sebagai jaminan atas klaim tanah untuk pemenuhan kewajiban tertentu secara keliru dianggap memiliki eksekusi yang lugas dan lugas. (Jayanti and Darmawan 2018).

Hukum menguntungkan mereka yang memiliki hak yang dijamin. Kreditur yang mempunyai Hak Tanggungan dapat menggunakan subjek jaminannya dengan salah satu dari tiga (tiga) cara ketika debitur mengingkari janjinya: (1) Eksekusi Parate, (2) hak eksekusi, atau (3) penjualan di bawah tangan. Eksekusi jeda, juga dikenal sebagai eksekusi langsung, adalah ketika agunan debitur dijual melalui proses lelang tanpa harus mendapatkan persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri. Kreditur memiliki opsi untuk mengeksekusi eksekusi terpisah mereka sendiri saat menggunakan eksekusi langsung.

Hak atas tanah sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria adalah hak tanggungan, dan jaminan pembayaran utang memiliki kekuatan untuk diutamakan. Mereka juga bertindak sebagai jaminan untuk hak-hak

tersebut. Untuk menggunakan Hak Tanggungan, baik penerima hibah (debitur) maupun penerima (kreditur) Hak Tanggung Jawab harus mematuhi persyaratan tertentu. Misalnya, pemberi Hak Tanggung Jawab harus memastikan bahwa barang-barang yang tercakup dalam Hak Tanggung Jawab tidak dapat digunakan tanpa persetujuan kreditur, sehingga harus ada kejelasan jika terjadi pengalihan fungsi, dan penerima Hak atas Pertanggungan harus melalui penilaian yang cermat. Verifikasi reputasi dan reputasi debitur. Item yang digunakan. Benda-benda yang dijadikan jaminan juga harus transparan. (Kurniawan, Sumarja, and ... 2017).

Lebih mudah bagi kreditur untuk menegakkan hak tanggung jawab dalam kasus wanprestasi debitur ketika hak tanggung jawab termasuk dalam sertifikat tanah. Kata-kata "tunduk pada ketentuan Pasal 14 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Tanah dan Benda-benda Terkait Tanah," "DEMI KEADILAN BERDASARKAN TUHAN YANG MAHA ESA," dan frasa serupa lainnya dicantumkan dalam sertifikat hak milik. Ini memiliki kekuatan hukum dan fungsi yang mirip dengan putusan pengadilan. Aturan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggung Jawab atas Tanah dan Benda-benda Terkait Tanah berlaku apabila

debitur tidak dapat memenuhi komitmen tersebut. Pemilik ganti rugi pertama berhak, jika terjadi wanprestasi debitur, untuk menjual barang yang dilindungi oleh ganti rugi di bawah kendalinya sendiri di pelelangan umum dan mengurangi hasil dari utangnya yang belum dibayar. (Dianawati and Purnawan 2017).

Hak-hak tanggungan dilaksanakan sesuai dengan peraturan pelaksanaan hipotetis yang berlaku pada saat Undang-undang ini diundangkan, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 tanpa adanya peraturan perundang-undangan yang berlaku, sesuai dengan ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Tanggungan Hak atas Tanah dan Benda-benda Terkait Tanah. Pasal 20 Ayat 1 UUHT menetapkan landasan hukum bagi hak-hak tanggungan. Sebenarnya hanya ada dua cara untuk menjual hak properti yang dikenakan bea, menurut klausul ini:

- a. Pasal 6 undang-undang diikuti selama lelang. Jika debitur wanprestasi, pemilik tanggungan pertama memiliki hak untuk melelang publik dari komoditas yang dicakup oleh otoritasnya dan untuk mendapatkan pembayaran piutangnya dari hasil penjualan; dan
- b. Lelang berdasarkan huruf B Pasal 20 Ayat 1. Pasal 14 Ayat 2 Judul eksekutorial yang tercantum dalam

sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat 2 dijual pada pelelangan umum sesuai dengan tata cara yang dijelaskan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului kreditor lainnya.

### **C. Lelang**

Dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, Pedoman Pelaksanaan Lelang dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 Tahun 2010 diubah. Lelang adalah penjualan produk secara publik yang mencakup pengumuman lelang serta tawaran tertulis dan / atau lisan dari harga yang naik ke harga tertinggi. Melakukan usaha secara lelang tidak kalah efisiennya dengan melakukan usaha pada umumnya karena berlangsung di dan oleh KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara) atau Balai Lelang pada hari, jam, dan lokasi tertentu dalam 1 (satu) waktu. (Sukmaya 2020).

Lelang adalah penjualan produk secara publik yang dilakukan dengan penawaran lisan, naik-turun untuk mendapatkan harga yang menaikkan, dengan tawaran harga yang lebih rendah, dan dengan tawaran harga yang tertutup.



Lelang diawali dengan upaya terkoordinasi oleh pejabat untuk menarik kemungkinan peserta dan pembeli lelang. Penjualan properti pihak yang dilindungi dan pelanggaran perjanjian debitur dengan kreditor berjalan seiring. Ketika perjanjian kredit gagal dan hak gadai dibuat, debitur tidak lagi mampu atau bersedia memenuhi kewajiban keuangannya kepada kreditor, sehingga hak gadai dijual kepada pihak ketiga untuk membayar utang debitur tersebut (biasanya melalui proses lelang agunan). (Zaki 2016).

Melalui penjualan lelang, pembeli akan diberikan kepastian hukum mengenai kepemilikan objek lelang karena setiap lelang akan menghasilkan penerbitan risalah lelang, yang merupakan akta pembelian asli suatu barang melalui proses penjualan lelang. Dengan bantuan berita acara lelang sebagai bukti, hak milik objek lelang akan ditetapkan meskipun belum sepenuhnya memperoleh hak atas tanah karena hak atas tanah merupakan dokumen ringkas. Hal ini penting karena dokumen aset berfungsi sebagai landasan/dasar "pengalihan kepemilikan" dan KPKNL harus memintanya dalam pelelangan objek pertanggungjawaban. (Sukmaya 2020).

Objek Hak Tanggungan dijual di pelelangan umum sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Ayat 1 Huruf B Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Tanggungan Hak Atas Tanah dan Benda Terkait Tanah,

yang mengatur pembayaran Piutang Tanggungan pemegang Hak Tanggungan dengan prioritas di atas kreditor lainnya. Lelang digunakan untuk mengalihkan hak atas tanah sebagai bagian dari pembayaran utang yang didukung oleh tanggung jawab. Hak atas tanggung jawab adalah kepentingan jaminan yang dibebankan atas hak atas tanah, mengikuti atau tidak mengikuti benda lain yang menjadi bagian dari tanah, untuk pembayaran utang tertentu, mengutamakan kreditor tertentu di atas kreditor lain, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hak jaminan ini sesuai dengan Undang-Undang Peraturan Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. (Zaki 2016).

Pasal 26 ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur tentang Hak Tanggung Jawab atas Tanah dan Benda-benda Terkait Tanah mengatur tata cara penyelenggaraan lelang Hak Tanggungan. Hak tanggungan akan dilaksanakan setelah selesainya hipotek sesuai dengan ketentuan Pasal 224 Peraturan Indonesia yang telah direvisi (Het Herziene Indonesisch Reglement, atau HIR), sebagaimana tercantum dalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggung Jawab atas Tanah dan Benda-benda Terkait.

Eksekusi lelang adalah pelaksanaan

penjualan lelang, seringkali bertentangan dengan hak gadai, ketika debitur melanggar janji. Dasar pelelangan objek yang dipertanggungjawabkan adalah sertifikat tertanggung. “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang kekuatannya sebanding dengan menerima hadiah dengan efek jangka panjang. Dalam hal debitur wanprestasi, penerima fidusia dapat menjual bunga jaminan. Kemudahan melaksanakan janji materi adalah salah satu manfaatnya. (Jufri, Borahima, and Said 2020).

### **Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Barangnya Masih Dimiliki Debitur**

*Vendu Reglement*, bagian dari Ordonansi 28 Februari 1908, harus dicatat sebagai otoritas peraturan lelang Indonesia. Dasar hukum di Indonesia untuk melakukan pelelangan umum dan penjualan jaminan adalah Staatsblad 1908 No. 189, yang terakhir direvisi dengan Staatsblad 1941 No. 3 dan mulai berlaku pada tanggal 1 April tahun itu. Pedoman Pelaksanaan Lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (disingkat PMK) Nomor 27/PMK.06/2016. (Rachmadi Usman 2016).

Menurut definisi jual beli yaitu penjual dan pembeli, kontrak di antara mereka yang menetapkan barang dan

harga, serta hak dan kewajiban yang mengikuti dari kontrak. Jika pemenang lelang memenuhi pedoman dan spesifikasi KPKNL dengan melakukan seperti yang diinstruksikan. Selain itu, pembeli lelang diperlukan Sebelum menerima tanda terima dan notulen lelang, Anda harus membayar Kewajiban BPHTB atas Pengadaan Hak atas Tanah dan Bangunan. Hakim harus menjamin secara tertulis kepada pembeli lelang bahwa ia secara sah berhak atas barang yang dibelinya sesuai dengan temuan bahwa lelang adalah tindakan hukum yang sah dengan secara khusus menyatakan bahwa pelaksanaan penjualan lelang subjek sengketa adalah sah menurut hukum yang berlaku dan sah, Selain validitas risalah lelang dan kepemilikan sah penawar.

Menurut Pasal 1 Nomor 22 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK/06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang, pembeli adalah "orang (orang, badan hukum, atau badan usaha) yang mengajukan penawaran tertinggi dan diakui sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang." Sebelum hak milik dialihkan, pembeli lelang tidak dapat dinyatakan sebagai pemenang. Pengalihan hak milik akan diselesaikan apabila seluruh syarat lelang terpenuhi, termasuk pembayaran harga pembelian dan izin pejabat lelang pada lelang melalui pencabutan risalah lelang.

Selain itu, undang-undang dan aturan melindungi hak-hak pemenang lelang untuk eksekusi di samping pembelaan hukum terhadap mereka. Hak-hak tanggungan tidak ditentukan secara tepat oleh undang-undang atau peraturan. Sebaliknya, penawar yang jujur adalah orang-orang yang memenangkan lelang. Pemenuhan persyaratan untuk berpartisipasi dalam lelang, perilaku lelang yang benar, dan tidak melanggar hukum atau peraturan adalah bukti itikad baik pembeli dan penjual.

Pasal 1457 KUHPerdato menyatakan bahwa lelang dalam hal ini sebanding dengan jual beli. Sejalan dengan Pasal 584 KUH Perdata dan 531 KUH Perdata, pembeli dapat dianggap telah bertindak dengan itikad baik asalkan mereka mengikuti prosedur, memenuhi kewajibannya sebagai pembeli, dan mematuhi prinsip-prinsip penjualan melalui lelang. Dalam hal ini, pembeli lelang mematuhi aturan dan melakukannya sesuai dengan prosedur, sehingga memungkinkan untuk mengklaim bahwa mereka bertindak dengan itikad baik. Pembeli harus menganggap bahwa hak-haknya dilindungi secara memadai oleh iman. (Patria 2021).

Pelaksanaan hak tanggungan sebenarnya telah dibatasi secara tidak langsung dan preventif untuk perlindungan pembeli lelang. Pemenang lelang hak

tanggungan akan dilindungi sebelum sengketa yang melibatkan item lelang, membuat perlindungan ini preventif. Pasal 42 *Vendre Reglement* memberikan perlindungan preventif dengan memungkinkan pemenang lelang untuk mendapatkan kutipan risalah lelang, yang merupakan kutipan risalah yang diverifikasi.

KPKNL benar-benar melindungi pemenang lelang hak tanggungan dengan melakukan langkah-langkah preventif karena peserta lelang telah diberitahukan terlebih dahulu mengenai dokumen, syarat, dan keadaan aktual produk yang akan dilelang, serta bahaya dan potensi hasil yang tidak diinginkan. Hasil upaya preventif KPKNL dan lelang objek tanggungan diakui oleh peserta lelang yang dianggap tulus. Kantor harus memberikan informasi kepada petugas lelang terkait lahan lapangan yang akan dilelang. Harus selesai selambat-lambatnya tujuh hari sebelum lelang dijadwalkan berlangsung untuk menjamin kejelasan barang lelang. Mengingat bahwa ia berfungsi sebagai penghubung antara penjual dan penawar, petugas lelang memiliki tanggung jawab untuk berperilaku baik saat melakukan tugasnya dan untuk memberikan informasi penting. Pejabat yang menjalankan lelang harus berhati-hati untuk melakukannya dengan cara yang menguntungkan pembeli,

penjual, dan pembeli. Berikan informasi yang tepat sebanyak mungkin kepada pembeli, termasuk rincian tentang barang atau objek yang mereka tawar. (INTANG 2019).

Proses lelang dalam hal ini dapat dibandingkan dengan transaksi jual beli sebagaimana didefinisikan oleh KUH Perdata, maka KUH Perdata juga memuat ketentuan perlindungan hukum lelang. Perlindungan terhadap pembeli yang memiliki itikad baik berdasarkan KUH Perdata. Bentuk pertahanan terhadap konsumen. Itikad baik tersebut diuraikan dalam Pasal 1491 KUH Perdata, yang mengatur bahwa penjual memiliki kewajiban kepada pelanggan untuk memastikan pertama, bahwa barang yang dijual aman dan terjamin, dan kedua, bahwa komoditas tersebut bebas dari bahaya tersembunyi atau jenis kekurangan lainnya. Perlindungan terhadap pembeli dimungkinkan di samping perlindungan yang diberikan oleh Pasal 1491 KUH Perdata dengan mengajukan klaim atas kerusakan. Sesuai dengan Pasal 1267 KUH Perdata, pihak-pihak dalam perikatan yang tidak dapat melaksanakan kewajibannya dapat memaksa pihak lain untuk melakukannya atau meminta otorisasi untuk membatalkan perikatan selain penggantian biaya yang dikeluarkan, ganti rugi, dan bunga. Ketentuan ini membuatnya cukup jelas bahwa pelanggan

dilindungi dalam membela hak-hak mereka. Pasal 4 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang, yang mengatakan bahwa lelang dilakukan sesuai dengan semua aturan terkait, memberikan perlindungan hukum kepada pemenang lelang. (HERMAWATY 2019).

Menurut artikel tersebut, pemenang lelang hak tanggungan akan memiliki kepastian hukum. Selanjutnya, Pasal 12 PMK Nomor 27/PMK.06 Tahun 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Kewajiban Penjual Lelang Melengkapi Dokumen dan Legalitas Formal Mengenai Barang yang Akan Dilelang menawarkan perlindungan tambahan. Pejabat Lelang KPKNL juga melakukan penyelidikan hukum terhadap rincian dokumen lelang, legalitas formalnya, dan keabsahan barang lelang. Karena lelang dapat ditangani sesuai dengan prosedur yang digariskan dalam peraturan dan regulasi, ini memberikan jaminan hukum kepada penawar lelang.

Hal tersebut menunjukkan bahwa pemenang lelang diberikan keamanan dan perlindungan hukum. Pasalnya, penjual lelang memiliki kewajiban berdasarkan pasal tersebut dan kewajiban hukum untuk menegakkan hak-hak penawar yang menang. Pra-lelang dan pelaksanaan pasca-lelang peraturan mencerminkan hal itu. Saat membeli komoditas, lelang tidak

hanya menyoroti komponen kehati-hatian bagi penawar tetapi juga menjadikan aspek kehati-hatian sebagai kewajiban penjual. Pemberian kompensasi yang dihasilkan dari ketidakabsahan barang dan kertas persyaratan barang diatur secara ketat, dan penjual bertanggung jawab untuk membuat perbedaan.

### **E. Simpulan**

Menurut Pasal 1 Nomor 22 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK/06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang, peserta lelang adalah sebagai berikut: "Pembeli adalah orang perseorangan, pelaku usaha, atau badan lain yang melakukan penawaran tertinggi dan dinyatakan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Pembeli lelang tidak dapat disebut sebagai pemenang lelang sampai pengalihan hak properti telah terjadi. Pengalihan hak milik akan diselesaikan apabila seluruh syarat lelang terpenuhi, termasuk pembayaran harga pembelian dan izin pejabat lelang pada

lelang melalui pencabutan risalah lelang. Akan ada jaminan hukum bagi pemenang lelang tanggungan. Pengamanan lebih lanjut diberikan oleh Kewajiban Lelang Penjual untuk Melengkapi Dokumen Formal dan Legalitas Barang yang Akan Dilelang serta Pasal 12 PMK Nomor 27/PMK.06 Tahun 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang. Ini menunjukkan bahwa pemenang lelang menerima keamanan dan pembelaan hukum. Pasalnya, penjual lelang memiliki kewajiban berdasarkan pasal tersebut dan kewajiban hukum untuk menegakkan hak-hak penawar yang menang. Pra-lelang dan pelaksanaan pasca-lelang peraturan mencerminkan hal itu. Saat membeli komoditas, lelang tidak hanya menyoroti komponen kehati-hatian bagi penawar tetapi juga menjadikan aspek kehati-hatian sebagai kewajiban penjual. Pemberian kompensasi yang dihasilkan dari ketidakabsahan barang dan kertas persyaratan barang diatur secara ketat, dan penjual bertanggung jawab untuk membuat perbedaan.

## DAFTAR PUSTAKA

- ATTYA, I. H. 2016. *PROSES EKSEKUSI JAMINAN KREDIT PADA PT BANK NEGARA INDONESIA CABANG BUKITTINGGI*. scholar.unand.ac.id.
- Dianawati, C. B., and A. Purnawan. 2017. “Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri.” *Jurnal Akta*.
- Effendi, J., and J. Ibrahim. 2020. “Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris (Cetakan Ke).”
- HARAHAP, F. A. 2022. *TANGGUNG JAWAB KREDITUR ATAS JASA PENAGIH HUTANG YANG DILAKUKAN PIHAK BANK*. repository.umsu.ac.id.
- HERMAWATY, T. 2019. *PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG HAK ATAS TANAH YANG OBJEK LELANGNYA TIDAK ADA SECARA FISIK SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM ....* repository.unair.ac.id.
- INTANG, K. K. H. 2019. *KEABSAHAN LELANG TERHADAP OBJEK HAK ATAS TANAH YANG BERSERTIFIKAT GANDA (OVERLAPPING)*. repository.unair.ac.id.
- Jayanti, O., and A. Darmawan. 2018. “Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan.” *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*.
- Jufri, S., A. Borahima, and N. Said. 2020. “Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang.” *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*.
- Kurniawan, A., F. X. Sumarja, and ... 2017. “Kedudukan Hukum Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Dalam Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan.” *Jurnal Hukum ....*
- Nendra, IPBA, I. N. P. Budiarta, and ... 2020. “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Sertifikat Deposito Pada PT. Bank BRI Cabang Mataram.” *Jurnal Analogi ....*
- Patria, E. 2021. “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DAPAT MENGUASAI OBJEK LELANG KARENA ....”
- Pemayun, Cok Istri Ratih Dwiyantri, and Komang Pradnyana Sudibya. 2018. “Tanggung Jawab Penjamin Terhadap Debitur Yang Tidak Dapat Memenuhi Prestasi Kepada Kreditur.” *Universitas Udayana* 2(5):1–10.
- Rachmadi Usman. 2016. “Hukum Lelang.” 184.
- Sukmaya, M. A. 2020. “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Hal Eksekusi Terhalang Oleh Gugatan Ditinjau Dari Hukum Jaminan.” *Dialogia Iuridica*.
- Telaumbanua, Y. A., N. P. Panjaitan, and ... 2021. “PELAKSANAAN PENANGANAN KREDIT MACET DENGAN MEMAKAI JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA, (Persero), Tbk ....” *JURNAL RECTUM ....*

- Verawati, V., and S. Safrina. 2019. "Surat Keputusan Pengangkatan Pegawai Negeri Sipil (SK PNS) Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Bank." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum ....*
- Wijaya, E., F. Fendy, and A. Aisyah. 2020. "Yuridis Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Mestika Dharma, Medan." *Journal of Education ....*
- Zaki, B. F. 2016. "Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online." *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum.*