



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 28 Oktober 2023, Revised: 1 November 2023, Publish: 3 November 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Kota Pariaman

Anisa Noverina Heriyus¹, Kurnia Warman², Hengky Andora³

¹ Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: Anisanoverinaheriyus@yahoo.com

² Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

³ Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Corresponding Author: Anisanoverinaheriyus@yahoo.com¹

Abstract: *The mortgage execution auction occurs if the debtor defaults, the first mortgage holder has the right to sell the mortgage object on his own authority through a public auction and collect the settlement of his receivables from the proceeds of the sale. In this case the creditor is always the party that directly does have a legal relationship with the debtor through the agreement that they have entered into, of course they are ready with all the attitudes of the debtor, but what about the auction winner, in this case the auction winner is just an individual/legal entity legally and legally carry out sales and purchases in a manner determined and carried out based on law, the auction winner, who in this case becomes the buyer of the collateral object through auction, even gets a lawsuit from the debtor or other parties because he is dissatisfied and has his rights those who are harmed by the creditor's decision to carry out the auction. Of course, this needs to be reviewed again so that the auction winners do not become an outlet for any party's dissatisfaction with the auction of collateral items given to the creditor bank. This study aims to determine the execution of mortgage execution auctions, the process of transferring title certificates of property rights based on auctions, as well as legal protection guarantees for auction winners, the protection referred to here is legal protection that guarantees the auction winner's rights to the object won. From the results of this study it is known that the form of legal protection obtained by the auction winner is a court decision which says that the auction is legal and strengthens the rights of the auction winner over the object of the auction he won. Meanwhile, if the auction is canceled by the court due to law, in this case the legal protection that the winner of the auction gets is that he can demand payment of money for the auction object that has been deposited with the auction official, and can demand costs incurred if he has already registered the auction object.*

Keyword: Auction, Transfer of Name, Legal Protection

Abstrak: Lelang eksekusi hak tanggungan terjadi jika 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 tersebut. Dalam hal ini kreditur selalu pihak yang secara langsung memang memiliki hubungan hukum dengan debitur melalui perjanjian yang telah mereka lakukan tentu saja sudah siap

dengan segala sikap dari debitur tersebut, namun bagaimana dengan sipemenang lelang, yang dalam hal ini pemenang lelang hanyalah perorangan/badan hukum yang secara sah dan legal melakukan jual beli dengan cara yang ditetapkan dan dijalankan berdasarkan undang-undang, Pemenang lelang yang dalam hal ini menjadi pembeli dari objek jaminan tersebut melalui lelang, malah juga mendapatkan gugatan dari pihak debitur ataupun pihak lain karena merasa tidak puas dan ada haknya yang dirugikan dengan keputusan kreditur melakukan pelelangan tersebut. Tentunya hal ini perlu pengkajian lagi agar para pemenang lelang tidak menjadi pelampiasan dari ketidakpuasan pihak manapun atas pelelangan barang jaminan yang diberikannya kepada pihak kreditur/bank. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan lelang, serta jaminan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, perlindungan yang dimaksud disini adalah perlindungan hukum yang menjamin hak sipemenang lelang atas objek yang dimenangkannya. Dari hasil penelitian ini diketahui bahwa bentuk perlindungan hukum yang didapat oleh pemenang lelang adalah, putusan pengadilan yang mengatakan bahwa lelang sah secara hukum dan menguatkan hak pemenang lelang atas objek lelang yang dimenangkannya. Adapun jika lelang diputus pengadilan batal karena hukum, dalam hal ini perlindungan hukum yang didapat oleh pemenang lelang adalah, ia dapat menuntut uang pembayaran atas objek lelang yang telah disetorkan pada pejabat lelang, serta dapat menuntut biaya yang dikeluarkan jika sudah melakukan pendaftaran atas objek lelang tersebut.

Kata Kunci: Lelang, Balik Nama, Perlindungan Hukum

PENDAHULUAN

Bank membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang dalam bentuk kredit perbankan, Dalam memberikan kredit kepada masyarakat, bank harus merasa yakin bahwa dana yang dipinjamkan kepada masyarakat itu akan dapat dikembalikan tepat pada waktunya beserta bunganya dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama oleh bank dan nasabah yang bersangkutan di dalam perjanjian kredit.¹

Pemberian kredit umumnya diikuti penyediaan jaminan khusus oleh pemohon kredit, sehingga pemohon kredit yang tidak bisa memberikan jaminan sulit untuk memperoleh kredit dari bank. Jaminan berupa atas tanah beserta yang diatasnya adalah yang banyak digunakan dalam praktek perbankan didasarkan pada pertimbangan tanah merupakan jaminan yang aman dan punya nilai ekonomis yang relatif tinggi.²

Dalam memberikan kredit kepada masyarakat, bank harus merasa yakin bahwa dana yang dipinjamkan kepada masyarakat itu akan dapat dikembalikan tepat pada waktunya beserta bunganya dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama oleh bank dan nasabah yang bersangkutan di dalam perjanjian kredit.³

Pada pengikatan objek jaminan kredit terdapat beberapa macam pengikatan, yaitu gadai, hipotek, hak tanggungan dan jaminan fidusia di mana masing-masing diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berbeda dan akan dapat memberikan kepastian hukum kepada kreditor dan pemilik objek jaminan utang.⁴ Biasanya dengan jaminan berupa tanah dibebani dengan hak tanggungan sebagai jaminan kreditnya kepada bank. Undang-Undang No.4 Tahun 1996 menjelaskan bahwa hak tanggungan pada dasarnya hanya dibebankan kepada

¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 12-13.

² Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2004, hlm. 140

³ Adrian Sutedi, *Loc. Cit.*, hlm. 12-13

⁴ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 135.

hak atas tanah, namun beberapa kasus terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil lainnya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijamin.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan pada tanggal 9 April 1996, maka segala ketentuan mengenai *Creditverband* dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang diberlakukan berdasarkan Pasal 57 UUPA dinyatakan tidak berlaku lagi. Hal tersebut mengantarkan bangsa Indonesia ke era Hak Tanggungan yang bersifat nasional. Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUHT, yaitu:

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan merupakan suatu perjanjian penjaminan yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit. Perjanjian penjaminan ini diperlukan karena selain untuk menjamin pelunasan atau pelaksanaan kewajiban debitor terhadap kreditor, juga memberikan suatu kemudahan dalam penyelesaian sengketa apabila debitor wanprestasi. Hal ini disebabkan karena hukum memberikan hak kepada pihak yang merasa dirinya dirugikan untuk bertindak langsung pada tahap realisasi paksa hak (eksekusi) apabila pihak lawan mengingkari kewajibannya.⁵

Eksekusi jaminan Hak Tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditor selaku penerima. Hak Tanggungan apabila debitor selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Pelaksanaan eksekusi tersebut diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah dengan mengatur model eksekusi secara variasi sehingga para pihak dapat memilih eksekusi sesuai dengan keinginan mereka.

Ketentuan dalam Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada kreditor (pemegang Hak Tanggungan) pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut bila debitor cidera janji.⁶ Melalui Pasal 6 UUHT, pembuat undang-undang bermaksud untuk memberikan suatu kedudukan yang kuat kepada pemegang Hak Tanggungan, yaitu dengan memberikan suatu hak yang sangat ampuh, yang disebut *parate* eksekusi. Pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu pula meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan.

Pemegang Hak Tanggungan pertama hanya perlu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi obyek Hak Tanggungan tersebut. Penjualan umum atau lelang secara resmi masuk dalam perundang-undangan di Indonesia sejak tahun 1908, dengan berlakunya *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatblad* tahun 1908 Nomor 189 jo Stb. 1941 No. 3 dan *Vendu Instructie* yang diumumkan dalam *Staatblad* tahun 1908 Nomor 190 jo Stb. 1930 No. 85 yang hingga sekarang masih berlaku, berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945. *Vendu Reglement* telah mengalami perubahan dan penambahan, meskipun statusnya hanya reglement tetapi karena merupakan satu-satunya peraturan lelang dan pelaksanaannya diatur dengan Peraturan Pemerintah, *Vendu Reglement* kiranya dapat disamakan dengan undang-undang.

Pengertian lelang berdasarkan Pasal 1 *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 Stb. 1908 No. 189 jo Stb. 1941 No. 3, yaitu:

⁵ Mochammad Dja'is, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2004), hlm. 6

⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 491

“Penjualan dimuka umum atau openbare verkopingen ialah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat dengan persetujuan harga yang makin meningkat atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberikan tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.”

Seiring dengan berjalannya waktu, maka beberapa ketentuan dalam *Vendu Reglement*, Ordonantie 28 Februari 1908 Stb. 1908 No. 189 jo Stb 1941 No. 3 dan *Vendu Instructie*, Stb 1908 No. 190 jo Stb. 1930 No. 85 yang dirasa sudah tidak sesuai untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, diubah dengan berbagai Peraturan Menteri Keuangan dan Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara. Pada tanggal 30 Mei 2006 diterbitkanlah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pengertian lelang menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa: “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.”

Secara hukum pemenang lelang telah mempunyai kepastian hukum atas barang lelang yang dibelinya dengan adanya risalah lelang. Risalah lelang adalah berita acara lelang yang merupakan landasan autentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang.⁷ Pemenang lelang yang sudah memperoleh risalah lelang mempunyai hak untuk mendaftarkan hak tanahnya pada BPN dalam rangka balik nama dari pemilik lama ke pemilik baru. Dengan kata lain hak milik beralih sepenuhnya kepada pemenang lelang jika setelah pemenang lelang telah memenuhi seluruh syarat lelang.

Pendaftaran Hak Atas Tanah ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Salah satu kegiatan Pendaftaran Tanah ini adalah kegiatan Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah. Kegiatan Pemeliharaan data pendaftaran dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis objek Pendaftaran Tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan Perubahan Hak Atas Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat untuk dicatat dalam buku Tanah.⁸

Namun dalam prakteknya di Kota Pariaman hasil penelitian penulis, penjualan barang secara lelang khususnya Hak Tanggungan tidak selalu berfungsi dengan baik, karena adanya kendala dalam pelaksanaannya, salah satunya pembeli lelang tidak dapat menikmati haknya atas objek lelang karena adanya gugatan perlawanan maupun gugatan kepada pembeli lelang dengan Perkara Perdata Nomor 27/Pdt.G/2022, sehingga eksekusi objek lelang hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan. Masalah terjadi ketika pemenang lelang hendak melakukan balik nama objek Hak Tanggungan yang telah dibelinya melalui lelang. Pihak debitur tersebut memohon kepada BPN Kota Pariaman untuk melakukan pemblokiran sertifikat hak milik tersebut. Pemblokiran sertifikat hak tanggungan artinya pemohon meminta agar BPN tidak mengizinkan dilakukannya tindakan hukum apapun terhadap sertifikat tersebut. Dengan demikian, sertifikat hak tanggungan tersebut tidak dapat dilakukan perbuatan hukum apapun sehingga pemenang lelang tidak dapat melakukan balik nama maupun menguasai objek lelang.

Sengketa pertanahan ini menjadi pekerjaan rumah bagi pemerintah. Hal ini disebabkan karena sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat ternyata belum menjamin kepastian hukum

⁷ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Gramedia, 1994), hlm. 187

⁸ Urip Susanto, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm 35.

pemilikinya. Terlebih lagi dalam Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 memberi peluang di mana sepanjang ada pihak lain yang merasa berhak dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat secara keperdataan ke pengadilan umum, atau menggugat Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan, Pengadilan Tata Usaha Negara.

Pihak Yang berkeberatan tersebut dapat memohonkan pencatatan dalam buku tanah atau lebih dikenal dengan istilah pemblokiran tanah atau pencatatan blokir. Hal ini mengakibatkan terjadinya pemblokiran sebagai langkah pengamanan berupa pencegahan/penghentian untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan terhadap sertifikat hak atas tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan sampai adanya putusan yang tetap dari Pengadilan. Dengan demikian, tanah tersebut tidak dipindahkan kepada orang lain melalui jual beli atau lain sebagainya serta tidak dibebani dengan sewa menyewa atau digunakan kepada pihak ketiga.

Terwujudnya kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah akan tercapai apabila pemegang hak atas tanah mendaftarkan tanahnya. Salah satu proses akhir dari pendaftaran tanah adalah pemberian sertifikat yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah. Sertifikat tersebut berlaku sebagai bukti yang kuat, bukan alat bukti yang bersifat mutlak, karena penguasaan sertifikat sesuai dengan sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh Negara Republik Indonesia yang dikenal dengan sistem negarif, dimana sertifikat hanya berfungsi sebagai alat bukti yang kuat tentang adanya suatu hak. Namun jika adanya gugatan menimbulkan kerugian terhadap pemenang lelang baik formil maupun materil, sehingga tidak adanya kepastian hukum yang diperoleh pemenang lelang terkait hak kebendaan atas objek lelang yang telah diperoleh secara sah berdasarkan aturan hukum yang berlaku.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang tidak hanya menekankan pada kenyataan pelaksanaan hukumnya saja, tetapi juga menekankan pada kenyataan pelaksanaan hukum dalam praktek yang dijalankan oleh anggota masyarakat. Metode yuridis empiris ini digunakan karena permasalahan yang akan dibahas bersifat yuridis yang berkaitan dengan kenyataan yang ada dalam studi analiisis mengenai Balik Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Kota Pariaman.

Aspek yuridis dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan atau norma-norma yang memuat ketentuan mengenai hal-hal yang berhubungan dengan Balik Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Kota Pariaman. Aspek empirisnya adalah praktek Balik Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Kota Pariaman, melalui penelitian untuk mengumpulkan data obyektif yang merupakan data primer.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah di Kota Pariaman

Kredit yang diberikan oleh bank-bank swasta nasional hampir selalu dijamin dengan Hak Tanggungan atau Fiducia. Dalam hal kreditor ingkar janji, dan jalan damai tidak berhasil ditempuh, maka apabila kredit dijamin dengan Hak Tanggungan, bank-bank dapat meminta kepada KPKNL (berdasarkan Pasal 6 UUHT) untuk menjual objek jaminan tersebut melalui pelelangan kepada masyarakat umum. Hasil pelelangan tersebut dipergunakan untuk membayar biaya perkara, termasuk biaya pelelangan, dan utang debitor. Dalam hal masih terdapat sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada debitor.⁹

⁹ Santi Safaria, Wawancara, Pejabat Lelang KPKNL Kota Padang, (Padang: 5 Mei 2023).

Instansi Pemerintah yang bertugas mengadakan lelang adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). KPKNL menurut Pasal 29 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 bahwa KPKNL merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Tugas dari KPKNL menurut Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 yaitu melaksanakan pelayanan dibidang kekayaan negara, penilaian piutang negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang menyelenggarakan fungsi:

1. Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara.
2. Registrasi, verifikasi, dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara.
3. Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin hutang.
4. Penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu dan/atau jumlah utang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung hutang dan/atau penjamin hutang serta penyiapan data usul penghapusan piutang negara.
5. Pelaksanaan pelayanan penilaian.
6. Pelaksanaan pelayanan lelang.
7. Penyajian informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang
8. Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan.
9. Pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain.
10. Pelaksanaan bimbingan kepada Pejabat Lelang
11. Inventarisasi, pengamanan, dan pendayagunaan barang jaminan.
12. Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang Negara dan lelang.
13. Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang Negara dan hasil lelang.
14. Pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui KPKNL. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan suatu bentuk *parate executie*, yaitu apabila debitor wanprestasi maka kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan kekuasaan sendiri (tanpa persetujuan dari debitor) menjual obyek jaminan melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan lelang tersebut, tanpa memerlukan izin atau penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri.

Pasal 20 UUHT jelas mengatur adanya eksekusi dengan berdasarkan Pasal 6 dan berdasarkan titel eksekutorial, yang keduanya berakhir dengan penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagai pelaksanaan Pasal 6 UUHT, dibandingkan dengan pelaksanaan lelang Hak Tanggungan dengan fiat eksekusi dari pengadilan, maka pelaksanaan lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT tanpa fiat eksekusi pengadilan menjadi sederhana, cepat, ringan karena tanah/bangunan objek Hak Tanggungan tidak perlu dilakukan penyitaan dan proses pengadilan yang panjang.

Obyek lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT berupa tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan telah diikat dengan Hak Tanggungan. Kreditor yang ingin melakukan penjualan obyek jaminan Hak Tanggungan secara lelang, harus memenuhi syarat-syarat sebagai pemohon lelang Hak Tanggungan, yaitu:¹⁰

¹⁰ Santi Safaria, Wawancara, Pejabat Lelang KPKNL Kota Padang, (Padang: 5 Mei 2023).

1. Pemohon lelang adalah pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama. Kewenangan eksekusi tidak dapat dikuasakan kepada pihak lain.
2. Pemohon lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada kepala KPKNL yang dilengkapi atau dilampiri dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus dan diberikan tanda terima.
3. Persyaratan lelang yang bersifat umum, antara lain:
 - a. Salinan atau fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual;
 - b. Daftar barang yang akan dilelang; dan
 - c. Syarat lelang tambahan dari penjual atau pemilik barang sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, misalnya jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat atau meneliti secara fisik barang yang akan di lelang, jangka waktu pengambilan barang oleh pembeli, jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (aanwijzing), dan sebagainya.
4. Persyaratan lelang yang bersifat khusus, antara lain:
 - a. Salinan atau fotokopi Perjanjian Kredit
 - b. Salinan atau fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan;
 - c. Salinan atau fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
 - d. Salinan atau fotokopi Perincian Hutang atau jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
 - e. Salinan atau fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi disertai berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
 - f. Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
 - g. Salinan atau fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor atau kreditor, yang diserahkan paling lama 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT). 3 (tiga) cara Ekeekusi Hak Tanggungan:¹¹

1. Penjualan objek Hak Tanggungan di bawah tangan berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUHT;
2. Parate eksekusi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berdasarkan Pasal 6 UUHT menyebutkan apabila debitor 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 tersebut.
3. Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri yang mendasarkan pada Pasal 224 HIR/258 RBg jo. Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT dalam pelaksanaannya.

Petunjuk pelaksanaan lelang telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016, tanggal 22 februari 2016, berkaitan dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010. Untuk menyelesaikan kredit bermasalah pihak kreditor (bank) melakukan upaya pengajuan lelang terhadap objek jaminan dari debitor melalui KPKNL. Berdasarkan hasil penelitian didapatkan data jumlah debitor yang jaminannya diajukan lelang eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL Pekanbaru.

¹¹ Christine Widyawati, *Perbandingan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pengadilan Negeri Dengan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Kantor Pelayanan Negara dan Lelang di Surakarta*, Repertorium, Jurnal Keperdataan dan Kenotariatan FH Universitas Sebelas Maret Surakarta, Volume III Nomor 2 Juli-Desember 2016, hlm.60

Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Kota Pariaman.

Sebelum pelaksanaan lelang dimulai, Kantor Lelang harus meminta keterangan mengenai tanah yang akan dilelang kepada Kantor Pertanahan yang selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan akan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan SKPT akan diterbitkan selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis tanah tersebut. Apabila tanah tersebut belum terdaftar maka dalam SKPT dituliskan bahwa tanah tersebut belum terdaftar dan perlu dilakukan pemeriksaan terhadap data fisik dan yuridis tanah yang akan dilelang.

Dalam SKPT harus dicantumkan semua catatan sah yang terdapat dalam buku tanah. Apabila pada buku tanah telah dipasang sita eksekusi, maka harus dimintakan keterangan dari Kepala Kantor Lelang bahwa sita itu sudah ditindaklanjuti dengan lelang tersebut.

Apabila sertipikat hak atas tanah yang dilelang tidak diserahkan maka akan diterbitkan sertipikat pengganti dan di catat peralihan hak karena lelang. Kemudian dalam buku tanah yang bersangkutan akan dicatat tentang adanya sertipikat pengganti tersebut. Mengenai telah diterbitkannya sertipikat pengganti, Kepala Kantor Pertanahan harus mengumumkannya dalam salah satu surat harian.

Penjualan melalui lelang merupakan bagian dari terjadinya peralihan hak melalui proses jual beli antara para pihak. Peralihan hak-hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan adanya risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang yang merupakan pejabat umum, serta risalah lelang tersebut dibuat dalam wilayah kerja pejabat lelang yang bersangkutan.

Risalah lelang merupakan bukti adanya peralihan hak dan secara langsung terjadi suatu perubahan data yuridis terhadap tanah yang dijual melalui lelang tersebut, sehingga menurut Pasal 36 ayat (1) dan (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Secara otomatis pemegang hak yang baru wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) ke Kantor Pertanahan. Jadi jelaslah bahwa pembeli atau pihak yang diberi kuasa atas risalah lelang tersebut wajib mendaftarkan hak atas tanahnya dimanapun tanah itu berada ke kantor Pertanahan setempat.

Pendaftaran peralihan hak karena lelang harus diperhatikan masalah hak lain yang melekat pada objek pendaftaran tersebut. Biasanya tanah yang diperoleh karena hasil lelang melekat hak lain atas tanah tersebut, contohnya hak tanggungan yang diberikan oleh debitur PT. Bunga Mas Mandiri kepada kreditur Bank BRI. Untuk melepaskan hak tanggungan yang melekat dalam sertipikat hak milik Nomor 341 Kelurahan Pariaman, pihak kantor Pertanahan akan menghapuskan hak tanggungan atau meroya sertipikat terlebih dahulu, setelah itu baru kantor Pertanahan Kota Pariaman melaksanakan proses peralihan hak.

Sebelum melakukan balik nama sertipikat hak milik, Anita selaku pemenang lelang, harus menceking atau melakukan pengecekan sertipikat yang dimilikinya itu ke kantor pertanahan Kota Padang terlebih dahulu. Dimana pengecekan sertipikat adalah kegiatan yang dilakukan untuk mengetahui data fisik dan yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah seperti yang tercantum dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Jika menurut BPN sertipikat dinyatakan bersih, maka BPN akan membubuhkan tanda tangan bahwa sertipikat sesuai dengan buku tanah, dengan adanya tulisan : “ telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di kantor pertanahan”. Yang dilengkapi dengan nomor daftar isian dan tanggal dilakukan pengecekan kemudian diparaf oleh petugas yang berkompeten. Bila BPN menilai ada kejanggalan, sertipikat akan kena floating. Floating merupakan upaya pengajuan BPN kepada pemohon dengan tujuan memastikan kebenaran dari data sertipikat tersebut.

Menurut Pasal 108 ayat (3) Jo Pasal 109 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menjelaskan bahwa dalam hal lelang dilaksanakan dalam rangka pelunasan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, maka permohonan pendaftaran tanah peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disertai dengan pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997.

Menurut Pasal 108 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang yang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya dengan melampirkan:

a. Kutipan risalah lelang yang bersangkutan

- 1) Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah susun atau hak atas tanah yang telah terdaftar, atau dalam hal sertipikat dimaksud tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, keterangan Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak dapat serahkannya sertipikat dimaksud.
- 2) Surat-surat bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 mengenai tanah yang belum terdaftar.

b. Bukti identitas pembeli lelang

c. Bukti pelunasan harga pembelian

d. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang

e. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang

Berdasarkan standar operasional pengaturan dan pelayanan pertanahan, pendaftaran hak karena proses peralihan hak karena lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Pariaman, adalah sebagai berikut:¹²

1. Tahap pertama

Pemohon harus melengkapi syarat-syarat yang diminta oleh Kantor Pertanahan sebagai tindak lanjut dari proses pendaftaran tanah yang berasal dari lelang.

2. Tahap Kedua

Petugas teknis (Loket) akan menerima dokumen permohonan pemindahan hak karena lelang tersebut dan meneliti kelengkapan dokumen tersebut. Apabila dokumen belum lengkap, maka berkas tersebut akan dikembalikan kepada pemohon untuk selanjutnya dapat dilengkapi.

Apabila dokumen dianggap sudah lengkap selanjutnya petugas akan mendata entry pemohon dan membuat nomor berkas permohonan sesuai dengan jenis pekerjaannya berdasarkan daftar biaya pendaftaran tanah, maka petugas akan mengeluarkan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan Surat Perintah Setor (SPS) secara otomatis sistem akan membuat nomor STTD dan SPS yang selanjutnya STTD dan SPS tersebut diserahkan kepada pemohon

3. Tahap Ketiga

Setelah asli SPS diberikan kepada pemohon, selanjutnya pemohon membawa SPS dan STTD melakukan pembayaran ke petugas bendahara khusus penerimaan (BKP) atau loket III setelah petugas BKP menerima biaya dari pemohon berdasarkan SPS yang diterima oleh petugas BKP akan membubuhkan pembayaran pada daftar isian (Di.305) serta membuat

¹² Muhammad Arief Suleiman, wawancara, Kepala Kantor Pertanahan Pariaman, (Pariaman, Tanggal 15 Mei 2023).

kwitansi (Di.306) yang langsung diserahkan kepada pemohon. Petugas BKP selanjutnya akan menyerahkan salinan DI.306 kembali kepada petugas teknis (loket III) yang selanjutnya akan membukukan permohonan pada DI.301

4. Tahap Keempat

Selanjutnya dokumen-dokumen yang ada pada petugas teknis akan diserahkan kepada petugas pelaksana pelatihan dan pembebanan hak (PPH) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Petugas pelaksana PPH dan PPAT akan melakukan peminjaman Buku tanah kepada Petugas Arsip mengenai tanggal, nama peminjam, nomor DI.301 dan jenis kegiatan.

Buku tanah tersebut akan dikoreksi dan mengecek dokumen lama sertipikat, akan mempelajari Akta PPAT dan akan menuliskan nama pembeli pada buku tanah lama dan mencoret nama penjual (pemilik lama) serta akan membuat konsep sertipikat(DI.206) dan buku tanah (DI.205) atas nama pemilik baru (mencoret pemilik lama dan menulis dengan pemilik yang baru)

Pada saat pembuatan catatan jual beli melalui lelang secara otomatis sistem akan membuat nomor DI.208 (pada DI.208 ditambahkan satu kolom tanggal penandatanganan dokumen pendaftaran tanah) dan membuat catatan peralihan hak serta membuat daftar nama pemohon.

Selanjutnya petugas pelaksana PPH dan PPAT akan mencetak peralihan hak pada Buku tanah dan sertipikat, selanjutnya apabila kelengkapan dokumen peralihan hak sudah dirasa benar dan lengkap maka petugas pelaksana PPH dan PPAT akan meneruskan dokumen tersebut kepada kasubsi PPH dan PPAT

5. Tahap Kelima

Selanjutnya dokumen tersebut akan diteliti, dikoreksi dan divalidasi. Apabila dokumen tersebut dianggap tidak benar atau kurang lengkap maka dokumen tersebut diserahkan kembali kepetugas pelaksana PPH dan PPAT untuk dilengkapi atau diperbaiki. Apabila dokumen lengkap dan benar maka kasubsi PPH dan PPAT akan membubuhkan paraf catatan peralihan hak pada buku tanah dan sertipikat, serta meneruskan dokumen tersebut pada kasi pengukuran dan pendaftaran tanah (kasi P dan PT)

6. Tahap Keenam

Dokumen yang diserahkan itu akan dikoreksi dan divalidasi kembali, jika dokumen dianggap tidak lengkap atau tidak benar maka dokumen itu akan dikembalikan lagi kepetugas Pelaksana PPH dan PPAT untuk diperbaiki. Apabila semua dokumen sudah lengkap dan benar maka kasi P dan PT akan membubuhkan paraf catatan peralihan hak pada buku tanah dan sertipikat, serta meneruskan dokumen tersebut kepada Kepala Kantor.

7. Tahap Ketujuh

Dokumen tersebut akan dikoreksi dan divalidasi kembali oleh Kepala Kantor, jika tidak lengkap atau tidak benar maka dokumen dikembalikand kepada petugas Pelaksana PPH dan PPAT untuk diperbaiki. Apabila semua dokumen lengkap dan benar maka Kepala Kantor akan membubuhkan paraf catatan peralihan hak pada buku tanah dan sertipikat, serta akan meneruskan kembali kepada petugas pelaksana PPH dan PPAT.

8. Tahap Kedelapan

Setelah dokumen diterima, maka petugas Pelaksana PPH dan PPAT akan memberikan stempel pengesahan pada buku tanah dan sertipikat tersebut dan mengembalikan buku tanah kepada petugas Arsip Buku Tanah, serta menyerahkan dokumen warkah kepada petugas Arsi Warkah. Kemudian Arsip Buku Tanah akan mencatat tanggal pengembalian Buku Tanah dan mengembalikan Buku Tanah ke tempat penyimpanan, serta petugas warkah akan melakukan pengarsipan dokumen, setelah proses pengarsipan selesai distempel kantor, selanjutnya petugas pelaksana PPH dan PPAT akan menyerahkan Sertipikat kepada Petugas Penyerah Sertipikat (Loket)

9. Tahap Kesembilan

Selanjutnya petugas penyerahan sertipikat akan mencatat nomor dokumen dari D1.208 dan D1.307 pada Buku tanah (D1.205) dan Sertipikat (D1.206) dan akan membukukan pada D1.301A, tanggal penerimaan sertipikat oleh pemohon dengan menyebutkan nomor D1.306 serta mengarsipkan dokumen tersebut di bagian Arsip. Petugas Pelaksana PPH dan PPAT akan mengedit dokumen dan mengedit catatan peralihan hak serta mencetak ulang catatan peralihan hak jika dianggap perlu. Setelah semua kelengkapan pengarsipan dan penomoran dokumen dilakukan, maka sertipikat tersebut langsung diberikan kepada pihak pemohon.

Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Dalam Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Di Kota Pariaman

Sebagai Negara Hukum, maka Negara Indonesia berdasarkan Pasal 28 D Undang-Undang Dasar 1945 menjamin hak-hak warganegara untuk diakui (de facto), dijamin, dilindungi dan diberi kepastian hukum (supreme) yang adil serta diperlakukan sama dihadapan hukum. Hal ini menunjukkan bahwa tidak ada pengecualian untuk memberikan perlindungan kepada setiap orang dalam persoalan hukum.¹³

Dalam lelang yang pada dasarnya dilakukan oleh pihak kreditur atas barang milik debitur, banyak sedikitnya akan menimbulkan konflik yang didasarkan atas ketidakpuasan si debitur atas tindakan kreditur melelang barang jaminannya, konflik yang timbul bisa diakibatkan karena ketidakpuasan debitur yang atas lelang barang jaminannya dengan harga dibawah limit yang seharusnya, atau karena si debitur merasa lelang yang dilakukan oleh debitur tidak sesuai dengan aturan yang ada. Sehingga karena adanya rasa ketidakpuasan atau merasa haknya dirugikan atas dilangsungkannya lelang atas barang jaminan itu, maka si pihak debitur selaku pemilik barang jaminan itu berupaya mempertahankan haknya dengan cara mengajukan gugatan ke pengadilan dalam upaya membatalkan keputusan hasil lelang.¹⁴

Pada prinsipnya pelaksanaan lelang dapat ditunda atau dibatalkan. Penundaan dan pembatalan harus dengan keputusan/penetapan pengadilan atau atas permintaan penjualan. Penundaan dan atau pembatalan yang ditunda oleh penjual harus diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Lelang dan jangka waktu selambat-lambatnya 3 hari kerja sebelum tanggal lelang., tetapi yang tidak diperkenankan untuk penundaan dan pembatalan pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹⁵

Berdasarkan pada uraian diatas, maka lelang yang sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ada tidak dapat dibatalkan lagi, dengan adanya hal itu, pihak lain yang merasa tidak puas dengan berlangsungnya lelang tersebut hanya dapat melampiaskan ketidakpuasannya dengan cara menggugat para pihak yang sudah melakukan lelang tersebut.¹⁶

Dalam hal ini pemenang lelang sebagai pihak yang sudah beritikad baik yang dibuktikan dengan melaksanakan kewajibannya sebagai pemenang lelang, yaitu membayar uang sesuai dengan lelang yang disepakatinya seharusnya sudah bisa menerima manfaat dari objek lelang yang dimenangkannya dan melakukan perbuatan hukum bukan malah gugatan dari pihak lain.

Dalam Undang-Undang mengatakan akan memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang beritikad baik. Namun dalam hal ini perlindungan seperti apa yang terjadi pada prakteknya masih belum terlalu jelas. Jika hanya dikatakan perlindungan hukum akan diberikan kepada pemenang lelang yang beritikad baik yang dapat dibuktikan dengan adanya upaya pemenang lelang untuk melunasi biaya lelang sesuai dengan yang disepakatinya

¹³ Zainuddin, 2021, *Melindungi Nelayan Dari Persoalan Hukum Melalui Lembaga Bantuan Hukum*. Dalam *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol 6 No.2, hlm. 131

¹⁴ Glanovix Adryzeb, *Wawancara*, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa.

¹⁵ Padian Adi. *Akibat Hukum Pelelangan Objek Jaminan Gadai Oleh Kreditur Tanpa Adanya Peringatan Terhadap Nasabah Oleh Perum Pegadaian*. dalam *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* Vol.1 No.1. Juni 2020, hlm. 2

¹⁶ Glanovix Adryzeb, *Wawancara*, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa.

saat proses lelang berlangsung, maka tentu saja dalam hal ini pemenang lelang tidak lagi perlu merasa khawatir akan adanya gugatan dalam hal penguasaan tanah yang telah dimenangkan.

Pada nyatanya dalam praktek yang terjadi dilapangan, setelah pemenang lelang menyelesaikan kewajibannya berupa pembayaran biaya atas objek lelang masih ada yang belum bisa menikmati atau memanfaatkan objek lelang tersebut untuk kepentingannya, hal ini disebabkan adanya gugatan dari pihak yang membuat objek lelang tersebut berubah menjadi objek sengketa.

Dalam hal setelah tanah objek lelang didaftarkan ulang dengan nama sipemenang lelang ada gugatan dari pihak lain yang merasa haknya dirugikan maka sipemenang lelang sudah memiliki satu bukti yang kuat atas kepemilikannya pada tanah tersebut. Dan walaupun gugatan tersebut terus berlangsung, maka dalam hal ini sengketa tersebut dapat diselesaikan melalui 3 (tiga) cara, yaitu :¹⁷

1. Penyelesaian secara langsung oleh para pihak melalui musyawarah. Dasar musyawarah untuk mufakat tersirat dalam Pancasila sebagai dasar kehidupan bermasyarakat Indonesia dan dalam UUD 1945. Musyawarah dilakukan di luar pengadilan dengan atau tanpa mediator. Mediator biasanya dari pihak-pihak yang memiliki pengaruh, misalnya Kepala Desa/Lurah, tokoh adat dan tentunya Badan Pertahanan Nasional.
2. Melalui arbitrase dan penyelesaian sengketa alternatif, kesepakatan dibuat secara tertulis dan disepakati oleh para pihak.
3. Penyelesaian sengketa melalui peradilan
Penyelesaian sengketa melalui pengadilan disebut dengan penyelesaian sengketa secara litigasi yang diartikan penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan, dan apabila cocok persengketaan merupakan sengketa perdata, secara garis besar telah dikemukakan sebelumnya pokok-pokok sengketa keperdataan, proses maupun prosedurnya.¹⁸

Pada intinya Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua proses, yaitu proses litigasi di pengadilan dan non-litigasi di luar pengadilan. Secara umum, proses litigasi akan menghasilkan perjanjian permusuhan yang belum mampu merangkul kepentingan bersama karena kepentingan mereka saling berhadapan. Hasil dari proses penyelesaian sengketa di pengadilan cenderung menimbulkan masalah baru, menghabiskan waktu yang lama, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif, dan menimbulkan permusuhan antara pihak-pihak yang bersengketa. Melalui proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan, itu akan menghasilkan solusi win-win agreement, kerahasiaan terjamin, terlindungi dari prosedur administrasi yang lambat, biaya rendah, hubungan baik masih akan dibangun untuk para pihak yang bersengketa. Arbitrase adalah cara untuk menyelesaikan perselisihan sipil di luar pengadilan umum.¹⁹

Metode penyelesaian didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Prasyarat utama untuk proses arbitrase adalah kewajiban para pihak yang bersengketa untuk membuat perjanjian tertulis (klausul arbitrase), dan kemudian menyetujui hukum dan prosedur untuk bagaimana mereka akan mengakhiri perselisihan. Penyelesaian arbitrase banyak digunakan dalam sengketa perdagangan. Meningkatnya perkembangan perdagangan, keuangan dan industri nasional dan internasional di era globalisasi saat ini telah menyebabkan kemajuan dalam ekonomi dan industry.²⁰

BPN Kota Pariaman saat memproses Balik Nama sertifikat melalui Akta Risalah lelang dan diketahui objek sedang berperkara, melakukan penolakan untuk proses tersebut karena

¹⁷ Rahmat Ramadhani. *Legal Protection for Land Rights Holders Who Are Victims of the Land Mafia*. dalam IJRS: International Journal Reglement & Masyarakat Vol.2 No.2. MeiAgustus 2021, halaman 88.

¹⁸ Abdurrahman Konoras. 2017. *Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan*. Depok: PT. Raja Grafindo Persada, halaman 36.

¹⁹ Glanovix Adryzeb, *Wawancara*, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa.

²⁰ Faisal Riza. 2019. *Alternatif Penyelesaian Sengketa Secara Arbitrase Melalui Pemanfaatan Teknologi Informasi*, didalam DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum Vol.4 No.1. Januari – juni, halaman 77.

pihak BPN menjadi pihak tergugat di pengadilan, maka proses Balik nama yang seharusnya di proses menjadi tertunda, dan tujuan Pendaftaran tanah Pasal 3 huruf a Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah tidak terwujud yaitu :

“Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas obyek yang dibelinya melalui lelang. Dalam proses lelang yang telah dilakukan akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pemenang lelang. Risalah lelang tidak memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang. Adanya penolakan untuk balik nama di Kantor Pertanahan menjadi tidak memiliki kepastian hukum, serta Sertifikat yang seharusnya di terima oleh Pembeli Lelang saat melakukan proses balik nama sebagai surat tanda bukti hak untuk melakukan perbuatan hukum lainnya bagi yang bersangkutan tidak memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana yang di sebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang no 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pembeli lelang yaitu Anita harus menunggu dalam jangka waktu yang cukup lama sejak mengajukan permohonan balik nama di Tanggal 30 Januari karena telah di tuliskan dalam Buku Tanah bahwasanya tanah dalam perkara Perdata Nomor 27/Pdt.G/2022/PN.Pmn tanggal 14 juni 2022, jadi BPN melakukan blokir dan sita sesuai dengan Permen ATR/BPN No.13/2017 tentang Cara Blokir dan Sita Pasal 3 yang berbunyi :

- (1) “Pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan”
- (2) “Pencatatan blokir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan:
 - a. dalam rangka perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon
 - b. paling banyak 1(satu) kali oleh 1 (satu) pemohon pada 1 (satu) objek tanah yang sama.
- (3) Hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pembeli lelang adalah pembeli yang beritikad baik, karena pembeli lelang merupakan solusi bagi Negara yang mengalami kerugian karena adanya debitor yang tidak dapat melunasi atau mengembalikan pinjaman uang kepada Bank sesuai dengan waktu yang diperjanjikan, maka dari itu sudah seharusnya bagi pembeli lelang mendapatkan perlindungan hukum apabila terjadi sengketa terhadap objek yang di lelang.

Pembeli lelang harus memperoleh dan menguasai barang yang dibelinya dan apabila terjadi gugatan, seyogyanya pihak pembeli tidak ikut dihukum, dalam kasus ini yaitu objek yang dibeli oleh Anita yaitu sertifikat dengan Nomor Hak Milik 347 yang berperkara Perdata Nomor 27/Pdt.G/2022/PN.Pmn. Kepastian hak dan keadilan terhadap penggugat baik debitor, maupun termohon eksekusi maupun pihak ketiga yang menggugat diperoleh dengan memperoleh ganti rugi yang dibebankan kepada pihak yang secara langsung berbuat atau setidaknya kerugian dapat dibebankan kepada penjual/bank.

Berdasarkan wawancara dengan pihak Bank, dan KPKNL selaku pelaksana lelang, dari pihak Bank yang berkaitan langsung dengan lelang mengatakan bahwa :

“mereka sudah melaksanakan semua prosedur mengenai tata cara lelang dengan benar, maka seluruh permasalahan mengenai objek lelang merupakan tanggung jawab pembeli ”

Dalam lelang eksekusi, kebanyakan barang dilelang tanpa kesukarelaan dari pemilik barang dan seringkali banyak pihak yang berkepentingan terhadap barang tersebut tidak menginginkan lelang, sehingga dalam praktek terdapat para pihak yang merasakan kepentingannya terganggu dengan adanya pelaksanaan lelang. Pihak-pihak yang merasa kepentingannya terganggu berkaitan dengan lelang atas suatu objek lelang, akan mengajukan

gugatan di pengadilan, untuk memperjuangkan haknya yang terkait dengan objek yang dilelang.

Pihak ketiga dapat mengajukan perlawanan eksekusi lelang (*verzet*) ke Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 207 ayat (1) dan Pasal 208 ayat (1) HIR apabila belum ditetapkan pemenang lelang. Dalam hal telah ditetapkan pemenang lelang, maka pihak ketiga yang keberatan dengan adanya pelaksanaan lelang dapat mengajukan gugatan pembatalan lelang ke Pengadilan Negeri. Gugatan pembatalan lelang ke Pengadilan Negeri yang dilakukan oleh pihak ketiga mendasarkan adanya perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang. Gugatan perbuatan melawan hukum pada lelang memintakan majelis hakim menyatakan perbuatan melelang objek perkara sebagai perbuatan melawan hukum. Suatu perbuatan lelang digugat dengan dalil perbuatan melawan hukum karena memenuhi unsur-unsur.²¹

1. Perbuatan yang dilakukan melawan hukum

Pengertian perbuatan melawan hukum dalam lelang mencakup pengertian gugatan melawan hukum dalam arti sempit dan dalam arti luas. Gugatan diajukan kebanyakan didasarkan pada perbuatan melawan hukum, karena melanggar suatu peraturan hukum. Setiap kegiatan dalam prosedur lelang mempunyai aturan yang menjadi dasar hukumnya, karenanya perbuatan melawan hukum yang berhubungan dengan dokumen persyaratan lelang dapat diartikan perbuatan melawan hukum dalam pengertian sempit, karena langsung melanggar suatu Peraturan hukum tertulis, sebagai akibat cacat hukum dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Gugatan perkara dalam lelang, yang didasarkan perbuatan melawan hukum dalam pengertian luas, misalnya harga yang terlalu rendah, sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik barang serta bertentangan dengan kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat.

2. Adanya kesalahan (*schuld*)

Dalam gugatan perkara perbuatan melawan hukum dalam lelang, selalu mendalilkan adanya kesalahan dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang atau dalam pelaksanaan lelang, baik karena kealpaan maupun kesengajaan, yang mengakibatkan kerugian si penggugat. Tergugat dipersalahkan atas kerugian yang ditimbulkan, oleh karenanya si tergugat memberi pertanggungjawaban.

3. Kerugian (*scade*)

Bahwa di dalam lelang bentuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum berupa diutamakan pada petitum minta putusan hakim bahwa perbuatan lelang adalah perbuatan melawan hukum, kemudian pemulihan pada keadaan semula (dapat dengan uang pemaksa) dan uang. Gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang lebih dominan menekankan tindakan lelang sebagai perbuatan melawan hukum, bukan pada pemberian ganti rugi. Tuntutan ganti rugi dalam bentuk uang meliputi ganti rugi materiil dan immaterial (*moril*). Ganti rugi materiil antara lain, kerugian yang timbul sebesar selisih harga barang yang wajar dengan harga barang pada saat dijual, biaya yang dikeluarkan penggugat mengurus perkara. Kerugian immaterial (*moril*) antara lain berupa kerugian yang timbul karena pengumuman lelang telah menjatuhkan harga diri, kerugian yang timbul karena pelaksanaan lelang telah menjatuhkan harga diri dan mencemarkan nama baik.

4. Adanya hubungan kausal/sebab akibat (*oorzakelijk verband*) antara kerugian dengan perbuatan melawan hukum yang terjadi dalam lelang.

Kerugian harus mempunyai hubungan kausal dengan perbuatan melawan hukum. Jika gugatan perbuatan melawan hukum berhubungan dengan perbuatan yang tidak langsung

²¹ Purnama Tiora Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung, Mandar Maju, 2008, hlm.163-165

menyatakan pelelangan sebagai perbuatan melawan hukum, maka petitum dan amar putusan lebih dulu menyatakan perbuatan tersebut, misalnya perjanjian kredit sebagai perbuatan melawan hukum, baru kemudian menyatakan pelelangan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, karena merupakan tindak lanjut dari perbuatan yang sebelumnya, yang telah dinyatakan cacat hukum.

Terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang dapat di jadikan dasar bagi pihak ketiga/pihak yang merasa dirugikan untuk melakukan gugatan pembatalan pelaksanaan lelang. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum yaitu perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian dan adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan melawan hukum tersebut. Karakteristik gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang yaitu :

1. Gugatan yang didasarkan atas adanya kesalahan/kelalaian debitor sehubungan dengan kepemilikan debitor atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jamian milik pihak ketiga.
2. Gugatan yang didasarkan atas adanya kesalahan/kelalaian kreditor dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang cacat/tidak sah, Hak tanggungan, dan/atau jumlah hutang.
3. Gugatan yang didasarkan atas adanya kesalahan/kelalaian institusi/lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditor.
4. Gugatan yang didasarkan atas adanya kesalahan/kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat hukum lelang meliputi perbuatan pelelangan, misalnya dalam hal harga tidak wajar, pengosongan.
5. Gugatan yang didasarkan atas kesalahan/ kelalaian lain-lain

Putusan pengadilan dari gugatan-gugatan perkara baik dalam tingkat pertama, banding maupun kasasi adalah:²²

- a. Lelang dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum. Putusan hakim menyatakan lelang sebagai perbuatan hukum yang sah, yaitu putusan tersebut menyatakan penjualan lelang eksekusi terhadap objek sengketa adalah sah menurut hukum yang berlaku dan sah; Menyatakan salinan Risalah Lelang adalah sah; Menetapkan kepemilikan Pemenang Lelang adalah sah. Akibat hukum putusan menyatakan lelang sah, terhadap pemenang lelang merupakan suatu perlindungan hukum bagi hak pemenang lelang, dan tidak mengakibatkan adanya perubahan atas hak-hak pemenang lelang atas objek yang dibelinya melalui lelang. Pemenang lelang memperoleh kepastian hukum atas barang yang dibelinya melalui lelang.
- b. Lelang dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum sehingga lelang dinyatakan batal demi hukum atau cacat hukum atau tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan mengikat. Akibat hukum dari putusan menyatakan lelang tidak sah dan batal demi hukum, terdapat 4 (empat) hal penting sebagai berikut:²³

1. Akibat hukum terhadap kepemilikan barang yang telah dibeli melalui lelang.
Barang kembali kepada keadaan hukum semula, artinya yaitu dalam kepemilikan si Penggugat yaitu debitor pemilik barang atau pihak ketiga pemilik barang. Dalam hal penggugat adalah debitor, dengan putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka barang kembali tetap pada kepemilikan debitor, namun tetap dalam status barang jaminan sebagaimana sebelum dilelang. Dalam hal penggugat adalah pihak ketiga seperti isteri, ahli waris, atau pihak ketiga lainnya yang terbukti sebagai pemilik objek lelang, dengan putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka status pengikatan atas barang jaminan menjadi batal demi hukum.
2. Akibat hukum terhadap hak pemenang lelang atas barang dan hasil lelang.

²² Ibid, hlm.176

²³ Ibid, hlm. 353-355

Akibat hukum terhadap pemenang lelang dapat dilihat dari dua segi, yaitu dari segi barang objek lelang dan dari segi hasil lelang yang telah disetorkannya. Dalam hal putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka hak pemegang lelang atas objek lelang akan menjadi berakhir. Dari segi hasil lelang, seharusnya dikembalikan oleh pihak yang menjadi kuasa undang-undang mewakili pemilik barang sebagai penjual, diantaranya bank kreditur atau pemegang Hak Tanggungan.

a). Akibat terhadap hak penjual/pihak yang diwakilinya selaku kuasa undang-undang terhadap barang dan hasil lelang.

Akibat hukum terhadap penjual lelang dapat dilihat dari segi barang objek lelang dan dari segi hasil lelang. Dalam hal putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka penjual tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit akibatnya penjual harus mengembalikan hasil lelang kepada pemenang lelang. Dari segi barang jika gugatan berasal dari debitor, maka barang kembali ke dalam status barang semula. Dalam lelang berdasarkan perjanjian kredit, maka pembatalan lelang berakibat objek lelang kembali ke status barang jaminan. Dalam hal gugatan berasal dari pihak ketiga, maka putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, akan di dahului dengan amar putusan yang membatalkan pengikatan/pemberian jamina, sehingga berakibat berakhirnya hak-hak pihak yang diwakili penjual atas barang jaminan, tetapi hutang dari debitor tetap ada.

b) Mengenai kewajiban debitor yang menjadia dasar untuk pelaksanaan lelang.

Akibat hukum kewajiban debitor untuk memenuhi perjanjian sebagai dasar pelaksanaan lelang. Dalam hal putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka barang kembali pada keadaan semula, berarti pelaksanaan lelang dan hasil lelang dianggap tidak pernah ada, hutang debitor kembali kepada posisi semula. Dalam hal gugatan berasal dari debitor, putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah mengembalikan barang objek lelang kepada kepemilikan debitor semula dan pengikatan jaminan semula dan hutang pada posisi semula. Dalam hal guagatan berasal dari pihak ketiga, putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah mengakibatkan kepemilikn barang objek lelang kembali pada pihak ketiga, hutang tetap pada posisi semula menjadi kewajiban debitor.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan pengertian Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Risalah lelang sebagai perjanjian yang mengikat para pihak dalam lelang. Klausul risalah yang merupakan hukum khusus yang berlaku bagi para pihak dalam lelang, memuat hal-hal sebagai berikut:

1. Penjualan di muka umum (lelang) telah diumumkan oleh penjual melalui pengumuman surat kabar harian
2. Hasil bersih dari penjualan di muka umum (lelang) disetorkan kepada penjual
3. Lelang (penjual umum) ini dilaksanakan menurut peraturan lelang yang di muat dalam Lembaran Negara tahun 1908 Nomor 189 dan Lembaran Negara tahun 1940 Nomor 56 sebagaimana yang telah diubah dan disamping itu segala ketentuan dan syarat yang di tetapkan dalam surat penawaran lelang masih berlaku dan mengikat bagi penawar/pembeli yang menjadi peminat dan peserta pada lelang ini.
4. Para pihak yang telah menandatangani surat penawaran tersebut bertanggung jawab sepenuhnya atas pembayaran utang pembeliannya pada lelang ini meskipun dalam penawarannya itu ia bertindak selaku kuasa dari seseorang, perusahaan, atau badan hukum
5. Barang-barang tersebut akan ditawarkan (dilelang) dijual atau ditahan oleh saudara...(kuasa penjual) tersebut di atas.

6. Calon-calon pembeli atau kuasanya yang sah pada waktu pembukaan surat-surat penawaran harus hadir dan yang tidak hadir, penawarannya dibatalkan.
7. Penawar/pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan/dibeli oleh mereka bilamana terdapat kekurangan dan kerusakan baik yang terlihat maupun tidak terlihat atau terdapat cacat lainnya terhadap bidang tanah/bangunan rumah/barang yang dibelinya itu, maka mereka tidak berhak menolak atau menarik diri kembali setelah pembeliannya disahkan dan dilepaskan semua hak untuk minta ganti kerugian berupa apapun juga.
8. Klausul bila barang berupa tanah dan bangunan: bidang tanah/bangunan rumah/barang yang terjual pasa saat itu menjadi hak dan tanggungan pemenang lelang dan harus segera mengurus/membaliknama hak atas tanah/bangunan rumah tersebut.
9. Pemenang lelang tidak diperkenankan menguasai tanah/bangunan rumah yang telah dibelinya sebelum uang pembeliannya dipenuhi/dilunasi seluruhnya.
10. Klausul tersebut bila barang berupa barang bergerak, maka barang yang terjual pada saat itu menjadi hak dan tanggungan pemenang lelang dan ia harus segera mengurus/mengambil barang yang telah dibelinya itu. Pemenang lelang tidak diperkenankan menguasai barang yang telah dibelinya sebelum uang pembeliannya dipenuhi/dikuasai.
11. Dengan mengajukan penawaran pada lelang ini, penawar/peserta lelang menyatakan diri tunduk dan mengikatkan diri kepada ketentuan lelang tersebut.
12. Dalam hal pemenang lelang tidak memenuhi ketentuan maka pembeliannya dibatalkan dan perbuatan pemenang lelang yang mengakibatkan pembatalan ini dianggap suatu pelanggaran yang dapat diserahkan kepada yang berwajib untuk dituntut di Pengadilan Negeri.
13. Pemenang lelang yang tidak memenuhi kewajibannya itu harus memikul segala risiko yang timbul terhadap bidang tanah/bangunan rumah yang telah ditawarnya itu dan atas tagihan dari penjual harus memenuhi semua ongkos jika bidang tanah/bangunan rumah yang telah dibatalkan penawarannya itu dilelang untuk kedua kalinya pada hari ini atau pada hari lainnya.
14. Demikian pula jika pada pelelangan yang kedua kalinya tidak mencapai harga sebanyak semula, maka pemenang lelang dimaksud tidak berhak menuntut atas kelebihan harga yang mungkin ada pada pelelangan yang kedua kalinya.
15. Klausula khusus barang tetap. Kantor Lelang/Pemerinrah tidak menanggung kebenaran atas keterangan lisan yang diberikan pada waktu penjualan/lelang tentang keadaan-keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas tanah/bangunan rumah tersebut seperti luasnya, batas-batasnya, perjanjian sewa menyewa dan lain-lain dalam hal ini seluruhnya merupakan beban dan risiko pembeli.
16. Untuk dapat membalik nama hak atas tanah/bangunan rumah yang dibelinya itu, pemenang lelang harus menunjukkan tanda terima lunas pembelian dari Kantor Lelang disertai turunan atau petikan risalah Lelang ini kepada yang berwajib dalam urusan balik nama.
17. Segala biaya dan bea balik nama atas namanya pemenang lelang dan uang-uang bunga serta denda-denda yang mungkin ada, pajak-pajak yang masih menunggak atau belum dibayar denda-dendanya dan mengutamakan pembasuh batin (Gewetensgeld) apabila ada ongkos-ongkos lain yang bersangkutan dengan balik nama tersebut dipikul dan dibayarkan oleh pembeli.
18. Jika pemenang lelang tidak mendapat izin dari instansi pemberi izin yang berwenang untuk memberi hak atas tanah/bangunan rumah tersebut sehingga jual beli batal, maka ia dengan ini kembali dengan hak memindahkan kekuasaan itu untuk mengalihkan hak atas tanah/ bangunan rumah tersebut kepada pihak lain atas nama penjual dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa dan jika ia menerima uang ganti

kerugian yang menjadi hak sepenuhnya dari pemenang lelang. Adapun uang pembelian yang sudah diserahkan kepada penjual tidak dapat dituntut kembali oleh pemenang lelang.

19. Apabila penguasaan hak atas tanah/bangunan rumah dan segala sesuatu yang berdiri dan melekat di atasnya terjadi sebelum harga pembelian dibayar lunas seluruhnya, maka perbuatan itu dianggap suatu perbuatan hukum kejahatan yang dapat diserahkan kepada yang berwajib.
20. Segala perselisihan yang mungkin timbul pada lelang ini diselesaikan dan diputus oleh Saya Pejabat lelang pada waktu itu juga.
21. Semata-mata oleh karena pembelian pada lelang ini, sepanjang tidak ditentukan dalam Risalah Lelang, maka penawar/pembeli tunduk pada Hukum Perdata dan Hukum Perniagaan yang berlaku.

Klausul Risalah lelang yang berhubungan dengan tanggung jawab Kantor Lelang/KPKNL berbunyi:

1. Apabila tanah dan/atau bangunan yang dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongannya merupakan tanggung jawab Pembeli sepenuhnya, Apabila pengosongan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli dapat meminta Penetapan Ketua Pengadilan setempat untuk pengosongannya.
2. KPKNL tidak menanggung kebenaran atas keterangan lisan yang diberikan pada waktu penjualan/lelang tentang keadaan-keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas tanah/bangunan rumah tersebut seperti luasnya, batas-batasnya perjanjian sewa-menyewa dan lain-lain dalam hal ini seluruhnya merupakan beban dan risiko pembeli.
3. Penawar/ Pemenang lelang dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan/dibeli oleh mereka bilamana terdapat kekurangan dan kerusakan baik yang terlihat maupun tidak terlihat atau terdapat cacat lainnya terhadap bidang tanah/bangunan rumah/barang yang dibelinya itu, maka Penawar/Pemenang lelang tidak berhak menolak atau menarik diri kembali setelah pembelannya disahkan dan melepaskan semua hak untuk minta ganti kerugian berupa apapun juga.

Klausul dalam Risalah Lelang di atas seakan-akan merugikan Pemenang Lelang, terutama yang tidak melakukan pemeriksaan barang sebelum membeli atau yang awam terhadap penjualan lelang. Isi Klausul tersebut menyatakan pejabat lelang tidak menanggung kebenaran keterangan yang diberikan waktu penjualan, semua risiko pemenang atau keterangan itu hanya pasti antara pihak-pihak sendiri (pemenang dan penjual). Dalam pelaksanaan lelang KPKNL berfungsi sebagai perantara. KPKNL sebagai perantara memiliki sifat-sifat sebagai agen dengan menutup persetujuan berupa lelang kepada pihak-pihak pembeli secara berdiri sendiri dengan menertibkan risalah lelang dan kuitansi lelang. KPKNL sebagai agen terlihat dari kewenangan menunjuk pemenang lelang berdasarkan kuasa penjual, jadi penunjukan pemenang lelang oleh penjual.²⁴

Perlindungan hukum harus diberikan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik. Sebagaimana di sebutkan dalam dua Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 821/K/Sip/1974 bahwa pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli beritikad baik, harus dilindungi undang-undang, juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 323/K/Sip/1968 yang menyebutkan bahwa suatu lelang yang telah terlaksana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta di menangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.²⁵

²⁴ Santi Safaria, Wawancara, Pejabat Lelang KPKNL Padang, (Padang, 5 mei 2023)

²⁵ Made Oka Cahyadi Wiguna, *Keautentikan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Bukti Pemandahan Hak Atas Tanah*, *Jurnal Hukum Undiknas Vol 2*, Nomor 2, MMXV, Denpasar, 2015, h. 163.

Pemenang lelang dikatakan beritikad baik, dengan alasan sebagai berikut :

1. Pemenang lelang melakukan pembelian melalui lelang dengan kejujuran, karena pemenang lelang memperoleh penawaran melalui pengumuman kepada umum (melalui surat kabar) dan mengajukan penawaran melalui penawaran umum, yang terbuka bagi setiap orang, tanpa pembatasan bagi siapapun untuk mengikutinya, Pemenang lelang ditunjuk selaku pemenang lelang berdasarkan penawaran yang bersaing dengan peserta lelang lainnya, jika peserta lelang lebih dari satu orang.
2. Pemenang lelang melakukan pembelian dengan kerasionalan, artinya syarat-syarat menjadi pemenang lelang berlaku umum bagi setiap orang yang memenuhi syarat, seperti telah menyetorkan uang jaminan dan juga menjadi penawar tertinggi, sehingga konsekuensi logis dari seseorang yang telah menyetor uang jaminan adalah menjadi peserta lelang, dan konsekuensi logis dari seorang penawar tertinggi sebesar dan/atau di atas harga yang ditawarkan oleh Pejabat Lelang adalah sebagai pemenang lelang.
3. Pemenang lelang melakukan pembelian dengan kepatutan, karena dilakukan secara terang dihadapan Pejabat Lelang, konta dan dipublikasikan kepada umum. Jual beli melalui lelang telah melalui pengumuman kepada khalayak umum atau masyarakat umum, sehingga penawaran dilakukan kepada masyarakat umum.

Hal ini menunjukkan bahwa arti dari perlindungan hukum itu sendiri adalah pemberian kepastian atau jaminan bahwa seseorang yang melakukan hak dan kewajiban telah di lindungi oleh hukum. Namun jika di liat lagi dalam kenyataan sebenarnya khususnya dalam perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan ini arti untuk dapat memperoleh perlindungan masih samar-samar terlihat, hal ini dapat kita lihat apabila si pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang yang di menangkannya, dimana si pemenang lelang masih harus berjuang sendiri untuk dapat memperoleh hak yang sudah di menangkannya tersebut, walaupun langkah dan jalan untuk mendapatkan haknya itu sudah di depan mata.

KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan pada Kantor Pertanahan Kota Pariaman, terkait dengan penelitian ini yang telah di uraikan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis dapat menarik beberapa kesimpulan:

1. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak tanggungan atas Tanah di Kota Pariaman diatur berdasarkan *Vendu Reglement* (Stbl. Tahun 1908 No.189 di ubah dengan Stb. 1940 No.56) dimana secara regulasi mengarah kepada teknis pelaksanaan lelang dan peraturan Menteri keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016, tanggal 22 Februari 2016, berkaitan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT di KPKNL Kota Padang didahului dengan permohonan lelang yang diajukan oleh Penjual/Pemegang Hak Tanggungan pertama yaitu Bank BRI Cabang Pariaman ke Kepala KPKNL dengan melengkapi syarat-syarat yang telah ditentukan, kemudian akan ditetapkan tanggal/hari dan jam lelang. Pemohon lelang melakukan pengumuman lelang di surat kabar harian sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan ke rekening KPKNL. Lelang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dari KPKNL, kemudian peserta lelang yang dinyatakan sebagai pemenang lelang membayarkan harga lelang kepada KPKNL.
2. Proses Balik Nama Sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan akta lelang eksekusi hak Tanggungan di Kota Pariaman, Lelang sebagai satu cara jual beli yang sah, tentu saja membuat perpindahan hak yang dilakukan dengan cara lelang menjadi hal yang sah. Jual

beli dengan cara lelang, dalam hal perpindahan hak nya dapat dibuktikan dengan adanya risalah lelang yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang yang berwenang. Risalah lelang sebagai suatu akta autentik yang dikeluarkan pejabat lelang menjadi satu dasar atas kepemilikan objek lelang yang dimenangkan. Secara formalitas status kepemilikan tanah tersebut sudah berpindah ke tangan si pemenang lelang maka baik pihak pemilik awal ataupun pihak ketiga yang memiliki hak atas tanah itu, sudah gugur haknya. Tapi seharusnya setelah risalah lelang atas tanah tersebut dikeluarkan oleh pejabat lelang, sipemenang lelang masih harus mendaftarkan tanah tersebut ke Badan Pertanahan diwilayahnya guna melakukan ganti nama atas sertifikat tanah tersebut dan mendaftarkan tanah tersebut dengan sertifikat yang baru atas nama sipemenang lelang, agar tanah tersebut secara hukum sah menjadi milik sipemenang lelang dan tidak akan ada pihak manapun yang dapat mengatas namakan tanah tersebut menjadi miliknya lagi, serta menggugurkan hak semua pihak lain atas tanah tersebut.

3. Perlindungan Hukum terhadap pemenang lelang dalam balik sertipikat hak milik atas tanah di Kota Pariaman, Dalam hal adanya gugatan yang dilakukan oleh pihak lain terhadap hak atas tanah yang dimenangkan melalui lelang, pemenang lelang akan mendapat perlindungan hukum berupa: Jika pihak lain melakukan gugatan terhadap objek lelang, kemudian pengadilan memutus lelang tersebut sah secara hukum, maka dalam hal ini hak sipemenang lelang atas objek lelang tersebut sudah memiliki kekuatan hukum tetap dan tidak akan bisa lagi di ganggu gugat oleh pihak manapun. Jika adanya gugatan kemudian pengadilan memutuskan lelang tersebut batal karena ada unsur perbuatan melawan hukum, maka perlindungan hukum yang didapat pemenang lelang adalah dapat menuntut kembali uang pembelian atas objek lelang yang sudah dibayarkannya.

REFERENSI

- Achmad Ali, *Melngulak Tabir Hulkulm (Sulatul kajian filosofis dan sosiologis)*, PT. Gulnulg Agulng Tbk, Jakarta, 2002
- Adrian Sulteldi, *Hulkulm Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018
- Adrian Sulteldi, *Hulkulm Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Ahmadi Mirul, *Hulkulm Kontrak Pelrancangan Kontrak*, Celtakan kel-3, PT. Rajagrafindo Pelrsada, Jakarta, 2010
- AP. Parlindungan, *Pelndaftaran Tanah dan Konfelrelnsi Hak Atas Tanah Melnulrult UIUIPA*, Alulmni, Bandulng, 1998.
- F.X. Ngadijarno, Nulnulg Elko Laksito, dan Isti Indri Liatiani. t.t. *Lellang: Telori dan Praktik*, Jakarta: Badan Pelndidikan dan Pellatihan Kelulangan Delpartelmeln Kelulangan, Tanpa Tahuln
- H. Salim HS dan Elrliels Selptiana Nulrbani, *Pelrkelmbangan Hulkulm Jaminan di Indonelsia*, PT Raja Grafindo Pelrsada, Jakarta, 2004
- Helrlieln Buldiono, 2009, *Ajaran Ulmulm Hulkuln Pelrjanjian dan Pelnelrapannya di Bidang Kelnotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandulng, 2009
- http://www.djkn.go.id/seljarah_djkn, diaksels pada tgl 22 Felbrulari 2023.
- <https://lagowari.wordprelss.com/2011/01/03/pelngelrtian-telntang-balik-nama-dalam-kaitannya-delngan-akta-julal-belli-tanah>, diaksels pada 8 meli 2023.
- <https://www.hulkulmonlinel.com/klinik/deltail/ullasan/lt4f3a1857a2f3a/melngajulkan-pelrmohonankreldit-delngan-jaminan-shm-pihak-lain/> Diaksels pada tanggal 23 Meli 2023.
- I Madel Soelwandi, *Balai Lellang (Kelwelngan Balai Lellang dalam Pelnjulalan Jaminan Kreldit Macelt)*, Yayasan Gloria, Yogyakarta, 2005
- M. Bahsan, *Hulkulm Jaminan dan Jaminan Kreldit Pelrbankan Indonelsia*, PT Raja Grafindo Pelrsada, Jakarta, 2007)

- M. Yahya Harahap, *Rulang Lingkulp Pelmasalahan Elkselkultasi Bidang Pelrdata*, Grameldia, Jakarta 1994
- M. Yahya Harahap, *Rulang Lingkulp Pelmasalahan Elkselkultasi Bidang Pelrdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005
- Mochammad Dja'is, *Pikiran Dasar Hulkulm Elkselkultasi*, Fakultas Hulkulm Ulnivelrsitas Diponegoro, Semarang, 2004
- Mulchsin, *Pelrindungan dan Kelpastian Hulkulm bagi Invelstor di Indonelsia*, Magistetr *Ilmul Hulkulm Program Pascasarjana Ulnivelrsitas Selbellas Marelt*, Sulrakarta, 2003
- Mulchtar Kulsulmaatmadja dan Arielf B. Sidharta, *Pelngantar Ilmul Hulkulm : Sulatul Pelngelnalan Rulang Lingkulp Belrlakulnya Ilmul Hulkulm*, Alulmni, Bandulng, 2000
- Naming Indratni, *UIUHT Melnciptakan Ulnifikasi Hulkulm Tanah Nasional, Dikultip dari Adrian Sulteldi, Hulkulm Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018
- Nulryati Istiyana, *Pelralihan Hak Atas Tanah Karelna Julal Belli*, 2007
- Peltelr Mahmud marzulki , *Pelngantar Ilmul Hulkulm*, Celtakan 7, Kelncana Pranada Meldia Groulp, Jakarta,2011
- Peltelr Mahmud Marzulki, *Pelngantar Ilmul Hulkulm*, Celtakan 7, Kelncana Pradana Meldia Groulp, Jakarta, 2011
- Philipuls M.Hadjon, *Pelrindungan Hulkulm bagi Rakyat Indonelsia: Selbulah Stuldi telntang Prinsip-prinsipnya, pelnanganannya oleh pelngadilan dalam Lingkulngan Pelradilan Ulmul dan Pelmbelntulkan Pelradilan Administrasi Nelgara*, Surabaya: Bina Ilmul,1987
- Pulrna Tioria Siantulri, *Pelrindungan Hulkulm telrhada Pelmbelli Barang Jaminan Tidak Belrgelrak Mellaluli Lellang*, Mandar Majul, Bandulng, 2013
- Rachmadi Ulsman, *Hulkulm Jaminan Kelpelrdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Rachmadi Ulsman, *Hulkulm Lellang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016
- Reltnowullan Sultantio dan Iskandar Oelripkartawinata, *Hulkulm Acara Pelrdata Dalam Telori dan Praktek*, CV. Mandar Majul, Bandulng, 1989
- Ronny Hanitijo Soelmitro, *Meltodel Pelnellitian Hulkulm dan Julrimeltri*, Ghalia Indonelsia, Jakarta, 1990
- Ronny Hanitijo Soelmitro. *Meltodologi Pelnellitian Hulkulm dan Julrimeltri*, Ghalia Indonelsia, Jakarta, 1988
- S. Mantayborbir, Imam Jaulhari dan Aguls Hari Widodo, *Hulkulm Piutang dan Lellang Nelgara*, Pulstaka bangsa Prells, 2002
- Salim HS, *Pelngantar Hulkulm Pelrdata Telrtullis (BW)*, Celtakan kel-5, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Satjipto Raharjo, *Ilmul Hulkulm*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandulng, 2012
- Soeldikno Melrtokulsulmo, *Hulkulm dan Politik Agraria*, Karulnika-Ulnivelrsitas Telrbulka, Jakarta, 1988.
- Soelrjono Soelkanto, *Pelngantar Pelnellitian Hulkulm*, UII-Prels, Jakarta, 1982
- Sulbelkti, *Hulkulm Pelrjanjian*, Celtakan kel-23, Intelrmasa, Jakarta, 2010
- Sullistyowati Irianto dkk, *Kajian Sosio Lelgal*, Pulstaka Lasaran, Jakarta, 2012,
- Sultarno, *Aspelk-aspelk Hulkulm Pelrkreditan Pada Bank*, Alfabelta, Bandulng, 2004
- Tim Pelnyulsuln, *Kamuls Belsar Bahasa Indonelsia*, Pulsat Bahasa, Jakarta, 2008
- Titik Triwullan Tultik, *Hulkulm Pelrdata dalam Sistem Hulkulm Nasional*, Celtakan kel-3, Kelncana Prelnada Meldia Groulp, Jakarta,2011
- Ulrip santoso, *Pelndaftaran dan Pelralihan Hak Atas Tanah, Kelncana*, Jakarta,2011.
- Ulrip Sulsanto, *Pelndaftaran dan Pelralihan Ha katas Tanah*, Kelncana Prelnada Meldia Groulp, Jakarta, 2010
- Wildan Sulyulthi, *Sita dan Elkselkultasi Praktek Kelpulstakaan Pelngadilan*, PT. Tatanulsa, Jakarta, 2004