



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 14 Oktober 2023, Revised: 3 Desember 2023, Publish: 5 Desember 2023

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

## **Kekuatan Mengikat Risalah Lelang Bagi Pembeli Lelang Terhadap Hak Tanggungan Bagi Pembeli Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (Kpknl) Kota Batam**

**Guswanda Andi Putra Pratama<sup>1</sup>, Soerya Respationo<sup>2</sup>, Erniyanti<sup>3</sup>, Fadlan<sup>4</sup>, Ramon Nofrial<sup>5</sup>**

<sup>1</sup>Universitas Batam, Kepulauan Riau, Indonesia

Email: [guswandaandii@gmail.com](mailto:guswandaandii@gmail.com)

<sup>2</sup>Universitas Batam, Kepulauan Riau, Indonesia

Email: [romo.soerya@gmail.com](mailto:romo.soerya@gmail.com)

<sup>3</sup>Universitas Batam, Kepulauan Riau, Indonesia

Email: [erniyanti@univbatam.ac.id](mailto:erniyanti@univbatam.ac.id)

<sup>4</sup>Universitas Batam, Kepulauan Riau, Indonesia

Email: [fadlan@univbatam.ac.id](mailto:fadlan@univbatam.ac.id)

<sup>5</sup>Universitas Batam, Kepulauan Riau, Indonesia

Email: [doktorraffy@gmail.com](mailto:doktorraffy@gmail.com)

Corresponding Author: [guswandaandii@gmail.com](mailto:guswandaandii@gmail.com)

**Abstract:** *This research aims to determine the obstacles that occur for auction buyers in vacating auction objects due to resistance from debtors or third parties, denying that debtors have been negligent in carrying out their obligations towards creditors, debtors who do not acknowledge the amount of debt from all costs that have been incurred by creditors first for the purposes of encumbrances in mortgage rights. The nature of this research is analytical descriptive. This research is also included in empirical juridical research. The data source used in this research is secondary data sources. This research was carried out at the Batam State Property and Auction Service Office (KPKNL) which was the research location. In collecting data for this research, the techniques used were library research and field research methods. The data collection tools used in this research are document study or literature study and interviews. Meanwhile, the data analysis used in this research is qualitative analysis. The conclusions that will be drawn in this research are carried out deductively. The results that have been obtained from this research are the auction minutes as authentic deeds that have perfect evidentiary power, the efforts made by KPKNL in overcoming obstacles in the auction for the execution of mortgage rights at KPKNL must be completed properly and auction buyers who have good intentions must be protected by law.*

**Keyword:** *Binding Strength, Auction Minutes, Auction Buyers, Mortgage Rights, Legal Protection*

**Abstrak:** Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hambatan-hambatan yang terjadi bagi pembeli lelang dalam pengosongan obyek lelang dikarenakan adanya perlawanan dari debitor atau pihak ketiga, membantah bahwa debitor telah lalai dalam melakukan kewajibannya terhadap kreditor, debitor yang tidak mengakui jumlah hutang dari segala biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditor terlebih dahulu bagi kepentingan pembebanan dalam hak tanggungan. Sifat dalam penelitian ini yaitu deskriptif analitis. Penelitian ini pula masuk dalam penelitian yuridis empiris. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dari sumber data sekunder. Penelitian ini dilakukan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Batam yang menjadi lokasi penelitian. Dalam pengumpulan data penelitian ini Teknik yang digunakan yaitu metode penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen atau studi kepustakaan dan wawancara. Sedangkan analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu analisis kualitatif. Penarikan kesimpulan yang akan diambil dalam penelitian ini dilakukan dengan cara deduktif. Hasil yang telah didapati dari penelitian ini adalah risalah lelang sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, upaya yang dilakukan oleh KPKNL dalam mengatasi hambatan dalam lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL harus dapat diselesaikan dengan baik dan pembeli lelang yang beritikad baik wajib dilindungi oleh Undang-undang.

**Kata Kunci:** Kekuatan Mengikat, Risalah Lelang, Pembeli Lelang, Hak Tanggungan, Perlindungan Hukum

---

## PENDAHULUAN

Dalam pelaksanaan lelang sering terjadi hambatan yang dialami oleh kreditor sebagai pemohon lelang maupun pembeli lelang, misalnya dalam lelang obyek jaminan hak tanggungan sering pembeli lelang mendapat hambatan dalam pengosongan obyek lelang tersebut karena adanya perlawanan dari debitor atau pihak ketiga. Dalam mengajukan perlawanan/verzet ini debitor menggunakan berbagai alasan seperti: menyangkal bahwa debitor telah melalaikan kewajibannya terhadap kreditor dan menyatakan bahwa kreditor belum waktunya mengeksekusi jaminan/agunan tersebut.

Debitor juga tidak mengakui jumlah hutang yang meliputi segala biaya yang telah dikeluarkan kreditor terlebih dahulu bagi kepentingan pembebanan hak tanggungan. Disamping hambatan karena adanya perlawanan dari debitor ataupun pihak ketiga dalam pengosongan obyek lelang, maka pihak kreditor (bank) mengalami hambatan yang terikat dengan prosedur pengosongan obyek lelang yang diselenggarakan melalui balai lelang swasta, karena Ketua Pengadilan Negeri tidak mau memberikan fiat eksekusi pengosongan itu, sebelum pihak kreditor (bank) terlebih dahulu mendapat surat pengantar dari kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Batam walaupun sudah ada risalah lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL Batam.

Pembeli lelang melalui bank harus mengajukan surat permohonan lagi kepada Kepala KPKNL Batam untuk dikeluarkan surat keterangan yang isinya mohon bantuan kepada ketua Pengadilan Negeri Batam kiranya dapat menimbulkan permohonan pembeli lelang untuk melakukan eksekusi pengosongan atas obyek tanah/bangunan sesuai dengan kewenangan yang ada pada Pengadilan Negeri Batam. Akibatnya, tidak efesienya waktu dan biaya yang harus dikeluarkan oleh kreditor (bank) dalam lelang tersebut. Pengadilan seharusnya dapat mengabdikan eksekusi pengosongan yang dimohonkan oleh pihak bank atas dasar risalah lelang yang dikeluarkan, karena risalah lelang merupakan akta autentik sebagai bukti yang sah atas berpindahkannya hak atas obyek lelang kepada pembeli lelang.

Penjualan obyek hak tanggungan dalam hal debitor cidera janji, apabila dilakukan dengan pelelangan umum, pelaksanaan tetap mengikuti prosedur dan ketentuan yang ada.

Berkaitan dengan hal tersebut, setiap pelelangan sesuai dengan pedoman Mahkamah Agung, harus memiliki persetujuan ataupun penetapan dari ketua pengadilan negeri. Dengan demikian pelaksanaan lelang tidak berbeda jauh dengan sebelum undang-undang hak tanggungan yang berlaku. Prosedur eksekusi ini diharapkan dapat dipertimbangkan Kembali dengan berlakunya undang-undang hak tanggungan, agar eksekutorial yang terkandung dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang-undang Hak Tanggungan dapat berlaku langsung tanpa harus mengacu pada pedoman Mahkamah Agung dengan putusan Reg. Nomor 821K/Sip/1974 atau meminta persetujuan/penetapan ketua pengadilan Negeri. (Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, 1996)

Klausul risalah lelang yang berhubungan dengan tanggung jawab kantor lelang/KPKNL berbunyi:

1. 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.
2. 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/pembeli lelang tidak berhak menolak atau menarik kembali setelah pembeliannya disahkan dan melepaskan semua hak untuk minta ganti segala kerugian berupa apapun juga. (Sujarnoto, 2018)

Klausul dalam risalah lelang diatas menyatakan bahwa “kekurangan dan kerusakan yang terlihat”, “kekurangan dan kerusakan yang tidak terlihat” dan “cacat lainnya” bukanlah tanggung jawab KPKNL. Klausul-klausul tersebut 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).

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas dan berdasarkan klausul yang ada pada risalah lelang, KPKNL bertanggung jawab terhadap penyelenggaraan lelang, penyetoran hasil lelang, ketertiban pelaksanaan lelang dan sebagai pejabat umum yang membuat risalah lelang memiliki tanggung jawab atas autentiknya risalah lelang tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum dalam penerbitan akta risalah lelang terhadap hak tanggungan bagi pembeli lelang.
2. Bagaimana implimentasi pemberian akta risalah lelang terhadap hak tanggungan bagi pembeli lelang.
3. Factor apa saja yang menjadi hambatan, kendala, dan solusi dalam penerbitan akta risalah lelang terhadap hak tanggungan bagi pembeli lelang.

## **METODE**

Metode penelitian hukum adalah ilmu tentang cara meneliti kebenaran hukum. Jenis penelitian ini yaitu penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara in action pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Metode yang diterapkan di dalam suatu penelitian adalah kunci utama untuk menilai baik buruknya suatu penelitian. Metode penelitian menjelaskan seluruh rangkaian yang akan dilakukan dalam rangka menjawab pokok permasalahan penelitian dan membuktikan segala asumsi yang dikemukakan. Untuk menjawab pokok permasalahan penelitian.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan serta menganalisa peraturan perundang-undangan yang berkaitan pada tujuan penelitian ini. Tujuan dalam penelitian deskriptif analitis adalah untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi atau penyebaran suatu gejala atau frekuensi adanya hubungan tertentu antara gejala dan gejala lain dalam masyarakat. (Kontjaraningrat, 2007)

Jenis penelitian ini yaitu penelitian yuridis empiris yang memiliki maksud seluruh data primer dan data sekunder akan dianalisis untuk memperjelas data-data tersebut secara sistematis yang kemudian dibahas secara logis. Data primer diperoleh langsung dari sumber pertama, yakni perilaku warga masyarakat, melalui penelitian. Menurut Soerjono Soekanto “pada penelitian hukum sosiologis atau empiris, maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan atau terhadap masyarakat. (Soerjono Sukanto, Sri Mamudji, 1995)

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur asas lelang, namun apabila dicermati klausul-klausul dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang dapat ditentukan asas lelang yang dimaksud. Setiap pelaksanaan lelang harus selalu memperhatikan asas keterbukaan, asas persaingan, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas. (P.N.H, 2023)

Beberapa asas yang mendasari ketentuan-ketentuan dalam peraturan lelang dan tercermin dalam pengertian lelang yang dapat di kemukakan antara lain:

### 1. Asas Keterbukaan

Agar seluruh lapisan Masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak di larang oleh Undang-undang. Oleh karena itu setiap pelaksanaan lelang harus di dahului dengan pengumuman lelang.

### 2. Asas Persaingan

Yang mengandung makna bahwa dalam proses pelaksanaan lelang setiap peserta atau penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi atau setidaknya mencapai dan/atau melampaui nilai limit dari barang yang akan di lelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang. Pada dasarnya penawar tertinggi dari barang yang akan dilelang disahkan oleh pejabat lelang sebagai pembeli lelang.

### 3. Asas Keadilan

Yaitu mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.

### 4. Asas Kepastian Hukum

Hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik. Risalah Lelang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan pejabat lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

### 5. Asas Efisiensi

Agar menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relative murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.

## 6. Asas Akuntabilitas

Pelaksanaan lelang dapat dipertanggung jawabkan karena pemerintah melalui Pejabat Lelang berperan untuk mengawasi jalannya lelang dan membuat akta autentik yang disebut Risalah Lelang. Dengan demikian, asas ini menghendaki agar lelang yang dilaksanakan dapat dipertanggung jawabkan oleh Pejabat Lelang, penjual dan pembeli kepada semua pihak yang berkepentingan dan Masyarakat.

Berdasarkan pengertian risalah lelang dalam pasal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa pembeli lelang dapat membuktikan dengan risalah lelang bahwa telah terjadi perjanjian jual beli melalui lelang eksekusi hak tanggungan. Pelaksanaan lelang disini dapat dipersamakan dengan perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam KUH Perdata seorang pembeli yang beritikad baik harus dilindungi. Bentuk perlindungan terhadap pembeli beritikad baik tersebut termuat dalam pasal 1491 KUH Perdata yang menyatakan bahwa penanggung yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin dua hal yaitu penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram, terhadap adanya cacat barang yang tersembunyi atau yang sedemikian rupa sehingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembelinya. (Pratama, 2018)

Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang berarti adanya kepastian hukum hak pembeli lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang, memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang yang dibelinya dan apabila terjadi gugatan, seharusnya pembeli lelang tidak ikut dihukum. Dalam hal terjadi gugatan terhadap penjualan atau pengalihan kepemilikan dari pihak manapun juga, penjual seharusnya bertanggung jawab sepenuhnya atas kerugian yang timbul sebagai terjualnya barang dan tidak mengakibatkan batalnya jual beli melalui lelang. Kepastian hak pembeli lelang berarti hak atas barang yang dibeli melalui lelang pasti dan dijamin oleh hukum. Bagi pemenang lelang landasan dasar untuk mendapatkan perlindungan hukum atas jual beli yang dilakukan melalui lelang adalah asas-asas lelang, dimana salah satunya adalah asas akuntabilitas yang penerapannya dalam hal kepastian hukum. Adanya kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang adalah sebagai suatu perwujudan dari keseimbangan antara pelbagai kepentingan yang bertentangan satu sama lain. (Salbiah, 2004)

Penjual/pemilik barang bertanggung jawab terhadap keabsahan barang dokumen persyaratan lelang. Penjual/pemilik barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang, dokumen persyaratan lelang, dalam hal yang dilelang barang bergerak, maka penjual/pemilik barang wajib menguasai fisik barang bergerak yang akan dilelang (pasal 17 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK. 06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

Peraturan yang berkaitan dengan itikad baik banyak terdapat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Adapun pengaturan itikad baik mengenai kedudukan berkuasa dapat ditemukan dalam pasal 531, 432, 534, 548, 549, 584, 1965, dan 1966. Mengenai perlindungan hukum terdapat pembeli beritikad baik dalam pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata dimana pada hakikatnya dalam pasal tersebut melindungi seorang pembeli benda bergerak yang beritikad baik.

Menjadi suatu pertanyaan bagaimana pengaturannya terhadap benda tak bergerak yang dimana KUH Perdata tidak mengaturnya seperti halnya pada benda bergerak. Adapun terkait dengan hal ini Prof. R. Subekti, S.H., memiliki pendapat bahwa ketentuan pasal 1977 ayat (1) tersebut diberlakukan untuk semua macam barang, sehingga terdapat barang tak bergerak perlu dicantumkan suatu ketentuan yang menyatakan bahwa apabila suatu perjanjian dilakukan dimuka seorang pejabat, maka para pihak dapat dianggap beritikad baik. (Djaja, 1987)

Perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan telah diatur secara preventif yaitu suatu bentuk perlindungan yang diberikan sebelum terjadinya sengketa terkait objek lelang, sehingga bersifat pencegahan. Didalam *Vendu Reglement* pada pasal 42 yang menentukan bahwa pemenang lelang dapat menerima kutipan berita acara yang diotentikan atau yang disebut kutipan risalah lelang. Pemberian risalah lelang disini dapat dipersamakan

sebagai akta pejanjian jual beli. Kedudukan kutipan risalah lelang sejajar dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga dapat digunakan untuk kepentingan peralihan hak terhadap objek lelang hak tanggungan di Kantor Pertanahan. Ketentuan umum pasal 1 angka 35 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 154/PMK.01/2021 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara menyatakan bahwa risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang merupakan sebuah akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. (Aniningdyah, 2022)

Perlindungan terhadap pembeli juga dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ganti rugi. Hal tersebut didasarkan pada pasal 1267 KUHPerdata yang menyatakan bahwa pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah dia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah dia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga. Berdasarkan pasal tersebut maka jelas pembeli dilindungi untuk memperoleh haknya. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dapat ditemukan dalam pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.08/2022 Tentang Tata Cara Penjaminan Pemerintah untuk Pelaku Usaha Korporasi Melalui Badan Usaha Penjaminan yang Ditunjuk dalam Rangka Pelaksanaan Program Pemulihan Ekonomi Nasional yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Berdasarkan pasal tersebut dapat terlihat bahwa kepastian hukum bagi pemenang lelang hak tanggungan terjamin. Selain itu perlindungan secara preventif juga dapat terlihat dalam pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.08/2022 Tentang Tata Cara Penjaminan Pemerintah untuk Pelaku Usaha Korporasi Melalui Badan Usaha Penjaminan yang Ditunjuk dalam Rangka Pelaksanaan Program Pemulihan Ekonomi Nasional.

Pertimbangan hukum dan putusan hakim telah tepat bahwa pembelian melalui kantor lelang adalah pembeli yang beritikad baik, karena berbagai prosedur hukum telah ditempuh sebelum barang dilelang, seperti penjaminan ke bank, pembebanan hak kebendaan, penyitaan, pengumuman lelang, hingga pelelangan di hadapan umum, telah menunjukkan bahwa barang jelas, sehingga seharusnya pembeli lelang dengan membeli lelang dianggap beritikad baik. Seyogyanya pengosongan tidak memerlukan proses gugatan, karena pengosongan sebagai eksekusi riil merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dalam eksekusi pembayaran sejumlah uang, artinya sesudah penjualan lelang selesai dengan ditetapkannya pembeli lelang yang sah, pihak pemilik (tereksekusi) tidak meninggalkan dan mengosongkan tanah dan rumah itu, undang-undang memberi wewenang kepada Ketua Pengadilan untuk memerintahkan eksekusi riil berupa perintah pengosongan dan jika perlu dengan bantuan kepolisian, sehingga perintah eksekusi riil (pengosongan) merupakan tindak lanjut yang tidak terpisahkan dari eksekusi penjualan lelang.

Pelaksanaan eksekusi riil yang diawali dengan permohonan grosse yang disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat oleh pemenang lelang selaku pemilik hak. Berdasarkan permohonan tersebut Ketua Pengadilan Negeri menindaklanjutinya dengan melakukan anmaning. Dalam tereksekusi tersebut tidak mengosongkan barang lelang secara sukarela maka Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan penetapan berupa perintah kepada Juru Sita untuk mengeksekusi secara paksa dan bila perlu dengan bantuan polisi dengan disaksikan oleh dua orang saksi. Atas pelaksanaan eksekusi tersebut juru sita wajib membuat berita acara eksekusi yang ditandatangani oleh juru sita dan dua orang saksi.

Berdasarkan uraian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dapat membatalkan pelaksanaan lelang sebagai berikut yaitu : Permintaan penjual, paling lambat surat permintaan pembatalan diterima sebelum pelaksanaan lelang dimulai, penetapan atau putusan dari lembaga peradilan, adanya gugatan dari pihak ketiga terkait dengan barang jaminan, dengan ketentuan apabila ia sebagai pemegang hak milik, hak guna usaha, hak pakai, termasuk penanggungan hak tanggungan dan hak sewa, adanya gugatan dari pihak ketiga sebagai penyewa yang

obyeknya bukan tanah (dibuktikan dengan dokumen-dokumen pendukung yang memperkuat gugatan).

## **KESIMPULAN**

Karena Notaris adalah individu yang mampu secara moral dan intelektual, maka Berdasarkan seluruh pembahasan tentang kekuatan mengikat risalah lelang terhadap hak tanggungan bagi pembeli lelang di KPKNL Batam maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

### **Kekuatan mengikat mengenai risalah lelang**

Risalah Lelang merupakan berita acara dalam pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang dan merupakan akta autentik serta memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Dengan predikat akta autentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, oleh sebab itu risalah lelang tidak dapat di sangkal bahwa kebenaran tentang telah terjadinya lelang hak atas tanah sepanjang memenuhi peraturan perundang-undangan serta tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Risalah lelang yang sebagai bukti mengenai adanya pemindahan hak atas tanah melalui lelang eksekusi hak tanggungan, tidak terbatas hanya berfungsi sebagai kerangka permohonan pendaftaran pemindahan hak atas tanah. Didalam pendaftaran tanah, dikatakan bahwa peralihan dalam hak atas tanah melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan adanya kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang.

### **Hambatan yang dihadapi serta upaya apa saja yang di lakukan oleh KPKNL untuk menangani hambatan dalam lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL**

#### **1. Hambatan yuridis dan upaya yang dilakukan untuk mengatasinya:**

- a. Dalam pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tidak dapat berjalan dengan efektif. Upaya dan solusi untuk mengatasi hambatan ini yaitu pihak KPKNL Batam hanya dapat memberi masukan agar pihak bank yang bermasalah juga memanfaatkan ketentuan yang dibuat dalam pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak untuk melakukan penjualan obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri selain memanfaatkan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2006.
- b. Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan tidak dapat berjalan efektif. Upaya atau solusi yang dilakukan untuk mengatasi dalam permasalahan ini yaitu perlu ada suatu aturan hukum yang menegaskan Kembali perlunya pemuata janji dalam pengosongan obyek hak tanggungan agar pelaksanaan eksekusi oleh KPKNL dapat berjalan dengan efektif dan memiliki dasar hukum yang jelas, karena selama ini lembaga pengadilan lah yang memiliki wewenang untuk melakukan pengosongan objek.

#### **2. Hambatan sosiologis serta upaya yang dilakukan untuk mengatasinya:**

- a. Kreditur yang tidak melakukan upaya pengikatan hak tanggungan dengan sempurna. Upaya dalam mengatasi hambatan ini yaitu seharusnya pihak debitur harus membuat APHT bukan hanya memegang SKMHT dan mendaftarkannya kepada Kantor Pertanahan untuk mendapatkan sertifikat hak tanggungan. bila debitur tidak menyiapkan APHT dan melakukan pendaftaran maka tidak ada jaminan hak tanggungan, karena lahirnya hak tanggungan adalah setelah adanya pendaftaran.
- b. Terdapat ketidaksesuaian pendapat tentang harga dalam lelang antara debitur dengan Pejabat Lelang. Upaya untuk mengatasi permasalahan ini yaitu pihak KPKNL menyerahkan pada seluruh debitur yang ingin melakukan lelang dengan taksiran lebih dari 5 milyar untuk melakukan penaksiran harga oleh petugas penaksir yang independent. Upaya KPKNL
- c. Hanya harga lelang berada dibawah harga limit yang diberikan. Dengan mengadakan lelang ulang maka dapat tercapai harga limit yang sesuai.

## **Perlindungan hukum pembeli lelang terhadap lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan risalah lelang dari KPKNL Batam**

Adanya kepastian hukum hak pembeli dalam lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang, mendapatkan barang dan hak kebendaannya atas barang yang dibeli. Dalam terjadinya gugatan terhadap penjualan atau pengalihan kepemilikan dari pihak manapun juga, penjual seharusnya bertanggung jawab sepenuhnya atas kerugian yang timbul sebagai terjualnya barang serta tidak mengakibatkan adanya pembatalan jual beli melalui proses lelang. Kepastian hak pembeli lelang berarti hak atas barang yang dibeli dalam proses lelang memiliki landasan dasar dalam perlindungan hukum atas jual beli yang dilaksanakan melalui proses lelang yaitu asas-asas lelang, dimana terdapat asas akuntabilitas yang dalam penerapannya yaitu kepastian hukum. Adanya kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang adalah sebagai suatu perwujudan dari keseimbangan antara seluruh orang yang memiliki kepentingan bertentangan satu sama lain.

### **REFERENSI**

- Aniningdyah, R. (2022, 03 18). *Peran Notaris Selaku Registration Authority dalam Penyelenggaraan Sertifikat Elektronik*. Retrieved from lontar: <https://lontar.ui.ac.id/detail?id=20449363&lokasi=lokal>
- Djaja, M. S. (1987). Masalah Itikad Baik Dalam KUH Perdata. *Cet I, Binacipta*, 9-10.
- Indonesia, P. (2021). *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No:154/PMK.01/2021*.
- Indonesia, P. (2022). *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.08/2022*.
- Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Padjajaran. (1996). *Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Kontjaraningrat. (2007). *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*. Jakarta: Gramedia.
- P.N.H, S. (2023). *Hukum Lelang Di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Pratama, G. Y. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Skripsi*, pp. 75-76.
- Salbiah, M. (2004). Matri Pokok Pengetahuan Lelang. *Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan*, p. 10.
- Soerjono Sukamto, Sri Mamudji . (1995). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sujarnoto. (2018). *Peraturan Hukum Lelang di Indonesia*. Medan: USU Press.