



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

Received: 21 Januari 2024, Revised: 4 Februari 2024, Publish: 6 Februari 2024

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

Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pemenang Lelang di Lembaga Perbankan Kota Padang

Elfiawinda¹, Yaswirman², Zefrizal Nurdin³

¹Universitas Andalas, Padang, Indonesia.

Email: elfiahanur@yahoo.com

²Universitas Andalas, Padang, Indonesia.

Email: yaswirman010857@gmail.com

³Universitas Andalas, Padang, Indonesia.

Email: zefrizalnurdin@yahoo.com

Corresponding: elfiahanur@yahoo.com

Abstract: Society and banks are two components that need each other. Banks run businesses to make a profit. Like conventional banks which earn profits through interest on loans from debtors. Banks provide loans, but must also guarantee the repayment of the capital lent to debtors by binding the loan with mortgage rights. When the debtor is unable to pay the debt and is declared in default, the bank as the winner of the mortgage right has the right to sell the collateral with the mortgage right, submitting an auction request to the KPKNL. The auction winner is the bidder with the highest price. Auction winners often have difficulty controlling the auction object, because the debtor does not accept the auction results and makes various efforts to maintain the collateral, one of which is by filing an unlawful act lawsuit with the district court. The problem in this thesis is: What is the legal certainty of the transfer of ownership of mortgage objects through auction? What is the legal protection for the winner of the auction for the execution of mortgage rights filed as a party in a lawsuit against the law in terms of the Consumer Protection Law? What are the efforts of the auction winner in dealing with the plaintiff as debtor? The method used in this research is Sociological Juridical, the type of data collected is secondary and primary data, the data collection method is interviews and the nature of the research is descriptive. The research results obtained. 1) The transfer of rights through an auction occurs when the auction minutes are published which function as the basis for rights, but the transfer of rights only occurs on paper, because the auction winner cannot control the object. 2) The Consumer Protection Law guarantees that consumers get their rights, but what happens is that business actors often transfer or even eliminate responsibilities by having standard agreements which are actually prohibited by law. 3) The winner of the auction as a consumer, in facing the debtor's demands, tries to defend his rights, the losses arising from the demands from the debtor are the burden of the consumer himself, the business actor, in this case the bank, is not responsible for the losses suffered by the consumer, under the pretext of the object of the

auction what has been purchased by the consumer, namely the auction winner, is at a low price, so that the loss becomes the burden of the auction winner.

Keywords: *Auction, Auction Winning Consumer, Consumer Legal Protection.*

Abstrak: Masyarakat dan bank merupakan dua komponen yang saling membutuhkan. Bank menjalankan usaha untuk mencari keuntungan. Seperti bank konvensional yang memperoleh keuntungan melalui bunga pinjaman dari debitur. Bank memberikan pinjaman, namun juga harus menjamin terbayarnya kembali modal yang dipinjamkan kepada debitur dengan cara mengikat pinjaman dengan hak tanggungan. Ketika debitur tidak mampu membayar hutangnya dan dinyatakan wanprestasi, bank sebagai pemenang hak tanggungan berhak menjual jaminan dengan hak tanggungan, mengajukan permohonan lelang ke KPKNL. Pemenang lelang adalah penawar dengan harga tertinggi. Pemenang lelang sering mengalami kesulitan menguasai objek lelang, karena debitur tidak terima hasil lelang dan melakukan berbagai upaya mempertahankan jaminan salah satunya dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke pengadilan negeri. Permasalahan dalam tesis ini adalah Bagaimana kepastian hukum peralihan hak milik objek hak tanggungan melalui lelang? Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan sebagai pihak dalam gugatan perbuatan melawan hukum ditinjau dari Undang-undang Perlindungan Konsumen? Apa upaya pemenang lelang dalam menghadapi penggugat selaku debitur? Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Sosiologis, jenis data yang dikumpulkan adalah data sekunder dan primer, metode pengumpulan data dengan wawancara dan sifat penelitian deskriptif. Hasil penelitian yang diperoleh 1) Peralihan hak melalui lelang terjadi ketika terbitnya risalah lelang yang berfungsi sebagai alas hak, namun peralihan hak hanya terjadi diatas kertas, karena pemenang lelang tidak dapat menguasai objek. 2) Undang-undang Perlindungan Konsumen menjamin konsumen mendapatkan haknya, namun yang terjadi pelaku usaha sering mengalihkan bahkan menghilangkan tanggung jawab dengan adanya perjanjian baku yang justru dilarang oleh undang-undang. 3) Pemenang lelang selaku konsumen dalam menghadapi tuntutan debitur berusaha mempertahankan haknya, kerugian-kerugian yang timbul atas adanya tuntutan dari pihak debitur menjadi beban konsumen sendiri, pihak pelaku usaha dalam hal ini bank tidak bertanggungjawab atas kerugian yang diderita oleh konsumen, dengan dalih objek lelang yang telah dibeli oleh konsumen yaitu pemenang lelang adalah harga yang rendah, sehingga kerugian tersebut menjadi beban pemenang lelang.

Kata Kunci: *Lelang, Konsumen Pemenang Lelang, Perlindungan Hukum Konsumen.*

PENDAHULUAN

Dalam Undang-undang No. 14 Tahun 1967 telah diganti dengan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang kemudian diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, Pasal 1 menyatakan¹ :”Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya”. Bank selaku pemilik modal merupakan badan usaha yang bergerak di bidang keuangan, menjalankan usahanya dalam rangka mencari keuntungan. Seperti halnya pada

¹ Pasal 1 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

bank konvensional. Ketika ada masyarakat yang menggunakan jasa bank untuk meminjam uang akan dikenakan bunga yang harus dibayar bersama-sama dengan utang pokoknya.

Dalam mencairkan pinjaman kepada nasabahnya, bank dan nasabah membuat surat perjanjian kredit, untuk keamanannya bank mengikat perjanjian kredit dengan membebaskan hak tanggungan. Pasal 1320 KUHPerdara menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni: Pertama, Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; Kedua, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; Ketiga, Suatu hal tertentu; dan Keempat, Suatu sebab (causa) yang halal.² Dalam perjanjian dengan hak tanggungan antara bank selaku kreditur dan debiturnya, keduanya sepakat untuk melakukan perjanjian dengan hak tanggungan, dimana debitur menyerahkan jaminan sebagai pemenuhan hak kreditur apabila terjadi kondisi gagal bayar oleh debitur. Demikian sebaliknya kreditur berhak atas jaminan yang dijadikan sebagai agunan untuk pemenuhan haknya, yaitu dengan lelang eksekusi hak tanggungan.

Kreditur sebagai pemilik piutang yang disertai dengan adanya jaminan dapat menjual objek yang dijadikan sebagai jaminan utang oleh debitur dan mengambil hasil penjualan objek jaminan sebagai pelunasan debitur. Adapun penjualan objek jaminan oleh kreditur dapat dilakukan melalui lelang, setelah memperoleh penetapan dari pengadilan. Penjualan jaminan hak tanggungan dapat dilakukan dibawah tangan, maupun pelelangan umum melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Penjualan jaminan di bawah tangan dilakukan harus sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), dengan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Apabila disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan.
2. Setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
3. Diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya meliputi tempat letak obyek hak tanggungan yang bersangkutan.
4. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatannya

Adapun penjualan jaminan hak tanggungan melalui pelelangan umum, mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No.213/2020), 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. Menurut jenisnya, lelang secara umum terdiri dari 3 jenis, yaitu:

- 1 Lelang Eksekusi;
- 2 Lelang Noneksekusi Wajib;
- 3 Lelang Noneksekusi Sukarela.

Pada pelaksanaan lelang, dikumpulkan para peserta lelang, dalam prosenya akan didapatkan satu orang pemenang lelang, terhadap pemenang lelang dikeluarkan penetapannya oleh pejabat lelang yang dituangkan dalam bentuk risalah lelang. Seorang peserta lelang yang telah ditetapkan sebagai pemenang lelang, mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran atas barang yang dibelinya disertai pajak dan pungutan sah lainnya.

Setelah menyelesaikan semua kewajiban tersebut, maka pemenang lelang berhak menguasai barang tersebut. Dan pelaku usaha dalam hal ini kreditur harus menjamin hak-hak pembeli atas barang yang sudah dibelinya terpenuhi.

² Subekti dan Tjitrosudibio, 2003, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm.330.

Berbeda dengan proses lelang, penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan kadang menjadi pilihan debitur, penjualan dibawah tangan dilakukan untuk mendapatkan nilai jual tertinggi dan menguntungkan bagi kreditur maupun debitur.

Penjualan objek hak tanggungan dibawah tangan mempunyai keunggulan yaitu debitur dan kreditur mendapatkan harga jual yang tinggi dengan biaya yang harus dikeluarkan relatif lebih sedikit, dibandingkan penjualan melalui lelang eksekusi hak tanggungan, akan tetapi penjualan dibawah tangan juga membutuhkan waktu yang lebih lama daripada lelang eksekusi hak tanggungan, sehingga kreditur cenderung melakukan penjualan objek hak tanggungan melalui lelang.

Dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen, pemenang lelang termasuk selaku konsumen, sebagaimana Pasal 11 yang menyatakan :

Pelaku usaha dalam hal penjualan yang dilakukan melalui cara obral atau lelang, dilarang mengelabui/menyesatkan konsumen dengan :

- a. Menyatakan barang dan/atau jasa tersebut seolah-olah telah memenuhi standar mutu tertentu;
- b. Menyatakan barang dan/atau jasa tersebut seolah-olah tidak mengandung cacat tersembunyi;
- c. Tidak berniat untuk menjual barang yang ditawarkan melainkan dengan maksud untuk menjual barang lain;
- d. Tidak menyediakan barang dalam jumlah tertentu dan/atau jumlah yang cukup dengan maksud menjual barang yang lain;
- e. Tidak menyediakan jasa dalam kapasitas tertentu atau dalam jumlah cukup dengan maksud menjual jasa yang lain;
- f. Menaikkan harga atau tarif barang dan/atau jasa sebelum melakukan obral.

Konsumen dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1 angka 1 menyatakan :”Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.

Hak pembeli selaku konsumen adalah dapat menikmati, menguasai barang yang sudah dibayarnya. Hal ini sejalan dengan Pasal 4 Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan :

Hak Konsumen :

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.³

³ Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Berikutnya pada Pasal 7 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 menyatakan:

Kewajiban pelaku usaha adalah :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/ atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/ atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/ atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Setelah pelaksanaan lelang, kewajiban pemenang lelang berupa pembayaran harga lelang, pajak dan pungutan sah lainnya selesai dibayarkan, maka pemenang lelang mempunyai hak untuk menguasai objek lelang yang telah dimenangkannya. Namun pada kenyataannya pemenang lelang sering dihadapkan pada kondisi debitur yang tidak mau menerima hasil lelang dan memilih melakukan berbagai upaya untuk mempertahankan objek lelang, salah satunya mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, yang mana pemenang lelang juga diajukan sebagai tergugat.

Pemenang lelang yang diajukan sebagai tergugat harus menggunakan haknya untuk mempertahankan objek lelang yang telah dibelinya dengan hadir ke persidangan, tentu saja persidangan tersebut menghabiskan waktu, tenaga dan biaya yang tidak sedikit. Pemenang lelang selaku pembeli lelang memiliki risalah lelang, yang merupakan bukti otentik, bukti yang sempurna, memiliki kekuatan hukum sama dengan putusan pengadilan, namun harus tetap menghadapi proses persidangan hingga memperoleh putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*incracht*).

Permasalahan pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objeknya, karena adanya tuntutan dari debitur banyak sekali terjadi, khususnya di Kota Padang. Untuk itu penulis mengangkat dua sampel kasus yang terjadi pada Bank Mega dan Bank Mandiri Kota Padang, masing-masing pemenang lelang diajukan sebagai tergugat dalam gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Padang.

Pengambilan sampel Bank Mandiri dan Bank Mega masing-masing satu kasus, menurut hemat penulis telah dapat mewakili permasalahan pemenang lelang di kota Padang, karena permasalahan yang dihadapi oleh pemenang lelang terkait penguasaan objek yang dibeli melalui lelang kurang lebih sama, yaitu terdapatnya tuntutan oleh debitur melalui gugatan perbuatan melawan hukum, sebagaimana yang terjadi pada kasus pemenang lelang bank Mega atas nama Akmal Ahmad yang diajukan sebagai tergugat dalam gugatan perbuatan melawan hukum setelah membeli tanah dan bangunan ruko melalui lelang yang dilaksanakan oleh bank Mega melalui KPKNL.

Kasus pada bank Mega, selaku kreditur Bank Mega memberikan pinjaman kredit kepada Hamdy Nega selaku debitur dengan Surat Perjanjian Kredit Mega UKM No. 072/PK-UKM/PD-SD/11 tanggal 22 September 2011, dengan pinjaman sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk jangka waktu kredit selama 5 (lima) tahun dengan jaminan Sertifikat Hak Milik

No. 1516, surat ukur No. 758, tanggal 20 September 2011, dibebani hak tanggungan No. 4676/2011 dengan Akta PPAT Syamsuhardi, S.H No. 382/2011, tertanggal 22 September 2011.

Pada awalnya pembayaran kembali oleh debitur kepada kreditur berjalan lancar, hingga sejak bulan Agustus 2013 debitur mengalami kesulitan pembayaran. Sampai akhirnya pada bulan Januari 2014 kreditur berusaha melakukan upaya penyehatan debitur, berupa restrukturisasi jangka waktu kredit hingga penurunan suku bunga, namun pada bulan September 2014 debitur sudah tidak lagi mampu melakukan pembayaran angsuran hutangnya pada kreditur. Sehingga pada tanggal 12 Maret 2015 Bank Mega melakukan lelang melalui (KPKNL atas objek yang dijadikan jaminan hutang Hamdy Nega berupa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 1516, Surat Ukur No. 758, tanggal 20 September 2011 tercatat atas nama Herniwati, Herdy Nega, Hedy Nega, dan Hamdy Nega.

Pada pelaksanaan lelang hak tanggungan telah ditetapkan sebagai pemenang lelang atas nama Akmal berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 059/2015 tanggal 12 Maret 2015. Hamdy Nega selaku debitur yang jaminannya telah dilakukan pelelangan tidak menerima hasil lelang, dirinya merasa dirugikan dengan harga jual objek jaminan melalui lelang tidak sah, karena lebih rendah dari harga pasar. Atas dasar alasan tersebut Hamdy Nega mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang dikenal dengan perkara perdata Nomor. 24/Pdt.G/2016/PN.PDG, terhadap PT. Bank Mega, KPKNL, Badan Pertanahan Nasional, dan Akmal selaku pemenang lelang melalui Pengadilan Negeri Kelas I A Padang.

Kreditur dan debitur sebelum melakukan pencairan kredit telah sepakat membuat perjanjian, yaitu membuat Surat Perjanjian Kredit Mega UKM No. 072/PK-UKM/PD-SD/11 tanggal 22 September 2011 dengan dibebani hak tanggungan No. 4676/2011 dengan Akta PPAT Syamsuhardi, S.H No. 382/2011, tertanggal 22 September 2011. sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, maka kreditur selaku pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, hal dimaksud guna menjamin pelunasan piutang kreditur.

KUHPerdata dalam Pasal 1338 ayat (1) menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat oleh para pihak, maka perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang bagi keduanya. Demikian halnya dengan perjanjian kredit dengan hak tanggungan antara debitur dan kreditur, dengan disepakatinya perjanjian kredit oleh para pihak, maka setiap klausul yang terdapat di dalam perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi keduanya.

Proses pelelangan umum yang dilakukan oleh Bank Mega melalui KPKNL telah ditetapkan Akmal Ahmad selaku pemenang lelang. Akmal Ahmad telah melakukan pembelian objek lelang melalui pelelangan umum, dan telah melakukan pembayaran atas objek lelang yang dibelinya.

Termaktub dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen Pasal 1 angka 2, memberi pengertian konsumen :

“Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.”

Rochmat Soemitro mengutip pendapat Polderman dalam bukunya : Polderman memberikan pengertian lelang sebagai alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.⁴

⁴ Rochmat Soemitro, 1987, *Peraturan Jan Instruksi Lelang*, PT. Eresco, Bandung, hlm. 106.

Selain itu dijelaskan pula dalam Undang-undang ini, bahwa pengertian konsumen sesungguhnya dapat terbagi dalam tiga bagian yaitu :

- a. Konsumen dalam arti umum, yaitu pemakai, pengguna atau pemanfaat barang atau jasa untuk tujuan tertentu.
- b. Konsumen antara, yaitu pemakai, pengguna atau pemanfaat barang dan jasa untuk diproduksi (Produsen) menjadi barang atau jasa lain atau untuk memperdagangkannya (distributor) dengan tujuan komersial, konsumen antara ini sama dengan pelaku usaha, dan
- c. Konsumen akhir, yaitu pemakai, pengguna atau pemanfaat barang dan jasa konsumen untuk memenuhi kebutuhan diri sendiri, keluarga, atau rumah tangganya dan tidak untuk diperdagangkan kembali.

Berdasarkan pengertian di atas dapat dijelaskan bahwa konsumen merupakan setiap pemakai barang atau jasa yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan mereka dan tidak untuk diperdagangkan kembali.

Selaku konsumen yang melakukan pembelian barang melalui lelang yang dilakukan oleh Akmal Ahmad, maka Akmal Ahmad dikategorikan sebagai konsumen, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen. Dan selaku konsumen dirinya mempunyai hak dan kewajiban sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang perlindungan konsumen.

Akmal Ahmad selaku pembeli melalui lelang, telah melakukan pembayaran atas barang yang dibelinya. Namun kemudian dirinya diajukan sebagai tergugat ke pengadilan negeri oleh debitur bank dengan gugatan perbuatan melawan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara : Perbuatan melawan hukum yang tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata (BW) hanya mengatur bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikan. Ganti rugi ini timbul karena adanya kesalahan bukan karena adanya perjanjian.⁵

Dari Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, maka seseorang dikatakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) apabila terpenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut :

1. Perbuatan tersebut perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*)
2. Harus ada kesalahan
3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

Pemenang lelang merupakan peserta lelang yang mendaftar secara resmi dan dalam proses pelelangan umum memberikan harga tertinggi, sehingga ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang yang memang berwenang untuk itu. Jika dilihat dari unsur-unsur perbuatan melawan hukum pada Pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum, Akmal Ahmad seorang pedagang rempah-rempah melihat pengumuman lelang yang dilakukan oleh Bank Mega melalui koran Padang Ekspres tertanggal Kamis, 8 Januari 2015, dengan melakukan pendaftaran Akmal Ahmad resmi sebagai peserta lelang. Sebagai peserta lelang dengan penawaran tertinggi Akmal Ahmad ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Kemudian penetapan sebagai pemenang lelang dituangkan dalam bentuk risalah lelang, yang mana risalah lelang mempunyai kekuatan hukum seperti akta jual beli.

Berdasarkan hasil lelang tersebut debitur mengajukan pemenang lelang sebagai tergugat dalam gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Padang. Akmal Ahmad yang notabene sebagai pembeli lelang membeli melalui lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL atas

⁵ Salim HS, 2008, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.100.

dasar permohonan lelang yang diajukan oleh Bank Mega. Bank selaku pelaku usaha yang menjual jaminan dengan hak tanggungan melalui KPKNL berlepas diri dari kerugian yang timbul bagi pemenang lelang. Sebaliknya pihak Bank Mega tidak menanggung biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh pemenang lelang untuk menghadapi tuntutan yang timbul dari debiturnya.

Ketika penjualan objek hak tanggungan oleh kreditur melalui lelang telah mendapatkan pemenang lelang selaku pembeli, maka objek lelang telah berpindah kepada pemenang lelang melalui transaksi jual beli. Dengan demikian pemenang lelang setelah melakukan pembayaran nilai lelang, berhak atas jaminan yang dijadikan sebagai objek lelang.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini peneliti memakai metode Yuridis Sosiologis Yuridis Sosiologis yaitu penelitian hukum dengan melihat norma-norma hukum yang berlaku, kemudian menghubungkannya dengan kenyataan dan masalah yang timbul pada saat penelitian berlangsung. Analisis data yang dipakai dalam penulisan ini ialah analisis kualitatif yang bersifat yuridis, yaitu tidak menggunakan angka-angka, melainkan menggunakan kalimat-kalimat yang berisi peraturan perundang-undangan, pandangan para ahli, termasuk data yang penulis dapatkan dari penelitian lapangan yang menggambarkan tentang permasalahan secara rinci.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Peralihan Hak Milik Objek Hak Tanggungan Melalui Lelang.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah instansi vertikal Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang salah satu tugasnya menyelenggarakan lelang eksekusi, lelang non-eksekusi wajib serta lelang sukarela. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang termasuk dalam Direktorat Jenderal Kekayaan Negara mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standarisasi teknis di bidang kekayaan negara, piutang negara, dan lelang.⁶

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang dibentuk berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 135/PMK.01/2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. KPKNL Padang memiliki tugas dan fungsi yang merupakan perluasan fungsional dari instansi yang sebelumnya dikenal dengan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang (KP2LN) Padang, sebagai konsekuensi dari reorganisasi di lingkungan Departemen Keuangan sesuai Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2005 berikut perubahannya dan Keputusan Presiden Nomor 95 tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Lingkungan Departemen Keuangan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 263/PMK.01/2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, KPKNL Padang merupakan kantor daerah yang merupakan instansi vertikal di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang berada dibawah bimbingan Kantor Wilayah DJKN Riau, Sumatera Barat, dan Kepulauan Riau. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 263/PMK.01/2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, KPKNL Padang merupakan kantor daerah yang merupakan instansi vertikal di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang berada dibawah bimbingan Kantor Wilayah DJKN Riau, Sumatera Barat, dan Kepulauan Riau.

⁶ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/page/2923/Visi-dan-Misi-DJKN.html>

KPKNL Padang dipimpin oleh Ahid Iwanudin, selaku Kepala Kantor sejak November 2022. Dalam operasionalnya, Kepala Kantor didukung oleh Kepala Sub Bagian Umum, Mide Parma Swanda, Kepala Seksi Pengelola Negara, Fatih Gozali, Kepala Seksi Piutang Negara Ahmad Elazar, Kepala Seksi Hukum dan Informasi Mochamad Ramdani, Kepala Seksi Kepatuhan Internal Dhani Abdul Basieth, 9 Pejabat Fungsional, 14 orang pelaksana dan 7 orang pegawai PPNPN dari berbagai bidang keahlian seperti ekonomi, keuangan, bisnis, hukum, sosial dan keahlian lainnya untuk menjalankan tugasnya. KPKNL Padang. KPKNL Padang berkedudukan di kota Padang, tepatnya di Jalan Perintis Kemerdekaan No. 79, yang wilayah kerjanya mencakup 11 Kota/Kabupaten disekitarnya. Kota/Kabupaten tersebut yaitu: Kota Padang, Kota Pariaman, Kota Solok, Kota Sawahlunto, Kabupaten Padang Pariaman, Kabupaten Solok, Kabupaten Solok Selatan, Kabupaten Sijunjung, Kabupaten Dharmasraya, Kabupaten Pesisir Selatan dan Kabupaten Kepulauan Mentawai.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Muhammad Firmansyah selaku Pejabat Fungsional Pelelang Muda pada kantor KPKNL Kota Padang, sepanjang tahun 2023 KPKNL telah melaksanakan pelelangan umum dengan transaksi lelang mencapai Rp. 33 Triliun. Rata-rata perbulan Rp. 3 Triliun. Untuk permohonan lelang yang masuk ke KPKNL Kota Padang sepanjang tahun 2023 ada 28 (dua puluh delapan) permohonan, dari 28 permohonan lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL, ada 22 (dua puluh dua) kasus yang diajukan gugatannya berupa gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Padang, dimana KPKNL juga diajukan sebagai pihak tergugat.⁷

Dari sekian banyak kasus yang terjadi, maka penulis mengambil 1 (satu) sampel debitur yang tidak menerima hasil lelang. Hingga menempuh upaya hukum berupa gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Padang.

Kasus lelang pada bank Mega, dengan debitur atas nama Hamdy Nega yang merupakan seorang pedagang di Pasar Raya Padang yang menjual sepeda, untuk mengembangkan usahanya membuat Surat Perjanjian Kredit Mega UKM No. 072/PK-UKM/PD-SD/11 tanggal 22 September 2011, dengan pinjaman sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk jangka waktu kredit selama 5 (lima) tahun dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 1516, surat ukur No. 758, tanggal 20 September 2011, dibebani hak tanggungan No. 4676/2011 dengan Akta PPAT Syamsuhardi, S.H No. 382/2011, tertanggal 22 September 2011.

Pada awalnya pembayaran kembali oleh debitur kepada kreditur berjalan lancar, hingga sejak bulan Agustus 2013 debitur mengalami kesulitan pembayaran karena menurunnya penjualan di toko sepeda debitur. Sampai akhirnya pada bulan Januari 2014 debitur mengajukan permohonan penambahan modal kepada kreditur, namun kreditur tidak melakukan penambahan modal, namun sebaliknya kreditur melakukan upaya penyehatan debitur dengan melakukan restrukturisasi jangka waktu kredit hingga terjadi kenaikan suku bunga, beban suku bunga yang semakin tinggi dan ditambah dengan perpanjangan jangka waktu kredit bukan solusi yang tepat bagi Hamdy Nega selaku debitur untuk dapat melunasi kreditnya, sebaliknya restrukturisasi semakin membuat debitur yang mengalami kredit bermasalah mengalami kesulitan. Sebenarnya undang-undang perbankan dalam penyehatan kredit bermasalah tidak menjawab kebutuhan debitur yang notabene sejak awal perjanjian kredit dibuat tidak mempunyai posisi tawar apabila dihadapkan pada permasalahan kebutuhan modal, karena memang bank selaku kreditur pemilik modal yang menentukan klausul-klausul yang terdapat dalam suatu perjanjian kredit.

⁷ Wawancara dengan Muhammad Firmansyah selaku Pejabat Fungsional Pelelang Muda KPKNL Kota Padang

Pada bulan September 2014 debitur sudah tidak lagi mampu melakukan pembayaran angsuran hutangnya pada kreditur. Setelah diberikan surat peringatan ternyata Hamdy Nega selaku debitur tidak melakukan pembayaran angsuran ataupun pelunasan hutangnya. Hamdy Nega dinyatakan wanprestasi oleh pihak kreditur yaitu Bank Mega, dan Bank Mega selaku pihak kreditur pemegang hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, maka kreditur selaku pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, agar menjamin pelunasan piutang kreditur. Di sisi lain debitur yang sudah tidak mampu membayar dihadapkan pada kondisi harus melepaskan jaminan yang diikat dengan hak tanggungan.

Atas dasar perjanjian kredit dan hak tanggungan antara debitur Hamdy Nega dan Kreditur Bank Mega mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Kota Padang, lalu pada tanggal 26 November 2014 Bank Mega membuat pengumuman lelang yang dimuat pada surat kabar harian Padang Ekspres, dan pelaksanaan lelang pertama dilakukan pada hari Rabu tanggal 10 Desember 2014, namun tidak ada peminat. Berikutnya pada tanggal 10 Februari 2015 Bank Mega kembali membuat pengumuman lelang objek hak tanggungan atas nama Hamdy Nega melalui surat kabar harian Padang Ekspres, dan pada tanggal 10 Maret 2015 pelaksanaan lelang kembali dilakukan untuk kedua kalinya.

Akmal Ahmad seorang pedagang rempah-rempah yang berjualan di Pasar Raya Padang melihat pengumuman lelang kedua yang dilakukan oleh pihak Bank Mega melalui koran Padang Ekspres, melihat pengumuman tersebut Akmal Ahmad berminat untuk mengikuti lelang dan melakukan pendaftaran sebagai peserta lelang. Untuk menjadi peserta lelang Akmal Ahmad harus melakukan setoran awal sebagai jaminan ke KPKNL, yang mana apabila ditetapkan sebagai pemenang lelang harus melunasi nilai lelang, apabila tidak dilakukan pelunasan, maka setoran awal sebagai jaminan menjadi milik negara. Peserta yang ditetapkan sebagai pemenang lelang memiliki resiko kehilangan setoran awal apabila tidak mampu melakukan pembayaran harga lelang dan bea lelang yang telah ditetapkan dalam proses lelang.

Akmal Ahmad sebagai peserta lelang dengan penawaran tertinggi ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Akmal Ahmad telah melakukan pelunasan pembayaran nilai lelang dan bea lelang. Setelah pelunasan nilai lelang dan bea lelang, kemudian penetapan sebagai pemenang lelang dituangkan oleh KPKNL dalam bentuk berita acara risalah lelang Nomor : 059/2015 tanggal 4 Maret 2015.

Setelah pelelangan umum yang dilakukan oleh KPKNL berdasarkan permohonan lelang dari Bank Mega, Akmal Ahmad selaku pemenang lelang tidak berhasil menguasai objek lelang, karena debitur menolak untuk meninggalkan objek lelang. Namun pemenang lelang yang telah disahkan oleh pejabat lelang memiliki risalah lelang, yang berfungsi sebagai Akta Jual Beli sebagai alas hak yang dapat dijadikan sebagai dasar untuk melakukan proses balik nama ke Kantor Pertanahan Kota Padang. Meskipun pemenang lelang belum dapat menguasai fisik objek lelang, pemenang lelang berhasil mengajukan permohonan balik nama ke Kantor Pertanahan Nasional Kota Padang.

Permohonan balik nama pemenang lelang diproses oleh Kantor Pertanahan Nasional, sehingga pada tanggal 26 April 2015 terbit sertifikat hak milik atas nama pemenang lelang. Setelah memperoleh sertifikat hak milik tidak serta merta pemenang lelang dapat menguasai objek lelang, sehingga pemenang lelang berusaha menemui debitur untuk memintanya pindah dari ruko yang telah pemenang lelang beli melalui lelang dengan menawarkan biaya pindah sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), namun itikat baik pemenang lelang tidak diterima baik oleh debitur. Tidak hanya itu pemenang lelang berusaha menemui pihak bank

Mega terkait upaya pengosongan objek dari debitur, namu pihak bank mega menyatakan tidak dapat berbuat apa-apa, dengan alasan objek lelang secara hukum telah beralih kepada pemenang lelang.⁸

Permasalahan kesulitan menguasai objek lelang juga disampaikan oleh pemenang lelang kepada KPKNL, menurut pihak KPKNL hanya selaku penyelenggara lelang yang dimohonkan oleh Bank Mega, setelah selesai pelaksanaan lelang, maka KPKNL mempunyai kewajiban untuk mensahkan pemenang lelang, untuk kemudian dibuatkan berita acara lelang berupa risalah lelang. Dengan dikeluarkannya risalah lelang oleh pejabat lelang, maka tugas KPKNL sebagai penyelenggara lelang selesai. Terkait permasalahan yang timbul tentang kesulitan pemenang lelang dalam penguasaan fisik objek lelang, bukan merupakan kewajiban dari KPKNL. Adapun mengenai kepastian hukum bagi pemenang lelang telah ada dengan keluarnya risalah lelang. Berbekal risalah lelang, maka pemenang lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi ke pengadilan negeri.⁹

Secara normatif hak atas objek lelang sudah beralih kepada pemenang lelang sejak adanya risalah lelang yang berfungsi sebagai Akta Jual Beli, yang berfungsi sebagai alas hak dalam proses balik nama Sertifikat Hak Milik kepada pemenang lelang melalui Kantor Pertanahan Nasional. Meskipun hukum mengakui p\kepemilikan pemenag lelang diatas kertas, namu pemenang lelang tidak dapat menguasai objek. Tidak ada kepastian hukum terkait penguasaan dan peralihan objek secara fisik dari debitur kepada pemenang lelang.

Menurut teori kepastian hukum oleh Gustav Radbruch, hukum merupakan hal yang positif, yang bermakna hukum positif adalah undang-undang dengan kata lain kepastian hukum akan tercipta dengan dijalankan undang-undang, mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati. Sebagaimana dalam kasus ini seharusnya pemenang lelang yang telah disahkan oleh pejabat lelang sebagai pemenang, telah ditentukan sesuai undang-undang harus ditaati oleh para pihak, terutama debitur, sehingga terdapat kepastian hukum berupa beralihnya objek lelang kepada pemenang lelang, tidak hanya diatas kertas, namun juga pada kenyataannya. Namun yang terjadi adalah pemenang lelang hanya dapat memiliki objek diatas kertas, namun tidak dapat menguasai fisiknya.

Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Diajukan Sebagai Pihak Dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Dilihat Dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dari permasalahan-permasalahan yang timbul dari proses pelelangan umum, seperti pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang yang dibelinya dikarenakan susahnya pengosongan dan adanya gugatan dari pihak debitur ataupun pihak ketiga. Perlindungan hukum harus diberikan terhadap pemenang lelang yang berarti adanya jaminan pemenang lelang mendapatkan haknya selaku pemenang lelang atas objek yang dibelinya melalui lelang.

Permasalahan penguasaan objek lelang menjadi semakin sulit ketika adanya pihak debitur ataupun pihak ketiga lainnya yang mengajukan tuntutan berupa gugatan perbuatan melawan hukum ke pengadilan negeri. Proses pembelian melalui lelang sering berujung adanya gugatan perbuatan melawan hukum, dan pemenang lelang selaku pembeli juga diikutkan sebagai pihak tergugat. Penulis mencoba menguraikan unsur perbuatan mealwan hukum Pasal 1365. Unsur

⁸ Wawancara dengan Akmal Ahmad selaku pemenang lelang

⁹ Wawancara dengan Bapak Muhammad Firmansyah selaku Pejabat Fungsional Pelelang Muda KPKNL Kota Padang, tanggal 4 November 2023, Pukul 14.30 Wib

adanya perbuatan yang melawan hukum, ketika kreditur akan melaksanakan lelang melalui KPKNL, kreditur mengumumkan lelang terlebih dahulu melalui surat kabar, kemudian seorang mengajukan diri sebagai peserta lelang, setelah melengkapi semua persyaratan dan disahkan sebagai peserta lelang. Sebagai peserta lelang mengikuti lelang dan memberikan penawaran tertinggi, maka sesuai ketentuan lelang pejabat lelang mengesahkan dirinya sebagai pemenang lelang yang dituangkan dalam risalah lelang. Dalam proses lelang yang sesuai sebagaimana peraturan menteri keuangan tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Tidak terdapat kesalahan peserta lelang yang disahkan sebagai pemenang lelang dengan penawaran tertinggi.

Unsur harus ada kesalahan, pembelian objek lelang yang dilakukan oleh peserta lelang tidak dapat dikatakan sebagai suatu kesalahan. Pelaksanaan lelang yang diikuti oleh peserta lelang telah sesuai dengan peraturan menteri keuangan tentang petunjuk pelaksanaan lelang, hingga akhirnya dinyatakan sebagai pemenang lelang. Unsur Harus ada kerugian yang ditimbulkan. Lelang objek hak tanggungan terjadi karena adanya wanprestasi debitur terhadap perjanjian kredit yang diikuti dengan hak tanggungan, yang mana telah disepakatinya dengan kreditur. Sebagaimana Pasal 1368 perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak menjadi undang-undang bagi pembuatnya. Proses lelang yang diikuti oleh peserta lelang telah memenuhi ketentuan petunjuk pelaksanaan lelang yang ditentukan oleh peraturan menteri keuangan.

Unsur adanya hubungan antara perbuatan dan kerugian. Perbuatan hukum pembelian lelang oleh pembeli lelang tidak dapat dikatakan menimbulkan kerugian bagi debitur, karena secara hukum tidak ada hubungan antara debitur dengan peserta lelang yang kemudian disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Pembeli lelang melakukan pembelian barang milik dari kreditur, sebagai akibat perbuatan wanprestasi yang telah lebih dahulu dilakukan oleh debitur.

Berdasarkan uraian mengenai unsur perbuatan melawan hukum diatas, pemenang lelang pada kasus pertama maupun pada pemenang lelang kasus kedua tidak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Pembelian objek lelang oleh Akmal Ahmad dan Wirdaningsih melalui pelelangan umum KPKNL Kota Padang yang pelaksanaannya telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 maupun perubahannya Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan Pasal 4 Undang-undang perlindungan konsumen, hak-hak konsumen menjadi tanggung jawab bagi pelaku usaha, namun yang terjadi ketika adanya gugatan dari debitur terhadap konsumen terkait barang yang telah dibelinya melalui lelang, Bank Mega selaku pelaku usaha justru mengabaikan hak-hak konsumen. Konsumen berhak mendapatkan perlindungan dari bank selaku pelaku usaha, sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-undang Perlindungan Konsumen.

Tidak hanya mengabaikan hak-hak konsumen pelaku usaha dari awal proses pengumuman lelang telah berusaha untuk menghilangkan tanggungjawabnya, sebagaimana yang termuat dalam pengumuman lelang yang dilakukan oleh Bank Mega terkait objek lelang, peserta lelang menerima kondisi apa adanya, dan tidak dapat melakukan tuntutan atau keberatan baik kepada penjual maupun kepada KPKNL.

Pengumuman lelang oleh bank disertai adanya klausul peserta lelang menerima kondisi apa adanya serta tidak dapat melakukan tuntutan atau keberatan kepada pelaku usaha merupakan bentuk klausula baku, dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen Pasal 1 angka 10 memberikan definisi tentang Klausula Baku, yaitu setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang

dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen. Berdasarkan hal tersebut pencantuman klausul dalam pengumuman ataupun persyaratan yang harus dipenuhi oleh peserta lelang yang dilakukan oleh bank adalah bentuk klausula baku.

Sementara Undang-undang Perlindungan Konsumen melarang adanya klausula baku tersebut, menurut hemat penulis pencantuman klausula baku tersebut oleh bank selaku pelaku usaha dimaksudkan untuk menghilangkan tanggung jawab terkait objek lelang. Undang-undang perlindungan konsumen melarang adanya pengalihan tanggung jawab, namun faktanya yang terjadi pelaku usaha bukan mengalihkan tanggung jawab akan tetapi berusaha menghilangkan tanggung jawab tersebut. Pada Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Perlindungan Konsumen melarang penggunaan klausula baku, pelaku usaha dilarang mengalihkan tanggung jawab, apalagi sampai menghilangkan tanggung jawab terhadap konsumennya.

Analisa penulis dari permasalahan diatas, pihak kreditur selaku pelaku usaha yang menjual objek hak tanggungan melalui lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL harus betul-betul melaksanakan upaya-upaya penyelamatan kredit sesuai dengan prosedur yang benar, sebelum memutuskan untuk menyatakan debitur telah wanprestasi, apabila upaya-upaya penyelamatan kredit telah dilakukan dan debitur tetap tidak mampu membayar, maka diberikan kesempatan kepada debitur untuk menjual sendiri objek lelang dalam kurun waktu yang ditentukan, apabila hal tersebut juga tidak berhasil, maka upaya lelang dapat dimohonkan kepada KPKNL, dengan demikian debitur tidak merasa dirugikan oleh kreditur, apabila debitur telah merasa tidak dirugikan, maka dengan sendirinya debitur bersedia menerima hasil lelang. Dan pemenang lelang tidak akan kesulitan dalam menguasai objek yang telah membeli lelang, yang terpenting perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dapat terlaksana.

Upaya Pemenang Lelang Dalam Menghadapi Penggugat Selaku Debitur

Posisi kasus Pelaksanaan lelang pada Bank Mega dengan pemenang lelang Akmal Ahmad dilaksanakan tanggal 4 Maret 2015, Bank Mega melakukan lelang melalui KPKNL atas objek yang dijadikan jaminan hutang Hamdy Nega berupa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 1516, Surat Ukur No. 758, tanggal 20 September 2011 tercatat atas nama Herniwati, Herdy Nega, Hendy Nega, dan Hamdy Nega. Dan telah menetapkan Akmal Ahmad sebagai pemenang lelang dengan harga tertinggi. Dengan ditetapkannya pemenang lelang oleh pejabat lelang, yang dituangkan melalui Risalah Lelang Nomor : 059/2015 tanggal 4 Maret 2015. Risalah lelang sebagai akta otentik, yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan akta jual beli, dapat digunakan sebagai alas hak untuk balik nama sertifikat hak milik melalui Badan Pertanahan Nasional.

Selaku konsumen yang telah memenuhi kewajiban dan beritikad baik Akmal Ahmad berhak atas perlindungan dari pelaku usaha yaitu Bank Mega. Namun Bank Mega tidak memberikan perlindungan kepada pemenang lelang untuk dapat menguasai objek lelang. Pemenang lelang Akmal Ahmad mengajukan permohonan balik nama sertifikat dengan menggunakan risalah lelang sebagai alas hak kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Padang, sehingga pada tanggal 26 April 2015 telah terbit sertifikat hak milik atas nama Akmal Ahmad.

Meskipun sebagai pemilik ruko yang baru berdasarkan sertifikat hak milik No. 1516/surat ukur No. 758/2011 yang telah tercatat atas nama Akmal Ahmad, tetap saja tidak berhasil menguasai objek lelang. Penolakan debitur untuk meninggalkan objek lelang, meskipun telah dilakukan upaya secara kekeluargaan, Akmal Ahmad berusaha menemui debitur dan menawarkan bantuan berupa biaya untuk pindah kepada debitur berupa Rp. 100.000.000,-

(seratus juta rupiah), namun debitur tidak mau menerima tawaran dari Akmal Ahmad membuat Akmal Ahmad mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri Kelas I A Padang.

Akmal Ahmad mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri Kelas I A Padang dengan permohonan eksekusi Nomor : 25/Eks.Ont/2015/PN.Pdg tanggal 9 September 2015, dan eksekusi dapat dilaksanakan pada tanggal 10 November 2015. Hingga akhirnya pemenang lelang dapat menguasai objek lelang pada akhir tahun 2015. Penguasaan dan peralihan objek lelang baru dapat dilakukan setelah upaya-upaya yang ditempuh oleh pemenang lelang, dan upaya tersebut tidak terlepas dari biaya yang harus pemenang lelang keluarkan, yang mana pada pelaksanaan eksekusi tersebut Akmal Ahmad tidak hanya membayar biaya eksekusi dan pengamanan namun juga Akmal harus membayar orang untuk mengeluarkan barang-barang debitur yang masih ada di dalam objek ruko tersebut. Dengan demikian objek lelang dapat dikuasai¹⁰

Berdasarkan putusan tersebut, proses lelang yang dilakukan oleh PT Bank Mega melalui KPKNL telah sesuai dengan ketentuan tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Meskipun pemenang lelang telah dimenangkan melalui putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor: 24/pdt.g/2016/PN.Pdg jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : jo Putusan Mahkamah Agung Nomor : ---. Dengan demikian putusan dalam perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Akan tetapi tetap saja sebagai konsumen yang membeli barang melalui lelang tidak mendapatkan haknya selaku konsumen sebagaimana Undang-undang Perlindungan Konsumen. Pembeli lelang harus memperjuangkan haknya sendiri tanpa ada bantuan sedikitpun dari PT bank Mega selaku pelaku usaha yang telah menjual objek hak tanggungan melalui proses lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL.

Selaku pemenang lelang yang sudah membayar barang yang dibeli melalui lelang, berupaya untuk mempertahankan hak dengan mengeluarkan biaya yang tidak sedikit, belum lagi kerugian-kerugian yang timbul akibat adanya gugatan dari debitur, kerugian moril maupun materil yang harus ditanggung oleh pembeli melalui lelang.¹¹

KESIMPULAN

Peralihan hak objek hak tanggungan melalui lelang dari debitur melalui kreditur kepada pemenang lelang secara normatif telah terjadi sejak dikeluarkannya risalah lelang oleh KPKNL, namun kepastian hukum peralihan objek hak tanggungan secara fisik dari debitur kepada pemenang lelang sulit untuk dilakukan, bahkan bisa sampai menghabiskan waktu berbulan-bulan. Meskipun hukum mengakui kepemilikan pemenang lelang, namun pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang secara seta merta setelah menang lelang. Tidak ada kepastian hukum terkait hak pemenang lelang untuk menguasai objek lelang secara utuh. Dalam kasus pertama dan kedua, tidak terjadi proses peralihan objek dari debitur kepada pemenang lelang.

Pemenang lelang selaku pembeli yang telah mengikuti prosedur lelang yang, yaitu melakukan pembelian melalui lelang atas objek lelang yang dilakukan oleh penjual yaitu PT Bank Mega dan PT Bank Mandiri melalui KPKNL Kota Padang. Pembeli lelang selaku pembeli beritikad baik seharusnya mendapatkan bantuan dari pelaku usaha yaitu PT Bank Mega dan PT Bank Mandiri. Namun Bank Mega maupun Bank mandiri dalam kedua kasus tersebut memuat klausula baku bahwa pembeli menerima kondisi objek lelang apa adanya, yang merupakan

¹⁰ wawancara dengan pemenang lelang Akmal Ahmad, bertempat di Toko Barkat, Jalan Pasar Baru, Kota Padang, pada hari Selasa, tanggal 10 Oktober 2023, pukul 13.00 wib

¹¹ *Ibid*

klausula baku yang dilarang penggunaannya berdasarkan undang-undang perlindungan konsumen Pasal 18 ayat 1. Dalam hal ini pelaku usaha berusaha menghilangkan kewajibannya dengan klausula baku tersebut..

Pemenang lelang dalam mempertahankan haknya melakukan berbagai upaya agar barang lelang yang telah dibelinya dapat dimiliki sepenuhnya, upaya damai dengan memberikan bantuan kepada debitur dilakukan oleh pemenang lelang, namun ditolak oleh debitur, sehingga pemenang lelang harus mengeluarkan biaya besar untuk menggunakan jasa penasehat hukum, agar dapat mempertahankan apa yang seharusnya menjadi haknya. Dengan adanya putusan pengadilan tingkat pertama, banding dan kasasi yang memenangkan pemenang lelang telah memberikan rasa keadilan bagi konsumen pemenang lelang.

REFERENSI

- Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, Alumni,Bandung, 2002
- Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Adrian Sutedi, Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya,Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Ahmad Miru, Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia, Jakarta, Rajawali Pers, 2011
- Anton Suyatno, kepastian hukum dalam penyelesaian kredit macet melalui eksekusi hak tanggungan tanpa proses gugatan pengadilan, Kencana, Jakarta, 2016
- Aris Prio Agus Santoso, Widi Nugrahaningsih, Rezi, Ahmad Rifai, Kapita Selektta Hukum Perdata, Pustaka Baru Press, Yogyakarta, 2022
- Celina Tri Siwi Kristiyanti, Hukum Perlindungan Konsumen, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Dahlan Siamat, Manajemen Bank Umum, Jakarta, Intermedia, 1993
- Fernando M. Manullang, Menggapai Hukum Berkeadilan, Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomi Nilai, PT Kompas Media Nusantara, Yogyakarta, 2007
- Fandy Tjiptono, Strategi Pemasaran, Edisi III, CV. Andi Offset, Yogyakarta, 2008
- Frieda Husni Hasbullah, Hukum Kebendaan Perdata : Hak-Hak Yang Memberi Jaminan; Jilid 2, Ind. Hill Co, Jakarta, 2009
- Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Jakarta, Kencana, 2005.
- F.A.Volmar, Pengantar Study Hukum Perdata (Diterjemahkan Oleh I.S. Adiwinata), Rajawali Pers, Jakarta, 2004
- J.J.J.M. Wuisman, dengan penyunting M. Hisyam, Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Jakarta, FE UI, 1996
- Jujun S.Soeryasumantri. Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer, Jakarta: Sinar Harapan, 1978
- Marheinis Abdulhay, Hukum Perdata, Pembinaan UPN,Jakarta, 2006
- Mariam Darus, KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan, PT. Alumni Bandung. 2005
- M.Marwan dan Jimmy P, Kamus Hukum : Dictionary of Law Complete Edition, Reality Pulisher, Surabaya, 2009
- Muhammad Djumhana, Hukum Perbankan di Indonesia, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018
- Munir Fuady, Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer, Cet.2, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005
- _____, Perbuatan Melawan Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002
- _____, Perbandingan Hukum Perdata, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005
- Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Sinar Grafika. Jakarta: 2005

- Shidqon Prabowo, *Perlindungan Hukum Jamaah Haji Indonesia*, Rangkang, Yogyakarta, 2010
- O.P.Simorangkir, *Seluk Beluk Bank Komersial*, Jakarta, Aksara Persada Indonesia, 1998
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008
- Philipus.M. Hardjo, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1988
- Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Jakarta, Sinar Grafika, 2016
- Rahardjo Satjipto, *Ilmu Hukum*, Alumni Bandung, 2000
- Rachmat Setiawan. *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Alumni, 1982
- Rahmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT. Eresco, Bandung, 1987
- Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1999
- R.Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT Sinar Grafika, Jakarta, 2019
- _____, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT Sinar Grafika, Jakarta, 2011
- Setiono, *Supremasi Hukum*, Surakarta: UNS, 2004
- Sri Wardah, Bambang Sutiyoso. *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*. Yogyakarta: Gama Media, 2007
- Sutarjo, *Pelelangan Dalam Rangka Eksekusi Oleh Pengadilan Negeri Dan PUPN, Serta Aspek-Aspek Hukum Yang Timbul Dalam Praktek*, Makalah Penyuluhan Lelang, Medan, 1995
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum : Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2007
- Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019
- Susanti Adi Nugroho, *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*, Jakarta : Kencana, 2011
- Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Jakarta, 1986
- Sajipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006
- _____, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012
- Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, “Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi”, cet. 1, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013
- Salim HS, 2006.”Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia”, Sinar Grafika, Jakarta
- Susanti Adi Nugroho, *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*, Jakarta : Kencana, 2011
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 2001
- Wahyu Sasongko, *Ketentuan-ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*. Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2007
- Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cet. Ke-1, Kencana, Jakarta, 2013,
- Zainal Asikin, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2015
- Zainal Asikin, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2012
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Keputusan Menteri Keuangan nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Departemen Keuangan Republik Indonesia, *Lelang Barang-Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah*. Bandung: Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, Kantor Wilayah IV Kantor Lelang Negara, 1995

Catur Budi Dianawati, Amin Purnama, “Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi ke Ketua Pengadilan Negeri”, Jurnal Akta, Vol. 4 No. 2 Juni 2017 : 125 - 132

Offi Jayanti, Agung Darmawan, “Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan”, Kanun Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 20, No. 3, (Desember, 2018), pp. 457-472

[https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-gorontalo/bacaartikel/13352/Perlindungan-Hukum-Terhadap-Pembeli-Lelang-yang-BeritikadBaik.html#:~:text=Pemenang%20lelang%20adalah%20pembeli%20baik,dan%20dimuat%20dalam%20risalah%20lelang.diakses hari Senin, tanggal 04 September 2023, pukul 21.25 wib.](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-gorontalo/bacaartikel/13352/Perlindungan-Hukum-Terhadap-Pembeli-Lelang-yang-BeritikadBaik.html#:~:text=Pemenang%20lelang%20adalah%20pembeli%20baik,dan%20dimuat%20dalam%20risalah%20lelang.diakses%20hari%20Senin,tanggal%2004%20September%202023,pukul%2021.25%20wib.)

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/page/2923/Visi-dan-Misi-DJKN.html>

<https://universalbpr.co.id/blog/prinsip-5c-pemberian-kredit/>

[https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/321,](https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/321)

[https://lelang.bankmandiri.co.id/TermAndCondition.aspx,](https://lelang.bankmandiri.co.id/TermAndCondition.aspx)

http://id.wikipedia.org/wiki/Kredit_%28keuangan%29 3,