



Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang tidak menerima objek lelang dalam masa penyerahan

Natalia Maria Liju¹, Rachmad Budiono²

¹ **Natalia Maria Liju**; Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya; Jl. NT. Haryono 169; Malang; Jawa Timur; Indonesia.

² **Rachmad Budiono**; Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya; Jl. NT. Haryono 169; Malang; Jawa Timur; Indonesia.

ARTICLE INFO

Article history:

Received 2021-10-18

Received in revised form
2021-11-12

Accepted 2021-12-01

Kata kunci:

Perkembangan; Peran Pecalang;
Adat.

Keywords:

Development; Role of Pecalang;
Custom.

DOI: <https://doi.org/10.26905/idjch.v12i3.7095>

How to cite item:

Liju, NM & Budiono, R. (2021). Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang tidak menerima objek lelang dalam masa penyerahan. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 12(3). 303-313.
doi:10.26905/idjch.v12i3.7095.

Abstrak

Penelitian ini membahas mengenai bagaimana jika ternyata objek lelang tersebut Ketika telah dilunasi kewajibannya oleh pembeli kemudian tidak sesuai? Jika terdapat kekosongan hukum, maka apakah yang dapat dilakukan untuk melindungi hak pembeli? Penelitian ini dibuat agar dapat menjawab pertanyaan seperti ini, dan kemudian untuk dapat memberikan kepastian hukum dan juga perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait dalam lelang. Metode penelitian ini ialah yuridis normatif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (Statute Approach) dan pendekatan konsep (Conceptual Approach). Lelang merupakan penjualan umum secara langsung yang telah lama dikenal di Indonesia. Akan tetapi, sampai saat ini peraturan perundang-undangan tentang lelang sangatlah minim. Lelang di Indonesia sampai sekarang masih menggunakan Vendu Reglement Nomor Tahun 1908 Nomor 189, dan kemudian langsung di atur dengan menggunakan Peraturan Menteri Keuangan seperti Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Hal ini mengakibatkan adanya kekosongan hukum di beberapa hal tentang lelang. Salah satunya adalah jika objek lelang yang diserahkan pada masa penyerahan yang kemudian tidak sesuai. Karena hal ini tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan yang ada mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi pembeli lelang.

Abstrak

This study discusses what if it turns out that the object of the auction, when its obligations have been paid off by the buyer, is not appropriate? If there is a legal vacuum, then what can be done to protect buyer rights? This research

Corresponding Author:

* **Natalia Maria Liju**.

E-mail address natalialiju23@gmail.com

was made in order to answer questions like this, and then to be able to provide legal certainty and also legal protection for the parties involved in the auction. This research method is normative juridical. The approach used is a statutory approach (Statute Approach) and a concept approach (Conceptual Approach). Auction is a direct public sale that has long been known in Indonesia. However, until now the legislation regarding auctions is very minimal. Auctions in Indonesia are still using the Vendu Regulation Number 1908 Number 189, and then directly regulated using the Regulation of the Minister of Finance such as Regulation of the Minister of Finance Number 27 of 2016 concerning Instructions for Auction Implementation. This has resulted in a legal vacuum in some matters regarding auctions. One of them is if the object of the auction submitted during the later delivery is not appropriate. Because this is not regulated in the existing laws and regulations, it results in legal uncertainty for the auction buyer.

1. Pendahuluan

Pelaksanaan lelang pada dasarnya merupakan suatu perbuatan jual beli, namun jual beli yang dilakukan dengan sistem lelang berbeda dengan jual beli secara konvensional. Jual beli secara konvensional dilakukan dengan harga objek yang telah ditentukan sebelumnya, dengan asumsi bahwa pembeli akan menawar harga menjadi lebih murah dan penjual ingin mempertahankan harga setinggi-tingginya. Namun ada juga jual beli konvensional dimana pembeli tidak dapat menawar harga yang telah ditentukan seperti halnya jual beli di supermarket. Sedangkan lelang merupakan sebuah penjualan dengan cara penawaran harga oleh para peminat atau peserta lelang dengan kelipatan harga secara naik atau turun yang dipimpin oleh pejabat lelang atau sering disebut sebagai *Vendemeester*.

Dengan adanya perkembangan dari peraturan perundang-undangan itu sendiri, maka Balai Lelang Swasta dapat mengadakan lelang meski hanya terbatas pada lelang non eksekusi sukarela. Selain itu terdapat Pejabat Lelang Kelas II yang berasal dari luar lingkungan KPKNL memungkinkan bagi kreditur untuk mengadakan lelang non-eksekusi sukarela. Dengan kata lain, kreditur tidak wajib harus menunggu keputusan dari pengadilan negeri.

Dengan adanya produk hukum seperti UUHT, UU PPh dan UU Perbendaharaan, maka pemerintah telah memfasilitasi kegiatan lelang, meskipun UU yang mengatur khusus terkait lelang itu sendiri belumlah ada. Peraturan yang telah ada memungkinkan agar lelang itu sendiri memiliki beberapa opsi untuk dapat dilaksanakan. Secara garis besar lelang dapat dibedakan menjadi dua: lelang eksekusi; dan lelang non-eksekusi sukarela. Pilihan yang ada terkait penyelenggaraan lelang itu sendiri membuktikan partisipasi masyarakat dan pemerintah yang semakin besar terhadap peranan lelang. Maka dapat dilihat bahwa peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia telah berkembang dan memperbaharui system lelang yang telah ada sejak jaman Belanda dan diatur melalui VR.

Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disebut

KPKNL, merupakan sebuah instansi yang bertanggung jawab terhadap lelang, khususnya lelang eksekusi. KPKNL berada pada naungan

Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang tidak menerima objek lelang dalam masa penyerahan

Natalia Maria Liju, Rachmad Budiono

Direktorat Jenderal Keuangan Negara di bawah Kementerian Keuangan dan bertanggung jawab secara vertical. Di dalam KPKNL melaksanakan tugas pada lelang eksekusi dibantu oleh Pejabat Lelang Kelas I (PL I). Aturan mengenai penjabaran Pejabat Lelang berdasarkan Pasal 1106 tahun 2013, dimana Pejabat Lelang dibagi menjadi 2 (dua) tingkat yaitu PL I yang merupakan pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. PL I memiliki wewenang dalam berbagai macam lelang, baik lelang eksekusi maupun non-eksekusi sukarela. Pejabat Lelang Kelas II atau PL II merupakan Pejabat Lelang swasta yang memiliki wewenang yang terbatas, yakni hanya pada lelang non-eksekusi sukarela.

Ada pun yang menjadi objek dalam pelelangan adalah barang bergerak dan tidak bergerak. Khusus untuk tanah dan bangunan pada lelang eksekusi, biasanya telah ada wanprestasi terhadap hak tanggungan. Zaki (2018) menulis bahwa, “pelelangan suatu objek yang diikat dengan hak tanggungan tersebut erat kaitannya dengan debitor yang melakukan wanprestasi yang dilakukan oleh debitor terhadap kreditor”. Akan tetapi, bagaimana jika ternyata objek lelang tersebut ketika telah dilunasi kewajibannya oleh pembeli kemudian tidak sesuai? Jika terdapat kekosongan hukum, maka apakah yang dapat dilakukan untuk melindungi hak pembeli? Penelitian ini dibuat agar dapat menjawab pertanyaan seperti ini, dan kemudian untuk dapat memberikan kepastian hukum dan juga perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait dalam lelang.

2. Metode

Penelitian yang digunakan merupakan penelitian yuridis normatif yang merupakan penelitian yang mengkaji dan menganalisis aturan hukum yang bersifat formal yakni undang-undang. Pendekatan yang digunakan dalam analisa penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan konsep (*Conceptual Approach*).

tual Approach). Pendekatan ini dilakukan dengan mengkaji semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang penulis hadapi dalam penulisan penelitian ini dan juga terkait kekosongan hukum terhadap objek barang yang diserahkan tidak sesuai untuk kemudian menganalisis terkait perlindungan hukum bagi pembeli dalam lelang.

3. Pembahasan

3.1. Kekosongan hukum terhadap pembeli lelang yang menerima objek lelang tidak sesuai pasca lelang

Pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi haknya sebagai pembeli lelang. Akan tetapi, peraturan perundang-undangan yang ada tidak ada yang mengatur terkait pembeli mendapat barang yang tidak sesuai dengan apa yang disaksikan dan ditawarkan secara langsung dalam lelang. Kekosongan hukum akibat tidak adanya aturan dalam peraturan perundang-undangan yang spesifik mengatur tentang hak pembeli dalam mendapatkan objek lelang sebagaimana yang dilihat dan/atau tertulis dalam risalah lelang mengakibatkan adanya interpretasi hukum dalam melindungi hak pembeli lelang. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar MA Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan (selanjutnya dalam penelitian ini disebut “SEMA 4/2016”).

Rumusan hukum kamar perdata tertulis mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh berdasarkan pasal 1338 ayat (3) BW antara lain sebagai berikut: Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-

undangan yaitu sebagai berikut: 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau; 2) Pembelian tanah dihadapan PPAT (sesuai dengan ketentuan PP No. 24 tahun 1997).

SEMA 4/2016 tersebut juga di atas juga mengakui asas itikad baik untuk melindungi pembeli lelang. Yang dimaksud dengan itikad baik adalah suatu keadaan pikiran yang terdiri dari (1) kejujuran dalam keyakinan atau tujuan. (2) kesetiaan kepada tugas atau kewajiban seseorang, (3) ketaatan standar komersial wajar yang adil berurusan dalam perdagangan atau bisnis tertentu, atau (4) tidak adanya niat untuk menipu atau mencari keuntungan yang tidak masuk akal. Menurut ketentuan pasal 1338 BW, perjanjian yang telah disepakati dan memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pasal 1320 BW maka perjanjian tersebut menjadi sebuah undang-undang bagi pembuatnya, dan perjanjian tersebut tidak dapat dibatalkan ataupun ditarik kembali tanpa adanya persetujuan dari kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, dan perjanjian tersebut harus dijalankan dengan itikad baik.

Hal ini dikarenakan Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak artinya perjanjian tersebut demi memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya maka perjanjian tersebut mengikat dan memaksa para pihak untuk mematuinya. Pihak-pihak diwajibkan mengikuti ketentuan perjanjian itu sama seperti mengikuti ketentuan dalam undang-undang. Pelanggaran terhadap apa yang telah tertuang dalam perjanjian berakibat sebagai pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku dan akan mengakibatkan sanksi hukum.

Sebuah perjanjian berdasarkan apa yang telah disetujui oleh para pihak. Jika sebuah perjanjian akan dibatalkan atau ditarik kembali, maka sesuai dengan ketentuan yang ada maka harus ada persetujuan dari para pihak. Adapun undang-undang memfasilitasi alasan untuk pembatalan perjanjian sebagai berikut: *Pertama*, jika perjanjian tersebut

dibuat secara terus menerus tanpa ada jangka waktu. Sebagai contoh, Pasal 1571 BW terkait sewa menyewa jika dibuat secara lisan, maka pemilik objek sewa dapat sewaktu-waktu menghentikan sewa menyewa tersebut dengan sebuah pemberitahuan tertulis. *Kedua*, dalam contoh perjanjian sewa rumah sebagaimana dimaksud Pasal 1587 BW. Jika waktu sewa menyewa telah selesai, penyewa tetap menguasai rumah dengan adanya pembiaran dari pemilik Gedung. Maka penyewa dianggap tetap menguasai objek sewa tersebut, pemilik Gedung atau pemilik objek sewa yang ingin mengeluarkan penyewa dari Gedung miliknya harus memberikan pemberitahuan tertulis baik sebelum maupun setelah masa sewa berakhir.

Selanjutnya *Ketiga*, Perjanjian pemberian kuasa (*lastgeving*), Pasal 1814 BW. Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya apabila ia menghendakinya. *Keempat*, Perjanjian pemberian kuasa (*lastgeving*) Pasal 1817 BW, penerima kuasa jika ingin melepaskan diri dari kuasa yang diterimakan kepadanya maka penerima kuasa harus memberitahukan secara tertulis kepada pemberi kuasa.

Pasal 1338 BW juga terdapat asas itikad baik yang menghendaki bahwa perjanjian tersebut harus dilaksanakan sesuai dengan norma-norma khususnya kepatutan dan kesusilaan yang ada di masyarakat. Selain adanya Sema 4/2106 yang melindungi kepentingan dari pembeli dalam lelang, Dalam pelaksanaan lelang, dikenal pula asas "*as is*", sebagaimana ditulis oleh National Auctioneers Association, "*selling a property without warranties as to the condition and/or the fitness of the property for a particular use. Buyers are solely responsible for examining and judging a property for their own protection. Otherwise known as as-is, where is and in its present condition.*" Dengan kata lain, dalam lelang menjual properti tanpa jaminan mengenai kondisi dan/ atau kesesuaian properti untuk penggunaan tertentu. Pembeli sepenuhnya bertanggung jawab untuk

Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang tidak menerima objek lelang dalam masa penyerahan

Natalia Maria Liju, Rachmad Budiono

memeriksa dan menilai properti untuk perlindungan mereka sendiri. Atau dikenal sebagai apa adanya, di mana dan dalam kondisinya saat ini.

Maka dapat dianalisis secara gramatikal bahwa apa yang dimaksud dalam asas *As is* ini adalah terkait pembeli lelang yang memastikan sendiri barang pada saat dilelang dan barang yang dilelang juga merupakan barang yang sudah sesuai dengan persyaratan lelang. Apa yang dibeli oleh pembeli lelang adalah barang yang pada saat lelang tersebut diadakan. Tanggung jawab penjual adalah sebatas memenuhi syarat subjek dan objek lelang. Hal ini sebagaimana tertulis dalam Pasal 17 PMK 27/2016: Penjual bertanggung jawab terhadap: a) keabsahan kepemilikan barang; b) keabsahan dokumen persyaratan lelang; c) penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak; d) penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli; dan e) penetapan Nilai Limit.

Dengan dipenuhinya kewajiban penjual, maka objek lelang kemudian menjadi tanggung jawab dari pejabat lelang dan/atau Balai Lelang Ketika diserahkan untuk dilakukan lelang. Maka Ketika pembeli lelang yang memenangkan satu atau lebih barang lelang berdasarkan Pasal 3 PMK 27/2016 akan segera dicatatkan oleh Pejabat Lelang untuk kemudian dibuatkan Risalah Lelang. Maka adalah menjadi hak dari pembeli untuk mendapatkan apa yang telah dibelinya dalam lelang. Jika pembeli mengetahui bahwa ada perbedaan dalam objek lelang yang diminatinya maka pembeli dapat mengkonfirmasi terhadap objek lelang tersebut sebelum lelang dimulai. Ketika lelang dimulai, pembeli dianggap telah tahu dan pasti mengetahui terkait objek lelang termasuk jika objek tersebut mempunyai kekurangan atau ketidaksesuaian. Maka inilah yang dimaksud dengan asas *As is* yakni pembeli membeli objek lelang sesuai dengan apa pembeli lihat dan saksikan sendiri dalam proses lelang. Jika pembeli lelang menerima objek lelang yang tidak sesuai maka hal itu merupakan resiko dari pembeli.

Selain itu, dengan adanya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor 821K/Sip/1974, yang menyatakan bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang. Yurisprudensi tersebut membenarkan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang.

Permasalahan kemudian muncul ketika pembeli tidak mendapatkan objek yang sesuai dalam lelang. Semisalkan objek lelang adalah emas seberat 10 (sepuluh) gram, dan pada masa penyerahan setelah pembeli melunasi kewajibannya kemudian emas yang diterimanya hanya seberat 8 (delapan) gram. Adalah merupakan hak dari Pembeli untuk mendapatkan apa yang telah dimenangkannya dalam lelang. Akan tetapi, Pasal 79-81 PMK 27/2016 tidak mengatur tentang apa yang terjadi jika pembeli tidak mendapat haknya sesuai dengan apa yang telah dibayarnya dalam pelelangan.

Kekosongan hukum akibat tidak diaturnya terkait barang yang diterima oleh pembeli lelang dapat mengakibatkan hasil dari lelang tersebut mengarah ke pengadilan sebagai salah satu penyelesaian perkara. Hal ini dikarenakan hak pembeli lelang yang tidak mendapat apa yang menjadi seutuhnya haknya adalah termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum. Menurut Pasal 1365 BW, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai: 1) Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan; 2) Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian); 3) Perbuatan melawan hukum karena kesalahan. Jika dilihat dari model pengaturan BW Indonesia ten-

tang perbuatan melawan hukum lainnya, sebagaimana juga dengan BW di negara-negara lain dalam sistem hukum Eropa Kontinental, maka model tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut: a). Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 BW; b) Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 BW; c) Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas ditemukan dalam Pasal 1367 BW.

Menjadi bahan analisis bahwa sejak tahun 1919 tersebut, di negeri Belanda, dan demikian juga di Indonesia, perbuatan melawan hukum telah diartikan secara luas, yang mencakup salah satu dari perbuatan sebagai berikut: 1) Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain; 2) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri; 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan; 4) Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 BW, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut: 1) Adanya suatu perbuatan; 2) Perbuatan tersebut melawan hukum; 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku; 4) Adanya kerugian bagi korban; 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Sebagaimana diketahui bahwa Pasal 1365 BW mensyaratkan adanya unsur kesalahan (*schuld*) terhadap suatu perbuatan melawan hukum. Dan sudah merupakan tafsiran umum dalam ilmu hukum bahwa unsur kesalahan tersebut dianggap ada jika memenuhi salah satu di antara 3 (tiga) syarat sebagai berikut: 1) Ada unsur kesengajaan, atau 2) Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan 3) Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaaf (*rechtvaardigingsgrond*) seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

Dengan melihat pada syarat-syarat di atas maka dapat dianalisis bahwa jika sebuah objek lelang tidak dapat diserahkan sebagaimana mestinya (*as is*) kepada pembeli lelang maka telah memenuhi baik salah satu atau semua syarat di atas. Ketentuan dalam Pasal 84 PMK 27/2016 telah mengatur terkait penyerahan barang / dokumen dari penjual kepada pembeli yakni terkait penjual harus menyerahkan asli dari dokumen ke PL, kemudian pembeli menyerahkan dokumen yang diperlukan seperti bukti pelunasan barang dan pelunasan pajak.

Perlu dicermati bahwa dalam hal lelang tersebut diselenggarakan oleh Balai Lelang, maka Balai lelang dapat saja menjadi subjek dari perbuatan melawan hukum tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 36 huruf j PMK 113/2019 tentang Balai Lelang, bahwa salah satu kewajiban dari Balai Lelang adalah “menyerahkan barang dan dokumen kepemilikan objek lelang kepada Pembeli setelah Pembeli memenuhi kewajiban.” Jadi terkait penanganan (*safe keeping*) terhadap objek lelang, merupakan tanggung jawab dari Penjual, dan juga Balai Lelang.

Pejabat lelang khususnya Pejabat Lelang Kelas II tidak bertanggung jawab terhadap objek lelang yang ketika diserahkan ternyata tidak sesuai dengan yang perlihatkan dalam pelaksanaan lelang atau dokumen lelang. Pejabat lelang Kelas I tidak bertanggung jawab terhadap permasalahan hukum dan administrasi yang terkait dengan hak dan kewajiban penjual dan/ atau pembeli termasuk namun tidak terbatas pada salah satunya kesesuaian barang dengan objek lelang. Hal ini berarti, Pejabat Lelang Kelas I hanya dapat bertanggung jawab terkait ketidaksesuaian barang yang diterima oleh pembeli lelang hanya jika terdapat ketidaksesuaian antara dokumen dan barang objek lelang. Sedangkan Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana diatur dalam PMK 189/2017, tidak mempunyai kewajiban sama sekali baik dalam penyimpanan objek lelang. Pejabat Lelang Kelas II mem-

Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang tidak menerima objek lelang dalam masa penyerahan

Natalia Maria Liju, Rachmad Budiono

punyai kewajiban yang jelas terkait pembuatan Risalah Lelang dan memastikan syarat-syarat formal dari sebuah acara lelang terpenuhi dan sehingga pembeli lelang mendapatkan haknya. Sepanjang tidak diatur lebih lanjut, maka pejabat lelang kelas II tidak ikut bertanggung jawab apabila objek lelang yang diserahkan selama masa penyerahan ternyata tidak sesuai.

Dengan kata lain, Pejabat Lelang Kelas II dapat digugat oleh pembeli lelang hanya jika pejabat lelang tersebut juga menyimpan objek lelang selama dalam masa penyerahan. Jika kemudian barang tersebut hilang atau mengalami penurunan dan/atau perubahan nilai secara signifikan maka pejabat lelang kelas II dapat digugat ke pengadilan. Dengan adanya gugatan ke pengadilan dapat mengakibatkan keseluruhan proses lelang yang telah dilakukan menjadi batal demi hukum. Hal ini karena pejabat lelang kelas II dianggap telah melanggar ketentuan-ketentuan yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Kelalaian pejabat lelang kelas II ini juga melanggar beberapa asas lelang seperti asas konsesualitas, yakni kesepakatan antara pejabat lelang kelas II dengan penjual dalam menyimpan objek lelang.

Sampai saat ini yang menjadi dasar hukum utama pelaksanaan lelang di Indonesia adalah VR dan kemudian adanya PMK 27/2016 yang secara khusus mengatur terkait teknis lelang. Menurut Sari (2017), dalam PMK 27/2016 telah berisi tentang tata cara lelang secara utuh, dimulai dengan 4 tahap pokok dalam pelaksanaan lelang, yaitu: *Pertama*, Persiapan Lelang; *Kedua*, Pelaksanaan Lelang; *Ketiga*, Risalah Lelang; dan *keempat*, Pembukuan dan laporan lelang. Dalam keseluruhan isi dari PMK 27/2016 tidak ada yang mengatur secara spesifik terkait objek lelang yang tidak sesuai yang diterima dalam masa penyerahan lelang.

PMK 27/2016 merupakan peraturan Menteri tentu tidak dapat dibandingkan dengan Undang-Undang. Di dalam hirarki peraturan perundang-undangan sebagaimana disebut dalam Pasal 7

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82 (selanjutnya dalam tesis ini disebut UU 12/2011), disebutkan bahwa: 1) Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas: a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; b) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat; c) Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang; d) Peraturan Pemerintah; e) Peraturan Presiden; f) Peraturan Daerah Provinsi; dan g) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota. 2) Kekuatan hukum Peraturan Perundang-undangan sesuai dengan hierarki sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Melihat pada ketentuan tersebut di atas, maka perlu dianalisis terlebih dahulu terkait kedudukan sebuah Peraturan Menteri yang mengatur tentang lelang dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Lebih lanjut dalam Pasal 8 UU 12/2011 ditulis bahwa: 1) Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat. 2) Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.

Melihat pada ketentuan Pasal 8 tersebut di atas, maka Peraturan Menteri merupakan bagian

dari hirarki peraturan perundang-undangan di Indonesia, sepanjang mengikuti ketentuan yakni dibentuk berdasarkan kewenangan atau diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi. Setelah PMK 27/2016 di atasnya terdapat VR dan BW.

BW sendiri mengatur lelang dalam ruang lingkup yang terbatas pada sebuah perikatan yang terjadi dalam jual beli. Pasal 1457 BW yang merupakan dasar jual beli dalam lelang merumuskan "jual-beli" sebagai suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Adapun Lelang memiliki ciri atau pun unsur yang memenuhi syarat sebuah jual beli yakni: a) adanya subjek hukum (adanya penjual dan pembeli; b) adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang; c) harga; d) hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Maka dapat dilihat bahwa dalam lelang terdapat hak dan kewajiban yang timbul di antara penjual terhadap pembeli yang beritikad baik untuk menjamin adanya kepastian hukum terhadap barang yang telah dibeli oleh pembeli tersebut. Akan tetapi semua yang tertulis menyatakan terkait hak pembeli untuk menerima barang yang dibelinya. Sedangkan pada lelang, jual beli dalam lelang berlaku secara khusus karena secara spesifik telah diatur dalam PMK 27/2016. Bahwa dalam proses lelang, objek lelang tersebut hanya dapat diperoleh oleh pembeli lelang Ketika pelunasan kewajiban pembayaran telah dilakukan oleh pembeli lelang. Dan di dalam PMK 27/2016 tidak mengatur terkait penyerahan objek yang telah mengalami penurunan nilai pada saat masa penyerahan.

Sema 4/2016 kemudian memberikan informasi lebih terkait pembeli beritikad baik. Meskipun hanya bersifat sebagai Surat Edaran, Sema 4/2016 cukup memberi patokan terkait apa yang dimaksud dengan pembeli yang beritikad baik. Sema 4/2016 pada rumusan hukum kamar perdata tertulis

mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata antara lain sebagai berikut : a) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu sebagai berikut: 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau; 2) Pembelian tanah dihadapan PPAT (sesuai dengan ketentuan PP No. 24 tahun 1997) atau;

Di dalam SEMA 4/2016 tersebut juga di atas juga mengakui asas itikad baik untuk melindungi pembeli lelang. Dalam Black s Law Dictionary yang dimaksud itikad baik atau *good faith* adalah: "A state of mind consisting in (1) honesty in belief or purposes. (2) faithfulness to one's duty or obligation, (3) observance of reasonable commercial standards of fair dealing in a given trade or business, or (4) absence of intent to defraud or to seek unconscionable advantage." Dengan kata lain, itikad baik adalah suatu keadaan pikiran yang terdiri dari (1) kejujuran dalam keyakinan atau tujuan; (2) kesetiaan kepada tugas atau kewajiban seseorang; (3) ketaatan standar komersial wajar yang adil berurusan dalam perdagangan atau bisnis tertentu; atau (4) tidak adanya niat untuk menipu atau mencari keuntungan yang tidak masuk akal.

Sehingga oleh karena itu, pembeli dari pemenang lelang dapat dikatakan beritikad baik apabila jual-beli yang dilakukan diantaranya dengan pemenang lelang sesuai dengan kaedah-kaedah yang ada dalam peraturan perundang-undangan mengenai jual-beli secara umum dengan mengindahkan pasal 1320 dan 1338 BW. Akan tetapi Surat Edaran itu sendiri bukanlah bagian daripada hirarki peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia sehingga tidak dapat memberikan kepastian hukum terkait kekosongan hukum yang muncul

Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang tidak menerima objek lelang dalam masa penyerahan

Natalia Maria Liju, Rachmad Budiono

dalam penelitian ini. Menurut Anggono (2018) dalam jurnalnya menulis terkait hal ini Peraturan negara (*staatsregelings*) atau keputusan dalam arti luas (*besluiten*) dapat dibagi dalam 3 (tiga) kelompok yakni *wettelijk regeling* (peraturan perundang-undangan), *beleidsregels* (peraturan kebijaksanaan), dan *beschikking* (penetapan). Termasuk dalam *wettelijk regeling* (peraturan perundang-undangan), seperti UUD, Undang-Undang, Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Peraturan Daerah, Peraturan Desa, dan lain-lain. Termasuk *beleidsregels* (peraturan kebijaksanaan), seperti instruksi, surat edaran, pengumuman dan lain-lain. Sementara termasuk *beschikking* (penetapan), seperti surat keputusan dan lain-lain. Maka dapat dilihat dari apa yang ditulis oleh Bayu Dwi Anggono diatas, maka SEMA 4/2016 merupakan bagian dari peraturan kebijaksanaan (*beleidsregels*) tidak dapat dijadikan acuan sebagai dasar hukum dalam menyelesaikan perkara terkait pembeli lelang yang menerima objek lelang tidak sesuai tersebut. Hal ini dikarenakan peraturan kebijaksanaan tersebut hanyalah merupakan sebuah diskresi atau kebijakan dari kepala instansi dalam menetapkan kebijaksanaan terhadap pelaksanaan undang-undang di instansi tersebut.

Syahrizal (2013) menulis unsur-unsur dalam peraturan kebijakan sebagai berikut 1) Dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara sebagai perwujudan *freies ermessen* (*discretionary power*) dalam bentuk tertulis, yang setelah itu diberlakukan keluar guna diberlakukan kepada warga; 2) Isi peraturan kebijakan dimaksud, pada dasarnya telah menjadi kebijakan umum (*generale rule*) tersendiri. Jadi tidak sekadar sebagai petunjuk pelaksanaan operasional sebagaimana tujuan semula dari kebijakan atau *beleidsregels* itu. Badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan peraturan kebijakan tersebut sama sekali tidak mempunyai kewenangan untuk membuat peraturan umum (*generale rule*), namun tetap dipandang legitimated mengingat *beleidsregels* merupakan per-

wujudan *freies ermessen* dalam bentuk tertulis.

Maka dapat dianalisis terkait SEMA 4/2016 ini hanya dapat berlaku dalam kalangan Mahkamah Agung saja. Dengan kata lain, SEMA 4/2016 tersebut hanya dapat melindungi hak pembeli lelang Ketika terjadi gugatan di hadapan pengadilan. SEMA 4/2016 bukanlah bagian daripada peraturan perundang-undangan di Indonesia, tetapi hanyalah 'perundangan semu' yang berlaku di lingkungan pengadilan agar hakim memiliki acuan dalam pertimbangan hakim dan dalam membuat sebuah konstruksi hukum dalam pengambilan keputusan. SEMA 4/2016 juga bukanlah solusi terkait kekosongan hukum dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang tidak menerima objek lelang yang sesuai pada pasca lelang.

Salah satu cara yang ditempuh terkait adanya kekosongan hukum adalah dengan cara konstruksi hukum oleh hakim. Hal yang sama juga ditulis oleh Nasir (2017) Pekerjaan pembuatan undang-undang mempunyai dua aspek, yaitu pertama pembuat undang-undang hanya menetapkan peraturan-peraturan umum, pertimbangan-pertimbangan tentang hal hal konkret diserahkan kepada hakim dan kedua adalah pembuat undang-undang selalu ketinggalan dengan kejadian kejadian sosial yang timbul kemudian di dalam masyarakat, maka hakim sering menambah undang-undang itu. Jika hakim menambah peraturan perundang-undangan, berarti bahwa hakim mengisi kekosongan (*leemten*) dalam sistem hukum formal dari tata hukum yang berlaku.

Jika terjadi kekosongan hukum, maka hakim berpegang pada asas "*Ius Curia Novit*" yang berarti bahwa hakim tidak dapat menolak perkara dan wajib untuk melakukan penemuan hukum dengan menggali nilai-nilai yang ada dalam masyarakat (Titik Triwulan, 2016). Di dalam PMK 27/2016 memang tidak mengatur terkait objek lelang yang tidak sesuai pada masa penyerahan. Terkait hal ini, dalam PMK 27/2016 tertulis dalam Pasal 84: 1) Dalam hal Penjual menyerahkan asli do-

kumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3), Pejabat Lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/ atau barang yang dilelang kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran, dan menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika barang yang dilelang berupa tanah dan atau bangunan.

2) Dalam hal Penjual tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (4) kepada Pejabat Lelang, Penjual harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/ atau barang yang dilelang kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran, dan menyerahkan bukti setor BPHTB jika barang yang dilelang berupa tanah dan atau bangunan.

Dengan melihat pada Pasal 84 di atas maka pasal tersebut mengatur objek lelang harus diserahkan setelah pembeli melunasi kewajibannya dan menunjukkan kwitansinya. Objek lelang yang diterima pembeli haruslah sesuai dengan apa yang ada dalam lelang, khususnya apa yang telah dimuat dalam tahap-tahap lelang seperti pengumuman lelang. Dengan adanya tahapan pengumuman lelang maka dapat dilihat pada tahapan ini asas *As Is* telah ada dalam lelang. Asas *As Is* yang memiliki nilai bahwa pada pelaksanaan lelang tersebut, objek lelang yang dilelang adalah apa adanya. Apa adanya sebagaimana yang ada dalam pengumuman lelang, dan juga sebagaimana pada hari pelaksanaan lelang Ketika objek lelang berupa benda bergerak diperlihatkan.

Menurut penulis asas *As Is* ini memberikan perlindungan baik kepada pembeli, hal ini dikarenakan pembeli harus menerima apa yang muncul dalam lelang sebagai haknya. Objek lelang tersebut yang telah dibeli harus sesuai baik mulai dari tahapan pengumuman sampai pada saat

penyerahan barang pasca lelang. Asas *As Is* muncul secara lebih mengikat pada lelang eksekusi. Meskipun Pasal 5 PMK 27/2016 telah membedakan lelang menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu Lelang eksekusi adalah lelang dalam rangka menjalankan putusan atau penetapan dari pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan; Lelang non eksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang; dan lelang non eksekusi sukarela adalah Lelang atas Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Lelang eksekusi, yang merupakan penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, seperti Hipotek, Hak Tanggungan, atau Jaminan Fidusia. Lelang eksekusi merupakan apa yang dimaksud Pasal 200 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement ("HIR")* /Pasal 215 RGB karena merupakan penjualan di muka umum barang milik tergugat (tereksekusi) yang disita Pengadilan Negeri; dan penjualan dilakukan Pengadilan Negeri melalui perantaraan Kantor Lelang.

Khusus lelang barang sitaan berdasarkan putusan pengadilan, disebut dengan "lelang eksekusi". Termasuk juga ke dalamnya dokumen yang disamakan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, seperti Sertifikat Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia. Pada dasarnya setiap penjualan umum yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri, disebut lelang eksekusi. Syarat pokok yang melekat pada lelang eksekusi berdasarkan Pasal 200 ayat (1) HIR/RBG, eksekusi didahului dengan sita eksekusi (*executoriale beslag, executory seizure*). Dengan demikian, penjualan itu dilakukan terhadap barang tergugat yang telah diletakkan di bawah penyitaan. Sedangkan pada lelang non-eksekusi merupakan penjualan umum

Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang tidak menerima objek lelang dalam masa penyerahan

Natalia Maria Liju, Rachmad Budiono

di luar pelaksanaan putusan atau penetapan pengadilan yang terdiri dari lelang barang milik/dikuasai negara dan Lelang sukarela atas barang milik swasta (Titik Triwulan, 2016).

Maka dapat dilihat bahwa asas *As is* pada Lelang eksekusi lebih mengikat daripada lelang non eksekusi. Hal ini dikarenakan pada lelang eksekusi merupakan sebuah penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan. Objek lelang pada lelang eksekusi sepenuhnya dikuasai oleh negara melalui pengadilan dan juga KPNL maka dipastikan bahwa pembeli lelang akan mendapatkan haknya sesuai dengan apa yang telah dibelinya dalam lelang eksekusi. Sedangkan pada lelang non eksekusi, khususnya lelang non eksekusi sukarela, objek lelang masih dapat berada di tangan penjual atau pun balai lelang, sehingga masih terdapat resiko jika objek lelang tersebut diserahkan tidak sesuai pada masa penyerahan.

4. Simpulan

Kekosongan hukum yang ada sebagai akibat tidak adanya Undang-Undang terbaru yang khusus mengatur tentang lelang mengakibatkan adanya celah dalam pelaksanaan lelang itu sendiri. Dengan adanya Peraturan Menteri Keuangan yang secara spesifik mengatur tentang lelang tentu saja tidaklah cukup. Masyarakat Indonesia membutuhkan Undang-undang lelang yang baru bukan saja demi keadilan saja, tetapi juga untuk kepastian hukum dan perlindungan hukum. Dengan tidak

diaturnya secara spesifik objek lelang yang diserahkan tidak sesuai dalam masa penyerahan, mengakibatkan asas *As is* mengambil peranan penting dalam memberikan nilai dalam kekosongan hukum itu sendiri. Hanya saja, asas *As is* ini lebih mengikat pada lelang eksekusi. Hal ini dikarenakan lelang eksekusi dilaksanakan berdasarkan penetapan atau putusan pengadilan, sehingga kepastian hukum yang didapat bukan saja dari Undang-undang tetapi juga dari Putusan Hakim.

Daftar pustaka

- Anggono, Bayu Dwi. 2018. *Tertib Jenis, Hierarki dan Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan: Permasalahan dan Solusinya. Masalah – Masalah Hukum* 47(1):2.
- Garner, Bryan A. 2009. *Black's Law Dictionary*. edisi. Ke-9. USA: Thompson Reuters.
- Harahap, Yahya. 2014. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syahrizal, Darda. 2013. *Hukum Administrasi Negara dan Peradilan Tata Usaha Negara*. Yogyakarta: Medpress Digital.
- Tutik, Titik Triwulan dan Widodo, Ismu Gunadi. 2016. *Hukum Tata Usaha Negara dan Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Nasir, Gamal Abdul. 2017. Kekosongan Hukum dan Percepatan Perkembangan Masyarakat. *Jurnal Hukum Republik* 5(2):176.
- Zaki, Begiyama Fahmi. 2018. Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online. *Fiat Justisia Journal of Law* 10(2):373.