

Keabsahan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum

Agus Suwarjono^{1*}, Niru Anita Sinaga², Sudarto³

¹ Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Indonesia; asuwarjono@gmail.com

² Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Indonesia; anita_sl1naga@yahoo.com

³ Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Indonesia; dartoreq@gmail.com

* Korespondensi

Kata Kunci	Abstrak
Perlindungan Hukum; Hak Tanggungan; Risalah Lelang; Pemenang lelang; Gugatan.	Penelitian ini bertujuan untuk menghasilkan modul kimia berbasis <i>Project Based Learning</i> yang valid, praktis, dan efektif, yang dibutuhkan oleh sekolah yang mengimplementasikan Kurikulum Merdeka. Penelitian ini menggunakan model pengembangan <i>Rowntree</i> yang dimodifikasikan dengan evaluasi formatif <i>Tessmer</i> . Tahapan model pengembangan <i>Rowntree</i> yaitu perencanaan, pengembangan, dan evaluasi. Sedangkan tahap pengembangan evaluasi formatif <i>Tessmer</i> terdiri dari <i>self-evaluation</i> , <i>expert review</i> , <i>one-to-one</i> , <i>small group</i> , dan <i>field test</i> . Data dikumpulkan melalui wawancara, angket, dan tes. Hasil penelitian pada tahap <i>expert review</i> menunjukkan bahwa kevalidan desain menurut koefisien Aiken sebesar 0,93 dengan kategori tinggi, kevalidan materi sebesar 0,97 dengan kategori tinggi, dan kevalidan pedagogik sebesar 0,92 dengan kategori tinggi. Pada tahap <i>one-to-one</i> diperoleh persentase praktikalitas modul sebesar 93,05% dengan kategori sangat praktis. Pada tahap <i>small group</i> diperoleh persentase praktikalitas modul sebesar 94,9% dengan kategori sangat praktis. Hasil efektivitas yang diperoleh dari <i>field test</i> dengan nilai <i>N-Gain</i> sebesar 0,73 dengan kategori tinggi. Dengan demikian, Modul Jenis-Jenis Materi dan Perubahannya berbasis <i>Project Based Learning</i> telah memenuhi kriteria valid, praktis, dan efektif.

Keywords

Legal Protection;
Mortgage;
Auction Minutes;
Auction winner;
Lawsuit.

Abstract

This research aims to produce a chemistry module based on Project Based Learning that is valid, practical and effective, which is needed by schools that implement the Independent Curriculum. This research uses the Rowntree development model modified with Tessmer formative evaluation. The stages of Rowntree's development model are planning, development and evaluation. Meanwhile, Tessmer's formative evaluation development stage consists of self-evaluation, expert review, one-to-one, small group, and field test. Data was collected through interviews, questionnaires and tests. The results of the research at the expert review stage showed that the validity of the design according to the Aiken coefficient was 0.93 in the high category, material validity was 0.97 in the high category, and pedagogical validity was 0.92 in the high category. At the one-to-one stage, the practicality percentage of the module was 93.05% in the very practical category. At the small group stage, the practicality percentage of the module was 94.9% in the very practical category. The effectiveness results obtained from the field test were with an N-Gain value of 0.73 in the high category. Thus, the Project Based Learning-based Module on Types of Material and Changes meets the criteria of being valid, practical and effective.

This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.



Sitasi:

Suwarjono, A., Sinaga, N., & Sudarto, S. (2023). Keabsahan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum. *Jurnal Intelektualita: Keislaman, Sosial Dan Sains*, 12(2).

1. PENDAHULUAN

Lembaga keuangan bank merupakan lembaga yang bersifat sebagai perantara bagi mereka yang membutuhkan uang dengan mereka yang memiliki uang berlebih. Lembaga keuangan bank tidak terlepas dari kehidupan ekonomi suatu negara dan berperan penting dalam memajukan perekonomian serta pemerataan pertumbuhan ekonomi masyarakat (KARINA et al., 2020). Ketentuan-ketentuan mengenai lembaga keuangan bank diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan Bab IV tentang Perbankan Bagian kedua Pasal 14 ayat

(1) Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan dan atau bentuk lain dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.

Serta diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia. Lembaga Perbankan tersebut sendiri memiliki fungsi intermediasi, dimana menjadi perantara antara pihak yang memiliki dana dengan pihak yang membutuhkan dana (Abidin, 2019). Transaksi yang utama dalam perbankan sebagai lembaga keuangan yang berorientasi terhadap bisnis adalah menghimpun dana (*funding*) dan menyalurkan dana (*lending*), selain itu bank juga memberikan jasa-jasa lain sebagai bentuk pelayanan (*services*) (Shomad, 2015). Sistem perbankan di Indonesia terselenggara dalam dua sistem perbankan, yaitu perbankan syariah dan perbankan konvensional. Salah satu jenis jasa perbankan yang paling umum dikenal oleh masyarakat, yaitu memberikan kredit. Dalam Pasal 1 angka 11 UU 10/1998 menyebutkan bahwa "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Untuk mengantisipasi debitor wanprestasi dan menjaga kestabilan keuangan bank, maka bank perlu untuk mendapat jaminan atas pelunasan kredit tersebut dari nasabah, jaminan ini bisa berupa jaminan barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Jaminan dalam perjanjian kredit antara bank dan nasabah untuk dewasa ini lazimnya yang digunakan adalah Hak Tanggungan untuk jaminan tanah berikut benda-benda di atasnya (Boby Wijaya & Ratna M.S., 2022). Sesuai amanat Undang-Undang maka lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Dengan diundangkannya undang-undang ini maka jaminan yang obyeknya berupa tanah berlaku lembaga jaminan Hak Tanggungan. Di dalam Pasal 6 UU 4/1996 menyebutkan bahwa "Apabila debitor cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut". Di dalam penjelasan Pasal 6 UU 4/1996 dijelaskan bahwa "Hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan (Kanter et al., 2018)."

Dalam penjelasan tersebut dikatakan bahwa penjualan obyek hak tanggungan adalah melalui pelelangan umum, di Indonesia sendiri pelaksanaan lelang berdasarkan *Vendu Reglement* yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I dari Kantor Lelang yang merupakan Instansi Pemerintah dan Pejabat Lelang Kelas II yang berasal dari swasta. Namun dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan tidaklah mudah dalam melaksanakan penjualan obyek Hak Tanggungan guna pelunasan piutangnya melalui pelelangan umum dikarenakan beberapa faktor, bahkan ketika sudah dilakukan pelaksanaan lelang sekalipun gugatan tetap dilayangkan, sehingga banyak perkara-perkara gugatan yang ditujukan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

dan Pemegang Hak Tanggungan, perkara-perkara tersebut dalam gugatannya pada umumnya meminta majelis hakim menyatakan lelang tersebut merupakan sebuah perbuatan melanggar hukum, sehingga lelang tersebut batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (Sianturi, 2013). bahkan sampai pada saat pemenang lelang sudah diputuskan dan terbit Risalah Lelang, pemenang lelang masih mengalami kendala untuk pengosongan obyek yang dilelang tersebut karena debitor masih bertahan.

Objek jaminan Hak Tanggungan juga memiliki ciri mudah dan pasti dengan pelaksanaan eksekusinya jika debitor wanprestasi. Wanprestasi dianggap sebagai suatu kegagalan untuk melaksanakan janji yang telah disepakati disebabkan debitor tidak melaksanakan kewajiban tanpa alasan yang tidak dapat diterima (Sidabariba, 2019). Berdasarkan Pasal 6 UU 4/1996, jika debitor cidera janji atau wanprestasi, memegang Hak Tanggungan pertama mempunyai Hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Pelunasan piutang diambil dari hasil lelang. Inilah yang lazim disebut parate eksekusi. Penggunaan Lembaga Hak Tanggungan oleh lembaga keuangan sebagai jaminan atas kredit dari debitor untuk pelunasan hutang dirasa lebih memberikan rasa aman dalam hal pemberian kredit, bila dibandingkan dengan ketentuan mengenai adanya jaminan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1131 menyatakan bahwa: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Tjitrosudibio, 2008)," Dalam hal objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan, peserta lelang wajib memenuhi ketentuan tersebut, juga menunjukkan nomor pojok wajib pajak uang jaminan penawaran lelang adalah uang yang disetor kepada kantor lelang/Balai Lelang atau Pejabat Lelang oleh calon peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang sebagai syarat menjadi peserta lelang (Usman, 2016).

Pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi, dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor atau tereksekusi terkait. Permohonan atas pelaksanaan lelangnya dilakukan oleh pengadilan negeri (Usman, 2016). 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. Pengertian lelang sendiri terdapat dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan "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. Dalam pelaksanaan lelang, penjual bertanggungjawab terhadap keabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang serta bertanggungjawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang (Listiani, 2007). Pemenang/Pembeli Lelang adalah peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang melampaui nilai limit yang disahkan oleh pejabat Lelang (F.X. Ngadijarno, 2006). Dalam hal adanya pelaksanaan lelang mengatur pula Hak dan Kewajiban Peserta Lelang atau Pembeli, sebagai peserta lelang atau pembeli mempunyai hak sebagai berikut : 1. Melihat dokumen-dokumen tentang kepemilikan barang dan meminta keterangan atau penjelasan tambahan sebelum pelaksanaan lelang. 2. Melihat atau meneliti secara fisik barang yang akan dilelang 3. Meminta petikan risalah lelang dalam hal yang bersangkutan menjadi pemenang lelang. 4. Meminta kembali uang jaminan lelang atau kelebihan uang jaminan Mendapatkan barang dan bukti pelunasan serta dokumen-dokumennya apabila ditunjuk sebagai pemenang lelang (Usman, 2016).

Pelaksanaan eksekusi harus melalui penjualan dimuka umum atau melalui lelang. lelang eksekusi menurut PMK 213/PMK.06/2020 dalam Pasal 1 Angka 5 menyebutkan “Lelang Eksekusi adalah Lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumendokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan”. Dasar pemikirannya adalah bahwa diperkirakan melalui suatu penjualan lelang terbuka dapat diharapkan akan diperoleh harga yang wajar atau paling tidak mendekati wajar karena dalam suatu lelang, tawaran yang rendah bisa diharapkan akan memancing peserta lelang lain untuk mencoba mendapatkan benda lelang dan menambah harga tawarannya. Kreditur menyetujui janji/klausula bersyarat seperti itu, karena ia baru membutuhkan kuasa itu, kuasa untuk menjual atas kekuasaan sendiri kalau debitur wanprestasi. Jadi dengan perkataan lain, ada suatu sarana eksekusi yang selalu siap ditangan pada waktu kreditur membutuhkannya, sehingga orang menyebutnya sebagai eksekusi yang selalu siap ditangan atau parate eksekusi (Marwali, 2012).

Pelaksanaan Lelang atas objek lelang hak tanggungan wajib didahului dengan Pengumuman Lelang. Namun, pada kenyataannya dalam praktik ada kalanya tidak sesuai dengan yang kita bayangkan dan harapkan. Tampaknya pada masa sekarang ada keengganan orang untuk turut serta dalam lelang, untuk menjadi pembeli dalam suatu lelang eksekusi, atau paling tidak orang hanya tertarik untuk turut serta kalau ada harapan untuk memperoleh barang lelang dengan harga yang murah. Disamping itu, biaya yang harus dikeluarkan untuk pelaksanaan lelang juga tidak murah (Satrio, 2014).

Lelang termasuk perjanjian bernama (*nominaat*/perjanjian khusus (*benoemd*), karena mempunyai nama sendiri “lelang” yang diatur dan diberi nama oleh pembentuk Undang-Undang, yaitu dalam *Vendu Reglement*. Lelang tidak secara khusus diatur dalam KUH Perdata tetapi termasuk perjanjian bernama diluar KUH Perdata. Pasal 1319 membedakan perjanjian atas perjanjian bernama (*nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*innominaat*) atau perjanjian khusus (*benoemd*) dan perjanjian umum (*onbenoemd*). Lelang dikenal sebagai suatu perjanjian yang termasuk jual beli, dalam *Civil Law* maupun dalam *Common Law* (Sianturi, 2013). Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual (Soemitro, 1987). Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui kantor KPKNL harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang. Oleh karena Pejabat Lelang sebagai pelaksana Lelang di kantor Lelang, maka tanggung jawab Pejabat Lelang dapat ditarik sebagai tanggungjawab kantor lelang yang perintah untuk melaksanakan Lelang kepada Pejabat Lelang. Doktrin tanggungjawab atasan atau doktrin tanggungjawab mengganti atau teori kantong tebal. Pejabat Lelang melaksanakan Lelang, menerima hasil lelang dari pembeli dan menyetorkan hasil kepada penjual dan kewajiban pajak yaitu Pajak Penghasilan atas penjual dan Bea perolehan atas tanah dan bangunan dari pembeli Lelang dan Bea Lelang Pembeli/Penjual ke Kas Negara serta membuat Risalah Lelang dalam Kapasitas sebagai Pegawai Kantor Lelang. Berdasarkan Teori ini maka Kantor Lelang bertanggungjawab Terhadap Perbuatan Pejabat Lelang selaku pegawai yang menjalankan tugasnya (Prodjodikoro, 2000).

Pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 11 PMK 213/PMK.06/2020 menyatakan bahwa “Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”. Partisipasi pejabat lelang dalam pembuatan risalah lelang dapat dipersamakan dengan partisipasi notaris sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta otentik (Hendrik & Zuhir, 1996). Keberadaan akta otentik mutlak adalah kehendak dan merupakan bukti

perbuatan hukum pihak-pihak yang berkepentingan, bukan perbuatan hukum pejabat umum. Pembeli lelang yang telah melakukan kewajibannya dan telah memperoleh kutipan risalah lelang juga berhak untuk menguasai objek eksekusi hak tanggungan tersebut. Debitur selaku pemilik objek lelang eksekusi hak tanggungan harus menyerahkan objek tersebut secara sukarela kepada pembeli lelang yang sah. Pada kenyataannya pembeli Lelang sulit untuk melakukan proses balik nama atas nama pembeli lelang dan menguasai objek lelang, kasus pembeli lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang sehingga pemilik objek lelang mengajukan gugatan baru pada saat pembeli lelang mengajukan eksekusi pengosongan objek lelang tersebut. Sepanjang putusan hakim menyatakan lelang sebagai perbuatan hukum yang sah, memberikan suatu perlindungan hukum bagi pembeli lelang. Sehingga tidak mengakibatkan adanya perubahan atas hak-hak pembeli lelang atas objek yang dibelinya melalui lelang (Fattabania et al., 2022).

Beranjak dari permasalahan di atas terdapat beberapa contoh kasus terkait Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Kalianda Nomor : 23/Pdt.G/2020/PN.Kla., dimana dalam salah satu amar putusannya Menyatakan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas I, pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Bandar Lampung tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dan selanjutnya Pengadilan Negeri Indramayu Nomor: 36/Pdt.G/2019/PN.Idm, dalam amar Putusannya adalah Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, kemudian Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 483/Pdt.G/2016/PN.Bdg., dalam amarnya putusannya menyatakan Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya.

2. METODE

Penelitian ini merupakan penelitian pengembangan (*development research*) dengan menggunakan model Rowntree (1993) yang dimodifikasikan dengan evaluasi formatif *Tessmer* (1998). Model Rowntree memiliki tahap perencanaan, tahap pengembangan, dan tahap evaluasi. Sedangkan tahap evaluasi formatif *Tessmer* meliputi *self evaluation* (penilaian diri sendiri), *expert review* (penilaian pakar), *one-to-one group* (penilaian personal representatif), *small group* (penilaian oleh kelompok kecil), serta *field test* (uji coba lapangan). Subyek pada penelitian ini adalah validator dan peserta didik kelas X.1 dan X.3 di satu SMA Negeri di Palembang. Validator terdiri dari validator ahli materi, ahli media, dan ahli bahasa. Uji coba produk dilakukan tiga kali, yaitu *one-to-one group* dengan melibatkan tiga orang peserta didik, kemudian *small group* dengan melibatkan sembilan orang peserta didik, dan *field test* dengan melibatkan 35 orang.

Metode yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif (penelitian yuridis normatif) (Subagyo, 2004). Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka. Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan tersebut mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum dan penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal (Mamudji, 2013). Artinya permasalahan yang ada diteliti berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada, Penelitian hukum normatif (*normative law research*) menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum, misalnya mengkaji undang-undang. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang belaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan sejarah hukum (Abdulkadir Muhammad, 2004).

Dengan pendekatan penelitian hukum, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah 1. pendekatan undang-undang (*statute approach*), 2. pendekatan kasus (*case approach*), 3. pendekatan historis (*historical approach*), 4. pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan 5. pendekatan konseptual (*conceptual approach*) (Peter Mahmud, 2012). Cara pendekatan (*approach*) yang digunakan dalam suatu penelitian normatif akan memungkinkan seorang peneliti untuk memanfaatkan hasil-hasil temuan ilmu hukum empiris dan ilmu-ilmu lain untuk kepentingan dan analisis serta eksplanasi hukum tanpa mengubah karakter ilmu hukum sebagai ilmu normatif. Berbagai bahan hukum banyak yang memiliki sifat empiris seperti perbandingan hukum, sejarah hukum, dan kasus-kasus hukum yang telah diputus. Sebagaimana telah dibahas sebelumnya bahwa ilmu hukum normatif dapat dan harus memanfaatkan berbagai temuan ilmu lain, serta berinteraksi secara positif dengan ilmu-ilmu lain, khususnya ilmu hukum empiris.

Dalam kaitannya dengan penelitian normatif dapat digunakan beberapa pendekatan dalam penelitian ini adalah *statute approach* (pendekatan undang-undang). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan mempelajari dasar ontologis lahirnya peraturan perundang-undangan, landasan filosofis peraturan perundang-undangan, dan *ratio legis* ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan keabsahan risalah lelang eksekusi hak tanggungan tidak memiliki kekuatan hukum (Moleong, 2014). Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian (Achmad, 2015).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Pengaturan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Perundang-Undangan Indonesia

a. Lelang Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial

Hak Tanggungan dikatakan mempunyai kekuatan eksekutorial ketika dapat dijadikan pembayaran hutang dengan cara melalui pelelangan umum. Pelelangan dilakukan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan. Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat (Salim, HS, 2004). Selain itu, pasal 1 *Vendu Reglement* (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh belanda menyebutkan: "penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup" (Salbiah., 2004). Penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat (Soemitro, 1987). Polderman selanjutnya mengatakan bahwa yang merupakan syarat utama adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual. Selain itu, menurut Roell yang dikutip oleh Rachmat Soemitro menyebutkan bahwa penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual satu atau lebih dari suatu barang, baik secara pribadi ataupun dengan perantaraan kuasanya memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang

yang ditawarkan sampai kepada saat dimana kesempatan lenyap, ditambahkan bahwa penjualan itu adalah secara sukarela kecuali jika dilakukan atas perintah hakim (Soemitro, 1987).

Menurut Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1) menyebutkan: "Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan/ atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat". Artinya, saat ini lelang dapat dilakukan dengan menggunakan media elektronik melalui internet atau lelang online (Ita Sucihati, Bambang Winarno, 2016). Dalam Peraturan Menteri Keuangan, yang dimaksud dengan 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. Eksekusi hak tanggungan sendiri diatur dalam Pasal 20 UU 4/1996, yang menyatakan sebagai berikut:

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (Supriadi Jufri, Anwar Borahima, 2019).

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 UU 4/1996 tersebut eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu :

1. Pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU 4/1996.
2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UU 4/1996. Irah-irah (kepala putusan) yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan memuat kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan hukum acara perdata, atau

3. Eksekusi dibawah tangan, yaitu penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi hak tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

Pasal 1 angka 4 dan 5 Permenkeu 106/PMK.06/2013 mengklasifikasi lelang menjadi 2 (dua), yaitu lelang eksekusi dan lelang non eksekusi. Lelang eksekusi adalah penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, seperti hipotek, hak tanggungan atau jaminan fidusia. Sedangkan lelang non eksekusi adalah penjualan umum di luar pelaksanaan putusan atau penetapan pengadilan yang terdiri dari lelang barang milik/dikuasi negara dan lelang sukarela atas barang milik swasta (Mangunsong, 2014). Pelaksanaan lelang eksekusi pada dasarnya menganut prinsip dasar yang sama, yaitu untuk mencairkan sejumlah tagihan kreditor atas debitor yang ingkar janji (wanprestasi). Dalam hal penyelesaian kredit macet melalui Pengadilan Negeri karena adanya perkara gugatan maka pelelangan dilakukan sebagai pelaksanaan putusan hakim dalam perkara perdata yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kraacht*), sebagaimana ketentuan Pasal 195 HIR dan Pasal 206 RBG. Dalam hal ini apabila pelaksanaan putusan telah sampai pada tahap pelaksanaan lelang, umumnya tidak dapat lagi dihentikan dengan perlawanan debitor maupun pihak ketiga. Perlawanan pihak ketiga hanya dapat diajukan berdasarkan pengakuan bahwa barang yang dilelang adalah miliknya. Pelaksanaan lelang baru dapat ditangguhkan/dihentikan apabila pelawan dapat menunjukkan penetapan pengadilan yang berisi perintah penangguhan pelelangan oleh Ketua Pengadilan, sebagaimana ketentuan Pasal 207 dan 208 HIR atau Pasal 227 dan 228 RBG (Robby Sujana, Syaifurrachman, 2023).

- b. Lelang Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan nomor 4 tahun 1996

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam UU 4/1996 diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) huruf a huruf b dan Ayat (2) UU 4/1996 jo Pasal 224 HIR atau 258 RBG, Pasal-pasal tersebut sangat terkait dengan ketentuan dalam Pasal 6 beserta penjelasan, Pasal 14 dan Pasal 26 UU 4/1996. pelaksanaan lelang sesuai Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hak tanggungan pertama, untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan, Sesuai penjelasan umum ayat (9) UU 4/1996, salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBG. Sehubungan dengan itu pada sertifikat hak tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hak tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Sebagai bukti pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang wajib membuat berita acara lelang, yang dinamakan dengan "risalah lelang". Kewajiban membuat risalah lelang tersebut ditentukan dalam Pasal 85 ayat (1) Permenkeu 27/PMK.06/2016, yang menyatakan bahwa "Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat risalah lelang". Ketentuan Pasal 35 *Vendu Reglement* tersebut mengatur "risalah lelang" sama artinya dengan "berita acara lelang", yang merupakan landasan autentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang (Harahap, 1991). Sementara itu, menurut ketentuan Pasal 1 angka 35 Permenkeu 27/PMK.06/2016, "risalah lelang" merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian

sempurna. Dalam berita acara lelang tersebut berisikan uraian mengenai segala sesuatu yang terkait dengan pelaksanaan pelelangan atau penjualan umum yang dilakukan oleh Pejabat Lelang. Risalah Lelang harus memuat apa, mengapa, di mana, bila, bagaimana, dan siapa-siapa yang terlibat dalam pelaksanaan lelang. Apa yang dilelangkan menjelaskan tentang objek atas barang yang dilelangkan. Mengapa dilakukan pelelangan menjelaskan latar belakang sampai timbulnya lelang tersebut. Hal ini penting sekali dijelaskan dalam lelang eksekusi. Kemudian dimana dilelangkan menjelaskan di mana dilaksanakan lelang tersebut dan kapan lelang dilaksanakan. Bagaimana pelaksanaan lelang menjelaskan proses terjadinya penawaran sampai dengan ditunjuknya pembeli lelang. Terakhir siapa-siapa yang terlibat dalam lelang, siapa pemohon atau penjual lelang, siapa penawar-penawar, dan siapa pembeli lelang (Usman, 2016). Dengan melihat berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan yang telah dibahas tersebut diatas, pelaksanaan eksekusi Lelang Pasal 6 UU 4/1996 adalah dapat dilakukan dengan lelang umum melalui KPKNL sebagai Pejabat Lelang Kelas I tanpa persetujuan dari debitor.

3.2. Keabsahan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Memiliki Kekuatan Hukum

a. Kekuatan Hukum Akta Risalah Lelang eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Akta otentik

Pembuktian risalah lelang bagi pemenang hak tanggungan atas peristiwa debitor wanprestasi/cidera janji terhadap kreditor mempunyai pembuktian, berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata dapat dinyatakan bahwa, "bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya". Dengan demikian akta risalah lelang juga termasuk akta otentik yang sebagaimana dengan Pasal 1868 KUH Perdata yang berbunyi, "suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat"

Adapun untuk memenuhi 3 (tiga) unsur-unsur yang harus dilakukan atau dipenuhinya supaya risalah lelang memiliki ciri otentik (Mohamad Erik, 2018), yaitu:

1. Akta risalah lelang tersebut dibuat dan dapat diresmikan oleh pejabat lelang dalam bentuk tertentu yang sudah ditentukan dalam perundang-undangan, terkait mengenai hal suatu risalah lelang sebagai akta yang sah dan sempurna yaitu keotentikannya yang harus dibuat ke dalam bentuk yang telah ditentukan oleh suatu perundang-undangan di bidang pelelangan yang dibuat oleh suatu pihak pejabat lelang yang berwenang untuk itu, yang dimaksud bentuk di dalam risalah lelang adalah format di dalam akta tersebut. Mengenai format pembuatan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang untuk membuat risalah lelang tersebut telah diatur dalam Permenkeu 27/PMK.06/2016.
2. Akta risalah lelang harus dibuat oleh Pejabat Umum. Pejabat Umum tersebut merupakan suatu organ Negara yang sudah dilengkapi dengan kekuasaan umum, yang berwenang untuk menjalankan dari sebahagian yang terdapat pada kekuasaan Negara untuk membuat suatu alat bukti yang berupa tertulis dan otentik yang disebut dengan risalah lelang di dalam bidang hukum perdata. Berkaitan dengan pelaksanaan lelang, risalah lelang dapat disebutkan sebagai suatu akta otentik dikarenakan dibuat oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu yang telah di atur dalam perundang-undangan yaitu pejabat lelang.
3. Akta risalah lelang dibuat dihadapan pejabat lelang yang berwenang untuk membuat suatu akta yang ada di wilayah atau tempat di mana barang atau suatu objek itu berada. Hal ini bearti bahwa

akta otentik itu tidak boleh dibuat oleh pejabat umum lainnya karena tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan pembuatan terhadap suatu akta risalah lelang.

Hal tersebut akan dijelaskan mengenai suatu akta risalah lelang yang berupa suatu produk di bidang hukum pada pejabat lelang dikarenakan hal tersebut sama halnya dengan suatu akta otentik dikarenakan telah dipenuhinya suatu unsur dalam akta otentik yang sebagaimana telah ditetapkannya pada suatu Pasal 1868 KUH Perdata. Terlebih dahulu perlu diketahui untuk memahami proses dalam pelaksanaan lelang sehingga pada akhirnya terdapat bentuk sebuah akta risalah lelang.

Permasalahan tidak hanya timbul pada saat proses lelang, namun juga pada saat pengosongan obyek lelang oleh pemenang lelang. Sebenarnya ketika sudah terbit risalah lelang maka hak sudah berpindah kepada pemenang lelang karena sebuah risalah lelang merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1 angka 35 Permenkeu 27/PMK.06/2016 menyatakan bahwasanya risalah lelang merupakan sebuah akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Risalah lelang tersebut dapat dijadikan dasar bagi pembeli lelang untuk melakukan balik nama atas barang yang dimenangkan dalam lelang tersebut. Hal tersebut juga dapat dilihat didalam ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, kemudian dalam ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata. Mengurai dari ketentuan kedua pasal tersebut, bahwasanya sebuah akta otentik harus dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan bentuknya sudah ditentukan oleh undang-undang. Pada sebuah risalah lelang, berita acara risalah lelang dibuat oleh pejabat lelang kelas I maupun oleh pejabat lelang kelas II, berdasarkan *Vendu Regelement* Pasal 1a. menyebutkan "Tanpa mengurangi ketentuan alinea berikut dalam pasal ini, penjualan di muka umum tidak boleh dilakukan selain di hadapan juru lelang" dan bentuknya pun juga ditentukan oleh undang-undang, berkaitan dengan risalah lelang diatur dalam Pasal 37 *Vendu regelement*. Dengan ketentuan bahwasanya sebuah risalah lelang merupakan sebuah akta otentik maka ketika sudah terbentuk harga lelang dan pemenang lelang sudah membayar harga lelang serta semua biaya lelang kemudian pejabat lelang menerbitkan risalah lelang yang dapat dijadikan dasar untuk proses balik nama.

b. Pembuktian Keabsahan Risalah Lelang

Penentuan mengenai harga yang rendah, yang dilakukan oleh pejabat lelang tidaklah disebut perbuatan melawan hukum, karena Pejabat lelang tersebut tidak melakukan perbuatan langsung yang mengakibatkan harga lelang rendah. Limit harga berasal dari penjual/pemilik barang, nilai limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian (*appraisal*) dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), dimana nilai limit lelang serendah-rendahnya harus sesuai dengan nilai likuidasi, sehingga kantor lelang berhak untuk menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Penjual apabila tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga dapat lebih menjamin tercapainya keadilan bagi para pihak terutama pihak debitur selaku pihak yang objek jaminannya akan di lelang. Sebagai fungsi publik maupun privat Keberadaan lelang sangat dibutuhkan, potensi gugatan khususnya lelang eksekusi sangatlah tinggi. Meskipun melaksanakan lelang sesuai dengan peraturan yang ada, tidak menutup kemungkinan KPKNL akan digugat oleh debitur. Ada pun yang menjadi alasan debitur mengajukan gugatan karena perbuatan melawan hukum baik yang menyangkut proses terjadinya lelang maupun harga yang dianggap terlalu rendah

Sebagai Negara hukum/*rechtstaat*, setiap warga Negara yang merasa ketika terjadi ketidakpuasan, hak-haknya terlanggar, berhak untuk mengajukan gugatan/bantahan kepada pengadilan sebagai saluran haknya. Secara umum munculnya Gugatan terhadap pelaksanaan lelang sebagian besar karena

perbuatan melawan hukum (PMH). Pengalihan hak atas tanah melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku." Kemudian dalam Pasal 41 ayat (1) menyebutkan bahwa "Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang." Jadi menurut ketentuan Pasal tersebut proses balik nama sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan dengan dasar risalah lelang. Apabila debitur selaku pemberi hak tanggungan tidak mau mengosongkan obyek lelang, pemenang lelang dapat menggunakan dua jalan, yaitu : pertama, bantuan Pengadilan untuk pengosongan, berdasarkan SEMA 4/2014 menyebutkan dalam lampirannya bahwa terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan. Kemudian yang kedua dapat dengan jalan ketentuan pidana sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya, menyebutkan:

- (1) Dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan dalam Pasal 3, 4 dan 5, maka dapat dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp 5.000,00 (lima ribu rupiah):
 - a. Barangsiapa memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasa yang sah, dengan ketentuan, bahwa jika mengenai tanah-tanah perkebunan dan hutan dikecualikan mereka yang akan dseselesaikan menurut Pasal 5 ayat (1);
 - b. Barangsiapa mengganggu yang berhak atau kuasanya yang sah didalam menggunakan haknya atas suatu bidang tanah;
 - c. Barang siapa menyuruh, mengajak, membujuk atau menganjurkan dengan lisan atau tulisan untuk melakukan perbuatan yang dimaksud dalam Pasal 2 atau huruf b dari ayat (1) Pasal ini;
 - d. Barang siapa memberi bantuan dengan cara apapun juga untuk melakukan perbuatan tersebut pada Pasal 2 atau huruf b dari ayat (1) Pasal ini."

UU 4/1996 merupakan wujud dari kepastian hukum yang seimbang dalam hal pengikatan jaminan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit kepada debitur, karena pada dasarnya perjanjian kredit membutuhkan jaminan yang aman atas pelunasan hutang-hutang debitur sehingga pengembalian dana kepada kreditur tanpa hambatan, kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur ini akan tetap terjaga, kreditur dapat melaksanakan proses eksekusi terhadap objek jaminan apabila debitur wanprestasi secara efektif dan efisien sehingga pengembalian dana dapat berjalan optimal (Suyatno, 2016). Kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan yang memiliki kedudukan istimewa karena melekatnya sifat *droit de preference* dan *droit de suite* merupakan ciri hak tanggungan sebagai suatu lembaga hak jaminan atas tanah yang khas dan kuat (Harsono, 2008). Keistimewaan tersebut diharapkan sangat bisa menjaga hak-hak kreditur (bank) dalam pemenuhan hutangnya sehingga aman manakala pihak kreditur (bank) memberikan kredit kepada nasabahnya. Jika prosedur lelang telah terlaksana dengan proses dan syarat-syarat yang telah dipenuhi dan sesuai peraturan yang berlaku, maka kedudukan hukum kreditur sebagai pemohon lelang sangat dilindungi oleh hukum, maka sudah pasti tidak ada alasan bagi Hakim Pengadilan Negeri yang menerima, memeriksa dan memutus gugatan pembatalan lelang untuk dapat mengabulkan gugatan dari debitur. Namun jika terdapat

kesalahan dan syarat-syarat yang tidak terpenuhi dan membuat lelang tersebut dibatalkan maka tentu lelang tersebut dianggap tidak pernah ada dan keadaan kembali seperti semula, dimana kreditor dalam tulisan ini adalah bank tetap sebagai pemegang hak tanggungan dan berhak memperoleh pelunasan utang tersebut. Jika memang lelang akan dilaksanakan kembali biaya-biaya yang timbul dari lelang sebelumnya dapat dimasukkan dalam biaya-biaya lain pada saat lelang telah disepakati oleh pemenang lelang.

Apabila akta risalah lelang terjadi sengketa hukum dikemudian hari maka akta tersebut sudah mempunyai kekuatan pembuktiannya dikarenakan adanya perjanjian yang mengikatkan setiap para pihak yang telah disepakati untuk membuat perjanjian yang dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang, dan tidak perlu untuk dibuktikan dengan suatu alat bukti lainnya dikarenakan risalah lelang merupakan juga suatu akta otentik yang sah dan sempurna. Maka arti penting dari suatu yang disebut akta otentik itu di dalam sengketa pada bidang hukum memudahkannya untuk pembuktian dan memberikan suatu kepastian yang terdapat didalam bidang hukum terhadap akta risalah lelang tersebut, seperti yang telah dimaksud pada Pasal 1870 terdapat pada KUH Perdata.

Hukum terhadap suatu pembuktian merupakan bagian dari produk hukum pada bidang hukum acara perdata, yang telah diatur didalam buku ke empat didalamnya juga mengandung segala aturan-aturan pokok mengenai suatu pembuktian didalam bidang hukum yang berhubungan dengan keperdataan. Pembuktian juga merupakan proses sebagaimana alat bukti yang telah disebutkan tersebut yang telah dipergunakan dalam sengketa, kemudian diajukan dan dipertahankan sesuai dengan hukum acara perdata yang sudah berlaku (Waluyo, 1996). Menurut salah seorang Martiman Prodjohamidjojo sebagaimana yang telah dikutip oleh Hari Sasangka dan Lily Rosita yang berpendapat bahwa suatu "membuktikan" juga telah mengandung dari maksud dan suatu usaha untuk menyatakan pernyataan atassuatu kebenaran pada sesuatu peristiwa yang sedang menimpa permasalahan itu sehingga dapat juga diterima akal nya terhadap atas kebenaran peristiwa itu (Hari Sasangka & Lily Rosita, 2010). Kekuatan pembuktian suatu akta risalah lelang yang lahir itu tampak juga sebagai sebuah akta otentik serta sudah memenuhi salah satu persyaratan yang telah ditentukan, maka dari itu akta tersebut dapat berlaku atau juga dapat dianggap sebagai aslinya sampai adanya pembuktian sebaliknya, adanya kekuatan terhadap pembuktian akta risalah lelang berlaku bagi kepentingan atau keuntungan pada setiap orang yang memegang akta risalah lelang tersebut, dan sebagai alat bukti pada saat adanya sengketa dikemudian hari, maka akta otentik tersebut baik dalam bentuk akta yang dibuat oleh pejabat umum maupun akta yang dibuat oleh para pihak diutamakan untuk keistimewaan yang terletak pada kekuatan pembuktian yang lahir yang sudah dibuat dengan kesepakatan kedua belah pihak.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian sebagaimana diuraikan pada bab diatas dapat disimpulkan pertama, hak tanggungan dikatakan mempunyai kekuatan eksekutorial ketika dapat dijadikan pembayaran hutang dengan cara melalui pelelangan umum. Pelelangan dilakukan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan, dalam pasal 1 *Vendu Reglement* (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh belanda menyebutkan: "penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu

mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.

Dengan demikian yang dimaksud dengan 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. pelaksanaan lelang sesuai Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hak tanggungan pertama, untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan, Sesuai penjelasan umum ayat (9) UU 4/1996, salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Pelaksanaan eksekusi Lelang dapat dilakukan dengan lelang umum melalui KPKNL sebagai Pejabat Lelang Kelas I tanpa persetujuan dari debitor.

Dan kedua, akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta di tempat dimana akta itu dibuat. Suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya, Dengan demikian akta risalah lelang juga termasuk akta otentik. Risalah lelang tersebut dapat dijadikan dasar bagi pembeli lelang untuk melakukan balik nama atas barang yang dimenangkan dalam lelang tersebut. Pada sebuah risalah lelang, berita acara risalah lelang dibuat oleh pejabat lelang kelas I maupun oleh pejabat lelang kelas II, berdasarkan *Vendu Regelement* Pasal 1a. menyebutkan "Tanpa mengurangi ketentuan alinea berikut dalam pasal ini, penjualan di muka umum tidak boleh dilakukan selain di hadapan juru lelang" dan bentuknya pun juga ditentukan oleh undang-undang, berkaitan dengan risalah lelang diatur dalam Pasal 37 *Vendu regelement*. Proses balik nama sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan dengan dasar risalah lelang. Apabila debitor selaku pemberi hak tanggungan tidak mau mengosongkan obyek lelang, pemenang lelang dapat menggunakan dua jalan, yaitu : pertama, bantuan Pengadilan untuk pengosongan, berdasarkan SEMA 4/2014. kedua dapat dengan jalan ketentuan pidana sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya. Apabila akta risalah lelang terjadi sengketa hukum dikemudian hari maka akta tersebut sudah mempunyai kekuatan pembuktiannya dikarenakan adanya perjanjian yang mengikatkan setiap para pihak yang telah disepakati untuk membuat perjanjian yang dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang, dan tidak perlu untuk dibuktikan dengan suatu alat bukti lainnya dikarenakan risalah lelang merupakan juga suatu akta otentik yang sah dan sempurna. Pembuktian juga merupakan proses sebagaimana alat bukti yang telah disebutkan tersebut yang telah dipergunakan dalam sengketa, kemudian diajukan dan dipertahankan sesuai dengan hukum acara perdata yang sudah berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad (2). (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. PT. Citra Aditya Bakti.
- Abidin, M. Z. (2019). Keabsahan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Karena Adanya Gugatan Dari Debitor Legality of Auction Execution of Land Mortgage Regarding Unlawful Act Lawsuit. *Notaire*, 1(2), 283. <https://doi.org/10.20473/ntr.v1i2.10219>
- Achmad, M. F. dan Y. (2015). *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*,. PT. Pustaka Pelajar.
- Boby Wijaya, M. A., & Ratna M.S., E. (2022). Akibat Hukum Pemenang Lelang Dan Kesalahan Membuat Akta Risalah Lelang. *Notarius*, 15(1), 553–565. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46062>
- F.X. Ngadjijarno, N. E. L. dan I. I. L. (2006). *Lelang: Teori dan Praktik*. BPPK.

- Fattabania, M. R., Maryano, M., & Martanti, Y. (2022). Perlindungan Hukum Dan Penyelesaian Sengketa Terhadap Pemenang Lelang Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang. *SALAM: Jurnal Sosial Dan Budaya Syar-I*, 9(5), 1389–1406. <https://doi.org/10.15408/sjsbs.v9i5.27435>
- Harahap, M. Y. (1991). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Issue 1). Gramedia.
- Hari Sasangka & Lily Rosita. (2010). *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana*. Sinar Wijaya.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan.
- Hendrik, S., & Zuhir, M. A. (1996). *TENTANG HAK TANGGUNGAN DALAM MENJAMIN KEPENTINGAN PARA PIHAK DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PALEMBANG*. 114–132.
- HS, S. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. PT. Raja Grafindo Persada.
- Ita Sucihati, Bambang Winarno, A. S. K. D. (2016). *PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS PENGUASAAN OBYEK LELANG (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr)*. 1–23.
- Kanter, A. R. M., Bakri, M., & Koeswahyono, I. (2018). Keabsahan Jual Beli Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Oleh Bank Yang Dilakukan Tanpa Melalui Mekanisme Lelang. *Perspektif Hukum*, 17(1), 46. <https://doi.org/10.30649/phj.v17i1.83>
- KARINA, A. S., Sukarmi, S., & Kawuryan, E. S. (2020). Keabsahan Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Dalam Pelaksanaan Lelang Elektronik Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang. *Jurisdictie*, 11(1), 1. <https://doi.org/10.18860/j.v11i1.7421>
- Listiani, I. I. (2007). *Modul Pengetahuan Lelang: Penghapusan Barang Milik Negara*. Pusat Pendidikan dan Latihan Keuangan Umum Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan.
- Mamudji, S. S. dan S. (2013). *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Rajawali Pers.
- Mangunsong, I. H. (2014). *KEKUATAN MENGIKAT RISALAH LELANG TERHADAP HAK TANGGUNGAN BAGI PEMBELI LELANG DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MEDAN*. 024, 1–12.
- Marwali, R. (2012). *Pembatalan APHT Akibat Tidak Berwenangnya Debitur Pemberi Hak Tanggungan*. Bumi Aksara.
- Mohamad Erik, T. & R. S. (2018). Karakteristik Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik. *Jurnal Hukum Jatiswara*, 33(2), 12.
- Moleong, L. J. (2014). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT Remaja Rosdakarya.
- Peter Mahmud, M. (2012). *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana Prenada.
- Prodjodikoro, W. (2000). *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata* (Issue 2). Mandar Maju.
- Robby Sujana, Syaifurrachman, M. M. (2023). ANALISIS PENGGANTI RISALAH LELANG SEBAGAI LEGALITAS KEPEMILIKAN PEMENANG LELANG BARANG RAMPASAN. *Jurnal Pro Hukum*, 12(I), 551–556.
- Salbiah. (2004). *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*. Pusat Pendidikan dan Palatihan Perpajakan.
- Satrio, J. (2014). *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan Buku 2*. Citra Aditya Bakti.
- Shomad, T. U. dan A. (2015). *Hukum Perbankan* (p. 1). Lutfansah Mediatama.
- Sianturi, P. T. (2013). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Mandar Maju.
- Sidabariba, B. (2019). *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscahyakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak*. Papas Sinar Sinanti.

- Soemitro, R. (1987). *Peraturan Jan Instruksi Lelang*. PT. Eresco.
- Subagyo, J. (2004). *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktek*. PT. Rineka Cipta.
- Supriadi Jufri*, Anwar Borahima, N. S. F. (2019). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 4(2), 25–36.
- Suyatno, A. (2016). *Kepastian hukum dalam penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan hak tanggungan tanpa proses gugatan pengadilan*.
- Tjitrosudibio, S. dan. (2008). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (p. 338). PT Pradnya Paramita.
- Usman, R. (2016). *Hukum Lelang*. Sinar Grafika.
- Waluyo, B. (1996). *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*. Sinar Grafika.