**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG YANG TIDAK DAPAT DIEKSEKUSI**

**Retno Maria Palupi1**

1Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Jambi, Kampus Pinang Masak Universitas Jambi, Jl. Jambi Muara Bulian KM. 15 Mendalo - Jambi

email: retnomariapalupi@gmail.com

**Taufik Yahya2**

2Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Jambi, Kampus Pinang Masak Universitas Jambi, Jl. Jambi Muara Bulian KM. 15 Mendalo - Jambi

email: taufikyahya@unja.ac.id

**Umar Hasan3**

3Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Jambi, Kampus Pinang Masak Universitas Jambi, Jl. Jambi Muara Bulian KM. 15 Mendalo - Jambi

email: umar\_hasan@unja.ac.id

***Abstrak:***

*Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis hal yang menyebabkan pemenang lelang tidak dapat memiliki objek eksekusi yang telah dilelang dan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang tidak dapat memiliki objek eksekusi yang telah dilelang. Adapun rumusan masalah dalam penelitian adalah 1) Apakah yang menyebabkan pemenang lelang tidak dapat memiliki objek eksekusi lelang? 2) Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang tidak dapat memiliki objekieksekusiilelang? Tipe penelitian ini adalah yuridis normatif dengan menggunakan metode pendekatan konseptual, pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa**beberapa hal yang menyebabkan pemenang lelang tidak dapat memiliki objek eksekusi yang telah dilelang antara lain adalah dikarenakan pemilik barang tidak meninggalkan dan mengosongkan objek lelang eksekusi hak tanggungan, pemilik barang melakukan pemblokiran terhadap objek lelang eksekusi hak tanggungan, dan adanya gugatan dari pihak debitur ataupun pihak ketiga. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang tidak dapat memiliki objek eksekusi lelang dapat menempuh upaya hukum dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat.*

***Kata kunci*** *: Perlindungan, Pemenang Lelang, Tidak Dapat Dieksekusi*

***Abstract:***

*This study aims to see and analyze the things that cause the auction winners to be unable to analyze the objects that have been auctioned and to protect the law against auction winners who cannot have the object of execution that has been auctioned. The problem formulations in the research are 1) What causes the auction winner to not own the auction execution object? 2) What is the legal protection for the auction winner who cannot have the object of execution at auction? This type of research is normative juridical using the conceptual approach method, the invited-invite approach, and the case approach. The research results show that several things that cause the auction winner cannot have the object of execution that has been auctioned, among others, is because the owner of the item did not leave and vacate the object of the mortgage execution auction, the owner of the item blocked the object of the auction for execution of mortgage rights, and a lawsuit from debtor or third party. Legal protection for auction winners who cannot have the object of auction execution can take legal remedies by filing a lawsuit at the local District Court.*

***Keywords:*** *Protection, Auction Winner, Not Executable*

1. **Pendahuluan**

Permasalahan imengenai ilelang isebenarnya ibukan ihal ibaru idi iIndonesia. iHal iini ibisa iterlihat ikarena isudah ibanyak ikasus iyang idilimpahkan ike iPengadilan iterkait ipermasalahan, ibaik imengenai isengketa ibarang ilelang, ipemenang ilelang iyang itidak imendapatkan ihaknya, igugatan idari ipihak iyang itidak imenerima ikeputusan iPengadilan iatas ibarangnya iyang idilelang idan imasih ibanyak ijenis ikasus ilainnya. iWalaupun itelah idibuatkan iaturan iterkait ilelang iini, iakan itetapi imasih isaja itimbul ikepermukaan ipermasalahan ilelang iini iyang imenimbulkan iperdebatan iditengah imasyarakat iterkait iaturan ilelang iyang isudah iada. iSeharusnya iperaturan iperundang-undangan iyang isudah iada ibisa imencerminkan ikeadilan iuntuk ipara ipihak iyang imengikatkan idirinya idalam isuatu iperjanjian, isebagai ikontrak ikerja, iperjanjian ijual ibeli idan ikegiatan ilainnya.[[1]](#footnote-1)

 Lelang ipada imulanya idiatur idiketentuan ihukum iBelanda iyaitu iPeraturan iLelang idan iInstruksi iLelang iyang isekarang idiadopsi idan idiberlakukan idi iIndonesia. iSelanjutnya iakan idibahas imengenai idefinisi idari ilelang imenurut iPeraturan iMenteri iKeuangan iNomor i213/PMK.06/2020 itentang iPetunjuk iPelaksanaan iLelang iyang imenyatakan: i“lelang iadalah ipenjualan ibarang iyang iterbuka iuntuk iumum idengan ipenawaran iharga isecara itertulis idan/atau ilisan iyang isemakin imeningkat iatau imenurun iuntuk imencapai iharga itertinggi, iyang ididahului idengan ipengumuman ilelang”.

 Dalam ipelelangan iada iasas iyang iterkait idengannya iyaitu iefisiensi, idiharapkan ipelelangan idapat imenyelesaikan iproses iini idengan icepat idan iefektif. iKetidakjelasan istatus ikepemilikan iatas ibarang iyang idibeli iakan imenimbulkan isuatu i“norma ikosong” iyang iberujung ipada iterhentinya iproses ilelang. iContoh inyata iyang iterjadi idi imasyarakat iadalah ipengosongan iobjek ilelang imenjadi itanggung ijawab ipembeli ilelang.

 Apabila ikejadian iseperti iini iterjadi isecara iberulang itentu isaja iakan iberakibat iburuk iterhadap ipembeli ibarang ilelang itersebut, ihal iini ibisa iterjadi idikarenakan ipemilik isebelumnya idari ibarang iyang idilelang itersebut idalam imengosongkan iobjek ilelangnya itidak ididasari idengan irasa isukarela. iHal iyang iterjadi iselanjutnya iadalah ipembeli idari ibarang ilelang iyang isecara ilangsung iakan imengajukan ipermohonan ieksekusi ike iPengadilan isetempat iyang iakan imenambah ibeban ibagi ipembeli ibarang ilelang, ibaik iitu iwaktu idan ijuga ibiaya.[[2]](#footnote-2)

 Pada idasarnya isetiap ipelaksanaan ilelang iharus idilakukan ioleh idan/atau idihadapan iPejabat iLelang, ikecuali iditentukan ilain ioleh iUndang-Undang iatau iPeraturan iPemerintah. iKeharusan iatau ikewajiban ipelaksanaan idilakukan ioleh idan/atau idihadapan iPejabat iLelang iini idipertegas idalam iPasal i21 iPeraturan iMenteri iKeuangan iNomor i213/PMK.06/2020, iyang imenyatakan ibahwa: i“setiap ipelaksanaan ilelang iharus idilakukan ioleh idan/atau idihadapan iPejabat iLelang ikecuali iditentukan ilain ioleh iUndang-Undang iatau iPeraturan iPemerintah”.

Berdasarkan iketentuan idi iatas, isetiap ipelaksanaan ilelang iwajib idilakukan ioleh idan/atau idihadapan iPejabat iLelang, ikecuali iditentukan ilain ioleh iUndang-Undang iatau iPeraturan iPemerintah iyang imenyatakan ibahwa ipelaksanaan ilelang idapat idilakukan itanpa icampur itangan iPejabat iLelang. iArtinya ipenjualan iobjek ilelang iharus idilakukan ioleh idan/atau idihadapan iPejabat iLelang, idengan iketentuan isepanjang itidak iditentukan ilain iatau iada ipengecualian.[[3]](#footnote-3)

Menurut iPasal i1 iayat i44 iPeraturan iMenteri iKeuangan iNomor i213/PMK.06/2020, imenyatakan ibahwa: i“Pejabat iLelang iadalah iorang iyang iberdasarkan iperaturan iperundang-undangan idiberi iwewenang ikhusus iuntuk imelaksanakan ilelang”. iDalam ihal itersebut imaka idapat idiartikan ibahwa isuatu iPejabat iLelang iadalah iseseorang iyang iditunjuk iwewenang ikhusus ioleh iMenteri iKeuangan iuntuk imelaksanakan ipenjualan isuatu ibarang isecara ilelang iyang isudah iditentukan ioleh iperaturan iperundang-undangan.[[4]](#footnote-4)

Dalam ihal iPejabat iLelang idalam ikewenangan itersebut idalam iPasal i21 iPeraturan iMenteri iKeuangan iNomor i213/PMK.06/2020 itentang iPetunjuk iPelaksanaan iLelang idimana isetiap ipelaksanaan ilelang iyang idilangsungkan imaka iwajib iuntuk idilaksanakan ioleh idan/atau idihadapan iPejabat iLelang. iDapat idiartikan ibahwa ipelaksanaan ilelang iyang itidak isesuai idengan iPeraturan iMenteri iKeuangan iNomor i213/PMK.06/2020 idianggap itidak isah iatau idapat idibatalkan, ikarena isetiap ipelaksanaan ilelang iharus idilakukan ioleh idan/atau idihadapan iPejabat iLelang.

Pasal i8 iPeraturan iMenteri iKeuangan iNomor i213/PMK.06/2020 imenegaskan ibahwa iPejabat iLelang iterdiri idari iPejabat iLelang iKelas iI idan iPejabat iLelang iKelas iII. iPejabat iLelang iKelas iI iwewenangnya imelaksanakan ilelang iuntuk isemua ijenis ilelang iatas ipermohonan ipenjualan. iSedangkan iPejabat iLelang iKelas iII iwewenangnya imelaksanakan ilelang iNon iEksekusi iSukarela iatas iPermohonan iBalai iLelang iatau iPenjualan. iKetentuan imengenai iPejabat iLelang iKelas iII idiatur idalam iPeraturan iMenteri iKeuangan iNomor i189/PMK.06/2017 itentang iPejabat iLelang iKelas iII. iDalam ihal iini iPejabat iLelang iKelas iII idiangkat ioleh iDirektur iJenderal iKekayaan iNegara iatas inama iMenteri iKeuangan, isyarat imenjadi iPejabat iLelang iKelas iII isalah isatunya iwajib ilulus iPendidikan idan iPelatihan iyang idiselenggarakan ioleh iDirektur iJenderal iKekayaan iNegara.[[5]](#footnote-5)

Apabila ididasarkan idari iklausul ipenetapan ibagi ipihak ipemenang ilelang idari isuatu ilembaga ilelang iyang iresmi, idapat idipastikan ipihak itersebut itelah imemiliki ihak iatas ikepemilikan iobjek iyang idimenangkannya idan itidak idapat idigugat iberdasarkan iaturan iyang iberlaku iterkait idengan ipelaksanaan ilelang.[[6]](#footnote-6) iKlausul iyang idimaksud idisini iadalah isuatu iakta iautentik iyang idisebut idengan iistilah iRisalah iLelang ijika idilihat ipada iPasal i1 iangka i32 iPeraturan iMenteri iKeuangan iNomor i213/PMK.06/2020 itentang iPetunjuk iPelaksanaan iLelang iyang imenyatakan: i“Risalah ilelang iadalah iberita iacara ipelaksanaan ilelang iyang idibuat ioleh iPejabat iLelang iyang imerupakan iakta iautentik idan imempunyai ikekuatan ipembuktian isempurna”.

Pemenang iLelang iyang itelah imemenuhi iketentuan isebagai ipeserta ilelang idan itelah imelakukan ipenawaran itertinggi idisebut isebagai iPemenang iLelang iberitikad ibaik. iSebagai ipemenang ilelang iberitikad ibaik imaka isudah iseharusnya imendapatkan iperlindungan iterhadap ihak ikepemilikan iatas iobjek ilelang. iNamun iseringkali iPemenang iLelang iberitikad ibaik ijustru imenjadi ipihak itergugat idalam isebuah igugatan ilelang. iBahkan irisalah ilelang iyang imenjadi idasar idirinya isebagai iPemenang iLelang, idibatalkan ioleh iputusan iPengadilan isehingga iPemenang iLelang imengalami ikerugian.[[7]](#footnote-7)

Salah isatu icontoh ikasus iPemenang iLelang iyang imenjadi ipihak itergugat idalam isebuah ilelang iadalah ikasus idalam iputusan iPengadilan iTinggi iNomor i247/Pdt/2018/PT.Bdg iyaitu iberupa igugatan ipembatalan irisalah ilelang inomor i1639/2016 itanggal i24 iNovember i2016 iyang idilakukan iantara iHanjaya iSutanto iselaku iPenjual iLelang idan iFerdiyanto iselaku iPemenang iLelang idengan iobjek ilelang iberupa i23 ibidang itanah iyang iterletak idi iKota iCirebon, iyang ipelaksanaan ilelangnya idiselenggarakan ioleh iKantor iPelayanan iKekayaan iNegara idan iLelang i(KPKNL) iCirebon.

Pada iPutusan iNomor i247/Pdt/2018/PT.Bdg imenyatakan idan imembatalkan iRisalah iLelang iNomor i1639/2016 itanggal i24 iNovember i2016 iatau isetidak-tidaknya imenyatakan itidak imempunyai ikekuatan ihukum. iPembatalan irisalah ilelang isama idengan imembatalkan ipenyelenggaraan ilelang iyang itelah idilaksanakan ioleh iTergugat iIII iyakni iKPKNL. iPenyelenggaraan iLelang iyang idilaksanakan ioleh iTergugat iIII idianggap itidak ipernah iada isehingga idikembalikan ikekondisi isemula. **i**Implikasi iputusan, ibarang ikembali ikepada iposisi isemula, iyaitu ikepada ikepemilikan iPenggugat iII ikarena iAkta iPerjanjian iJual iBeli iPiutang iNomor i504 itanggal i15 iJuni i2016 iturut idibatalkan ioleh iPengadilan. iHak ipembeli ilelang iatas iobjek ilelang iturut iberakhir. iHakim iPengadilan iTinggi itidak imempertimbangkan iTergugat iI iyang imerupakan ipembeli ilelang iberitikad ibaik iyang isama isekali itidak itahu iadanya imasalah ikeabsahan ikepemilikan iobjek ilelang. iTergugat iII itidak iberhak iatas ipelunasan iutang iyang iberasal idari ieksekusi ilelang, isebaliknya iTergugat iI itidak ijelas ihak-hak iatas iuang iharga ilelang iyang itelah idibayarkan. iJustru iPengadilan imenghukum iTergugat iI, iTergugat iII, idan iTergugat iIII iuntuk imembayar iuang idwangsom isecara itanggung irenteng.

Tergugat iI iselaku ipembeli iberitikad ibaik iseharusnya imendapat iperlindungan ihukum iatas ikepemilikan ibarang iyang idibelinya. iDengan iadanya iputusan iyang imenyatakan ibatalnya iRisalah iLelang, imaka ipembeli ilelang ijuga imenjadi ipihak iyang ipaling idirugikan iatas iputusan itersebut. iPada ikasus, iTergugat iI isebagai ipembeli ilelang ijuga idinilai imenjadi ipihak iyang ipaling idirugikan iatas iPutusan iPengadilan iTinggi iNomor i247/Pdt/2018/PT.Bdg iyang imemutuskan ibatalnya iRisalah iLelang iNomor i1639/2016 itanggal i24 iNovember i2016.

Apabila iterjadi igugatan iseperti ikasus idi iatas, iseharusnya iPemenang iLelang itidak imenanggung ikerugian iyang iditimbulkan idari igugatan itersebut. iDalam ihal iterjadi igugatan idari ipihak imanapun iyang idapat imengganggu ihak ipemenang ilelang, iseharusnya ipenjual ibertanggungjawab isepenuhnya iatas ikerugian iyang iditimbulkan idan itidak imembuat iklausula iperjanjian iyang imelepaskan itanggungjawabnya, ikarena ihal itersebut ibertentangan idengan iPasal i13 iPeraturan iMenteri iKeuangan iNomor i213/PMK.06/2020 itentang iPetunjuk iPelaksanaan iLelang idan iasas imudah idan ipasti idalam ipelaksanaan ieksekusinya, iyang iterdapat idalam iUndang-Undang iNomor i4 iTahun i1996 itentang iHak iTanggungan.

Apabila isuatu iobjek ilelang itidak idikuasai isecara ipenuh ioleh ipihak iyang iberhak, idapat imenempuh iupaya ihukum idengan icara imengajukan igugatan ike iPengadilan iNegeri isetempat iagar idilakukannya ipenindakan idengan icara ipengosongan isecara ipaksa iterhadap iobjek ilelang iyang isecara ihukum isudah idimenangkan imelalui iprosedur ilelang iyang idilaksanakan ioleh iKPKNL, idimana iobjek ilelang itersebut iberada. iTindakan ipengosongan iini ididasarkan idengan iadanya iRisalah iLelang iyang iditerbitkan ioleh iKPKNL. iSuatu ihasil idari iputusan iPengadilan idalam ipelaksanaannya iyang ididasarkan ipada iputusan idari iKetua iPengadilan iNegeri iharus idisesuaikan idengan iprinsip idalam ihukum iperdata.[[8]](#footnote-8) iLebih ilanjut, irisalah ilelang iyang idibuat isecara ibaku ioleh iPeraturan iDirektur iJenderal iKekayaan iNegara iNomor i5/KN/2017 iperlu idiselaraskan ikembali idengan iPeraturan iMenteri iKeuangan iNomor i213/PMK.06/2020 idan iUndang-Undang iNomor i4 itahun i1996 itentang iHak iTanggungan iagar itidak imengandung iklausul iyang itidak imelindungi ipemenang ilelang. **i**Berdasarkan itema iperlindungan ihukum iterhadap ipemenang ilelang iyang itidak idapat idieksekusi iyang itelah idilelang, ipembahasan idalam itulisan iyang isingkat iini idibatasi ipada idua ihal iyang imenyangkut idengan:

1. Apakah iyang imenyebabkan ipemenang ilelang itidak idapat imemiliki iobjek ieksekusi ilelang?
2. Bagaimana iperlindungan ihukum iterhadap ipemenang ilelang iyang itidak idapat imemiliki iobjek ieksekusi ilelang?
3. **Metedologi Penelitian**
4. **Tipe Penelitian**

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Normatif. Penelitian Yuridis Normatif digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang tidak dapat dieksekusi.

1. **Pendekatan Penelitian**

Pendekatan pertama yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*). Pendekatan Kedua yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) yang dilakukan dengan cara perundang-undangan yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang tidak dapat dieksekusi. Pendekatan Ketiga yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus (*Case Approach*) yang dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang tidak dapat dieksekusi.

1. **Sumber Bahan Hukum**

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan cara studi kepustakaan melalui penelaahan bahan-bahan hukum. Jenis bahan hukum yang digunakan adalah:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Dalam penelitian ini yang menjadi bahan hukum primer antara lain:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Peraturan Lelang (Vendu Reglement Staatsblad 1908:189)
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
5. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti: hasil-hasil penelitian, hasil karya dari pakar-pakar hukum baik berbentuk buku, jurnal dan artikel yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang tidak dapat dieksekusi.

1. Bahan Hukum Tertier

Bahan Hukum Tertier yaitu bahan hukum yang dapat memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Contohnya Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

1. **Analisis Bahan Hukum**

Analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan cara menginterpretasikan, mengevaluasi dan menilai perundang-undangan serta bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang tidak dapat dieksekusi.

1. **Pembahasan**
	* + 1. **Beberapa iHal iYang iMenyebabkan iPemenang iLelang iTidak iDapat Memiliki iObjek iEkseskusi iLelang**

Pada isengketa ilelang, ipihak ipembeli imerupakan ipihak iyang ijuga iturut idirugikan. iPembeli ilelang imerupakan iorang iyang itidak imengetahui ibagaimana iasal iusul ibarang itersebut, ipembeli ibiasanya iakan imenduga ibahwa ibarang iyang iditawarkan idalam ilelang imerupakan ibarang iyang itidak ibermasalah. iPermasalahan idalam ipelelangan iterjadi iketika ipemenang ilelang itidak idapat imenguasai iobjek ilelang iyang idibelinya idikarenakan ibeberapa ihal iantara ilain:

* + - * 1. **Pemilik iBarang iTidak iMeninggalkan idan iMengosongkan iObjek iLelang iEksekusi iHak iTanggungan**

Terhadap ipermasalahan ipertama iuntuk isulitnya imelakukan ipengosongan, ipemenang ilelang ipada idasarnya isudah isepenuhnya imemiliki ihak iterhadap iobjek itersebut. iPemenang ilelang idapat imembuat ipermohonan ikepada ipengadilan iuntuk imengeksekusi iatau imengosongkan ijaminan itersebut idari idebitor iatau ipihak iketiga idengan imenunjukkan irisalah ilelang iyang idalam ihal iini imemiliki ikekuatan isama idengan iputusan ipengadilan. iHal itersebut idikarenakan irisalah ilelang imerupakan iberita iacara ipelaksanaan ilelang iyang idibuat ioleh iPejabat iLelang iyang imerupakan iakta iotentik idan imempunyai ikekuatan ipembuktian isempurna. i

Pembeli ilelang iyang itelah imembayar iuang ilelang itidak idapat imenikmati iobjek ilelang iyang itelah idibeli ikarena imasih idihuni ioleh idebitur iatau ipihak ilain.[[9]](#footnote-9)Salah isatunya ihambatan iuntuk imelakukan ipengosongan iobjek ilelang ieksekusi ihak itanggungan ikarena ipemilik ibarang itidak imau imeninggalkan iobjek ilelang itersebut isecara isukarela. iPembeli ilelang iyang itelah imelakukan ikewajibannya idan itelah imemperoleh iKutipan iRisalah iLelang iberhak iuntuk imenguasai iobjek ilelang iekskusi ihak itanggungan itersebut. iDebitur iselaku ipemilik iatas iobjek ilelang ieksekusi ihak itanggungan iharus imenyerahkan iobjek itersebut isecara isukarela ikepada ipembeli ilelang iyang isah. iDebitur isecara isukarela iharus imeninggalkan idan imengosongkan iobjek ilelang ieksekusi ihak itanggungan. iAkan itetapi, iseringkali idebitur itidak imemiliki iitikad ibaik isehingga iia itidak imeninggalkan idan imengosongkan iobjek itersebut iyang iberakibat ipemenang ilelang itidak idapat imemiliki iobjek ilelang iyang itelah idimenangkannya.

Pengosongan imerupakan ipermasalahan iklasik iyang iselalu idihadapi ipemenang ilelang ieksekusi ihak itanggungan. iPemenang ilelang itidak idapat imenguasai isecara ifisik ipasca ilelang, ijika ipemilik/debitor imasih imenempati idan ibelum imeninggalkan iobyek ilelang. iHal iini imerugikan ipemenang ilelang idan itidak isesuai idengan iprinsip-prinsip iperlindungan ikonsumen. iNamun isecara ihukum, idapat idilakukan imelalui ieksekusi iriil isesuai iPasal i200 iayat i(11) iHIR iatau iPasal i218 iayat i(2) iRbg. iKetentuan ieksekusi iriil itersebut itentunya isudah itidak irelevan idan itidak imendukung iperlindungan ihukum ikepada ipemenang ilelang isebagaimana iprinsip iperlindungan ikonsumen. i

* 1. **Pemilik iBarang iMelakukan iPemblokiran iTerhadap iObjek iLelang iEksekusi iHak iTanggungan**

Pembeli ilelang iyang itelah imemiliki iRisalah iLelang imempunyai ihak iuntuk imelakukan iperalihan ihak iatau ibalik inama inamun ifaktanya ihak ipembeli ilelang iterlanggar ikarena ipemilik ibarang imelakukan ipemblokiran iterhadap iobjek ilelang itersebut. iSelain iitu iadanya ikendala idari ipihak-pihak idebitur iyang imana idengan isengaja iuntuk imenghambat ijalannya iproses ieksekusi iobjek iHak iTanggungan itersebut idilakukan idengan iberbagai imacam icara iyaitu idengan isengaja imemblokir ijalan iuntuk imenuju ilokasi iobjek iHak iTanggungan itersebut idan imenghalangi ipara iaparatur ikeamanan idengan imembuat ikegaduhan.[[10]](#footnote-10)

* 1. **Adanya iGugatan idari iPihak iDebitur iataupun iPihak iKetiga**

Pemenang ilelang itidak idapat imemiliki iobjek ilelang idikarenakan iadanya igugatan iatas ieksekusi iobjek ihak itanggungan iberupa igugatan iperlawanan imaupun igugatan ikepada ipembeli ilelang isehingga iobjek ilelang ihak itanggungan itidak idapat idieksekusi iatau idilaksanakan.

Kaitanya idengan iperlawanan ipihak iketiga idalam ihal iini iyang isering iterjadi iadalah iketika ilelang isudah idilaksanakan, isecara itiba-tiba iada ipihak iketiga iyang imengajukan ikeberatan iyang imenyatakan ibahwa iobjek iyang iakan idilelang iitu iadalah imiliknya.[[11]](#footnote-11)

Banyak ifaktor iyang idapat imenimbulkan igugatan iatau ibantahan isalah isatunya iterjadi ikarena idebitur idimungkinkan itidak imau imenyerahkan iobjek iyang itelah ilaku idilelang ikepada ipemenang ilelang isecara isukarela. iNamun idemikian, idalam iAPHT ipada idasarnya itelah idiperjanjikan imengenai ipengosongan iobjek ihak itanggungan ipada iwaktu ieksekusi ihak itanggungan isesuai iketentuan iPasal i11 iayat i(2) ihuruf iK iUUHT, isehingga itidak iada ialasan ilagi ibagi idebitur iuntuk iberkelit idan imenolak ipengosongan. iAtas iperbuatan idebitur itersebut, ipemenang ilelang idapat imengajukan ipermohonan iEksekusi iPengosongan ike ipengadilan.[[12]](#footnote-12)

Gugatan isecara iumum imuncul iketika iterjadi iketidakpuasan iseseorang. iSebagai iNegara ihukum/*rechtstaat, i*setiap iwarga iNegara iyang imerasa ihak-haknya iterlanggar, iberhak iuntuk imengajukan igugatan/bantahan ikepada ipengadilan isebagai isaluran ihaknya iyang iterlanggar. iGugatan iterhadap ipelaksanaan ilelang isebagian ibesar ikarena iperbuatan imelawan ihukum i(PMH).[[13]](#footnote-13)

Ketika iobjek ilelang iatas ijaminan ihak itanggungan iakan idilakukan ipelelangan idan ipemenang ilelang itelah iditetapkan, itentunya ipemenang ilelang itidak iakan imengalami ihambatan iuntuk imenguasai iobjek ilelang itersebut. iUntuk imenghindari iadanya ikemungkinan-kemungkinan igugatan idari ipihak ilain imaka iada ibaiknya ijika iobjek ilelang isebelum idilakukan ipenjualan ilelang, iperlu idilakukan ikembali ibahwa iobjek ilelang ibenar-benar itidak idalam isengketa idan idibuktikan idengan isurat ibebas isilang isengketa. iUmumnya ipihak iketiga iyang imenguasai iobjek ilelang iadalah ipihak iyang itidak imemiliki ikaitan idengan ipihak ikreditur iseperti ipenyewa iyang imasih imemiliki ihak isewa. i[[14]](#footnote-14)

Permasalahan iseperti iini isering imenjadi isuatu ikendala iyang imenghambat ipelaksanaan ieksekusi imeskipun isecara ihukum itelah iditetapkan iaturan iyang itegas imengenai ipelaksanaan ieksekusi ihak itanggungan, inamun iada ikendala ilain iyang ibelum imencakup icara ipenyelesaiannya. iDalam irisalah ilelang, imengenai iklausa ipengosongan idibebankan ikepada ipemenang ilelang. iJika iditinjau idari isudut ipandang ikeadilan itentunya ihal iini ikurang iadil ibagi ipemenang ilelang ikarena ipada iprinsipnya ipeserta ilelang imemiliki iitikad ibaik iuntuk imengikuti iproses ilelang idan ihal iini itentunya iharus idisesuaikan idengan ikemudahan iyang idapat idiperoleh ioleh ipemenang ilelang. i[[15]](#footnote-15)

Peraturan ipelaksanaan ilelang iyang iada iselama iini itidak imemberikan iperlindungan ikepada ipemenang ilelang iartinya ibahwa ihak idari ipemenang ilelang iyang iberitikad ibaik itidak imendapatkan iperlindungan ihukum iyang ijelas. iUndang-Undang iharus imemberikan iperlindungan ihukum iterhadap ipemenang ilelang ikarena idengan iadanya ipemenang ilelang iserta iobjek ihak itanggungan imerupakan ikunci idalam ipenyelesaian ikredit imacet iselain iitu iperlindungan ihukum iwajib idiberikan ikepada ipemenang ilelang iagar ipemenang ilelang imendapatkan ikepastian ihukum iseperti iyang itertera ipada iYurispudensi iMahkamah iAgung iTanggal i28 iAgustus i1976 iNomor i821 iK/Sip/1974 ibahwa iitikad ibaik imemegang iperanan ipenting idalam ijual ibeli idan ikepastian ihukum iharuslah idiberikan ikepada ipembeli iyang iberitikad ibaik.

1. **Perlindungan iHukum iTerhadap iPemenang iLelang iYang iTidak iDapat iMemiliki iObjek iEksekusi iYang iTelah iDilelang**
	* + - 1. **Bentuk-bentuk iPerlindungan iHukum iTerhadap iPembeli iLelang**

Perlindungan ihukum idiartikan isebagai isuatu ipemberian ijaminan iatau ikepastian ibahwa iseseorang iakan imendapatkan iapa iyang itelah imenjadi ihak idan imelaksanakan iapa iyang imenjadi ikewajibannya.[[16]](#footnote-16) iMenurut iSudikno iMertokusumo, ipelaksanaan iperlindungan ihukum iharus imemperhatikan i3 i(tiga) iunsur isecara iseimbang, iyaitu ikepastian i(rechtssicherkeit); ikemanfaatan i(zweckmassigkeit) idan ikeadilan i(gerechtigkeit).[[17]](#footnote-17) iBentuk iperlindungan ihukum iterhadap ipembeli ilelang idalam ilelang ieksekusi ihak itanggugan ijuga iberupa iperlindungan ihukum ipreventif idan iperlindungan ihukum irepresif.

1. **Perlindungan iHukum iPreventif**

Perlindungan ihukum ipreventif iterhadap ipembeli ilelang ieksekusi ihak itanggungan imerupakan isuatu ibentuk iperlindungan iyang idiberikan ikepada ipembeli ilelang isebelum iterjadinya isengketa iterkait idengan iobjek ilelang ieksekusi ihak itanggungan.[[18]](#footnote-18) iUpaya iperlindungan ihukum iterhadap ipembeli ilelang iyakni iberarti ibahwa iadanya isuatu ikepastian ihukum iterhadap ihak ipemenang iatau ipembeli ilelang iuntuk idapat imenguasai iatau imengeksekusi iobjek ilelang iyang itelah i idimilikinya isecara iyuridis imaupun isecara imateriil. iPerlindungan ihukum iterhadap ipihak iketiga iyang imembeli ihasil ilelang idapat idikatakan imasih iterbilang iminim. iHal itersebut isering iterjadi iyakni idalam iUndang-Undang iNomor i4 itentang iHak iTanggungan iAtas iTanah iBeserta iBenda-Benda iYang iBerkaitan iDengan iTanah ilebih imenekankan ipada iperlindungan ihukum ikreditur idari ipada idebitur iataupun ipihak iketiga.[[19]](#footnote-19)

Berdasarkan iPasal i42 iVendu iReglement imenyebutkan ibahwa i“pembeli ilelang iberhak imemperoleh ikutipan irisalah ilelang isebagai iakta ijual ibeli idari iobjek ilelang ieksekusi ihak itanggungan”. iKutipan irisalah ilelang iakan idipergunakan isebagai iakta ijual ibeli iuntuk ikepentingan ibalik inama iobjek ilelang ieksekusi ihak itanggungan iapabila iyang idilelang iadalah ibenda itidak ibergerak.[[20]](#footnote-20)

Perlindungan ihukum ipreventif ibagi ipemenang ilelang ijuga iterdapat idalam irisalah ilelang, iyang imerupakan iberita iacara ipelaksanaan ilelang iyang idibuat ioleh ipejabat ilelang isebagai iakta iotentik idan imempunyai ikekuatan ipembuktian isempurna.[[21]](#footnote-21) iSelain ikutipan irisalah ilelang, ipembeli ilelang idiberikan iperlindungan ihukum ipreventif idalam iPasal i25 iPeraturan iMenteri iKeuangan iRepublik iIndonesia iNomor i213/PMK.06/2020 itentang iPetunjuk iPelaksanaan iLelang imenyebutkan ibahwa i“lelang iyang itelah idilaksanakan isesuai idengan iketentuan iyang iberlaku, itidak idapat idibatalkan”. i

Suatu ilelang iyang itelah idilaksanakan isesuai iketentuan iyang iberlaku iserta idimenangkan ioleh ipembeli ilelang iyang iberitikad ibaik, imaka ilelang itersebut itidak idapat idibatalkan idan ikepada ipembeli ilelang iyang iberitikad ibaik itersebut iwajib idiberikan iperlindungan ihukum. iIktikad ibaik idari ipembeli ilelang itersebut idapat idibuktikan idengan ikelengkapan isyarat-syarat iyang idibutuhkan iuntuk imengikuti ilelang iserta imelaksanakan ikewajiban ipembayaran isesuai iprosedur idan itidak ibertentangan idengan iperaturan iperundang-undangan.

Pembeli ilelang isebagai ipemenang ilelang idikatakan iberitikad ibaik idengan ialasan-alasan isebagai iberikut:

1. Pembeli ilelang imelakukan ipembelian imelalui ilelang idengan ikejujuran, ikarena ipembeli ilelang imemperoleh ipenawaran imelalui ipengumuman ikepada iumum i(melalui isurat ikabar) idan imengajukan ipenawaran imelalui ipenawaran iumum iyang iterbuka ibagi isetiap iorang itanpa ipembatasan ibagi isiapapun iuntuk imengikutinya. iPemenang ilelang iditunjuk iselaku ipemenang ilelang iberdasarkan ipenawaran iyang ibersaing idengan ipeserta ilelang ilainnya, ijika ipeserta ilelang ilebih idari i1 i(satu) iorang.
2. Pembeli ilelang imelakukan ipembelian idengan ikerasionalan, iartinya isyarat-syarat imenjadi ipembeli ilelang iberlaku iumum ibagi isetiap iorang iyang imemenuhi isyarat, iseperti itelah imenyetorkan iuang ijaminan idan ijuga imenjadi ipenawar itertinggi, isehingga ikonsekuensi ilogis idari iseseorang iyang itelah imenyetor iuang ijaminan iadalah imenjadi ipeserta ilelang, idan ikonsekuensi ilogis idari iseorang ipenawar itertinggi isebesar idan/atau idi iatas iharga iyang iditawarkan ioleh iPejabat iLelang iadalah isebagai ipemenang ilelang.
3. Pembeli ilelang imelakukan ipembelian idengan ikepatutan, ikarena idilakukan isecara iterang idihadapan iPejabat iLelang, ikontan idan idipublikasikan ikepada iumum, idengan ipenawaran iyang iterbuka iuntuk iumum. iJual ibeli imelalui ilelang itelag imelalui ipengumuman ikepada ikhalayak iumum iatau imasyarakat iumum, isehingga ipenawaran idilakukan ikepada imasyarakat iumum. i[[22]](#footnote-22)

Perlindungan ihukum ipreventif iterhadap ipembeli ilelang ieksekusi ihak itanggungan ijuga idiatur idalam iPasal i13 iayat i1, iPeraturan iMenteri iKeuangan iRepublik iIndonesia iNomor i213/PMK.06/2020 itentang iPetunjuk iPelaksanaan iLelang imengenai itanggung ijawab ipenjual iapabila iadanya ituntutan iperdata idan/atau ipidana iyang itimbul iakibat itidak idipenuhinya iperaturan iperundang-undangan idi ibidang ilelang idan iadanya ituntutan iganti irugi iterhadap ikerugian iyang itimbul ikarena iketidakabsahan ibarang idan idokumen ipersyaratan ilelang.

Putusan iMahkamah iAgung iRepublik iIndonesia iReg. iNomor i821K/Sip/1974,yang i imenyatakan ibahwa ipembeli iyang imembeli isuatu ibarang imelalui ipelelangan iumum ioleh iKantor iLelang iNegara iadalah isebagai ipembeli iyang iberitikad ibaik idan iharus idilindungi ioleh iundang-undang. iYurisprudensi itersebut imembenarkan ibahwa ipembeli ilelang iyang iberitikad ibaik iharus idilindungi iuntuk imemberikan ikepastian ihukum isekaligus ikeadilan ibagi ipembeli ilelang.[[23]](#footnote-23)

Melalui iPasal i25 iPeraturan iMenteri iKeuangan iNomor i213/PMK.06/2020 itentang iPetunjuk iPelaksanaan iLelang, iNegara idalam ihal iini iKPKNL itelah imemberikan iperlindungan ihukum iterhadap ipembeli ilelang iyang iberitikad ibaik, ilembaga iperadilan imelalui iPutusan iMahkamah iAgung iRepubIik iIndonesia iReg. iNomor i821K/Sip/1974, i ijuga imenegaskan iperlindungan ihukum iterhadap ipembeli ilelang iyang iberitikad ibaik, isehingga ikepastian ihak ipembeli ilelang ipasti idan idijamin ioleh ihukum. I

1. **Perlindungan iHukum iRepresif**

Perlindugan ihukum irepresif imerupakan iperlindungan ihukum iyang isifatnya imenyelesaikan isengketa iyang iterjadi idengan imengembalikan ipada isituasi isebelum iterjadinya ipelanggaran inorma-norma ihukum. iPerlindungan ihukum irepresif iberupa ituntutan ihak ikepada ipihak iyang idianggap imerugikan. iHal iini idapat iterjadi ijika isalah isatu ipihak imerasa ikepentingannya idirugikan.[[24]](#footnote-24)

Perlindungan ihukum irepresif iterhadap ipembeli ilelang ieksekusi ihak itanggungan imerupakan iupaya ipembeli ilelang iuntuk imendapatkan iperlindungan ihukum iyang idilakukan imelalui ibadan iperadilan.[[25]](#footnote-25) iApabila iterjadi ibantahan ipembeli ilelang idapat imengajukan iupaya ihukum iberupa ibanding idan ikasasi.[[26]](#footnote-26) iHal itersebut idiatur idalam ipoin i9 iSurat iEdaran iMahkamah iAgung iNomor i7 iTahun i2012 itentang iRumusan iHukum iHasil iRapat iPleno iKamar iMahkamah iAgung iSebagai iPedoman iPelaksanaan iTugas iBagi iPengadilan iyang imenyebutkan ibahwa imemberikan iperlindungan ibagi ipembeli iyang iberitikad ibaik, imeskipun isetelah iterjadinya iperalihan ihak idiketahui ibahwa ipenjual iadalah iorang iyang itidak iberhak.[[27]](#footnote-27)

Perlindungan irepresif iterhadap ipembeli ilelang ieksekusi ihak itanggungan ijuga iterdapat idalam iPasal i200 iayat i11 iHIR idan iPasal i218 iayat i2 iRBg. iPasal i200 iayat i11 iHIR idan iPasal i218 iayat i2 iRBg imenyebutkan ibahwa: i“Jika ipemilik ibarang iyang itelah idilelang ienggan imenyerahkan ibarang iyang itelah idijual iitu, imaka iKetua iPengadilan iNegeri iatau ijaksa iyang itelah idikuasakan isecara itertulis imengeluarkan isurat iperintah ikepada ipejabat iyang ibertugas imemberitahukan iuntuk, ibila iperlu idengan ibantuan ipolisi, imemaksa iagar iyang imembangkang iitu ibeserta ikeluarganya imeninggalkan idan imengosongkan ibarang iitu”. iOleh isebab iitu, ipembeli ilelang idapat imengajukan ipermohonan ikepada iKetua iPengadilan iNegeri iuntuk imelakukan ieksekusi iatas iobjek ilelang ieksekusi ihak itanggungan.[[28]](#footnote-28)

Perlindungan isecara ireprsif iterhadap ipemenang ilelang iadalah idengan imenempuh iupaya ihukum. iUpaya ihukum imerupakan iupaya iyang idiberikan ioleh iundang-undang ikepada iseseorang iatau ibadan ihukum iuntuk ihal itertentu iuntuk imelawan iputusan ihakim isebagai itempat ibagi ipihak-pihak iyang itidak ipuas idengan iputusan ihakim iyang idianggap itidak isesuai idengan iapa iyang idiinginkan, itidak imemenuhi irasa ikeadilan, ikarena ihakim ijuga iseorang imanusia iyang idapat imelakukan ikesalahan/kekhilafan isehingga isalah imemutuskan iatau imemihak isalah isatu ipihak.

Upaya ihukum iyang idapat idilakukan ioleh ipembeli ilelang ieksekusi ihak itanggungan iapabila ilelang itersebut idibatalkan ioleh iputusan iPengadilan iadalah idengan icara iyang itelah idisebutkan idalam iperlindungan ihukum isecara irepresif, iyaitu idengan imengajukan igugatan ike iinstansi iyang iberwenang idalam ihal iini iadalah iPengadilan iuntuk imemintakan iganti irugi iterhadap ipenjual ilelang ieksekusi ihak itanggungan iatas iuang ipembelian iyang itelah idibayarkan idan ibiaya iyang itelah idikeluarkan ioleh ipembeli ilelang ieksekusi ihak itanggungan.[[29]](#footnote-29)

Apabila isuatu iobyek ilelang itidak idikuasai isecara ipenuh ioleh ipihak iyang iberhak, idapat imenempuh iupaya ihukum idengan icara imengajukan igugatan ike iPengadilan iNegeri isetempat iagar idilakukannya ipenindakan idengan icara ipengosongan isecara ipaksa iterhadap iobyek ilelang iyang isecara ihukum isudah idimenangkan imelalui iprosedur ilelang iyang idilaksanakan ioleh iKPKNL idimana iobyek ilelang itersebut iberada. iTindakan ipengosongan iini ididasarkan idengan iadanya iRisalah iLelang iyang iditerbitkan ioleh iKPKNL. iSuatu ihasil idari iputusan iPengadilan idalam ipelaksanaanya iyang ididasarkan ipada iputusan idari iKetua iPengadilan iNegeri iharus idisesuaikan idengan iprinsip idalam ihukum iperdata.[[30]](#footnote-30) i

Upaya ihukum idalam ikasus ipembatalan iobyek ilelang idapat iditinjau idari idua ikeadaan iyaitu: iupaya ihukum iapabila iupaya ihukum itersebut idiajukan ipada isaat iprosedur ieksekusi imasih iberjalan, imaka iupaya ihukum iyang idapat idiajukan iadalah iverzet imelawan ieksekusi. iVerzet imelawan ieksekusi iini idapat idiajukan ioleh idebitor/ ipemberi ihak itanggungan, iyang idinamakan iverzet ioleh ipihak iyang ibersangkutan, iatau idiajukan ioleh ipihak iketiga iyang idisebut iverzet ioleh ipihak iketiga iatau iderden iverzet.

Apabila ilelang idinyatakan itidak isah idan ibatal idemi ihukum iyang idinyatakan imelalui iputusan ipengadilan iyang itelah iberkekuatan ihukum itetap, imaka ihak ipembeli ilelang imenjadi iberakhir idan iupaya iyang idapat idilakukan ioleh ipembeli/pemenang ilelang iadalah imenuntut iganti irugi iterhadap ipenjual, inamun ijika ipemenang ilelang itelah iditentukan inamun ipemenang ilelang itetapi ibelum imelaksanakan ikewajibannya, ipemenang ilelang itidak idiperbolehkan iuntuk imenguasai iobjek ilelang. iPerlindungan ihukum iterhadap ipembeli ilelang/pemenang ilelang iberarti iadanya ikepastian ihukum ihak ipemenang ilelang iatas ibarang iyang idibelinya imelalui ilelang, imemperoleh ibarang idan ihak ikebendaan iatas ibarang iyang idibelinya iatau idengan ikata ilain ipemenang ilelang idapat imenguasai iobyek ilelang iyang itelah idimilikinya isecara iyuridis imaupun isecara imateriil. iKepentingan ihukum ipemenang ilelang iuntuk imendapatkan iobjek ilelang iharus idilindungi ikarena ikepentingan ihukum iadalah imengurusi ihak idan ikepentingan imanusia, isehingga ihukum imemiliki iotoritas itertinggi iuntuk imenentukan ikepentingan imanusia iyang iperlu idiatur idan idilindungi.[[31]](#footnote-31) iAdanya igugatan iyang idilakukan ioleh ipihak iketiga iterhadap ipemenang ilelang iyang itentunya iakan imengakibatkan ikerugian ibagi ipihak ipemenang ilelang. iDalam ihal ikerugian iyang iharus iditanggung ioleh ipemenang ilelang imerupakan isuatu ipermasalahan iyang itidak ihanya imenyangkut ipemenang ilelang isaja itetapi imenyangkut ikepihak-pihak iyang iterlibat idalam iproses ilelang.

Dari ipenjelasan idi iatas, iapabila imelihat idari iperlindungan ihukum idari iPhilipus iM. iHadjon iyaitu: iperlindungan ihukum isecara ipreventif idan iperlindungan ihukum irepresif idikaitkan idengan iperlindungan ihukum ipembeli ilelang imaka:

* + - * Perlindungan ihukum ipreventif iartinya iketentuan ihukum idapat idihadirkan isebagai iupaya ipencegahan iterhadap itindakan ipelanggaran ihukum. iUpaya iini idiimplementasikan idengan imembentuk iaturan ihukum iyang ibersifat inormatif. iPerlindungan ihukum ipreventif ibagi ipemenang ilelang isampai isaat iini ibelum iada iartinya ibahwa iperlindungan ihukum ipembeli ilelang isebelum iterjadinya ipelelangan iuntuk imencegah iadanya itindakan ipelanggaran ihukum iyang idapat imerugikan ipembeli ilelang ibelum idiatur. iHal iini imerupakan ikelemahan ipada iperaturan iperundang-undangan iyang imengatur itentang ilelang ikarena iperaturan iperundang-undangan itersebut idapat idikatakan isudah iterlalu ilama idan imembutuhkan iadanya ipembaharuan ihukum ikarena ihukum imerupakan isesuatu iyang idinamis iartinya ibahwa ihukum iharusnya imengikuti iperkembangan imasyarakat iyang iada idimana imasyarakat imerupakan imakhluk iyang idinamis iyang iselalu iberubah iseiring idengan iberjalannya iwaktu. iApabila ihukum itidak idapat iberjalan iberiringan idengan imasyarakat imaka iakan iterjadi ikesenjangan ihukum idan imasyarakat iyang iakan imenyebabkan ikerugian ipada imasyarakat ikarena ihukum iyang itidak idapat imelindungi ikepentingan imasyarakat.
			* Perlindungan ihukum iyang irepresif ibertujuan iuntuk imenyelesaikan iterjadinya isengketa, iyang imengarahkan itindakan ipemerintah iberikap ihati-hati. iPerlindungan ihukum iyang irepresif ibertujuan iuntuk imenyelesaikan iterjadinya isengketa, itermasuk ipenanganannya idi ilembaga iperadilan. iPerlindungan ihukum iyang irepresif iapabila idikaitkan idengan ipelaksanaan ilelang imaka iperlindungan ihukum irepresif ikepada ipembeli ilelang itelah idiatur idalam iperaturan iperundang-undangan iyaitu ikarena ilelang imerupakan ijual ibeli iseperti ijual ibeli iperdata ipada iumumnya imaka iupaya ihukum iyang iada iadalah iseperti ipada iupaya ihukum ipada ihukum iacara iperdata iyaitu imelalui ibanding idan ikasasi.[[32]](#footnote-32)
1. **Penutup**

**Kesimpulan**

Permasalahan idalam ipelelangan iterjadi iketika ipemenang ilelang itidak idapat imenguasai iobjek ilelang iyang idibelinya idikarenakan ibeberapa ihal iantara ilain ipemilik ibarang itidak imeninggalkan idan imengosongkan iobjek ilelang ieksekusi ihak itanggungan, ipemilik ibarang imelakukan ipemblokiran iterhadap iobjek ilelang ieksekusi ihak itanggungan iserta iadanya igugatan idari ipihak idebitur iataupun ipihak iketiga. iPerlindungan ihukum iterhadap ipemenang ilelang iantara ilain iberupa iperlindungan ihukum ipreventif idan iperlindungan ihukum irepresif. iPerlindungan ipreventif iterhadap ipemenang ilelang iantara ilain idiatur idalam ibeberapa iPeraturan iPerundang-undangan iantara ilain iPeraturan iLelang i(Vendu iReglement iStaatsblad i1908:189), iPeraturan iMenteri iKeuangan iRepublik iIndonesia iNomor i213/PMK.06/2020 itentang iPetunjuk iPelaksanaan iLelang, idan iPutusan iMahkamah iAgung iRepublik iIndonesia iReg. iNomor i821K/Sip/1974.

Perlindungan isecara ireprsif iterhadap ipemenang ilelang iadalah idengan imenempuh iupaya ihukum. iUpaya ihukum iyang idapat idilakukan ioleh ipembeli ilelang ieksekusi ihak itanggungan iapabila ilelang itersebut idibatalkan ioleh iputusan iPengadilan iadalah idengan icara imengajukan igugatan ike iinstansi iyang iberwenang idalam ihal iini iadalah iPengadilan iuntuk imemintakan iganti irugi iterhadap ipenjual ilelang ieksekusi ihak itanggungan iatas iuang ipembelian iyang itelah idibayarkan idan ibiaya iyang itelah idikeluarkan ioleh ipembeli ilelang ieksekusi ihak itanggungan. iApabila idalam ihal isuatu iobyek ilelang itidak idikuasai isecara ipenuh ioleh ipembeli ilelang, idapat imenempuh iupaya ihukum idengan icara imengajukan igugatan ike iPengadilan iNegeri isetempat iagar idilakukannya ipenindakan idengan icara ipengosongan isecara ipaksa iterhadap iobyek ilelang. I

* 1. **Saran**

Pemerintah atau instansi terkait hendaknya membuat pengaturan secara tegas agar pembeli lelang tidak mendapatkan hambatan dalam melakukan pengosongan objek lelang eksekusi hak tanggungan yang disebabkan oleh debitur yang melakukan pemblokiran objek dan tidak mau meninggalkan atau mengosongkan objek secara sukarela karena Vendu Reglement dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak mengatur mengenai hal tersebut. Pemerintah atau instansi terkait hendaknya membuat undang-undang tentang lelang sebagai payung hukum dari Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang untuk menggantikan Vendu Reglement, agar Hakim dapat mengacu ke undang-undang dalam mengambil keputusan sehingga dapat melindungi pembeli lelang agar tercapainya tujuan hukum berupa kepastian hukum.

Bagi Pejabat Lelang, substansi Risalah Lelang ke depan sebaiknya memuat klausul-klausul tertentu. Klausul-klausul tersebut harus memberikan perlindungan bagi Pemenang Lelang. Klausul-klausul Risalah Lelang seharusnya isinya memberikan keseimbangan antara kepentingan para pihak, kepentingan penjual dan kepentingan Pemenang Lelang.

# DAFTAR PUSTAKA

* + 1. **BUKU**

Burhan Sidabariba. (2019). *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak*. Papas Sinar Sinanti. Jakarta.

M. Yahya Harahap. (2014). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Cetakan ke-7. Edisi Kedua. Sinar Grafika. Jakarta.

Rachmadi iUsman. (2016). i*Hukum* i*Lelang.*iSinar iGrafika iOffset. Jakarta.

Sudikno Mertokusumo. (2017). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Edisi Revisi. Cetakan ke-5. Cahaya Atma Pustaka. Yogyakarta.

Sutiarnoto. (2018). *Peraturan Hukum Lelang di Indonesia*. USU Press. Medan.

* + 1. **JURNAL/TESIS**

A Hashfi Luthfi, Ro’fah Setyowati dan Siti Malikatun Badriyah. Akibat Hukum Terhadap Eksekusi Lelang Dengan Tanpa Adanya Putusan Pengadilan. *Jurnal Law Reform.* Volume 12. Nomor 2.

Amas Kenaekan Nasution. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Proses Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet (E-aution) Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). *Tesis. Universitas Medan Area.*

Clara Egia Pratami, Aloysius Yanis Dhaniarto, Widodo Suryandono. (2019). Perlindungan Terhadap Pemenang Lelang Yang Risalah Lelangnya Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 247/Pdt/2018/PT. Bdg, Tanggal 23 Juli 2018). *Jurnal.*

Dany Ridho Utama & Lina Jamilah. (2016). Perlindungan Hukum bagi Pembeli Lelang Tanah dan Bangunan Hak Milik Memiliki Lelang Dihubungkan dengan Hukum Positif di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Islam Bandung*. Vol. 2. No.1.

Dea Mahara Saputri. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Pamulang Law Review.* Volume 2. Issue 1.

Elisabeth Putri Hapsari dan Muhammad Dja’is. (2019). Eksekusi Objek Hak Tanggungan Untuk Pelunasan Kredit Macet. *Legalitatum*. Volume 1. Edisi 1.

Offi Jayanti dan Agung Darmawan. (2018). Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan*. Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro*. No. 3.

M. Ichsan Alfara, Aloysius Yanis Dhaniarto, dan Widodo Suryandono, Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Hal Objek Lelang Yang Tidak Sesuai Dengan Pengumuman Lelang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt.G/2018/Pn.Mnd.)*. Jurnal.*

Made Ray Adityanata. Nyoman Bagiastra. (2020). Upaya Memperoleh Kepastian Hukum Demi Hak Dari Pemenang Suatu Lelang. *Jurnal Kertha Semaya*. Vol. 8. No. 5.

Megarisa Carina Mboeik. (2019). Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak*. Jurnal Magister Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya* 1. No. 2.

Memey Natasha. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Barang Yang Digugat Oleh Pihak Ktiga, Studi Kasus : Putusan Ma Nomor 2839 K/Pdt/2003*. Jurnal.*

Supriadi Jufri. Anwar Borahima dan Nurfaidah Said. (2020). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*. Volume 4. Nomor 2.

Tomy Indra Sasongko. (2018). Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Risalah Lelang Pasca Berlakunya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Menurut Internet*. Jurnal*. No. 1. Vol. 3.

* + 1. **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Lelang (Vendu Reglement Stb.1908:189)

Republik Indonesia. *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan.* UU Nomor 4 Tahun 1996 Perubahan Atas UU Nomor 30 tahun 2004. LNRI Tahun 2014 Nomor 3. TLNRI Nomor 5491.

Republik Indonesia. *Peraturan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.* PMK Nomor 213/PMK.06/2020. LNRI Tahun 1996 Nomor 42.

Republik Indonesia. *Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Tentang Risalah Lelang.* PDJKN Nomor 5/KN/2017.

* + 1. **INTERNET**

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-parepare/baca-artikel/13594/Perlindungan-Hukum-Pemenang-Lelang-Hak-Tanggungan.html>, terakhir diakses pada tanggal 10 April 2021.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/5097/Perbuatan-Melawan-Hukum-dalam-Gugatan-Pelaksanaan-Lelang-di-KPKNL.html>, terakhir diakses pada tanggal 10 April 2021.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-gorontalo/baca-artikel/13352/Perlindungan-Hukum-Terhadap-Pembeli-Lelang-yang-Beritikad-Baik.html>, terakhir diakses pada tanggal 11 April 2021.

1. iMade iRay iAdityanata, iNyoman iBagiastra, i2020, i*Upaya iMemperoleh iKepastian iHukum iDemi iHak iDari iPemenang iSuatu iLelang, i*Jurnal iKertha iSemaya, iVol. i8, iNo. i5, ihlm. i778-779. [↑](#footnote-ref-1)
2. iDany iRidho iUtama i& iLina iJamilah, i2016, i*Perlindungan iHukum iBagi iPembeli iLelang iTanah idan iBangunan iHak iMilik iMemiliki iLelang iDihubungkan idengan iHukum iPositif idi iIndonesia, i*Jurnal iIlmu iHukum iUniversitas iIslam iBandung, iVol. i2, iNo. i1, ihlm. i463. [↑](#footnote-ref-2)
3. iRachmadi iUsman, i2016, i*Hukum iLelang, i*Sinar iGrafika iOffset, iJakarta, ihlm. i32. [↑](#footnote-ref-3)
4. iTomy iIndra iSasongko, i2018, i*Kewenangan iNotaris idalam iPembuatan iAkta iRisalah iLelang iPasca iBerlakunya iPeraturan iMenteri iKeuangan iNomor i90/PMK.06/2016 itentang iPedoman iPelaksanaan iLelang idengan iPenawaran iSecara iTertulis iTanpa iKehadiran iPeserta iLelang iMenurut iInternet, i*Jurnal, iNo. i1, iVol. i3, ihlm. i210. [↑](#footnote-ref-4)
5. i*Ibid.* [↑](#footnote-ref-5)
6. iMegarisa iCarina Mboeik i2019, i*Hak iSempurna iYang iMelekat iPada iPemenang iLelang iBenda iTidak iBergerak, i*Jurnal iMagister iKenotariatan, iFakultas iHukum, iUniversitas iNarotama, iSurabaya, iVol. i1, iNo. i2, ihlm.137. *i* i [↑](#footnote-ref-6)
7. iClara iEgia iPratami, iAloysius iYanis iDhaniarto, iWidodo iSuryandono, i2019, i*Perlindungan iTerhadap iPemenang iLelang iYang iRisalah iLelangnya iDibatalkan iOleh iPutusan iPengadilan i(Analisis iPutusan iPengadilan iTinggi iNomor i247/Pdt/2018/Pt.Bdg, itanggal i23 iJuli i2018), i*Jurnal, ihlm. i2. [↑](#footnote-ref-7)
8. iOffi iJayanti idan iAgung iDarmawan, i2018, i*Pelaksanaan iLelang iTanah iJaminan iYang iTerikat iHak iTanggungan, i*Jurnal iIlmu iHukum, iFakultas iHukum, iUniversitas iDiponegoro, iVol. i20, iNo. i3, ihlm. i465. [↑](#footnote-ref-8)
9. iElisabeth iPutri iHapsari idan iMuhammad iDja’is, i2019, i*Eksekusi iObjek iHak iTanggungan iUntuk iPelunasan iKredit iMacet*, iLegalitatum, iVolume i1, iEdisi i1, ihlm. i35. [↑](#footnote-ref-9)
10. i*Ibid.*

 [↑](#footnote-ref-10)
11. iA iHashfi iLuthfi, iRo’fah iSetyowati idan iSiti iMalikatun iBadriyah, i*Akibat iHukum iTerhadap iEksekusi iLelang iDengan iTanpa iAdanya iPutusan iPengadilan*, iJurnal iLaw iReform, iVolume i12, iNomor i2, ihlm.178-179. [↑](#footnote-ref-11)
12. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-parepare/baca-artikel/13594/Perlindungan-Hukum-Pemenang-Lelang-Hak-Tanggungan.html>, iterakhir idiakses ipada itanggal i10 iApril i2021. [↑](#footnote-ref-12)
13. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/5097/Perbuatan-Melawan-Hukum-dalam-Gugatan-Pelaksanaan-Lelang-di-KPKNL.html>, iterakhir idiakses ipada itanggal i10 iApril i2021. i [↑](#footnote-ref-13)
14. iMemey iNatasha, i*Perlindungan iHukum iTerhadap iPemenang iLelang iAtas iBarang iYang iDigugat iOleh iPihak iKtiga, iStudi iKasus i: iPutusan iMa iNomor i2839 iK/Pdt/2003, i*Jurnal, ihlm. i10. [↑](#footnote-ref-14)
15. i*Ibid.*

 [↑](#footnote-ref-15)
16. iAmas iKenaekan iNasution, i2018, i*Perlindungan iHukum iTerhadapPembeli iDalam iProses iPelaksanaan iEksekusi iHak iTanggungan iMelalui iInternet i(E-aution) iPada iKantor iPelayanan iKekayaan iNegara idan iLelang i(KPKNL), i*Tesis, iUniversitas iMedan iArea, ihlm. i29.

 [↑](#footnote-ref-16)
17. iSudikno iMertokusumo, i2017, i*Hukum iAcara iPerdata iIndonesia*, iCetakan iKelima, iEdisi iRevisi, iCahaya iAtma iPustaka,Yogyakarta, ihlm. i57. [↑](#footnote-ref-17)
18. iDea iMahara iSaputri, i2019, i*Perlindungan iHukum iTerhadap iPembeli iLelang idalam iPelaksanaan iLelang iEksekusi iHak iTanggungan*, iPamulang iLaw iReview, iVolume i2, iIssue i1, ihlm. i10. [↑](#footnote-ref-18)
19. i*Ibid, i*hlm. i9.

 [↑](#footnote-ref-19)
20. iSutiarnoto, i2018, i*Peraturan iHukum iLelang idi iIndonesia*, iUSU iPress, iMedan, ihlm. i92.

 [↑](#footnote-ref-20)
21. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-gorontalo/baca-artikel/13352/Perlindungan-Hukum-Terhadap-Pembeli-Lelang-yang-Beritikad-Baik.html>, iterakhir idiakses ipada itanggal i11 iApril i2021. [↑](#footnote-ref-21)
22. iSutiarnoto, i*Op.Cit*, ihlm. i88-89. [↑](#footnote-ref-22)
23. *Ibid.*

 [↑](#footnote-ref-23)
24. iBurhan iSidabariba, i2019, i*Lelang iEksekusi iHak iTanggungan: iMeniscayakan iPerlindungan iHukum ibagi iPara iPihak*, iPapas iSinar iSinanti, iJakarta, ihlm. i30. [↑](#footnote-ref-24)
25. iDea iMahara iSaputri, i*Loc.Cit..*

 [↑](#footnote-ref-25)
26. iSupriadi iJufri, iAnwar iBorahima idan iNurfaidah iSaid, i2020, i*Pelaksanaan iLelang iEksekusi iHak iTanggungan iMelalui iBalai iLelang*, iJurnal iIlmiah iDunia iHukum, iVolume i4, iNomor i2, ihlm. i102. [↑](#footnote-ref-26)
27. i*Ibid.* [↑](#footnote-ref-27)
28. i*Ibid.*

 [↑](#footnote-ref-28)
29. iM. iIchsan iAlfara, iAloysius iYanis iDhaniarto, iWidodo iSuryandono, i*Perlindungan iHukum iBagi iPemenang iLelang iEksekusi iHak iTanggungan iDalam iHal iObjek iLelang iYang iTidak iSesuai iDengan iPengumuman iLelang i(Studi iKasus iPutusan iPengadilan iNegeri iManado iNomor i123/Pdt.G/2018/Pn.Mnd.), i*Jurnal, ihlm. i641. [↑](#footnote-ref-29)
30. iOffi iJayanti idan iAgung iDarmawan. i*Loc. iCit.*. [↑](#footnote-ref-30)
31. iM. iYahya iHarahap, i2014, i*Ruang iLingkup iPermasalahan iEksekusi iBidang iPerdata*, iCetakan ike-7, iEdisi iKedua, iSinar iGrafika, iJakarta, ihlm. i314-315. [↑](#footnote-ref-31)
32. Amas Kenaekan Nasution, *Op. Cit,* hlm. 31. [↑](#footnote-ref-32)