

PEMENUHAN PEMENANG LELANG HAK TANGGUNGAN ASET CESSIE SETELAH PROSES LELANG DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA LELANG BOGOR

Donny Sulistio Rambing*, Dwi Putra Nugraha

Faculty of Law Universitas Pelita Harapan, Indonesia

email: donnyrambing@gmail.com

(Corresponding Author indicated by an asterisk *)

Article Info

Article History:

Submitted: 10 January 2025

Revised: 4 October 2025

Published: 8 October 2025

Keywords:

Security Rights; Auction;
Cessie

Kata Kunci:

Hak Tanggungan; Lelang;
Cessie

DOI:

[http://dx.doi.org/10.19166/
lp.v3i2.9111](http://dx.doi.org/10.19166/lp.v3i2.9111)

Abstract

The economic development in Indonesia has emphasized the importance of guarantee institutions that provide legal certainty, including the implementation of security rights auctions through the State Asset Management and Auction Office (KPKNL). Security rights auctions serve as a mechanism to resolve debtor defaults against creditors, conducted through public auctions in accordance with Law Number 4 of 1996. However, this process often encounters challenges such as unsold assets, legal disputes, or administrative obstacles. This study aims to analyze the implementation of security rights auctions at KPKNL Bogor and post-auction legal efforts for auction winners at KPKNL. This study employs a qualitative method with a descriptive-analytical approach. Data were collected through interviews with KPKNL officials, auction houses, and reviews of relevant legal documents. The findings indicate that the auction process adheres to applicable regulations but is frequently hindered by administrative issues, lack of transparency, and post-auction disputes. These challenges impede legal certainty for auction winners and often require time-consuming legal resolutions. The study concludes by recommending the strengthening of more specific auction regulations, increasing transparency in auction processes, and educating the public to understand auction procedures. Synergy between KPKNL, auction houses, and related authorities is also necessary to ensure the smooth execution of auctions and the protection of auction winners' rights. These efforts can make security rights auctions a more efficient mechanism for resolving debt disputes.

Abstrak

Perkembangan ekonomi di Indonesia telah mendorong pentingnya lembaga jaminan hak yang memberikan kepastian hukum, termasuk dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Lelang hak tanggungan merupakan mekanisme penyelesaian wanprestasi debitur terhadap kreditur, yang dilakukan melalui pelelangan umum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Namun, proses ini tidak jarang menghadapi tantangan, seperti aset yang tidak laku, sengketa hukum, atau kendala administrasi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan lelang hak tanggungan di KPKNL Bogor dan upaya hukum pasca lelang Hak Tanggungan aset Cessie bagi pemenang lelang di KPKNL. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif-analitis. Data diperoleh melalui wawancara

dengan pihak KPKNL, balai lelang, dan tinjauan dokumen hukum terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, tetapi sering terkendala oleh faktor administrasi, kurangnya transparansi, dan sengketa pasca-lelang. Kendala ini menghambat kepastian hukum bagi pemenang lelang dan memerlukan penyelesaian melalui jalur hukum yang sering memakan waktu. Kesimpulan penelitian menyarankan penguatan regulasi lelang yang lebih spesifik, peningkatan transparansi dalam proses lelang, dan edukasi kepada masyarakat untuk memahami prosedur lelang. Sinergi antara KPKNL, balai lelang, dan otoritas terkait juga diperlukan untuk memastikan kelancaran pelaksanaan lelang dan perlindungan hak pemenang lelang. Dengan upaya ini, lelang hak tanggungan dapat menjadi mekanisme yang lebih efisien dalam menyelesaikan sengketa utang-piutang.

1. PENDAHULUAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa Indonesia adalah negara hukum yang menjunjung prinsip kesetaraan di depan hukum (*equality before the law*). Hal ini mencakup hak setiap individu untuk mendapatkan perlindungan, kepastian hukum yang adil, dan perlakuan yang sama di mata hukum. Sebagai negara yang sedang berkembang, Indonesia terus berupaya mewujudkan pembangunan ekonomi dan meningkatkan kesejahteraan rakyatnya, sebagaimana diamanatkan dalam UUD 1945. Salah satu aspek penting dalam pembangunan ekonomi adalah peran sektor perbankan yang menyediakan kredit bagi masyarakat untuk mendukung roda perekonomian.¹ Kredit ini menjadi salah satu cara bagi individu atau pelaku usaha untuk memperoleh modal, baik untuk kebutuhan pribadi maupun bisnis, sesuai ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Hubungan antara perbankan dan masyarakat yang terjalin melalui perjanjian kredit memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak. Perjanjian ini diatur oleh asas kebebasan berkontrak sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata), yang menjadikan kontrak sebagai undang-undang bagi para pihak. Dalam perjanjian kredit, sering kali terdapat jaminan atau agunan yang menjadi dasar pelunasan utang jika terjadi wanprestasi. Berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdata, seluruh harta debitur, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, menjadi jaminan pelunasan utang. Perjanjian kredit biasanya mencakup perjanjian pokok (perjanjian kredit) dan perjanjian tambahan (*accessoir*), seperti hak tanggungan, yang bertujuan memberikan kepastian hukum bagi pengembalian pinjaman.

Ketika debitur wanprestasi, hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan). Eksekusi dapat dilakukan melalui lelang umum untuk melunasi utang menggunakan hasil penjualan objek jaminan. Proses lelang ini menjadi salah satu cara penyelesaian yang efisien dan transparan.² Dalam pelaksanaannya, lelang di Indonesia diatur dalam berbagai peraturan, seperti Peraturan Menteri Keuangan (PMK)

¹ Irawan Soerodjo, *Hukum Perjanjian dan Pertanahan*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2016), 3.

² Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Meniscayakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak* (Jakarta: Papas Sinar Sintani, 2019), 2.

Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Tata Cara Lelang, yang mendefinisikan lelang sebagai transaksi jual beli melalui sistem penawaran terbuka untuk mencari penawar tertinggi. Sejarah lelang di Indonesia bermula pada masa VOC, di mana sistem ini digunakan untuk menjual komoditas seperti teh. Hingga kini, lelang menjadi mekanisme penting dalam menyelesaikan kewajiban utang, baik untuk lelang eksekusi maupun non-eksekusi. Lelang eksekusi dilakukan untuk melaksanakan putusan pengadilan atau dokumen yang memiliki kekuatan hukum, sedangkan lelang non-eksekusi dapat bersifat wajib atau sukarela, tergantung pada objek dan kondisi lelang. Efisiensi pelaksanaan lelang dalam konteks hak tanggungan bertujuan memberikan hasil optimal bagi semua pihak. Kreditur mendapatkan pelunasan maksimal, sementara debitur dapat memenuhi kewajibannya secara adil. Proses lelang terdiri dari beberapa tahapan, mulai dari pengajuan dokumen oleh pemohon hingga penetapan pemenang lelang oleh pejabat yang berwenang. Berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual objek tanggungan melalui lelang tanpa perlu persetujuan pengadilan, asalkan memenuhi persyaratan hukum yang berlaku.³

Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan lelang sering kali menghadapi kendala. Salah satu masalah umum adalah pemenang lelang yang tidak dapat menguasai aset yang telah dibeli karena adanya penghuni yang menolak menyerahkan objek lelang. Hal ini menimbulkan kesenjangan antara peraturan formal (*das sollen*) dan kenyataan di lapangan (*das sein*). Meskipun Pasal 6 UU Hak Tanggungan memberikan dasar hukum yang kuat untuk eksekusi lelang, implementasinya sering kali tidak sinkron dengan perlindungan hukum bagi pemenang lelang. Selain itu, aset cessie atau piutang yang dilelang melalui mekanisme lelang juga menjadi sorotan. Proses ini menuntut kejelasan hukum, terutama terkait dengan pengalihan hak tagih yang dilakukan melalui lelang.⁴ Meskipun aturan mengenai cessie telah lama diatur dalam KUHPerdara dan peraturan lainnya, masih terdapat masalah dalam pelaksanaan di lapangan. Keadaan ini menunjukkan perlunya regulasi tambahan yang memperkuat perlindungan hukum bagi semua pihak dalam pelaksanaan lelang, termasuk pemenang lelang. Pelaksanaan lelang dalam konteks hak tanggungan mencakup prinsip-prinsip cepat, sederhana, mudah, dan adil. Prinsip ini menekankan bahwa lelang harus memberikan kepastian hukum tanpa membebani pihak-pihak yang terlibat. Namun, dalam realitasnya, pemenang lelang sering kali menghadapi kesulitan untuk mendapatkan penguasaan atas objek lelang, yang mencerminkan adanya kekosongan hukum dalam perlindungan pasca-lelang.

Kesenjangan antara regulasi dan praktik ini menegaskan perlunya penelitian lebih lanjut mengenai pelaksanaan lelang dan perlindungan hukum bagi para pihak. UU Hak Tanggungan dan peraturan pelaksanaannya telah memberikan landasan hukum yang cukup, tetapi belum sepenuhnya menjawab tantangan yang muncul di masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi regulasi yang mengintegrasikan perlindungan bagi kreditur, debitur, dan pemenang lelang dalam sistem hukum Indonesia. Dengan demikian, lelang dapat menjadi instrumen yang tidak hanya efisien tetapi juga adil dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Berdasarkan latar belakang di atas, tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis kesesuaian proses lelang hak tanggungan dengan peraturan yang berlaku pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) serta dan upaya hukum pasca lelang hak tanggungan aset cessie bagi pemenang lelang di KPKNL.

³ P.N.H. Simanjuntak., *Hukum Lelang di Indonesia*, (Jakarta: Yudha Cahya Kumala, 2023), 6.

⁴ Sudiarto, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*, (Yogyakarta: Prenada Media, 2021), 146.

2. METODE

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan suatu prosedur untuk menemukan suatu aturan hukum, asas-asas hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi.⁵ Pendekatan yang digunakan pada penulisan ini yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu pendekatan melalui penggunaan legislasi dan regulasi dan juga memperhatikan hierarki dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan.⁶ Kemudian, penelitian ini menggunakan pendekatan konsep (*conceptual approach*) karena salah satu bagian dari penelitian ini nantinya akan dimulai dengan mengidentifikasi prinsip-prinsip atau pandangan doktrin yang sudah ada untuk kemudian memunculkan gagasan baru. Penelitian hukum normatif ini bersifat deskriptif sebagai bagian dari kegiatan ilmu hukum untuk menjelaskan hukum, hanya fakta-fakta yang menjadi bahan hukum primer untuk menjelaskan hukum, serta membuat keputusan tentang hukum bidang hukum.⁷

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Proses Lelang Hak Tanggungan Telah Sesuai Dengan Peraturan yang Berlaku Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor

KPKNL Bogor merupakan institusi resmi yang melaksanakan berbagai jenis lelang, termasuk lelang eksekusi hak tanggungan. Jenis lelang ini dilakukan untuk menyelesaikan wanprestasi debitur terhadap kreditur sesuai dengan PMK Nomor 122 Tahun 2023. Proses lelang terbagi menjadi tiga tahap: persiapan, pelaksanaan, dan pasca-lelang. Tahap persiapan mencakup pengajuan dokumen oleh kreditur, penetapan jadwal, dan pengumuman lelang melalui media massa, situs resmi, atau papan pengumuman di lokasi KPKNL. Pelaksanaan lelang dilakukan secara langsung atau daring dengan penawaran harga hingga tercapai nilai tertinggi yang memenuhi nilai limit. Pasca-lelang melibatkan penyelesaian pembayaran oleh pemenang, penerbitan risalah lelang sebagai bukti sah pengalihan hak, dan proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Meskipun prosedur ini dirancang untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak-pihak yang terlibat, berbagai tantangan sering muncul, seperti aset yang tidak laku, sengketa dari pihak ketiga, atau keterlambatan administratif.

Peran balai lelang, seperti PT Kompas Jaya Properti, menjadi penting dalam mendukung proses lelang, terutama untuk aset hak tanggungan yang melibatkan aspek hukum dan administratif yang kompleks. Pada tahap pralelang, balai lelang memastikan kelengkapan dokumen, menilai harga aset, dan memasarkan barang secara efektif. Pada pasca-lelang, mereka membantu pengurusan dokumen balik nama, pengiriman barang, dan administrasi lainnya. Selain itu, balai lelang juga memberikan edukasi kepada masyarakat untuk memperbaiki persepsi tentang lelang sebagai mekanisme legal dan transparan. Dalam beberapa kasus, balai lelang turut membantu menyelesaikan sengketa pasca-lelang, seperti penghuni yang menolak mengosongkan aset.⁸ Pendekatan persuasif sering digunakan untuk menyelesaikan masalah secara damai, tetapi jika gagal, langkah hukum diajukan melalui pengadilan untuk memastikan hak pemenang lelang terlindungi. Risalah lelang menjadi dokumen kunci dalam proses ini karena berfungsi sebagai bukti sah

⁵ Mukti Fajar ND and Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2015), 34.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group: 2017), 137.

⁷ Derita Prapti Rahayu, *Metode Penelitian Hukum*. (Yogyakarta: Thafa Media, 2020), 87.

⁸ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 113/PMK.06/2019 Tentang Balai Lelang, Pasal 12

peralihan hak atas aset kepada pemenang lelang. Dokumen ini digunakan untuk proses balik nama di BPN dan memberikan dasar hukum yang kuat kepada pemenang. Namun, pemenang lelang tetap menghadapi risiko seperti gugatan dari pihak ketiga atau proses administrasi yang tertunda. Regulasi yang ada sebenarnya telah memberikan perlindungan hukum, tetapi aturan yang lebih spesifik masih diperlukan untuk menangani kasus-kasus seperti aset cessie, yang memiliki karakteristik unik dan sering kali lebih kompleks secara administratif. Dalam konteks ini, sinergi antara KPKNL, balai lelang, kreditur, dan otoritas terkait sangat penting untuk memastikan kelancaran pelaksanaan lelang dan meminimalkan potensi sengketa. Untuk meningkatkan efektivitas proses lelang hak tanggungan, diperlukan penguatan regulasi yang lebih spesifik untuk melindungi hak pemenang lelang. Regulasi ini harus mencakup kewajiban kreditur memberikan informasi transparan tentang kondisi aset. Selain itu, sinergi antara berbagai pihak perlu ditingkatkan agar proses administrasi berjalan lancar dan hambatan hukum dapat diatasi. Edukasi kepada masyarakat juga penting untuk memberikan pemahaman yang lebih baik tentang risiko dan manfaat mengikuti lelang. Transparansi dalam seluruh tahapan lelang, mulai dari pengumuman hingga pengalihan hak, harus ditingkatkan untuk menjaga kepercayaan publik. Dengan langkah-langkah tersebut, lelang hak tanggungan dapat menjadi mekanisme yang lebih efektif untuk menyelesaikan sengketa utang dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Proses lelang Hak Tanggungan di KPKNL Bogor telah berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku, sejalan dengan kebutuhan pembangunan nasional yang semakin meningkat, terutama di sektor ekonomi. Dalam konteks ini, lembaga jaminan Hak Tanggungan memainkan peran penting sebagai instrumen yang memberikan kepastian hukum kepada semua pihak, termasuk kreditur dan debitur. Keberadaan lembaga ini tidak hanya mendorong partisipasi masyarakat dalam pembangunan tetapi juga memastikan bahwa sistem hukum yang mendasari pelaksanaannya menciptakan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur sebagaimana diamanatkan dalam Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Hak Tanggungan menjadi dasar hukum yang kokoh untuk menjamin pelunasan utang dengan memberikan kreditur hak istimewa atas objek jaminan. Jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai tertentu, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS). Hak Milik, misalnya, merupakan hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh, memberikan kreditur keyakinan bahwa tanah tersebut memiliki nilai legalitas tinggi serta memudahkan eksekusi jika debitur wanprestasi. Begitu pula dengan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, yang dapat dijadikan objek jaminan setelah didaftarkan sesuai peraturan. Bahkan Hak Pakai tertentu yang sifatnya dapat dipindahtangankan juga memberikan fleksibilitas dalam memenuhi kebutuhan ekonomi masyarakat. Keseluruhan hak ini mencerminkan pentingnya pendaftaran dan legalitas sebagai syarat mutlak untuk menjadikan suatu objek sebagai jaminan dalam transaksi kredit.

Pelaksanaan lelang Hak Tanggungan diatur berdasarkan sejumlah peraturan hukum utama. UU Hak Tanggungan memberikan hak kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek jaminan melalui lelang umum apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya. Proses ini diperkuat oleh PMK Nomor 213/PMK.06/2020 yang mengatur tata cara pelaksanaan lelang secara transparan dan akuntabel. Pelaksanaan lelang dimulai dengan pengajuan permohonan oleh kreditur kepada KPKNL, dilengkapi dengan dokumen pendukung seperti Sertifikat Hak Tanggungan, bukti wanprestasi debitur, dan dokumen lainnya yang relevan. Setelah permohonan diterima, KPKNL akan mengumumkan rencana lelang kepada publik melalui media massa atau platform daring untuk memastikan transparansi dan partisipasi yang luas. Proses lelang ini dilakukan dengan metode yang

transparan, baik secara langsung maupun daring (*e-auction*), di mana penawar tertinggi ditetapkan sebagai pemenang. Setelah proses lelang selesai, risalah lelang yang diterbitkan oleh KPKNL menjadi dokumen resmi yang mencatat pengalihan hak atas objek jaminan dari debitur kepada pemenang lelang. Selanjutnya, risalah lelang ini menjadi dasar untuk proses mutasi kepemilikan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan demikian, proses ini memastikan bahwa hak kreditur terpenuhi dan hak debitur tetap terlindungi.

Namun, pelaksanaan lelang tidak terlepas dari potensi masalah, seperti kelalaian dalam pemberitahuan kepada debitur atau manipulasi dalam proses penentuan pemenang. Pelanggaran prinsip transparansi, seperti pengumuman lelang yang tidak jelas, juga dapat memicu sengketa hukum di kemudian hari. Untuk itu, kepastian hukum menjadi landasan utama dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan. Menurut teori kepastian hukum yang diusulkan oleh Gustav Radbruch, hukum harus memberikan kejelasan, keteraturan, dan prediktabilitas bagi masyarakat. Dalam konteks lelang Hak Tanggungan, kepastian hukum diwujudkan melalui perlindungan terhadap hak kreditur untuk memperoleh pelunasan utang, proses transparan yang diawasi oleh KPKNL, serta risalah lelang yang berfungsi sebagai dokumen sah pengalihan hak. Kepastian hukum ini juga melindungi hak debitur dengan memastikan bahwa proses lelang dilakukan sesuai prosedur yang berlaku, termasuk pemberitahuan yang jelas dan pemberian kesempatan bagi debitur untuk melunasi kewajibannya sebelum lelang dilaksanakan. Selain itu, kelebihan hasil lelang setelah pelunasan utang dikembalikan kepada debitur, yang mencerminkan prinsip keadilan dan kemanfaatan dalam sistem hukum. Hal ini sejalan dengan pandangan Radbruch bahwa hukum yang baik harus menyeimbangkan aspek keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.

Hak Tanggungan sebagai dasar lelang di KPKNL tidak hanya menawarkan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat, tetapi juga memberikan mekanisme penyelesaian utang yang efisien dan terstruktur. Dalam praktiknya, pelaksanaan lelang melalui KPKNL diawasi secara ketat untuk memastikan bahwa seluruh tahapan proses, mulai dari pengajuan permohonan hingga penyerahan hasil lelang, berjalan sesuai peraturan. Prosedur yang transparan ini memberikan kepercayaan kepada semua pihak bahwa sistem hukum bekerja untuk menciptakan keadilan dan stabilitas dalam hubungan kreditur-debitur. Secara keseluruhan, proses lelang Hak Tanggungan di KPKNL Bogor mencerminkan penerapan hukum yang efektif dalam mendukung pembangunan ekonomi sekaligus melindungi hak-hak para pihak yang terlibat. Meskipun terdapat potensi kendala dalam pelaksanaannya, seperti sengketa hukum atau keberatan dari debitur, sistem ini tetap menjadi instrumen penting dalam menyelesaikan kewajiban utang secara adil dan terukur. Dengan terus meningkatkan profesionalisme dan akuntabilitas dalam pelaksanaan lelang, KPKNL dapat memastikan bahwa prinsip kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan tercapai dalam setiap proses lelang Hak Tanggungan.

3.2 Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Hak Tanggungan: Perspektif Hukum dan Tantangan Implementasi

Peralihan hak atas tanah melalui pelelangan eksekusi hak tanggungan merupakan mekanisme yang sering terjadi dalam praktik hukum di masyarakat. Mekanisme ini biasanya digunakan sebagai langkah terakhir ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya (*wanprestasi*) kepada kreditur. Sesuai Pasal 6 UU Hak Tanggungan, kreditur pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak istimewa untuk menjual objek jaminan melalui lelang umum guna melunasi piutangnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang

ini melibatkan penerbitan Kutipan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang, yang bertindak sebagai akta autentik dan menjadi dasar untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah kepada pemenang lelang. Namun, meskipun prosedur lelang telah diatur dengan jelas, berbagai permasalahan dapat muncul, seperti ketidakmampuan pemenang lelang untuk menguasai objek lelang atau pembatalan lelang oleh putusan pengadilan. Dalam konteks teori sistem hukum Lawrence M. Friedman, pelaksanaan lelang hak tanggungan dapat dianalisis melalui tiga elemen utama: struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum. Struktur hukum, sebagai elemen pertama, merujuk pada peran lembaga-lembaga yang terlibat dalam proses lelang. KPKNL sebagai pelaksana lelang, pengadilan sebagai penyelesaian sengketa, dan BPN sebagai otoritas pendaftaran hak, memiliki peran krusial dalam memastikan proses hukum berjalan lancar. Efektivitas koordinasi antara lembaga-lembaga ini sangat penting untuk menangani masalah pasca lelang, seperti gugatan pembatalan lelang atau permohonan pengosongan objek lelang yang telah dimenangkan. Misalnya, pengadilan memiliki kewenangan untuk memerintahkan eksekusi pengosongan jika pemenang lelang tidak dapat menguasai objeknya. Selain itu, pelanggaran administratif dalam pelaksanaan lelang dapat diajukan sebagai keberatan ke KPKNL atau Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN). Profesionalitas dan integritas lembaga-lembaga ini sangat menentukan keberhasilan pelaksanaan lelang dan penyelesaian masalah yang muncul.

Substansi hukum, sebagai elemen kedua, mencakup aturan-aturan yang menjadi dasar pelaksanaan lelang dan penyelesaian sengketa. Pasal 6 UU Hak Tanggungan memberikan dasar hukum kepada kreditur untuk melaksanakan lelang atas objek jaminan. Pasal 200 Herzien Inlandsch Reglement (HIR) memberikan hak kepada pemenang lelang untuk meminta pengadilan membantu pengosongan objek jika debitur menolak menyerahkan penguasaan. Selain itu, PMK Nomor 213/PMK.06/2020 menegaskan bahwa lelang yang dilakukan sesuai prosedur tidak dapat dibatalkan, kecuali terbukti melanggar hukum. Namun, meskipun substansi hukum ini cukup memadai, implementasinya sering menghadapi kendala, seperti kurangnya transparansi dalam pemberitahuan lelang atau ketidakjelasan status hukum objek lelang. Sengketa yang timbul dari permasalahan ini dapat menunda proses dan mengurangi kepercayaan terhadap sistem lelang. Budaya hukum, elemen ketiga dalam teori Friedman, mencerminkan sikap dan pemahaman masyarakat serta pelaku hukum terhadap proses lelang. Kesadaran hukum yang rendah dari debitur, kreditur, atau bahkan pejabat lelang dapat menjadi hambatan serius dalam pelaksanaan lelang. Sebagai contoh, debitur yang tidak memahami konsekuensi wanprestasi sering kali menggunakan celah hukum untuk menggugat proses lelang, meskipun lelang tersebut dilakukan sesuai peraturan. Pejabat lelang dan KPKNL juga harus bertindak profesional, transparan, dan berintegritas untuk menjaga kepercayaan publik terhadap proses lelang. Budaya hukum yang sehat akan mendorong semua pihak untuk menghormati hasil lelang yang sah dan menghindari penyalahgunaan jalur hukum untuk kepentingan pribadi.

Keberhasilan pelaksanaan lelang hak tanggungan di KPKNL bergantung pada sinergi antara ketiga elemen sistem hukum ini. Struktur hukum yang efektif memastikan mekanisme hukum berjalan sesuai aturan, substansi hukum yang jelas memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat, dan budaya hukum yang baik mendorong penghormatan terhadap proses hukum. Dalam konteks ini, perlindungan hukum bagi pembeli lelang (pemenang lelang) menjadi aspek penting yang harus diperhatikan. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah munculnya masalah hukum sebelum lelang dilaksanakan. Pasal 25 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 menyatakan bahwa lelang yang dilakukan sesuai prosedur tidak dapat dibatalkan, memberikan kepastian hukum kepada pembeli yang beritikad baik. Putusan Mahkamah Agung Nomor 821 K/SIP/1974 juga

menegaskan bahwa pembeli dalam lelang umum oleh Kantor Lelang Negara harus dilindungi oleh hukum. Sebagai langkah preventif, KPKNL melakukan verifikasi menyeluruh terhadap dokumen-dokumen yang terkait dengan objek lelang dan memberikan informasi yang cukup kepada calon pembeli. Proses ini bertujuan untuk memastikan bahwa lelang dilakukan secara transparan dan akuntabel.

Perlindungan hukum represif, di sisi lain, bertujuan untuk menyelesaikan masalah hukum yang muncul setelah pelaksanaan lelang. Pasal 200 HIR memberikan hak kepada pemenang lelang untuk mengajukan permohonan pengosongan objek lelang melalui pengadilan jika objek tersebut tidak dapat dikuasai. Selain itu, Pasal 13 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 menyatakan bahwa penjual bertanggung jawab atas gugatan perdata atau tuntutan pidana yang timbul akibat pelanggaran peraturan. Pemenang lelang juga berhak mengajukan tuntutan ganti rugi kepada penjual jika gugatan tersebut mengakibatkan kerugian. Dari perspektif teori sistem hukum Friedman, sinergi antara struktur, substansi, dan budaya hukum menjadi kunci keberhasilan pelaksanaan lelang hak tanggungan. Struktur hukum yang profesional dan koordinatif memungkinkan penanganan masalah secara cepat dan efisien. Substansi hukum yang jelas memberikan dasar hukum yang kokoh bagi pelaksanaan lelang dan penyelesaian sengketa. Budaya hukum yang baik menciptakan kepercayaan terhadap sistem hukum dan mendorong semua pihak untuk menghormati proses hukum. Dengan meningkatkan profesionalisme lembaga yang terlibat, memperkuat transparansi, dan membangun kesadaran hukum di masyarakat, pelaksanaan lelang hak tanggungan dapat memberikan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat. Hal ini juga memperkuat posisi KPKNL sebagai lembaga yang berintegritas dalam menjalankan tugasnya sesuai aturan hukum yang berlaku.

4. KESIMPULAN

Proses lelang Hak Tanggungan di KPKNL Bogor telah dijalankan sesuai dengan peraturan yang berlaku melalui tiga tahapan utama: persiapan, pelaksanaan, dan pasca-lelang. Tahapan ini dirancang untuk menjamin transparansi, akuntabilitas, dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Meskipun demikian, masih terdapat beberapa kendala, seperti keterlambatan penerbitan dokumen resmi, sengketa dengan debitur atau pihak ketiga, serta hambatan administrasi yang memperlambat pemenuhan hak pemenang lelang. Permasalahan ini menekankan pentingnya regulasi yang lebih rinci dan efisien untuk melindungi hak pemenang lelang, baik melalui perlindungan preventif maupun represif. Dari segi perlindungan hukum, diperlukan penegasan mengenai hak pemenang lelang, termasuk kepastian penerbitan risalah lelang dan mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih cepat. Pentingnya pemberitahuan kepada debitur sesuai Pasal 613 KUHPdata juga harus dipastikan untuk menghindari celah hukum yang dapat dimanfaatkan oleh pihak lain. Selain itu, profesionalisme dan transparansi dalam pelaksanaan lelang harus terus ditingkatkan untuk mencegah sengketa dan memperkuat kepercayaan publik terhadap sistem lelang. Kemudian, saran yang diberikan dalam hal ini adalah diperlukan undang-undang atau peraturan khusus yang lebih rinci mengenai lelang, termasuk perlindungan hak-hak pemenang lelang. Prosedur administratif di KPKNL juga perlu disederhanakan untuk mempercepat proses penerbitan dokumen lelang dan transparansi dalam seluruh tahapan lelang, mulai dari pengumuman hingga penerbitan risalah lelang, harus diperkuat. Administrasi yang efisien dapat mengurangi ketidakpastian hukum dan mempercepat pengakuan hak pemenang lelang.

REFERENSI

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Buku

Agus Pandoman. *Pokok-Pokok Hukum Lelang Barang Jaminan dan Penundaan Eksekusi Lelang.* Jakarta: Insan Paripurna, 2020.

Sidabariba, Burhan. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Meniscayakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak.* Jakarta: Papas Sinar Sintani, 2019.

Uswatun Hasanah. *Hukum Jaminan: Konsep dan Pengaturannya di Indonesia.* Malang: Setara Press, 2021.

J. Satrio. *Cessie Tagihan Atas Nama.* Jakarta: Yayasan DNC Permata Kuningan, 2019.

M. Marwan and Jimmy P. *Kamus Hukum: Dictionary of Law, Complete Edition.* Surabaya: Reality Publisher, 2009.

Sudiarto. *Pengantar Hukum Lelang Indonesia.* Yogyakarta: Prenadamedia Group, 2022.

P.N.H. Simanjuntak. *Hukum Lelang Indonesia.* Jakarta: Kencana, 2020.

Rachmadi Usman. *Hukum Lelang.* Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Artikel Jurnal

Agung La Tenritata, Anita Afriana, dan Nun Harrieti. "Kepastian Hukum Terkait Pengalihan Piutang (Cessie) dalam Praktik Kredit Pemilikan Rumah Ditinjau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran* 3, no. 2 (May 30, 2022): 327-340, <https://doi.org/10.23920/jphp.v3i2.764>.