

# Keabsahan Risalah Lelang Atas Objek Lelang Yang Tidak Dapat Dibalik Nama

*by* Muhammad Junaidi Dkk

---

**Submission date:** 27-Dec-2023 07:30AM (UTC+0700)

**Submission ID:** 2264989290

**File name:** 7916-24314-2-RV.docx (113.57K)

**Word count:** 6802

**Character count:** 43951

# Keabsahan Risalah Lelang Atas Objek Lelang Yang Tidak Dapat Dibalik Nama

Muhammad Junaidi, Tri Wibowo, Diah Sulistyani Ratna Sediati

<sup>1</sup> **Zaenal Arifin, Soegianto Soegianto**  
Magister Hukum, Universitas Semarang, Semarang, Indonesia  
junaidi@usm.ac.id

## Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan Risalah Lelang beserta kendala dan solusinya yang dibuat oleh Pejabat Lelang atas objek lelang yang tidak dapat dibalik nama. Proses pelaksanaan lelang telah diatur sedemikian rupa dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Begitu juga dengan proses balik nama atas objek lelang, telah diatur dalam peraturan perundangan dengan jelas. Dalam praktiknya, terdapat beberapa kasus bahwa objek lelang tidak dapat dibalik nama meskipun lelang telah dilaksanakan sesuai ketentuan dan telah dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan metode pendekatan perundang-undangan. Hasilnya, dalam hal terdapat objek lelang yang tidak dapat dibalik nama, tidak serta merta mengakibatkan proses lelang berikut salah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang menjadi batal dan tidak sah. Sebagai contoh, kasus dalam putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 161/PDT/2016/PT.SMG tanggal 15 Juli 2016. Dari putusan pengadilan tinggi tersebut keabsahan Risalah Lelang tetap diakui, meskipun dengan adanya putusan tersebut mengakibatkan adanya ketidakpastian hukum bagi penjual lelang dan KPKNL Semarang. Guna mewujudkan asas kepastian hukum dan asas keadilan bagi penjual dan KPKNL Semarang, disarankan untuk mengajukan gugatan dan penetapan kepada pengadilan negeri untuk memastikan kedudukan dan status hukum atas proses pasca lelang yang telah terjadi. Kebaruan penelitian ini yaitu kajian tentang Risalah Lelang atas objek lelang yang tidak dapat dibalik nama.

**Kata kunci:** Balik Nama; Lelang; Risalah Lelang

## Abstract

The study aims to analyze the validity of the auction bulletin and the constraints and solutions made by the Office of Auctions on the object of the auction that cannot be renamed. The process of execution of the auction has been regulated in this way by various laws and regulations. In practice, there are some cases where the auction object cannot be renamed, even though the auctions have been carried out in accordance with the conditions and have been made by the Auction Office. The type of research used in this investigation is normative jurisprudence with a method of legislative approach. As a result, in the event that there is an auction object that cannot be named after, it does not immediately result in the following auction process: The auction notice made by the auction office becomes invalid. For example, the case in the decision of the Central Java High Court No. 161/PDT/2016/PT.SMG dated July 15, 2016. The Supreme Court's judgment recognizes the validity of the Auction, although the judgement leads to legal uncertainty for the auction vendor and KPKNL Semarang. In order to establish the basis of legal certainty and the foundation of justice for the seller and KPKNL Semarang, it is recommended to file a lawsuit and settlement to the state court to ensure the status and legal status of the post auction process that has taken place. The novelty of this research is the study of the Auction Records on an auction object that cannot be renamed.

**Keywords:** Auction; List Auctions; Rename

## 1. PENDAHULUAN

Pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan adalah bagian dari perjanjian kredit. Salah satu alasan mengapa perjanjian penjaminan diperlukan adalah untuk menjamin pelunasan dan memudahkan penyelesaian sengketa jika debitur tidak memenuhi kewajibannya.<sup>1</sup> Sebagai persyaratan kredit, debitur diminta untuk menyerahkan jaminan tertentu kepada kreditur untuk memastikan bahwa mereka akan membayar hutang.<sup>2</sup> Ketika debitur melakukan wanprestasi, kreditur memiliki hak untuk meminta ganti rugi kepada debitur melalui eksekusi atas jaminan kredit. Wanprestasi ini dapat berupa kegagalan debitur memenuhi kewajiban pelunasannya pada saat utangnya sudah matang untuk ditagih atau kegagalan debitur untuk memenuhi janji-janji yang dibuat untuk diperjanjikan.<sup>3</sup> Salah satu bentuk dari eksekusi jaminan yaitu dengan dilakukan secara lelang. Lelang merupakan suatu cara menjual barang yang sudah dikenal sejak sebelum masehi. Lelang di Indonesia telah ada sejak tahun 1908, ditandai dengan terbitnya Undang-Undang (UU) Lelang yaitu *Vendu Reglement* yang diundangkan dalam *Staatsblad* Nomor 189 Tahun 1908. Pada awal mula pemberlakuannya, *Vendu Reglement* hanya berlaku bagi warga Belanda. Lelang memiliki pengertian sebagai 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.<sup>4</sup>

Setiap lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang memiliki tahapan proses yang terdiri dari proses pra lelang, pelaksanaan lelang dan pasca lelang. Proses pra lelang merupakan proses persiapan, mulai dari pemberkasan permohonan lelang hingga proses pengumuman lelang berikut segala macam kegiatan yang harus dilakukan sebelum hari pelaksanaan lelang. Tahapan pelaksanaan lelang adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pada hari pelaksanaan lelang sebagaimana jadwal yang telah ditetapkan, meliputi pertemuan antara Pejabat Lelang, Penjual, Peserta (apabila peserta hadir), penawaran lelang dan pembukaan penawaran dan penunjukan/penetapan Pembeli/Pemenang Lelang. Tahapan pasca lelang merupakan rangkaian aktifitas yang dilakukan setelah lelang dilaksanakan, yang meliputi penyelesaian kewajiban dan administrasi oleh Pembeli/Pemenang Lelang, penyerahan objek dan dokumen kepemilikan oleh Penjual kepada Pembeli/Pemenang Lelang, penyusunan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang berikut turunannya, hingga proses balik nama objek lelang.

Dalam praktiknya, terdapat kasus dimana Pembeli/Pemenang Lelang yang telah menyerahkan Kutipan Risalah Lelang kepada instansi yang berwenang dalam balik nama,

---

<sup>1</sup> Nur Rizki Siregar and Mohamad Fajri Mekka Putra, "Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi," *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (2022): 128, <https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4872>.

<sup>2</sup> Agung Pribadi, "Peralihan Piutang Secara Cessie Atas Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Perbankan Syari'ah: Suatu Telaah Hukum Islam Dan Prinsip Perbankan Syari'ah," *Jurnal Jus Constituendum* 2, no. 2 (2017): 137, <https://doi.org/10.26623/jic.v2i2.57>.

<sup>3</sup> Apul Oloan Sipahutar et al., "Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia Dalam Praktek Pada Debitur Yang Wanprestasi," *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (2021): 144–56, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i1.4254>.

<sup>4</sup> Kementerian Keuangan Republik Indonesia, "Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang" (2020).

tidak dapat atau terkendala pada saat <sup>5</sup> melakukan proses balik nama atas objek yang diperoleh dari lelang. Salah satu kasus objek lelang tidak dapat dibalik nama terjadi di KPKNL Semarang. Objek lelang tersebut berupa tanah dan tidak dapat dibalik nama karena terhadap objek lelang tersebut terdapat pembebanan sita pajak. Dari permasalahan ini, pihak yang paling dirugikan adalah pihak Pembeli/Pemenang Lelang. Untuk itu perlu adanya kepastian hukum untuk menjamin hak-hak Pembeli/Pemenang Lelang agar dapat menguasai objek lelang tersebut secara penuh, baik secara fisik maupun yuridis. Maka dinilai perlu untuk melakukan penelitian lebih lanjut apakah permasalahan dalam proses balik nama ini disebabkan oleh keabsahan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang atau dikarenakan hal-hal lainnya. Serta apakah dengan adanya objek lelang yang tidak dapat dibalik nama berimplikasi terhadap keabsahan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

Penelitian ini dilakukan untuk <sup>10</sup> melengkapi penelitian sebelumnya dari Ilhami (2017)<sup>5</sup>. Penelitian ini mengkaji keabsahan Risalah Lelang sebagai akta autentik yang merupakan sebuah produk pasca lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II, yang mana <sup>14</sup> setiap Pejabat Lelang khususnya Pejabat Lelang Kelas II sebagai pejabat umum memiliki wilayah jabatan tertentu sesuai dengan keputusan pengangkatan masing-masing Pejabat Lelang Kelas II. Dalam kasus tersebut, ditemukan bahwa objek lelang berada di luar wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II. Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II tersebut tidak memenuhi unsur sebagai akta autentik sebagaimana ketentuan Pasal 1868 KUHPdata. Penelitian ini fokus pada wilayah jabatan Pejabat Lelang dan belum memuat kajian mengenai keabsahan risalah lelang dalam kaitannya dengan kendala balik nama atas objek lelang.

Penelitian berikutnya dari Karina (2019),<sup>6</sup> membahas mengenai keabsahan Risalah Lelang sebagai akta autentik dalam pelaksanaan lelang yang dilaksanakan secara lelang elektronik. Penelitian tersebut mengkaji perbedaan proses bisnis lelang yang semula dilakukan secara konvensional kemudian beralih menjadi digital/secara elektronik melalui internet. Hasil penelitian menyimpulkan, dengan adanya perubahan proses bisnis pelaksanaan lelang secara elektronik, tidak mengurangi keabsahan Risalah Lelang. Risalah Lelang yang dibuat sebagai akta autentik berita acara pelaksanaan lelang telah memenuhi unsur dalam Pasal 1868 KUHPdata.

Penelitian dari Tiara (2018)<sup>7</sup> mengulas mengenai kasus adanya pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan yang tidak dapat menguasai objek lelang yang dibelinya dari proses lelang. Hasil penelitian menjelaskan bahwa Pemenang lelang tidak menemui kendala dalam proses penguasaan objek secara yuridis. Namun pemenang lelang mengalami kendala <sup>5</sup> pada saat akan menguasai objek lelang secara fisik. Sehingga pada prakteknya untuk dapat menguasai objek lelang secara fisik, pemenang lelang perlu melakukan upaya pengosongan melalui pengadilan.

Terdapat beberapa kajian terdahulu mengenai keabsahan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang dengan pendekatan yang dilakukan pada lelang barang secara elektronik dan wilayah kerja jabatan Pejabat Lelang, belum terdapat kajian mengenai keabsahan Risalah

---

<sup>5</sup> Siti Rafika Ilhami, "Keabsahan Akta Risalah Lelang Terhadap Objek Lelang Yang Tidak Berada Dalam Wilayah Jabatan Pejabat Lelang Kelas II (Studi Kasus PT. M Finance Pekanbaru Dan Pejabat Lelang Kelas II Bekasi)" (2017).

<sup>6</sup> Ahnia Septya Karina, "Keabsahan Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Dalam Pelaksanaan Lelang Elektronik Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)" (2019).

<sup>7</sup> Ressha Tiara, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Obyek Lelang Di Kota Padang" (2018).

Lelang dalam hal terdapat kendala dalam proses balik nama atas objek lelang. Padahal dalam praktiknya, masih terdapat kasus adanya objek lelang yang tidak dapat dibalik nama. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan Risalah Lelang beserta kendala dan solusinya yang dibuat oleh Pejabat Lelang atas objek lelang yang tidak dapat dibalik nama.

## 2. METODE

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan metode pendekatan perundang-undangan, yaitu penelitian hukum yang mengutamakan cara meneliti bahan pustaka atau yang disebut bahan data sekunder, berupa hukum positif dan bagaimana implementasinya dalam praktik.<sup>8</sup> Yuridis normatif adalah dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.<sup>9</sup> Spesifikasi dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mengetahui permasalahan dalam pelaksanaan lelang, penyusunan Risalah Lelang dan proses balik nama objek lelang. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dengan penelitian lapangan langsung dari objeknya. Dalam penelitian ini data primer diperoleh dengan melakukan wawancara dengan narasumber yaitu dari KPKNL Semarang selaku instansi penyelenggara lelang. Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui studi kepustakaan untuk mendapatkan konsepsi-konsepsi, teori-teori atau pendapat-pendapat atau landasan teoritis yang berhubungan erat dengan permasalahan yang dibahas. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan, yaitu dalam bentuk mempelajari literatur, peraturan perundang-undangan, serta bahan-bahan hukum lain yang erat kaitannya dengan pajak karbon. Metode analisis data yang digunakan bersifat kualitatif, yaitu analisa yang tidak mendasarkan pada data dalam bentuk angka-angka melainkan dalam bentuk pernyataan-pernyataan saja. Data yang diperoleh dikumpulkan dan disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif berdasarkan disiplin ilmu hukum dan dibantu dengan ilmu sosial lainnya. Di samping itu hanya hasil-hasil penelitian yang dipandang relevan akan dipilih untuk menyusun kesimpulan akhir.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 3.1 Keabsahan Risalah Lelang Yang Dibuat Oleh Pejabat Lelang Atas Objek Lelang Yang Tidak Dapat Dibalik Nama

Pada dasarnya, pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi tanpa izin pemberi, seperti yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan: "Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut." Pemegang hak tanggungan dapat langsung melakukan eksekusi dengan menghubungi Kepala Kantor Lelang untuk memulai lelang atas objek hak tanggungan yang bersangkutan.<sup>10</sup>

<sup>8</sup> Yulianto Achmad Mukti Fajar ND, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2013).

<sup>9</sup> Rizky Syahputra, Doddy Kridasaksana, and Zaenal Arifin, "Perlindungan Hukum Bagi Musisi Atas Hak Cipta Dalam Pembayaran Royalti," *Semarang Law Review (SLR)* 3, no. 1 (2022): 84, <https://doi.org/10.26623/slr.v3i1.4783>.

<sup>10</sup> Ryan Dwitama Hutadjulu, Lastuti Abubakar, and Tri Handayani, "Akibat Hukum Terhadap Bank Atas Pembatalan Hak Tanggungan Melalui Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap," *Jurnal USM Law Review* 6, no. 1 (2023): 209-25, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v6i1.6646>.



Setelah melalui proses lelang, dan penetapan pemenang lelang maka proses selanjutnya adalah proses balik nama bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi Pembeli/Pemenang Lelang. Dengan selesainya proses balik nama, maka Pembeli/Pemenang Lelang secara sah telah mencatatkan namanya sebagai pemilik hak atas objek lelang tersebut sehingga kedudukan di mata hukum telah diakui sah dan penuh. Bukti kepemilikan hak atas tanah pada dasarnya merujuk pada bukti tertulis yang memuat nama pemegang hak dan kemudian setiap riwayat peralihannya berturut-turut sampai pemegang hak terakhir sebagaimana dibukukan dalam pendaftaran tanah menjadi dasar penentuan kepemilikan hak.<sup>11</sup> Mekanisme proses balik nama untuk objek lelang berupa tanah telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan untuk objek lelang berupa kendaraan bermotor diatur dalam Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021 tentang Registrasi dan Identifikasi Kendaraan Bermotor. Dalam kedua peraturan tersebut diatur bahwa untuk pendaftaran peralihan hak atas objek berupa tanah atau kendaraan yang diperoleh dari lelang harus dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Jelas bahwa Kutipan Risalah Lelang yang merupakan salah satu turunan dari Risalah Lelang merupakan produk yang menjadi syarat utama untuk proses peralihan hak atas objek yang diperoleh dari proses lelang.

Salah satu kasus atau fakta hukum yang terjadi di KPKNL Semarang terkait adanya objek lelang yang tidak dapat dibalik nama adalah perkara yang telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan nomor putusan 161/PDT/2016/PT.SMG tanggal 15 Juli 2016. Lelang tersebut merupakan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan pada tanggal 28 Februari 2013, sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 333/2013 tanggal 28 Februari 2013 dengan objek lelang berupa tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3062, luas 132 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Yudha Tri Sakti, terletak di Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang, Jawa Tengah. Objek lelang berupa tanah dan bangunan tersebut tidak dapat dibalik nama dikarenakan atas tanah tersebut terdapat pembebanan sita pajak yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Semarang Barat. Sehingga permohonan pendaftaran balik nama yang diajukan oleh pembeli/pemenang lelang tersebut ditolak oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Adapun kronologi pelaksanaan lelang tersebut adalah sebagai berikut: KPKNL Semarang selaku instansi pemerintah penyelenggara lelang menerima surat permohonan lelang dari PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. melalui suratnya nomor 276/RD/ARR-BLWGI-JTG/X11/2012 tanggal 20 Desember 2012. Objek lelang terdiri dari 3 (tiga) aset berupa tanah dan bangunan yang merupakan jaminan utang debitur an. CV. Wita Saputra, dimana salah satu jaminan tersebut adalah tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3062, luas 132 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Yudha Tri Sakti, terletak di Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang, Jawa Tengah yang merupakan objek sengketa dalam perkara tersebut.

Permohonan lelang tersebut diajukan oleh PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Berdasarkan dokumen-dokumen yang

<sup>11</sup> Audry Zefanya and Fransiscus Xaverius Arsin Lukman, "Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah," *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 441, <https://doi.org/10.26623/julr.v5i2.4878>.

disampaikan, debitur an. CV. Wita Saputra terbukti tidak dapat melunasi kewajibannya kepada PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat kedua belah pihak. Sehingga debitur dinyatakan wanprestasi dan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1233/2005 tanggal 18 Februari 2005 yang dimiliki oleh PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. selaku kreditur, diajukanlah permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui KPKNL Semarang. KPKNL Semarang melakukan verifikasi terhadap berkas permohonan lelang tersebut. Setelah dinyatakan lengkap dan sesuai, KPKNL Semarang menetapkan waktu dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat Nomor S-419/WKN.09/KNL.01/2013 tanggal 23 Januari 2013 yang ditujukan kepada PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. selaku pemohon lelang/penjual.

PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. selaku pemohon lelang/penjual melakukan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 30 Januari 2013 dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar Wawasan terbitan tanggal 14 Februari 2013 serta memberitahukan rencana lelang kepada CV. Wita Saputra selaku debitur dengan surat Nomor 008/RD/ARR-BLWGI-JT/11/2013 tanggal 04 Februari 2013. PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. selaku pemohon lelang/penjual juga telah menyerahkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas objek lelang kepada KPKNL Semarang. Objek sengketa dalam perkara dengan nomor SKPT untuk objek sengketa adalah SKPT Nomor 1053/2012 tanggal 14 Mei 2012 dengan catatan masih dibebani hak tanggungan peringkat pertama pada PT. Bank Niaga, Tbk. berkedudukan di Jakarta (tidak ada catatan diblokir ataupun disita oleh Kantor Pelayanan Pajak Semarang Barat). Lelang eksekusi hak tanggungan yang dimohonkan oleh PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. tersebut dilaksanakan oleh KPKNL Semarang pada tanggal 28 Februari 2013, sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 333/2013 tanggal 28 Februari 2013. Terhadap salah satu objek yang dijual lelang yaitu berupa tanah dan bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3062, luas 132 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Yudha Tri Sakti, terletak di Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang, Jawa Tengah telah laku terjual kepada Enrico Sulistono Abadi (selaku Penggugat dalam perkara ini) dengan harga lelang sebesar Rp.251.000.000,- (dua ratus lima puluh satu juta rupiah). Berdasarkan hasil pelaksanaan lelang tersebut, saudara Enrico Sulistono Abadi selaku pemenang lelang/pembeli menindaklanjutinya dengan melakukan pelunasan kewajiban sebagai pemenang lelang kemudian melanjutkan dengan pengurusan proses balik nama ke Kantor Pertanahan Kota Semarang. Namun Kantor Pertanahan Kota Semarang menolak permohonan balik nama tersebut dikarenakan atas tanah SHM Nomor 3062, luas 132 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Yudha Tri Sakti, terletak di Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang, Jawa Tengah dalam status sita pajak oleh Kantor Pelayanan Pajak Semarang Barat.

Atas dasar kendala tidak dapat melakukan proses balik nama terhadap objek berupa tanah dan bangunan yang diperoleh dari lelang, saudara Enrico Sulistono Abadi yang merupakan pemenang lelang/pembeli melakukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Semarang dengan nomor perkara 366/Pdt.G/2014/PN.Smg yang kemudian diteruskan dengan pengajuan banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan nomor perkara 161/PDT/2016/PT.SMG.

Majelis Hakim dalam perkara memutuskan untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. Putusan angka 2 menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I, dalam hal ini adalah PT.

Bank CIMB Niaga, Tbk. cq. Bank CIMB Niaga Semarang dan Tergugat II, dalam hal ini adalah KPKNL Semarang yang telah melakukan pelelangan atas jaminan hutang dengan hak tanggungan yaitu tanah Hak Milik Turut Tergugat III SHM No, 3062/Sukorejo, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang yang telah diletakkan sita oleh Turut Tergugat II, dalam hal ini adalah Kantor Pelayanan Pajak Pratama Semarang Barat adalah perbuatan melawan hukum.<sup>12</sup>

Perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara berbunyi: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.” Merujuk Pasal 1365 KUHPerdara, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum ialah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam konteks ini, pemaknaan Pasal 1365 KUHPerdara hanya merumuskan perbuatan melawan hukum (PMH) sebagai perbuatan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri sebagaimana yang tertuang dalam hukum tertulis.<sup>13</sup> Perbuatan melawan hukum memiliki unsur-unsur sebagai berikut: a. Unsur adanya perbuatan melawan hukum; b. Unsur adanya kesalahan; c. Unsur adanya hubungan sebab akibat; d. Unsur adanya kerugian.

Berdasarkan teori di atas dan memperhatikan *petitum* yang diajukan Penggugat, dalam hal ini adalah pembeli/pemenang lelang, cukup beralasan jika Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, dikarenakan Penggugat sangat dirugikan karena telah membeli melalui lelang atas objek berupa tanah yang dibebani sita pajak dan tanpa ada pemberitahuan sebelumnya terkait informasi pembebanan sita tersebut. Sehingga pembeli yang telah melunasi seluruh kewajibannya tidak dapat menguasai objek lelang secara penuh dikarenakan objek lelang tidak dapat dibalik nama.

Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara memberikan beberapa jenis penuntutan yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum, antara lain:<sup>14</sup> a. Ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk uang; b. Ganti kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula; c. Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum; d. Larangan untuk melakukan suatu perbuatan; e. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum; f. Pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.

Berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 161/PDT/2016/PT.SMG tanggal 15 Juli 2016 diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa atas putusan bahwa Tergugat I (PT. Bank CIMB Niaga Tbk. cq. Bank CIMB Niaga Semarang) dan Tergugat II (KPKNL Semarang) dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, maka dapat dijatuhi hukuman ganti rugi untuk mengganti kerugian yang telah dialami Penggugat. Hal ini termuat dalam amar putusan angka 5.

Kemudian memperhatikan amar putusan angka 3, dimana dinyatakan oleh Majelis Hakim bahwa penetapan pemenang lelang oleh Tergugat II (KPKNL Semarang) atas objek perkara, tertanggal 28 Februari 2013, tidak mempunyai kekuatan hukum. Kaidah “tidak

<sup>12</sup> Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 161/PDT/2016/PT.SMG tanggal 15 Juli 2016 (2016).

<sup>13</sup> Syukron Salam, “Perkembangan Doktrin Perbuatan Melawan Hukum Penguasa,” *Nurani Hukum* 1, no. 1 (December 2018): 33, <https://doi.org/10.51825/nhk.v1i1.4818>.

<sup>14</sup> Sri Redjeki Slamet, “Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum,” *Lex Journalica* Volume 10, no. Nomor 2 (2013): 107–20.



mempunyai kekuatan hukum” dalam suatu putusan bermakna bahwa peraturan atau undang-undang atau peristiwa dimaksud not legally binding, yang berarti bahwa putusan tidak membatalkan suatu peraturan atau undang-undang atau peristiwa, tetapi menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat lagi.<sup>15</sup> Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dengan adanya putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 161/PDT/2016/PT.SMG tanggal 15 Juli 2016 diatas khususnya angka 3, tidak menyatakan bahwa peristiwa penetapan pemenang lelang oleh Tergugat II (KPKNL Semarang) dibatalkan. Hal ini selaras dengan materi pertimbangan hukum yang dimuat dalam halaman 41 putusan dimaksud, yang menyatakan bahwa “.....penetapan pemenang lelang Tergugat II tersebut bukan dinyatakan dibatalkan melainkan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, ...”.

Putusan yang menyatakan bahwa penetapan pemenang lelang tidak mempunyai kekuatan hukum dapat dimaknai bahwa dengan adanya putusan tersebut maka segala peristiwa hukum yang akan terjadi di kemudian hari yang didasarkan pada penetapan pemenang lelang tersebut tidak dapat dilakukan atau tidak dapat diakui keabsahannya. Seperti tidak dapat dilakukan proses balik nama, tidak dapat dilakukan penguasaan objek, dan segala tindakan hukum yang mendasarkan atas keputusan penetapan pemenang lelang tersebut.

Memperhatikan amar putusan dalam putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 161/PDT/2016/PT.SMG tanggal 15 Juli 2016 diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa tidak ada satupun amar putusan yang menyatakan bahwa tindakan atau perbuatan ataupun peristiwa lelang yang telah dilaksanakan dibatalkan. Begitu juga dengan Risalah Lelang yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 28 Februari 2013 berikut Risalah Lelang Nomor 333/2013 tanggal 28 Februari 2013 yang dibuat oleh Pejabat Lelang KPKNL Semarang adalah sah dan mengikat, dikecualikan dalam hal penetapan pemenang lelang atas nama Enrico Sulistono Abadi (Penggugat) atas objek lelang berupa tanah dan bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3062, luas 132 m2, tercatat atas nama Yudha Tri Sakti, terletak di Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang, Jawa Tengah.

Berdasarkan analisis, putusan tersebut sangatlah tepat karena telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur bahwa “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.”<sup>16</sup> Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan<sup>17</sup> yang dengan tegas menyatakan “bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.” Adapun PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang merupakan Peraturan Menteri Keuangan yang berlaku dan dijadikan pedoman pelaksanaan lelang pada saat lelang tersebut terjadi di tahun 2013. Apabila ditinjau dalam perspektif ketentuan lelang terbaru

<sup>15</sup> Ali Marwan Hsb and Hisar P. Butar Butar, “Akibat Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85 / PUU-Tentang Sumber Daya Air (Legal Consequences of the Constitutional Court Decision Number 85 / Puu-Xi / 2013 About Review of Law Number 7 of 2004 on Water Resources),” *Jurnal Legislasi Indonesia* 13, no. 4 (2016): 359–67.

<sup>16</sup> Kementerian Keuangan Republik Indonesia, “Peraturan Menteri Keuangan Republik Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang” (2011).

<sup>17</sup> Mahkamah Agung RI, “Buku II Mahkamah Agung Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan” (n.d.).

yaitu Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, hal serupa juga diatur dalam PMK lelang terbaru pada Pasal 25 yang menyatakan bahwa “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.” Risalah Lelang yang tidak dinyatakan batal maka tetap diakui keberadaannya dan keabsahannya. Sehingga hal-hal yang termuat di dalamnya tetap sah dan mengikat, dikecualikan hal-hal yang telah diputus dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berdasarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tersebut.

Risalah Lelang dalam pengertiannya juga dinyatakan sebagai akta autentik yang mempunyai pembuktian sempurna.<sup>10</sup> Sebagai akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerduta bahwa suatu akta autentik haruslah dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Berdasarkan penjelasan tersebut maka suatu akta dikatakan sebagai akta autentik apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:<sup>18</sup> a. Bentuk dan susunan (*vorm*) akta tersebut dibuat sesuai dengan bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (*wettelijke vorm*); b. Akta itu dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) pejabat umum (*openbaar ambtenaar*); c. Pejabat umum yang membuat akta tersebut haruslah pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta itu sesuai dengan wilayah kerjanya.

Unsur-unsur atau syarat-syarat<sup>12</sup> yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1868 KUHPerduta tersebut apabila diterapkan pada Risalah Lelang Nomor 333/2013 tanggal 28 Februari 2013 yang dibuat oleh Pejabat Lelang KPKNL Semarang dalam pelaksanaan lelang dalam perkara adalah sebagai berikut: 1) Unsur Pertama, bahwa akta autentik dibuat berdasarkan bentuk yang diatur dalam undang-undang. Risalah Lelang Nomor 333/2013 tanggal 28 Februari 2013 dibuat mengacu pada bentuk dan ketentuan yang diatur dalam Vendu Reglement Pasal 37, 38, 39 serta PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang; 2) Unsur Kedua, Risalah Lelang Nomor 333/2013 tanggal 28 Februari 2013 dibuat oleh Pejabat Lelang pada KPKNL Semarang, yang mana Pejabat Lelang pada KPKNL adalah Pejabat Lelang Kelas I yang juga<sup>19</sup> dikatakan sebagai pejabat umum sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 2 PMK Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I.<sup>19</sup> “Pejabat Lelang Kelas I adalah Pegawai Negeri Sipil pada Kementerian Keuangan yang diangkat sebagai Pejabat Lelang yang merupakan pejabat umum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.” Sehingga Risalah Lelang Nomor 333/2013 tanggal 28 Februari 2013 telah memenuhi unsur kedua; 3) Unsur Ketiga, dalam hal ini Risalah Lelang Nomor 333/2013 tanggal 28 Februari 2013 dibuat oleh Pejabat Lelang yang berkedudukan di KPKNL Semarang. Secara kewenangan jelas bahwa Pejabat Lelang mempunyai kewenangan untuk menjalankan lelang berikut membuat Risalah Lelangnya, dan untuk menjalankan tugas lelang, Pejabat Lelang bertindak berdasarkan Surat Tugas dari Kepala KPKNL tempat kedudukan Pejabat Lelang. Sedangkan objek lelang berupa tanah dalam perkara berada di Kota Semarang, dimana Kota Semarang merupakan wilayah kerja KPKNL Semarang. Unsur ketiga pun jelas terpenuhi.

<sup>18</sup> Usman Rachm<sup>14</sup>, *Hukum Lelang*, 2016.

<sup>19</sup> Kementerian Keuangan Republik Indonesia, “Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 Tentang Pejabat Lelang Kelas I” (2019).

Dengan terpenuhinya ketiga unsur atau syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara, maka Risalah Lelang Nomor 333/2013 tanggal 28 Februari 2013 yang dibuat oleh Pejabat Lelang KPKNL Semarang dapat dikatakan sebagai akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana pengertian Risalah Lelang sesuai Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Sesuai dengan Teori Tujuan Hukum, Gustav Radbruch, bahwa hukum memiliki tiga tujuan yang hendak diwujudkan, yaitu kemanfaatan, keadilan dan kepastian hukum. Berkaca dari putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 161/PDT/2016/PT.SMG tanggal 15 Juli 2016 berikut segala pertimbangan hukum yang telah diterapkan, dapat dikatakan bahwa hukum telah mampu mewujudkan kemanfaatan, dengan penjualan melalui lelang, dimana setiap pihak yang berkepentingan dapat memperjuangkan haknya secara proporsional. Penjual tetap dapat melakukan lelang atas objek jaminan debitur yang bermasalah, KPKNL selaku penyelenggara lelang tetap diakui produk-produk hukumnya seperti Risalah Lelang. Kantor Pelayanan Pajak Pratama Semarang Barat tetap dapat memperjuangkan hak atas pembayaran pajak oleh wajib pajak/penanggung pajak. Begitu juga dengan Pembeli dapat memperjuangkan haknya untuk menguasai objek yang diperolehnya secara penuh.

Dalam asas keadilan, putusan ini pun mencerminkan hak setiap pihak dilindungi secara adil dan tepat, dimana pembeli memperoleh kesempatan untuk mendapatkan haknya tanpa harus mengorbankan/menciderai hak pihak lain. Dengan tidak dibatalkannya proses lelang dan Risalah Lelang, maka hak pembeli lain dalam lelang tersebut tetap dilindungi. Pembeli lain yang tidak mengalami kendala dalam proses balik nama, tetap dapat melakukan proses peralihan hak menjadi atas nama Pembeli tanpa terdampak atas putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tersebut. Sedangkan peraturan-peraturan yang telah diterapkan baik dalam pelaksanaan lelang, pembuatan Risalah Lelang maupun dalam pertimbangan putusan, telah memberikan kepastian hukum yang jelas bagi masyarakat. Sehingga masyarakat tidak perlu menafsirkan sendiri karena peraturan yang ada dan berlaku mampu dijadikan pedoman yang tepat dalam pelaksanaan lelang dan juga pedoman bagi semua pihak untuk memperjuangkan haknya. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tersebut juga menjadi salah satu bukti bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL, dalam hal ini adalah KPKNL Semarang, dapat dipertanggungjawabkan bahwa telah dilakukan dengan penuh kehati-hatian dan sesuai ketentuan yang berlaku.

Apabila dikaji dalam teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman, di mana dalam perspektif Lawrence M. Friedman, terdapat tiga elemen dalam sistem hukum, meliputi:<sup>20</sup> a. Substansi Hukum; b. Struktur Hukum; dan c. Budaya Hukum. apabila diaplikasikan dalam perkara sebagaimana diputus oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan putusan Nomor 161/PDT/2016/PT.SMG tanggal 15 Juli 2016, dapat diuraikan sebagai berikut: 1) PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. cq. Bank CIMB Niaga Semarang sebagai pemohon lelang, dalam pengajuan permohonan lelang atas jaminan debitur an. CV. Wita Saputra telah mendasarkan perbuatan tersebut pada ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT)<sup>21</sup>;

---

<sup>20</sup> Lalu M. Alwin Ahadi, "Efektivitas Hukum Dalam Perspektif Filsafat Hukum: Relasi Urgensi Sosialisasi Terhadap Eksistensi Produk Hukum," *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (April 2022): 110, <https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4965>.

<sup>21</sup> "Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah" (1996).



Dalam proses pelaksanaan lelang, KPKNL Semarang telah menerapkan ketentuan-ketentuan dalam PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang; Kantor Pelayanan Pajak Semarang Barat selaku instansi pemerintah yang melakukan sita jaminan atas objek dalam perkara, dalam proses penyitaan jaminan telah menerapkan ketentuan dalam Undang-undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 19 Tahun 2000 (UU PPSP); Majelis Hakim dalam putusannya telah mempertimbangkan ketentuan-ketentuan dalam PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta ketentuan dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan. Hal ini juga sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 323/K/Sip/1968 menyatakan bahwa**<sup>22</sup> “suatu lelang yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.” Maka dapat disimpulkan bahwa dalam setiap pelaksanaan lelang, begitu juga dalam suatu peradilan, khususnya dalam perkara terkait lelang, telah terdapat ketentuan-ketentuan berupa peraturan perundang-undangan yang memadai dan jelas. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku tersebut benar-benar dijadikan pedoman dalam setiap pelaksanaan lelang oleh setiap pihak yang terlibat dalam proses lelang serta dijadikan pedoman dalam sistem peradilan yang ada di Indonesia, dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Tengah.

Dalam teori struktur hukum, adanya pembagian yang jelas mengenai tugas dan fungsi tiap-tiap lembaga/instansi. KPKNL Semarang selaku instansi yang memiliki kewenangan untuk melaksanakan lelang, Kantor Pelayanan Pajak Semarang Barat memiliki kewenangan dalam pelaksanaan tugas perpajakan termasuk dalam hal melakukan sita jaminan atas objek wajib pajak atau penanggung pajak. Kantor Pertanahan Kota Semarang memiliki kewenangan dalam hal pertanahan, menerbitkan sertipikat, menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan, menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, pencatatan blokir dan sita atas objek berupa tanah. Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai institusi peradilan yang memiliki kewenangan menangani dan memutus perkara tersebut.

Budaya hukum secara sederhana dapat dikatakan sebagai suatu pemikiran yang hidup di masyarakat. Pandangan masyarakat terhadap lelang, khususnya lelang eksekusi, saat ini dapat dikatakan tidak terlalu baik atau bahwa dapat dikatakan negatif. Hal ini dapat dikaitkan dengan banyaknya gugatan atas pelaksanaan lelang, beberapa kasus adanya debitur yang tidak mau melepaskan asetnya meskipun sudah terjual melalui lelang, beberapa kendala dalam penguasaan objek lelang. Dengan adanya peristiwa objek lelang berupa tanah tidak dapat dibalik nama dikarenakan adanya sita pajak dalam perkara ini dapat menambah citra negatif lelang di masyarakat. Meskipun secara substansi hukum sudah memadai dan dilaksanakan dengan baik, apabila terdapat peristiwa yang merugikan pihak tertentu, pasti akan membangun budaya hukum yang tidak baik di masyarakat. Kepercayaan masyarakat terhadap proses lelang dan terhadap kredibilitas instansi pemerintahan terkait akan tergerus yang akan berdampak pada citra lelang dan instansi terkait di masyarakat menjadi negatif.

### **3.2 Kendala dan Solusi atas Keabsahan Risalah Lelang atas Objek Lelang Yang Tidak Dapat Dibalik Nama**

---

<sup>22</sup> Mahkamah Agung RI, *Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 323/K/Sip/1968 (1968)*.



Dalam suatu rangkaian proses pasca lelang, sesuai dengan ketentuan Pasal 76 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam hal Pembeli lelang telah melunasi kewajiban-kewajiban pelunasannya, Penjual/pemilik barang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada Pembeli. Fakta hukum bahwa permohonan proses balik nama atas objek lelang kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang yang dilakukan oleh Penggugat ditolak, menunjukkan bahwa asli dokumen kepemilikan telah diserahkan oleh Penjual/pemilik barang kepada Penggugat selaku Pembeli/pemenang lelang. Akibat hukum lain yang harus dilakukan oleh Penjual dengan adanya objek lelang yang telah laku terjual melalui lelang adalah diterbitkannya surat roya oleh Penjual selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dan memperhitungkan hasil penjualan lelang tersebut terhadap jumlah utang debitur yang dilakukan eksekusi lelang.

KPKNL Semarang selaku instansi penyelenggara lelang juga memiliki kewajiban yang harus dilaksanakan sebagai tindak lanjut atas pelaksanaan lelang yang laku terjual dan telah dilunasi oleh Pembeli/pemenang lelang. Antara lain adalah menyetorkan hasil bersih lelang kepada Penjual dan menyetorkan bea lelang Penjual sebesar 1,5% dari harga lelang, bea lelang Pembeli sebesar 2% dari harga lelang dan PPh Final ke Kas Negara segera setelah adanya pelunasan harga lelang oleh Pembeli. Selain itu, atas dasar permohonan dari Pembeli/pemenang lelang, KPKNL Semarang telah menerbitkan Kutipan Risalah Lelang dengan nomor 333/2013 tertanggal 28 Mei 2013. Kutipan Risalah Lelang merupakan kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang yang diperlukan sebagai salah satu syarat untuk pendaftaran balik nama ke Kantor Pertanahan setempat.

Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 161/PDT/2016/PT.SMG tanggal 15 Juli 2016, menyatakan bahwa perbuatan melakukan pelelangan atas jaminan berupa tanah dan bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3062, luas 132 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Yudha Tri Sakti, terletak di Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang, Jawa Tengah yang merupakan objek perkara adalah perbuatan melawan hukum dan kemudian PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. cq. Bank CIMB Niaga Semarang selaku Penjual/pemohon lelang dijatuhi hukuman untuk mengembalikan kepada Penggugat seluruh uang pembelian lelang dan biaya lainnya yang telah dibayarkan oleh Penggugat.

Dengan adanya amar putusan tersebut di atas, menimbulkan dampak adanya ketidakpastian hukum bagi Penjual. Salah satunya adalah berkenaan dengan perlakuan terhadap hasil penjualan lelang yang telah diperhitungkan terhadap utang debitur. Dengan adanya objek jaminan utang milik debitur yang telah dilelang dan laku terjual, maka hasil penjualan lelang tersebut harus diperhitungkan sebagai pengurang terhadap utang debitur. Apabila kemudian berdasarkan amar putusan tersebut Penjual dihukum untuk mengganti seluruh uang pembelian lelang termasuk biaya-biaya lelang, berarti uang hasil penjualan lelang tersebut tidak dapat diperhitungkan sebagai pengurang utang debitur. Apabila telah terlanjur diperhitungkan, maka perhitungan itu seharusnya dapat dibatalkan. Hal ini tentunya guna menjamin asas keadilan hukum yang lahir sebagai akibat dari putusan pengadilan.

Setelah Penjual melaksanakan amar putusan dengan mengembalikan uang pembelian lelang berikut segala biaya yang telah dibayarkan Penggugat berikut pembayaran tuntutan ganti rugi sebagaimana dalam amar putusan, tentunya Pembeli berkewajiban menyerahkan kembali objek lelang tersebut berikut asli dokumen kepemilikannya kepada Penjual. Setelah

objek lelang berikut asli dokumen kepemilikannya kembali dikuasi oleh Penjual, apakah status hukumnya kembali seperti semula, dimana PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. selaku kreditur masih berhak atas Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas objek tanah dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3062, luas 132 m2, tercatat atas nama Yudha Tri Sakti, terletak di Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang, Jawa Tengah. Objek tersebut merupakan jaminan atas hutang debitur, dimana dalam suatu artikel yang menyatakan bahwa jaminan mempunyai fungsi yang sangat penting dalam kegiatan ekonomi pada umumnya karena dalam pemberian pinjaman modal dari lembaga keuangan mensyaratkan adanya suatu jaminan.<sup>23</sup> Maka dengan adanya tindakan hukum pengembalian uang hasil lelang dari kreditur kepada pembeli lelang, harus dipastikan kembali status objek jaminan tersebut.

Hal lainnya adalah terkait dengan status debitur yang semula dinyatakan wanprestasi dan telah ditunda<sup>2</sup> lanjut dengan eksekusi lelang terhadap jaminan hutang. Dengan telah dilaksanakannya putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 161/PDT/2016/PT.SMG tanggal 15 Juli 2016, apakah status debitur tetap dalam keadaan wanprestasi atau perlu adanya penetapan lain oleh pengadilan bahwa debitur wanprestasi.

Berdasarkan analisa-analisa di atas, putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 161/PDT/2016/PT.SMG tanggal 15 Juli 2016 telah menimbulkan beberapa ketidakpastian hukum bagi Penjual. Ketidakpastian hukum ini juga memicu tidak terpenuhi asas keadilan hukum bagi Penjual. Agar Penjual tetap dapat mempertahankan hak-haknya serta memperoleh kepastian hukum dalam perkara ini, Penjual dapat mengajukan gugatan wanprestasi melalui pengadilan negeri. Berdasarkan pada putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tersebut, Penjual mengajukan gugatan wanprestasi melalui pengadilan negeri dengan maksud untuk memperoleh kepastian hukum dalam hal: 1) Kepastian hubungan hukum antara PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. selaku kreditur dan CV. Wita Saputra selaku debitur serta status hukum debitur tetap dalam keadaan wanprestasi sebagai akibat berlakunya putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 161/PDT/2016/PT.SMG tanggal 15 Juli 2016; 2) Penetapan perhitungan atau rincian hutang terbaru yang merupakan akibat adanya proses pelaksanaan lelang jaminan yang telah laku dan hasilnya telah diperhitungkan terhadap hutang debitur serta akibat hukum atas berlakunya putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah; 3) Kepastian kedudukan hukum PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas objek lelang berupa tanah dan bangunan sesuai dengan SHM Nomor 3062, luas 132 m2, tercatat atas nama Yudha Tri Sakti, terletak di Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang, Jawa Tengah sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1233/2005 tanggal 18 Februari 2005, yang sebelumnya telah dilaksanakan lelang dan telah laku terjual serta telah diterbitkan surat roya atas tanah tersebut.

KPKNL<sup>2</sup> Semarang selaku instansi penyelenggara lelang tentunya juga terdampak atas berlakunya putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 161/PDT/2016/PT.SMG tanggal 15 Juli 2016. KPKNL Semarang selaku instansi penyelenggara lelang telah menyetorkan bea lelang dan PPh Final ke Kas Negara. Berlakunya amar putusan Pengadilan Tinggi Jawa

<sup>23</sup> Soegianto, Diah Sulistiyani R S, and Muhammad Junaidi, "Eksekusi Jaminan Fidusia Dalam Kajian Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia," *Jurnal Ius Constituendum* 4, no. 2 (2019): 191. <https://doi.org/10.26623/jic.v4i2.1658>.

Tengah Nomor 161/PDT/2016/PT.SMG tanggal 15 Juli 2016 yang menyatakan bahwa penetapan Penggugat sebagai pemenang lelang bukan dinyatakan dibatalkan melainkan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, serta adanya amar putusan yang menghukum PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. selaku Penjual untuk mengembalikan seluruh uang pembelian lelang berikut segala pajak dan biaya lelang, menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap bea lelang dan PPh Final yang telah disetorkan ke Kas Negara.

Bea lelang dan PPh Final yang telah disetorkan ke Kas Negara oleh KPKNL Semarang, sebelum adanya putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, sah dan jelas bahwa merupakan pendapatan negara berupa pajak dan bukan pajak (PNBP) yang berasal dari hasil penjualan lelang atas objek berupa tanah dan bangunan dalam perkara. Namun dengan berlakunya putusan tersebut menjadi tidak jelas kedudukan hukumnya.

Atas dasar pelaksanaan lelang tanggal 28 Februari 2013 dan berdasarkan permohonan dari Pembeli/pemenang lelang, KPKNL Semarang telah menerbitkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 333/2013 tertanggal 28 Mei 2013. Kutipan Risalah Lelang tersebut merupakan salah satu syarat untuk proses balik nama objek lelang ke Kantor Pertanahan setempat. Meskipun amar putusan telah menyatakan bahwa penetapan Penggugat sebagai pemenang lelang atas objek lelang berupa tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3062, luas 132 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Yudha Tri Sakti, terletak di Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang, Jawa Tengah tidak mempunyai kekuatan hukum. Namun demikian, dengan telah diterbitkannya Kutipan Risalah Lelang oleh KPKNL Semarang dan telah berada dalam penguasaan pemenang lelang (Penggugat), terdapat resiko penyalahgunaan atas Kutipan Risalah Lelang tersebut.

Sebagai upaya mitigasi resiko tersebut, KPKNL Semarang seharusnya meminta kepada Penggugat untuk mengembalikan Kutipan Risalah Lelang tersebut dengan alasan penetapan Penggugat sebagai pemenang lelang telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum. Apabila hal tersebut tidak dapat dilakukan maka KPKNL Semarang dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk menetapkan bahwa Kutipan Risalah Lelang Nomor 333/2013 tertanggal 28 Mei 2013 dengan objek lelang berupa tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3062, luas 132 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Yudha Tri Sakti, terletak di Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang, Jawa Tengah, dengan Pembeli/pemenang lelang atas nama Enrico Sulistono Abadi tidak mempunyai kekuatan hukum dan memerintahkan Enrico Sulistono Abadi untuk mengembalikan Kutipan Risalah Lelang tersebut kepada KPKNL Semarang.

#### 4. PENUTUP

Penjualan objek melalui lelang masih terdapat kemungkinan adanya kendala dalam proses balik nama objek lelang. Namun demikian, apabila terdapat objek lelang yang tidak dapat dibalik nama, tidak serta merta mengakibatkan proses lelang yang telah terjadi menjadi batal serta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang menjadi batal dan tidak sah. Sebagaimana dalam putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 161/PDT/2016/PT.SMG tanggal 15 Juli 2016, tidak terdapat satupun amar putusan yang menyatakan bahwa proses lelang dan Risalah Lelang dibatalkan. Proses lelang atas objek dalam perkara tetap diakui ada dan terjadi. Begitu juga dengan berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang Nomor 333/2013 tanggal 28 Februari 2013 yang dibuat oleh Pejabat Lelang KPKNL Semarang tetap sah dan mengikat. Namun dengan adanya putusan



tersebut membuat klausul penetapan Penggugat sebagai pembeli lelang dalam Risalah Lelang Nomor 333/2013 tanggal 28 Februari 2013 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum. Sedangkan bagian-bagian lain dalam Risalah Lelang Nomor 333/2013 tanggal 28 Februari 2013 tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat. Perlu adanya perbaikan dan peningkatan dalam hal koordinasi antar lembaga pemerintahan khususnya yang berkaitan dalam proses pelaksanaan lelang maupun terkait objek lelang. Dengan peningkatan koordinasi antar lembaga pemerintahan tersebut, diharapkan dapat meminimalisir resiko adanya kendala yang terjadi sebagai akibat hukum atas pelaksanaan lelang, termasuk namun tidak terbatas dalam hal kendala proses balik nama atas objek lelang.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Ahadi, Lalu M. Alwin. "Efektivitas Hukum Dalam Perspektif Filsafat Hukum: Relasi Urgensi Sosialisasi Terhadap Eksistensi Produk Hukum." *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (April 2022): 110. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4965>.
- Hsb, Ali Marwan, and Hisar P. Butar Butar. "Akibat Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85 / PUU-Tentang Sumber Daya Air (Legal Consequences of the Constitutional Court Decision Number 85 / Puu-Xi / 2013 About Review of Law Number 7 of 2004 on Water Resources)." *Jurnal Legislasi Indonesia* 13, no. 4 (2016): 359–67.
- Hutadjulu, Ryan Dwitama, Lastuti Abubakar, and Tri Handayani. "Akibat Hukum Terhadap Bank Atas Pembatalan Hak Tanggungan Melalui Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap." *Jurnal USM Law Review* 6, no. 1 (2023): 209–25. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v6i1.6646>.
- Ilhami, Siti Rafika. "Keabsahan Akta Risalah Lelang Terhadap Objek Lelang Yang Tidak Berada Dalam Wilayah Jabatan Pejabat Lelang Kelas II (Studi Kasus PT. M Finance Pekanbaru Dan Pejabat Lelang Kelas II Bekasi)," 2017.
- Indonesia, Kementerian Keuangan Republik. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (2020).
- Karina, Ahnia Septya. "Keabsahan Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Dalam Pelaksanaan Lelang Elektronik Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)," 2019.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I (2019).
- . Peraturan Menteri Keuangan Republik Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (2011).
- Mukti Fajar ND, Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2013.
- Pribadi, Agung. "Peralihan Piutang Secara Cessie Atas Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Perbankan Syari'Ah: Suatu Telaah Hukum Islam Dan Prinsip Perbankan Syari'Ah." *Jurnal Ius Constituendum* 2, no. 2 (2017): 137. <https://doi.org/10.26623/jic.v2i2.657>.
- Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 161/PDT/2016/PT.SMG tanggal 15 Juli 2016 (2016).
- Rachmadi, Usman. *Hukum Lelang*, 2016.
- RI, Mahkamah Agung. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 323/K/Sip/1968 (1968).
- RI, Mahkamah Agung. Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (n.d.).
- Salam, Syukron. "Perkembangan Doktrin Perbuatan Melawan Hukum Penguasa." *Nurani Hukum* 1, no. 1 (December 2018): 33. <https://doi.org/10.51825/nhk.v1i1.4818>.
- Sipahutar, Apul Oloan, Zaenal Arifin, Kukuh Sudarmanto, and Diah Sulistyani Ratna Sediati.



- “Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia Dalam Praktek Pada Debitur Yang Wanprestasi.” *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (2021): 144–56. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i1.4254>.
- Siregar, Nur Rizki, and Mohamad Fajri Mekka Putra. “Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi.” *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (2022): 128. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4872>.
- Soegianto, Diah Sulistiyani R S, and Muhammad Junaidi. “Eksekusi Jaminan Fidusia Dalam Kajian Undang- Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.” *Jurnal Ius Constituendum* 4, no. 2 (2019): 191. <https://doi.org/10.26623/jic.v4i2.1658>.
- Sri Redjeki Slamet. “Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum.” *Lex Jurnalica* Volume 10, no. Nomor 2 (2013): 107–20.
- Syahputra, Rizky, Doddy Kridasaksana, and Zaenal Arifin. “Perlindungan Hukum Bagi Musisi Atas Hak Cipta Dalam Pembayaran Royalti.” *Semarang Law Review (SLR)* 3, no. 1 (2022): 84. <https://doi.org/10.26623/slr.v3i1.4783>.
- Tiara, Ressa. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Obyek Lelang Di Kota Padang,” 2018.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (1996).
- Zefanya, Audry, and Fransiscus Xaverius Arsin Lukman. “Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah.” *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 441. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i2.4878>.

# Keabsahan Risalah Lelang Atas Objek Lelang Yang Tidak Dapat Dibalik Nama

## ORIGINALITY REPORT

17%

SIMILARITY INDEX

18%

INTERNET SOURCES

11%

PUBLICATIONS

7%

STUDENT PAPERS

## PRIMARY SOURCES

1	<a href="http://journals.usm.ac.id">journals.usm.ac.id</a> Internet Source	2%
2	<a href="http://jurnal.untagsmg.ac.id">jurnal.untagsmg.ac.id</a> Internet Source	2%
3	<a href="http://ditbinganis.badilag.net">ditbinganis.badilag.net</a> Internet Source	1%
4	<a href="http://eprints.walisongo.ac.id">eprints.walisongo.ac.id</a> Internet Source	1%
5	<a href="http://repository.ub.ac.id">repository.ub.ac.id</a> Internet Source	1%
6	<a href="http://menuruthukum.com">menuruthukum.com</a> Internet Source	1%
7	<a href="http://digilib.unila.ac.id">digilib.unila.ac.id</a> Internet Source	1%
8	<a href="http://digilib.uin-suka.ac.id">digilib.uin-suka.ac.id</a> Internet Source	1%
9	<a href="http://ojs.unida.ac.id">ojs.unida.ac.id</a> Internet Source	1%

10	<a href="http://jurnal.uisu.ac.id">jurnal.uisu.ac.id</a> Internet Source	1 %
11	<a href="http://repositori.usu.ac.id">repositori.usu.ac.id</a> Internet Source	1 %
12	<a href="http://e-journal.janabadra.ac.id">e-journal.janabadra.ac.id</a> Internet Source	1 %
13	<a href="http://putusan3.mahkamahagung.go.id">putusan3.mahkamahagung.go.id</a> Internet Source	1 %
14	<a href="http://repo-dosen.ulm.ac.id">repo-dosen.ulm.ac.id</a> Internet Source	1 %
15	<a href="http://jurnal.iainkediri.ac.id">jurnal.iainkediri.ac.id</a> Internet Source	1 %
16	<a href="http://wisuda.unissula.ac.id">wisuda.unissula.ac.id</a> Internet Source	1 %
17	<a href="http://repository.umsu.ac.id">repository.umsu.ac.id</a> Internet Source	1 %
18	<a href="http://ojs.unud.ac.id">ojs.unud.ac.id</a> Internet Source	1 %
19	Submitted to Universitas Airlangga Student Paper	1 %

Exclude quotes  Off

Exclude matches  < 1%

Exclude bibliography  On