# PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG ATAS OBJEK LELANG JAMINAN YANG DIPERKARAKAN DEBITUR WANPRESTASI

**(Studi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang)**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**Cahaya Zakia A'yunin Juwita Hanum**

**NIM 210202110090**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM**

**MALANG**

**2025**

# PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG ATAS OBJEK LELANG JAMINAN YANG DIPERKARAKAN DEBITUR WANPRESTASI

**(Studi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang)**

**SKRIPSI**

**oleh:**

**Cahaya Zakia A'yunin Juwita Hanum**

**NIM 210202110090**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

**2025**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

بِسْمِ اللهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيْمِ

Demi allah,

Dengan kesadaran penuh serta tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG ATAS OBJEK LELANG JAMINAN YANG DIPERKARAKAN DEBITUR WANPRESTASI (STUDI DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MALANG)

Skripsi ini disusun secara mandiri dengan mengikuti kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Apabila di kemudian hari laporan penelitian ini terbukti merupakan hasil plagiasi dari karya orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, maka skripsi ini sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana akan dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 15 April 2025

Penulis,

Cahaya Zakia A'yunin Juwita Hanum

NIM. 210202110090

## HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudari Cahaya Zakia A'yunin Juwita Hanum NIM 210202110090 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Atas Objek Lelang Jaminan Yang Diperkarakan Debitur Wanprestasi (Studi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang)**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diujikan ooleh Majelis Dewan Penguji.

Malang, 15 April 2025

| | |
|---|---|
| Mengetahui, | |
| Ketua Program Studi | Dosen Pembimbing |
| Hukum Ekonomi Syariah | |
| Prof. Dr. Fakhruddin, M.HI. | Dwi Fidhayanti, S.HI., M.H |
| NIP. 197408192000031002 | NIP. 199103132019032036 |

## HALAMAN PENGESAHAN

Dewan Penguji Skripsi saudari Cahaya Zakia A'yunin Juwita Hanum, NIM 210202110090 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG ATAS OBJEK LELANG JAMINAN YANG DIPERKARAKAN DEBITUR WANPRESTASI**
**(Studi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang)**

Telah dinyatakan lulus dalam siding skripsi yang dilaksanakan pada 25 April 2025.

Dengan Penguji:

1. Aditya Prastian Supriyadi, M.H (.....) Ketua
   NIP. 199304292020121003
2. Dr. Burhanuddin Susamto, S.HI., M.H (.....) Penguji Utama
   NIP. 197801302009121002
3. Dwi Fidhayanti, S.HI, M.H (.....) Sekertaris
   NIP. 199103132019031036

Malang, 6 Mei 2025
Dekan Fakultas Syariah

Prof. Dr. Saifullah, M.A., CAHRM.
NIP. 197708222005011003

## BUKTI KONSULTASI

| | |
|---|---|
| Nama | : Cahaya Zakia A'yunin Juwita Hanum |
| NIM | : 210202110090 |
| Program Studi | : Hukum Ekonomi Syariah |
| Dosen Pembimbing | : Dwi Fidhayanti, S.Hi., M.H |
| Judul Skripsi | : Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Atas Objek Lelang Yang Diperkarakan Debitur Wanprestasi (Studi Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Malang) |

| No. | Hari/Tanggal | Materi Konsultasi | Paraf |
|---|---|---|---|
| 1. | 4 Oktobet 2024 | Konsultasi latar belakang | |
| 2. | 7 Oktober 2024 | Mengubah penelitian menjadi yuridis empiris | |
| 3. | 14 Oktober 2024 | Konsultasi bab I | |
| 4. | 16 Desember 2024 | Konsultasi revisi sempro | |
| 5. | 12 Februari 2025 | Konsultasi bab IV | |
| 6. | 19 Februari 2025 | Revisi bab IV | |
| 7. | 3 Maret 2025 | Revisi bab IV dan V | |
| 8. | 19 Maret 2025 | Revisi kepenulisan | |
| 9. | 9 April 2025 | Konsultasi skripsi lengkap | |
| 10. | 14 April 2025 | Acc naskah skripsi | |

Malang, 15 April 2025
Mengetahui,
Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Prof. Dr. Fakhruddin, M.HI.
NIP.197408192000031002

## MOTTO

**اِنَّ اللّٰهَ يَأْمُرُكُمْ اَنْ تُؤَدُّوا الْاَمٰنٰتِ اِلٰٓى اَهْلِهَاۙ وَاِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ اَنْ تَحْكُمُوْا بِالْعَدْلِۗ اِنَّ اللّٰهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهٖۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ سَمِيْعًاۢ بَصِيْرًا**

“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanah kepada pemiliknya. Apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia, hendaklah kamu tetapkan secara adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang paling baik kepadamu. Sesungguhnya Allah Maha Mendengar lagi Maha Melihat.”

**فَاصْبِرْ اِنَّ وَعْدَ اللّٰهِ حَقٌّ وَّلَا يَسْتَخِفَّنَّكَ الَّذِيْنَ لَا يُوْقِنُوْنَ**

“Maka, bersabarlah kamu, sesungguhnya janji Allah itu benar. Jangan sampai orang-orang yang tidak meyakini itu membuatmu bersedih.”

(Ar-Rum:60)

**مَا وَدَّعَكَ رَبُّكَ وَمَا قَلٰى**

“Tuhanmu tidak meninggalkan dan tidak tidak pula membencimu”

(Adh-Dhuha:3)

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil ‘Alamin, puji syukur atas kehadirat Allah SWT yang telah memberi kesehatan, rahmat serta kesempatan kepada penulis sehingga penelitian dengan judul: “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Atas Objek Lelang Yang Diperkarakan Oleh Debitur Wanprestasi (Studi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Malang)”. Penulis dapat menyelesaikan tugas ini dengan baik. Sholawat dan salam senantiasa kita panjatkan kepada junjungan kita, Nabi Muhammad SAW, yang telah memberikan teladan mulia dalam menjalani kehidupan. Semoga dengan meneladani beliau, kita termasuk dalam golongan orang-orang beriman dan memperoleh syafa’at di hari akhir nanti. Aamiin.

Atas segala bimbingan, pengajaran, arahan, serta bantuan yang telah diberikan, dengan penuh kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. M. Zainuddin, MA, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Prof. Dr. Sudirman, MA., CAHRM., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Prof. Dr. Fakhruddin, M.HI., selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
4. Iffaty Nasyi’ah, M.H. selaku dosen wali penulis selama menempuh perkuliahan di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih penulis haturkan kepada beliau yang telah

sabar memberikan bimbingan, saran, serta motivasi selama menempuh perkuliahan.

5. Dwi Fidhayanti, S.HI., M.H selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu berharganya untuk memberikan masukan dan arahan serta memberikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Segenap dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah memberikan ilmu kepada penulis. Semoga segala sesuatu yang telah diberikan menjadi bagian dari keberkahan dan keridhoan Allah SWT.
7. Staf Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, terima kasih atas segala partisipasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang, Bapak Gunawan Wiranto Tedjosukmono dan Ibu Suci Ari Pertiwi terima kasih telah bersedia menjadi narasumber dan bagian dari penyusunan skripsi ini.
9. Kedua orang tuaku tercinta, Umi Siti Aminah dan Abi Nur Nuhud yang memberikan kasih sayang dan cinta kepada penulis, yang selalu mendoakan kesuksesan anak-anaknya, memberikan support terbaik serta selalu menjadi tempat pulang ternyaman bagi penulis dan selalu memberikan apresiasi terhadap semua pencapaian penulis.
10. Saudara-saudariku, Cahaya Fairuza Azarine Ramadhani, Cahaya Muhammad Haidar Al-Mumtaz dan Nanda Fatimatuz Zahro yang selalu memberikan semangat kepadaku dan juga selalu bangga atas pencapaianku.

11. Kepada sahabat-sahabat penulis Aura Rahma Octaviani, Elsa Nur Handayani, Myrna Khairani Syabeh, Diana Adinda Sari, Ummi Rosyidah Azzahra, Salsabila lailil Zhaqia, Zakiatun Nufus Hasanah, Wine Antika Mulia yang telah memberikan semangat dan dukungan saat merasa lelah. Khususnya saya ingin mengucapkan terima kasih kepada Aura yang selalu ada dan menemani saya di setiap proses pengerjaan skripsi ini, Elsa yang kehadirannya memberikan dukungan yang luar biasa untuk penulis serta terima kasih untuk NCT khususnya Haechan yang dengan lagu-lagunya selalu menemani dan menghibur penulis.
12. Kepada teman-teman penulis yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terima kasih atas segala dukungan yang telah diberikan kepada penulis.
13. Kepada diri saya sendiri. Terima kasih telah bertahan sejauh ini, terima kasih untuk tidak menyerah dan selalu bangkit walau sering kali merasa terpuruk, terima kasih telah berjuang untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai. Berbahagialah dan selalu bersyukur dimanapun berada.

Selesainya penyusunan skripsi ini, penulis berharap bahwa ilmu yang telah diperoleh selama menempuh pendidikan di Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dapat memberikan manfaat, baik bagi diri sendiri maupun bagi orang lain. Dengan kesadaran penuh, penulis mengakui sebagai manusia biasa yang tidak luput dari kesalahan maupun kekhilafan dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, maka penulis mengharapkan pintu maaf, kritik dan saran yang membangun dari semua pihak demi upaya perbaikan di waktu yang akan datang.

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Daftar huruf Bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam aksara latin Indonesia ada dalam tabel berikut:

| Arab | Indonesia | Arab | Indonesia |
|---|---|---|---|
| أ | ‘ | ط | t |
| ب | b | ظ | ẓ |
| ت | t | ع | ’ |
| ث | th | غ | gh |
| ج | j | ف | f |
| ح | h | ق | q |
| خ | kh | ك | k |
| د | d | ل | l |
| ذ | dh | م | m |
| ر | r | ن | n |
| ز | z | و | w |
| س | s | ه | h |
| ش | sh | ء | ‘ |
| ص | ṣ | ي | y |
| ض | ḍ | | |

Hamzah (ء) yang berada pada awal kata yang sering kali dilambangkan dengan alif mengikuti vokalnya tanpa memerlukan tanda apapun. Tetapi, apabila berada di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (‘) koma atas.

Untuk menunjukkan bunyi hidup panjang (madd), maka caranya dengan menuliskan coretan horizontal di atas huruf, seperti ā, ī dan ū. ( أ, ي, و). Bunyi hidup dobel Arab ditransliterasikan dengan menggabung dua huruf “ay” dan “aw” seperti layyinah, lawwāmah. Kata yang berakhiran tā’ marbūṭah dan berfungsi sebagai sifat atau muḍāf ilayh ditransliterasikan dengan “ah”, sedangkan yang berfungsi sebagai muḍāf ditransliterasikan dengan “at”.

## DAFTAR ISI

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI** ..... iii

**HALAMAN PERSETUJUAN** ..... iii

**HALAMAN PENGESAHAN** ..... **Error! Bookmark not defined.**

**BUKTI KONSULTASI** ..... v

**HALAMANPENGESAHAN** ..... vi

**MOTTO** ..... vii

**KATA PENGANTAR** ..... viiii

**PEDOMAN TRANSLITERASI** ..... xii

**DAFTAR ISI** ..... xiii

**ABSTRAK** ..... xivv

**ABSTRACT** ..... xv

**البحث ملخص** ..... xvii

**BAB I** ..... 1

**PENDAHULUAN** ..... 1

A. Latar belakang ..... 1

B. Rumusan Masalah ..... 5

C. Tujuan Penelitian ..... 5

D. Manfaat penelitian ..... 6

E. Definisi Operasional ..... 7

F. Sistematika Pembahasan ..... 8

**BAB II** ..... 11

**TINJAUAN PUSTAKA** ..... 11

A. Penelitian Terdahulu ..... 11

B. Kerangka teori ..... 19

**BAB III** ..... 32

**METODE PENELITIAN** ..... 32

A. Jenis Penelitian ..... 32

B. Pendekatan Penelitian ..... 32

C. Lokasi Penelitian ..... 33

D. Jenis dan Sumber Data ..... 33

E. Metode Pengumpulan Data ..... 34

F. Metode Pengolahan Data ..... 34

**BAB IV** ..... 38

**HASIL DAN PEMBAHASAN** ..... 38

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian ..... 38

B. Keabsahan Objek Lelang Dari Pemenang Lelang Di KPKNL Malang ..... 39

C. Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Terhadap Objek Yang Diperkarakan Oleh Debitur Wanprestasi di KPKNL Malang Berdasarkan Ketentuan Hukum Yang Berlaku Di Indonesia ..... 53

**BAB V** ..... 70

**KESIMPULAN DAN SARAN** ..... 70

A. Kesimpulan ..... 70

B. Saran ..... 71

**DAFTAR PUSTAKA** ..... 72

**LAMPIRAN LAMPIRAN** ..... 77

# ABSTRAK

**Cahaya Zakia A'yunin Juwita Hanum, 2102021110090, 2025, Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Atas Objek Lelang Yang Diperkarakan Debitur Wanprestasi (Studi Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Malang), Skripsi Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing Skripsi: Dwi Fidhayanti, S.HI., M.H**

---

**Kata Kunci: Perlindungan Hukum; Pemenang Lelang; Debitur Wanprestasi**

Pengembalian pinjaman yang tidak berlangsung baik mengakibatkan kerugian bagi kreditur. Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ketika debitur wanprestasi, kreditur berhak melakukan eksekusi melalui proses lelang. Setelah lelang dilaksanakan dan dimenangkan, pemenang lelang kesulitan untuk menguasai objek lelang karena adanya gugatan oleh debitur. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan objek lelang dari pemenang lelang, serta mengetahui perlindungan hukum pemenang lelang terhadap objek yang diperkarakan oleh debitur wanprestasi berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.

Metode yang digunakan pada penelitian adalah yuridis empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis. Lokasi penelitian ini dilakukan pada KPKNL Malang. Jenis dan sumber data diperoleh dari data primer yaitu wawancara dan data sekunder dari kajian literatur. Metode analisis data menggunakan analisis penafsiran gramatikal. Metode pengolahan data menggunakan tahapan reduksi data, penyajian data, dan kesimpulan / verifikasi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa risalah lelang sebagai dokumen resmi memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Meskipun terdapat gugatan dari debitur lelang tetap dilanjutkan dan status objek lelang yang telah dilakukan tetap berada di tangan pemenang lelang yang beritikad baik. Perlindungan preventif dilakukan melalui penyampaian informasi yang jelas dan transparan kepada peserta lelang mengenai dokumen, kondisi objek, serta potensi risiko yang mungkin timbul. Sementara itu, perlindungan represif diterapkan dalam bentuk penerbitan risalah lelang oleh pejabat lelang yang menjadi alat bukti yang sah bahwa pemenang lelang merupakan pemegang hak atas objek lelang tersebut. Sehingga pemenang lelang dapat memperoleh haknya secara efektif. Peralihan hak atas objek lelang kepada pemenang lelang terjadi secara otomatis saat pemenang dinyatakan telah memenuhi seluruh syarat. Apabila debitur enggan meninggalkan objek lelang, berdasakan Pasal 200 HIR pemenang lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi pengosongan di pengadilan negeri.

## ABSTRACT

**Cahaya Zakia A'yunin Juwita Hanum, 2102021110090, 2025, Legal Protection for Auction Winners of Auction Objects Contested by Defaulting Debtors (Study at the State Wealth and Auction Service Office Malang), Thesis Sharia Economic Law Study Programme, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University Malang. Thesis supervisor: Dwi Fidhayanti, S.HI., M.H.**

---

**Keywords: Legal Protection; Auction Winner; Defaulting Debtor**

Loan repayments that do not go well result in losses for the creditor. Based on Article 6 of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights, when the debtor defaults, the creditor has the right to execute through the auction process. After the auction is won, the auction winner has difficulty controlling the auction object due to a lawsuit by the debtor. This study aims to determine the validity of the auction object of the auction winner, as well as to determine the legal protection of the auction winner against the object sued by the defaulted debtor based on the applicable legal provisions in Indonesia.

The method used in the research is empirical juridical with a sociological juridical approach. The location of this research was conducted at KPKNL Malang. Types and sources of data obtained from primary data, namely interviews and secondary data from literature review. The data analysis method uses grammatical interpretation analysis. The data processing method uses the stages of data reduction, data presentation, and conclusion/verification.

The results of this study indicate that the minutes of auction as an official document has binding legal force. Despite a lawsuit from the debtor, the auction continues and the status of the auction object that has been carried out remains in the hands of a good faith auction winner. Preventive protection is carried out through the delivery of clear and transparent information to bidders regarding documents, object conditions, and potential risks that may arise. Meanwhile, repressive protection is applied in the form of the issuance of minutes of auction by the auction official which becomes valid evidence that the auction winner is the right holder of the auction object. So that the winner of the auction can effectively obtain his rights. The transfer of rights to the auction object to the auction winner occurs automatically when the winner is declared to have fulfilled all the requirements. If the debtor is reluctant to leave the auction object, based on Article 200 HIR, the auction winner can apply for execution of the auction in the district court.

**البحث ملخص**

**كاهية زكية عيونين جويتا هانوم، 2102021110090، 2025، الحماية القانونية للفائزين بالمزاد العلني للأشياء التي يتنازع عليها المدينون المتعثرون (دراسة في مكتب الدولة للثروة وخدمة المزادات في مالانج)، برنامج دراسة القانون الاقتصادي الشرعي، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانج. المشرف على الرسالة: دوي فيدهايانتي، س.ح.، م.ح**

---

**الكلمات المفتاحية: الحماية القانونية؛ الفائز بالمزاد العلني؛ المدين**

يؤدي سداد القرض الذي لا يسير على ما يرام إلى خسائر للدائن. واستناداً إلى المادة 6 من القانون رقم 4 لسنة 1996 بشأن حقوق الرهن العقاري، فإنه عند تخلف المدين عن السداد، يحق للدائن التنفيذ عن طريق المزاد العلني. وبعد إجراء المزاد والفوز به، يواجه الفائز بالمزاد صعوبة في السيطرة على محل المزاد بسبب دعوى قضائية من قبل المدين. تهدف هذه الدراسة إلى تحديد مدى صلاحية موضوع المزاد للفائز بالمزاد، وتحديد الحماية القانونية للفائز بالمزاد ضد الموضوع الذي رفعه المدين المتعثر في المزاد بناءً على الأحكام القانونية المعمول بها في إندونيسيا.

المنهج المستخدم في البحث هو المنهج الفقهي التجريبي مع المنهج الفقهي الاجتماعي. وقد أُجري موقع مالانج. أنواع ومصادر البيانات التي تم الحصول عليها من البيانات KPKNL هذا البحث في مدينة مالانج الأولية، أي المقابلات والبيانات الثانوية من مراجعة الأدبيات. تستخدم طريقة تحليل البيانات تحليل التفسير النحوي. وتستخدم طريقة معالجة البيانات مراحل اختزال البيانات، وعرض البيانات، والاستنتاج/التحقق.

تشير نتائج هذه الدراسة إلى أن محضر المزاد كوثيقة رسمية له قوة قانونية ملزمة. على الرغم من وجود دعوى قضائية من المدين، إلا أن المزاد لا يزال مستمراً ويبقى وضع الشيء الذي تم إجراء المزاد عليه في يد الفائز بالمزاد بحسن نية. ويتم تنفيذ الحماية الوقائية من خلال تقديم معلومات واضحة وشفافة للمزايدين فيما يتعلق بالوثائق وشروط الشيء موضوع المزاد والمخاطر المحتملة التي قد تنشأ. وفي الوقت نفسه، يتم تطبيق الحماية القمعية في شكل إصدار محضر المزاد من قبل المسؤول عن المزاد والذي يصبح دليلاً ساريًا على أن الفائز بالمزاد هو صاحب الحق في الشيء موضوع المزاد. بحيث يمكن للفائز بالمزاد الحصول على حقوقه بشكل فعال. ويحدث انتقال الحقوق في الشيء موضوع المزاد إلى الراسي عليه المزاد تلقائياً عندما يتم الإعلان عن استيفاء الفائز بالمزاد لجميع المتطلبات. وإذا امتنع المدين عن ترك الشيء موضوع المزاد، استناداً إلى المادة 200 من قانون الرهن العقاري يمكن للفائز بالمزاد أن يتقدم بطلب تنفيذ المزاد في محكمة المقاطعة.

# BAB I

# PENDAHULUAN

## A. Latar belakang

Perjanjian utang piutang memiliki pengertian yang sama dengan perjanjian pinjam meminjam yang telah diatur dan ditentukan dalam Bab Ketiga Belas Buku Ketiga KUHPerdata, dalam Pasal 1754 KUHPerdata yang menjelaskan bahwa, *"Pinjam pakai habis adalah suatu perjanjian, yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama."*[1] Selain istilah utang-piutang, dikenal juga istilah kredit di perbankan konvensional dan pembiayaan di perbankan syariah. Meski utang, kredit, dan pembiayaan sering digunakan dalam konteks berbeda, esensinya di masyarakat tidak jauh berbeda, yaitu terkait pemberian pinjaman atau pembelian yang tidak dibayar tunai.[2]

Pemberian jaminan dalam proses pinjaman memiliki peranan yang penting untuk menciptakan rasa aman bagi kedua pihak, yaitu pemberi pinjaman (kreditur) dan peminjam (debitur). Umumnya, kreditur menetapkan syarat adanya jaminan utang sebelum menyetujui permohonan pinjaman. Jaminan tersebut biasanya memiliki nilai yang setara atau lebih tinggi dibandingkan dengan jumlah utang yang diberikan oleh bank atau

[1] Pasal 1754 Burgerlijk Wetboek, "KUHP: Kitab UU Hukum Perdata" (2007).
[2] Rahmat Ilyas, "Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syari'Ah," *Jurnal Penelitian* 9, no. 1 (2015): 183–204, https://doi.org/10.21043/jupe.v9i1.859.

kreditur.[3] Dalam praktiknya, tidak semua proses pengembalian kredit berlangsung dengan baik dan sesuai harapan. Terdapat sejumlah permasalahan di mana debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya untuk membayar utang kepada kreditur sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan. Situasi ini berpotensi menimbulkan kerugian finansial bagi kreditur ketika debitur gagal melaksanakan kewajibannya, yang dikenal sebagai wanprestasi.[4]

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juga mengatur bahwa apabila pihak yang berutang tidak memenuhi kewajibannya, pihak yang memiliki Hak Tanggungan pertama hak untuk mengadakan lelang publik untuk menjual aset yang dijaminkan. Hasil dari penjualan tersebut akan digunakan untuk melunasi utang yang ada. Dengan kata lain, apabila debitur sebelumnya tidak memenuhi kewajibannya, pihak kreditur harus mampu membuktikan secara jelas bahwa debitur tersebut benar-benar tidak mampu memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan.[5]

Eksekusi jaminan Hak Tanggunga merupakan Langkah terakhir yang dilakukan oleh kreditur selaku penerima Hak Tanggungan apabila debitur selaku pemberi Hak Tanggungan wanprestasi. Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara

[3] Ilham Muzzaki and Aris Machmud, "Prosedur Pengalihan Cessie Dalam Perspektif Hukum," *Binamulia Hukum* 12, no. 1 (2023): 143–59, https://doi.org/10.37893/jbh.v12i1.503.
[4] Atik Winanti Christin Natalia Tambunan, "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DAPAT MENGUASAI OBJEK LELANG (STUDI KASUS PUTUSAN NO.3/PDT.G/2018/PN.Lgs)," *Jurnal Interpretasi Hukum* 5, no. 1 (2024): 821–29.
[5] Christin Natalia Tambunan.

tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.

Pengumuman lelang dilakukan bertujuan untuk menawarkan kepada orang yang berminat untuk membeli barang yang dilelang. Pelelangan eksekusi pada Hak tanggungan diatur di dalam Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yaitu *"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*.[6] Untuk pelelangan eksekusi, sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang bertindak sebagai penyelenggara lelang dan bertindak sebagai perantara bagi kreditur yang akan menjual objek hak tanggungan kepada calon pembeli yang memberikan penawaran harga tertinggi.

Pada akhirnya, pejabat lelang akan menetapkan penawar tertinggi sebagai pemenang lelang objek hak tanggungan, yang berhak mendapatkan perlindungan hukum berupa kepastian hukum atas barang yang dibelinya melalui lelang, baik secara fisik maupun hak kebendaan atas barang tersebut.[7]

---

[6] Husni Kamal, "Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Positif Dan Fiqh Muamalah," *Al Mashaadir : Jurnal Ilmu Syariah* 1, no. 2 (2020): 57–67, https://doi.org/10.52029/jis.v1i2.20.

[7] Mohammad Algifarri Sukmaya, Lastuti Abubakar, and Tri Handayani, "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Hal Eksekusi Terhalang Oleh Gugatan Ditinjau Dari Hukum Jaminan," *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 8, no. 2 (2020): 204, https://doi.org/10.25157/justisi.v8i2.3605.

Pihak-pihak yang terlibat dalam proses pelelangan terdiri dari: pertama, nasabah yaitu orang yang telah meminjam uang pada kreditur namun tidak melaksanakan kewajibannya sesuai yang disepakati. Kedua, kreditur, yaitu pihak bank atau lembaga yang memberikan modal kepada nasabah. Ketiga, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Keempat, pihak pembeli barang jaminan yaitu orang atau badan yang telah membeli atau menang dalam pelelangan barang jaminan.[8] Pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 6 Tentang Hak Tanggungan, ternyata tidak selalu berjalan dengan baik. Pelaksanaan lelang tersebut seringkali dijadikan sebagai gugatan bagi pihak ketiga yang memiliki kepentingan terhadap objek jaminan yang dilelang.[9]

Dalam praktik, pembeli lelang objek hak tanggungan tidak selalu menerima perlindungan hukum dari eksekusi jaminan hak tanggungan. Salah satu contohnya adalah pembeli lelang tidak dapat menikmati haknya atas objek lelang karena ada gugatan terhadap eksekusi objek hak tanggungan, baik itu gugatan perlawanan maupun gugatan yang ditujukan kepada pembeli lelang. Dalam kasus ini pemenang lelang berhasil memperoleh sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang melaui lelang yang diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang. Meskipun

[8] H. Salim HS, *Perkembangan hukum jaminan di indonesia* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2004), 24.
[9] Tumanda Tamba S.P. Dedy Suwandi, Agus Saiful Abib, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Beritikad Baik Yang Risalah Lelangnya Dibatalkan Oleh Pengadilan," *Unes Law Review* 6, no. 1 (2023): 2780–89, https://doi.org/10.20885/jlr.vol8.iss1.art10.

telah resmi memiliki tanah tersebut berdasarkan risalah lelang, terdapat kendala dalam mendapatkan kontrol fisik atas tanah tersebut. Debitur, yang menolak untuk meninggalkan properti, bahkan mengajukan gugatan terhadap pemenang lelang.[10]

Oleh karena itu penelitian ini akan membahas mengenai perlindungan hukum pemenang lelang atas objek yang diperkarakan debitur wanprestasi. Selain itu, dilakukannya studi lapangan untuk mengumpulkan data yang dapat menunjang melalui proses wawancara dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Kota Malang selaku pihak penyelenggara lelang yang berwenang.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana keabsahan objek lelang dari pemenang lelang di KPKNL Malang?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang terhadap objek yang diperkarakan oleh debitur wanprestasi di KPKNL Malang berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia?

## C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui keabsahan objek lelang dari pemenang lelang di KPKNL Malang.

[10] Putusan Nomor 314/Pdt.G/2023/PN Mlg.

2. Mengetahui perlindungan hukum bagi pemenang lelang terhadap ibjek yang diperkarakan oleh debiur wanprestasi di KPKNL Malang berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.

## D. Manfaat penelitian

Penelitian ini memiliki potensi untuk memberikan kontribusi dalam bidang ilmu pengetahuan. Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

   Harapan dari penelitian ini yaitu mampu memanfaatkan pengalaman dalam bidang penelitian ilmiah serta memberikan kontribusi yang berarti bagi literatur yang berkaitan dengan pelelangan. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat dijadikan sebagai referensi teoritis.

2. Manfaat Praktis

   a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai pentingnya perlindungan hukum bagi peserta lelang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, Sehingga dapat memperkaya pengetahuan mengenai kegiatan lelang.

   b. Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan wawasan mengenai pentingnya pemahaman terhadap aturan-aturan dan status objek dalam lelang, di mana pemenang lelang tidak dapat menguasai obyek lelang tersebut akibat adanya gugatan oleh debitur wanprestasi.

## E. Definisi Operasional

1. Hak Tanggungan

   Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor yang -lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

2. Eksekusi hak tanggungan

   Eksekusi Hak Tanggungan yang tepat adalah upaya paksa yang dilakukan pihak kreditor/pihak pengadilan terhadap pihak debitor yang tidak mau secara suka rela memenuhi kewajibannya atau upaya paksa untuk merealisasi sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

3. Perlindungan hukum

   Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah upaya untuk memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh pihak lain. Perlindungan ini diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati seluruh hak yang diakui dan dijamin oleh hukum.

4. Lelang

   Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.

5. Pemenang lelang

   Pembeli lelang adalah individu maupun badan hukum atau badan usaha, yang mengajukan penawaran tertinggi dan diakui sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Penetapan pemenang lelang dilakukan oleh pejabat lelang dan dicatat dalam risalah lelang.

6. Gugatan

   Tuntutan hak yang mengandung sengketa, di mana sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu penggugat dan tergugat.

7. Kreditor

   Orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.

8. Debitor

   Orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan.

## F. Sistematika Pembahasan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini akan dibagi menjadi lima bab, sebagai berikut:

**BAB I: PENDAHULUAN**, menjelaskan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi operasional, serta sistematika pembahasan. Latar belakang masalah disini akan menjelaskan secara umum gambaran dari permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Rumusan masalah dalam penelitian ini berjumlah dua yang berwujud kalimat pertanyaan atau pernyataan dan dapat dibagi atas beberapa sub-permasalahan. Tujuan penelitian disini akan mengikuti berapa jumlah dari rumusan masalah. Manfaat penelitian berisi tentang manfaat hasil penelitian, baik secara teoritis maupun praktis bagi pihak atau orang lain. Definisi operasional berisi tentang penjelasan maksud dari istilah yang menjelaskan secara operasional mengenai penelitian.

**BAB II: TINJAUAN PUSTAKA,** tinjauan pustaka yang mencakup penelitian terdahulu serta informasi mengenai penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, disertai dengan kerangka teori berisi penjelasan teori yang relevan dengan fokus pembahasan perlindungan hukum dan lelang.

**BAB III: METODE PENELITIAN,** membahas metode penelitian, yang digunakan. Terdiri dari jenis penelitian, pendekatan penelitian, Lokasi penelitian, sumber data, metode pengumpulan data dan metode pengolahan data. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian yaitu yuridis empiris. Pendekatan yang digunakan menggunakan yuridis sosiologis. Lokasi penelitian yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang. Sumber data penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Metode

pengumpulan data melalui wawancara dan dokumentasi. Metode pengolahan data dilakukan dengan reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan.

**BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN,** memuat jawaban terhadap permasalahan yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah. Bab ini akan memberikan jawaban terkait keabsahan objek lelang dari pemenang lelang di KPKNL Malang dan perlindungan hukum bagi pemenang lelang terhadap objek yang diperkarakan oleh debiur wanprestasi di KPKNL Malang berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.

**BAB V: PENUTUP,** berisi penutup yang memuat kesimpulan dan saran dari analisis yang telah dilakukan serta jawaban singkat atas rumusan masalah. Saran dalam penelitian ini ditujukan bagi pihak yang berkepentingan dan juga peneliti selanjutnya.

# BAB II

# TINJAUAN PUSTAKA

## A. Penelitian Terdahulu

Untuk menyelesaikan penelitian ini dengan baik, diperlukan referensi dari sumber-sumber yang kredibel. Pada bagian ini, akan dijelaskan penelitian-penelitian terdahulu yang memiliki topik pembahasan serupa. Beberapa penelitian yang relevan dengan topik tersebut akan diuraikan sebagai berikut:

1. Artikel yang ditulis oleh Natalia Maria Liju dan Rachmad Budiono dengan judul *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Yang Tidak Menerima Objek Lelang Dalam Masa Penyerahan.* Penelitian ini membahas mengenai kekosongan hukum yang terjadi akibat tidak adanya undang-undang terbaru yang secara khusus mengatur tentang lelang, yang mengakibatkan adanya celah dalam pelaksanaan lelang itu sendiri. Meskipun terdapat Peraturan Menteri Keuangan yang secara spesifik mengatur tentang lelang, hal tersebut masih dianggap tidak memadai. Masyarakat Indonesia memerlukan undang-undang lelang yang baru, tidak hanya untuk mencapai keadilan, tetapi juga untuk memastikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Metode penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah penelitian yuridis normatif, yang berfokus pada pengkajian dan analisis terhadap aturan hukum yang bersifat formal, yaitu undang-undang. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kekosongan hukum yang ada, sebagai akibat dari

tidak adanya undang-undang terbaru yang khusus mengatur tentang lelang, telah menciptakan celah dalam pelaksanaan lelang itu sendiri.[11]

2. Artikel ini ditulis oleh Christin Natalia Tambunan dan Atik Winarti dengan judul *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang (Studi Kasus Putusan No.3/PDT.G/2018/PN.Lgs)*. Penelitian ini membahas mengenai pertimbangan hakim terkait pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang dan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang. Metodologi yang digunakan pada artikel ini yaitu penelitian hukum normatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tindakan perlindungan hukum dalam bentuk represif dapat diberikan kepada pemenang lelang yang mengalami kesulitan dalam menguasai objek lelang. Tindakan tersebut dapat dilakukan melalui pengajuan permohonan eksekusi pengosongan objek lelang kepada pengadilan negeri setempat.[12]
3. Artikel ini ditulis oleh Mohammad Algifarri Sukmaya, dkk. Dengan judul *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Hal Eksekusi Terhalang Oleh Gugatan Ditinjau Dari Hukum Jaminan.* Penelitian ini membahas mengenai Kedudukan objek jaminan hak tanggungan yang telah dilelang secara eksekusi

[11] Natalia Maria Liju and Abdul Rachmad Budiono, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Yang Tidak Menerima Objek Lelang Dalam Masa Penyerahan," *Jurnal Cakrawala Hukum* 12, no. 3 (2021): 303–13, https://doi.org/10.26905/idjch.v12i3.7095.
[12] Christin Natalia Tambunan, "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DAPAT MENGUASAI OBJEK LELANG (STUDI KASUS PUTUSAN NO.3/PDT.G/2018/PN.Lgs)."

dalam konteks adanya gugatan dari pihak ketiga, serta perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemenang lelang atas kerugian yang timbul akibat ketidakmampuan untuk menikmati objek lelang hak tanggungan, menjadi fokus dalam penelitian ini. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif, yang memanfaatkan data sekunder berupa peraturan perundang-undangan yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan objek jaminan hak tanggungan yang dilelang secara eksekusi, dalam hal terdapat gugatan dari pihak ketiga, secara yuridis merupakan hak pemenang lelang yang beritikad baik. Perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang beritikad baik atas kerugian yang dialami akibat tidak dapat menikmati objek lelang hak tanggungan karena adanya gugatan dapat dilakukan melalui jalur litigasi maupun non-litigasi.[13]

4. Artikel ini ditulis oleh Salsabila Fathimah Azzahra dan Siti Malikhatun Badriah dengan judul *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan.* penelitian ini membahas mengenai perlindungan hukum pemenang lelang dan hambatan yang dihadapi dalam eksekusi lelang hak tanggungan. metode penelitian yang digunakan yaitu normatif yang menggunakan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus melalui analisis terhadap putusan pengadilan dan perundang-undangan. Hasil

[13] Sukmaya, Abubakar, and Handayani, "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Hal Eksekusi Terhalang Oleh Gugatan Ditinjau Dari Hukum Jaminan."

penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap hak pemenang lelang berupa perlindungan represif dapat ditemukan dalam HIR, Vendu Reglement, PMK No. 213/PMK.06/2020, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Untuk memperoleh haknya, pemenang lelang dapat melakukan upaya eksekusi riil. Selain itu, terdapat hambatan yang mempengaruhi pemenang lelang, yang bersifat non-yuridi.[14]

5. Artikel ini ditulis oleh M. Ichsan Alfara dengan judul *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)*. Penelitian ini membahas mengenai Perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan di KPKNL Manado serta tanggung jawab penjual dan pejabat lelang terhadap pelaksanaan lelang yang cacat hukum menjadi fokus dalam penelitian ini. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa lelang eksekusi yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian kesepakatan dan objek lelang yang tidak sesuai dengan pengumuman lelang dapat mengakibatkan pembatalan lelang di pengadilan umum. Perlindungan hukum bagi pemenang lelang atas

[14] Salsabila Fathimah Azzahra and Malikhatun Siti Badriyah, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan," *Jurnal Lex Renaissance* 8, no. 1 (2023): 129–46.

objek yang tidak sesuai dengan pengumuman lelang tersebut tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt.G/2018/PN.Mnd, di mana pemenang lelang mengalami kerugian akibat lelang tersebut. Penjual bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh pemenang lelang dan dapat dikenakan sanksi perdata berupa ganti rugi.[15]

**Tabel penelitian terdahulu**

| No. | Judul | Hasil penelitian | Persamaan | Perbedaan |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Natalia Maria Liju dan Rachmad Budiono (2021) dengan judul *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Yang Tidak Menerima Objek Lelang Dalam Masa Penyerahan.* Metode penelitian yang digunakan merupakan penelitian yuridis normatif yang merupakan penelitian yang mengkaji dan menganalisis aturan hukum yang bersifat formal yakni undang-undang. | Kekosongan hukum yang terjadi akibat tidak adanya undang-undang terbaru yang secara khusus mengatur tentang lelang dianggap tidak memadai. Masyarakat Indonesia memerlukan undang-undang lelang yang baru, tidak hanya untuk mencapai keadilan, tetapi juga untuk memastikan kepastian | Pembahasan mengenai perlindungan hukum pembeli lelang. | Perbedaannya ialah pembahasan ini berfokus kepada kekosongan hukum lelang, |

[15] M Ichsan Alfara, "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.)," *Indonesian Notary* 2, no. 29 (2020): 622–45.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | hukum dan perlindungan hukum. | | |
| 2. | Christin Natalia Tambunan dan Atik Winarti (2024) dengan judul *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang (Studi Kasus Putusan No.3/PDT.G/2018/PN .Lgs)*. Metodologi yang digunakan pada artikel ini yaitu penelitian hukum normatif. | Hasil penelitian ini mengindikasikan bahwa perlindungan hukum dalam bentuk represif dapat diberikan kepada pemenang lelang yang menghadapi kesulitan dalam menguasai objek lelang, melalui pengajuan permohonan eksekusi pengosongan objek lelang kepada pengadilan negeri setempat. | Pembahasan mengenai perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang | Perbedaan nya yaitu pada penelitian ini mengguna kan studi putusan |
| 3. | Mohammad Algifarri Sukmaya, dkk (2020) dengan judul *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Hal Eksekusi Terhalang Oleh Gugatan Ditinjau Dari Hukum Jaminan.* Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah | Kedudukan objek jaminan hak tanggungan yang dilelang secara eksekusi, dalam konteks adanya gugatan dari pihak ketiga, secara yuridis merupakan hak pemenang lelang yang beritikad baik. | pembahasan mengenai kedudukan objek lelang dan perlindungan hukum pemenang lelang. | perbedaan nya yaitu penelitian ini ditinjau dari hukum jaminan. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | pendekatan yuridis normatif, | Perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang beritikad baik atas kerugian yang timbul akibat ketidakmampuan untuk menikmati objek lelang hak tanggungan karena adanya gugatan dapat dilakukan melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. | | |
| 4. | Salsabila Fathimah Azzahra dan Siti Malikhatun Badriah (2023) dengan judul *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan*. Metode penelitian yang digunakan yaitu normatif yang menggunakan pendekatan kasus melalui pendekatan putusan pengadilan dan perundang-undangan. | Perlindungan hukum terhadap hak pemenang lelang diwujudkan dalam bentuk perlindungan represif yang diatur dalam HIR, Vendu Reglement, PMK No. 213/PMK.06/ 2020, serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Untuk memperoleh haknya, pemenang lelang dapat | pembahasan mengenai perlindungan hukumpemenang lelang. | perbedaan ya yaitu pada penelitian ini membahas beberapa hambatan yang dihadapi dan kasus yang ada di putusan. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | melakukan upaya eksekusi riil. Terdapat hambatan yang mempengaruhi pemenang lelang, yang bersifat non-yuridis. | | |
| 5. | M. Ichsan Alfara (2020) dengan judul *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).* Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum yuridis normatif. | Lelang eksekusi yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian kesepakatan dan objek lelang yang tidak sesuai dengan pengumuman lelang dapat mengakibatkan pembatalan lelang di pengadilan umum. Perlindungan hukum bagi pemenang lelang tercermin dalam putusan di mana penjual bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh pemenang lelang dan dikenakan sanksi perdata | Pembahasan mengenai perlindungan hukum pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. | perbedaannya ialah penelitian ini mengguna kan stui putusan. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | berupa ganti rugi. | | |

Berdasarkan sejumlah penelitian sebelumnya yang telah dipaparkan, perbedaan dan kebaruan dari penelitian ini terletak pada pembahasan mengenai kedudukan objek lelang yang dipermasalahkan oleh debitur yang mengalami wanprestasi di KPKNL Malang, serta perlindungan hukum bagi pemenang lelang terhadap objek yang dipermasalahkan oleh debitur wanprestasi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.

## B. Kerangka teori

1. Teori Perindungan Hukum

Teori ini menjelaskan aspek perlindungan hukum bagi rakyat mengenai konsep, prinsip, sarana perlindungan hukum dan bentuknya. Perlindungan hukum merupakan tindakan yang bertujuan untuk menjamin terpenuhinya hak-hak individu serta memberikan dukungan agar saksi dan/atau korban merasa terlindungi. Hal ini merupakan komponen krusial dalam upaya melindungi masyarakat. Bentuk perlindungan ini dapat direalisasikan melalui berbagai metode, seperti pemberian restitusi, kompensasi, layanan kesehatan, dan bantuan hukum.[16]

Perlindungan hukum merupakan suatu unsur penting dalam negara hukum menjadi wujud kepastian hukum bagi Masyarakat. Hukum mengatur hubungan-hubungan hukum yang meliputi keterkaitan antara

[16] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1984), 133.

individu dengan masyarakat maupun antarindividu. Menurut Sudikno Mertokusumo, konflik dalam kehidupan individu tidak dapat dihindari, terutama konflik kepentingan antara kepentingan pribadi dan kepentingan masyarakat. Kehadiran hukum bertujuan untuk mengatasi konflik-konflik tersebut. Perlindungan hukum merupakan serangkaian upaya yang dilakukan melalui instrumen hukum untuk menjamin hak asasi manusia serta hak dan kewajiban yang muncul akibat hubungan hukum antara manusia sebagai subjek hukum.[17] Beberapa pandangan dari para ahli mengenai perlindungan hukum adalah sebagai berikut:

1. menurut Satjipto Rahardjo, Perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi kepentingan individu dengan memberikan Hak Asasi Manusia yang mencakup hak dan kewenangan kepada individu tersebut untuk bertindak demi kepentingannya.[18]
2. Setiono mengungkapkan Perlindungan hukum adalah upaya atau langkah-langkah yang diambil untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang oleh penguasa yang melanggar hukum, dengan tujuan menciptakan ketertiban dan kedamaian sehingga individu dapat merasakan martabatnya sebagai individu.[19]

[17] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, 2010), 50.
[18] Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), 54.
[19] Setiono, *Rule Of Law (Supremasi Hukum),* (Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2004.), 3.

3. Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan upaya untuk melindungi individu dengan menyelaraskan nilai-nilai atau norma-norma yang muncul dalam perilaku dan tindakan, dengan tujuan menciptakan ketertiban dalam interaksi kehidupan antar manusia.[20]

Terdapat kesamaan atau kemiripan unsur-unsur dalam istilah perlindungan secara kebahasaan, yaitu pertama, unsur tindakan melindungi; kedua, unsur pihak-pihak yang melakukan perlindungan; dan ketiga, unsur metode atau cara perlindungan. Pada dasarnya, setiap individu berhak untuk mendapatkan perlindungan dari hukum, dan hampir semua hubungan memerlukan perlindungan hukum. Oleh karena itu, terdapat berbagai bentuk perlindungan hukum yang beragam.[21].

Perlindungan hukum ini diwujudkan dalam dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Dalam konteks hukum pidana, kedua bentuk tersebut pada dasarnya merupakan bagian dari kebijakan kriminal. Menurut Philipus M. Hadjon, terdapat dua jenis sarana perlindungan hukum, yaitu: yang pertama, perlindungan hukum preventif dalam bentuk ini pihak yang terlibat dalam masalah hukum diberikan kesempatan untuk menyampaikan keberatan atau pendapat sebelum keputusa pemerintah diambil yang bertujuan untuk mencegah

[20] Muchsin. Disertasi: "Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia". (Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2003), hlm. 14.
[21] Rafly Aulia Hadi, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Hal Akibat Kesalahan Input Harga Objek Lelang (Studi Putusan Nomor:15/Pdt.G/2019/PN.Met)*, vol. 16, 2023.

timbulnya perselisihan. Yang kedua, Perlindungan hukum represif. Secara Bahasa represif berarti menekan, mengekang, menahan. Perlindungan hukum represif besifat memaksa, bentuk ini bertujuan menyelesaikan konflik atau sengketa, misalnya melalui Lembaga peradilan.[22]

2. Hukum Jaminan

Jaminan dalam perjanjian utang adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur sebagai upaya memberikan keyakinan atas kewajiban pembayaran utang dan timbulnya karena adanya perjanjian.[23] Sifat dari perjanjian jaminan adalah accesoir (tambahan). Perjanjian accesoir adalah perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utama/pokok, misalnya perjanjian pembebanan hak tanggungan atau fidusia. Hukum jaminan yang berlaku di Indonesia masih tunduk pada ketentuan Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memuat ketentuan hukum mengenai jaminan yang diatur dalam hukum kebendaan. Jenis jaminan dalam KUHPerdata ada dua macam yaitu,

1) Jaminan umum pada Pasal 1131 dan 1132.

Pasal 1131 KUHPerdata menyatakan, “segala kebendaan seorang debitor, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik

[22] Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), 20.
[23] M.H Dr. Khoirul Hidayah, S.H., M.H, Dwi Fidhayanti, S.H.I., *Hukum Jaminan: Kajian Dan Kritik Pengaturan Jaminan Di Indonesia* (Malang, Setara Press, 2022).

yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan untuk segala perikatan pribadi debitor tersebut." Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa seluruh aset milik debitur (baik benda bergerak maupun tidak bergerak) menjadi jaminan atas utangnya. Implikasi hukumnya adalah kreditur dapat mengajukan penyitaan ke pengadilan jika debitur wanprestasi atas semua benda milik debitur, kecuali benda yang memiliki hak preferen (seperti fidusia dan hak tanggungan).[24]

Pada Pasal 1132 KUHPerdata menyatakan, kebendaan tersebut dalam pasal 1131 KUHPerdata menjadi jaminan bersama bagi para kreditor dan hasil penjualan kebendaan tersebut dibagi kepada para kreditor seimbang menutut besar kecilnya piutang masing-masing pihak. Kecuali jika terdapat alasan yang sah untuk mengutamakan satu piutang di atas piutang lainnya.

2) Jaminan Khusus

Jaminan yang terjadi akibat adanya kesepakatan khusus antara para pihak, yaitu kreditur dan debitur, merupakan jaminan yang secara eksplisit diperjanjikan dalam perjanjian. Penyediaan jaminan khusus ini diminta oleh kreditur karena jaminan umum dianggap kurang memberikan perlindungan terhadap risiko wanprestasi. Jaminan khusus hanya melekat pada objek-objek tertentu yang dimiliki oleh debitur (asas s*pesialitas*), serta hanya

[24] Dr. Khoirul Hidayah, S.H., M.H, Dwi Fidhayanti, S.H.I.

berlaku bagi kreditur tertentu. karena didasarkan pada perjanjian khusus, kreditur pemegang hak jaminan khusus memperoleh kedudukan yang lebih diutamakan (preferen) dibandingkan kreditur lainnya. Dengan demikian, pemenuhan hak-hak kreditur pemegang jaminan khusus didahulukan daripada kreditur lain. Jaminan khusus ini dapat berbentuk jaminan kebendaan, yaitu yang ditujukan pada benda tertentu, maupun jaminan perorangan yang ditujukan kepada subjek tertentu.

Ada lima asas penting dalam hukum jaminan, asas-asas tersebut sebagai berikut:[25]

a. Asas *Publicitet*

   Yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, gak fidusia, dan hak hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mangetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan. Kegunaan didaftarkan adalah supaya pihak ketigamengetahui bahwa benda tersebut sedang dijaminkan untuk sebuah utang atau dalam pembebanan utang. Asas publicitiet ini untuk melindungi pihak ketiga yang beritikad baik.

b. Asas Specialitet

   Asas ini menyatakan bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hak hipotek hanya dapat dibebankan pada objek tertentu (percil)

[25] M.H Dr. Ashibly, S.H., *Hukum Jaminan* (Bengkulu: MIH Unihaz, 2018).

atau atas barang-barang yang telah terdaftar secara resmi atas nama individu tertentu.

c. Asas tidak dapat dibagi

Asas ini menegaskan bahwa meskipun utang dapat dibagi, hal tersebut tidak berimplikasi pada pembagian hak tanggungan, hak fidusia, maupun hak hipotek, meskipun telah dilakukan pembayaran sebagian atas utang tersebut.

d. Asas Inbezittstelling

Asas ini mengharuskan bahwa barang yang dijadikan jaminan, khususnya dalam hal gadai, harus berada dalam penguasaan penerima gadai sebagai syarat sahnya jaminan tersebut.

e. Asas Horizontal

Asas ini menjelaskan bahwa bangunan dan tanah tidak dianggap sebagai satu kesatuan hukum. Hal ini dapat diamati dalam konteks penggunaan hak pakai, baik atas tanah negara maupun tanah hak milik, di mana bangunan dapat menjadi milik pihak yang bersangkutan atau pemberi jaminan, sementara tanahnya tetap dimiliki oleh pihak lain berdasarkan hak pakai.

3. Hukum Lelang

Lelang adalah suatu penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meingkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun secara lisan, sebelumnya didahului pemberitahuan tentang akan

adanya pelelangan atau penjualan barang.[26] Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat di identifikasi beberapa unsur yang menjadi karakteristik dari pengertian lelang, yaitu:

a. Pelaksanaan lelang dilakukan secara terbuka dan dapat diakses oleh masyarakat umum.
b. Proses penawaran harga secara dan/atau lisan dengan mekanisme peningkatan atau penurunan harga secara bertahap guna mencapai harga tertinggi.
c. Sebelum pelaksanaan lelang, diumumkan terlebih dahulu melalui media massa dengan jangka waktu tertentu sebagai pemberitahuan kepada publik.
d. Pelaksanaan lelang dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang sebagai penyelenggara lelang.

Pelaksanaan lelang dilandasi oleh prinsip-prinsip hukum yang diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait bidang lelang, antara lain:[27]

a. Asas keterbukaan

   Asas keterbukaan menegaskan pentingnya transparansi dalam proses lelang, sehingga seluruh masyarakat memiliki akses untuk mengetahui adanya rencana pelaksanaan lelang serta memperoleh

[26] M.Hum. Prof. Dr. H. Sudiarto, S.H., *Pengantar Hukum Lelang Indonesia* (Jakarta: KENCANA, 2021).
[27] M.H Rachmadi Usman, S.H., *Hukum Lelang Indonesia* (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2017).

kesempatan yang sama untuk berpartisipasi, sepanjang tidak dilarang oleh ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang wajib diawali dengan pengumuman resmi. Asas ini juga bertujuan untuk mencegah praktik persaingan usaha yang tidak sehat serta menghindarkan dari potensi terjadinya korupsi, kolusi, dan nepotisme.

b. Asas persaingan

Asas persaingan berarti bahwa dalam proses lelang, setiap peserta atau penawar diberikan kesempatan yang adil untuk bersaing dalam menawarkan harga tertinggi atau minimal mencapai serta melampaui nilai batas barang yang dilelang, sebagaimana ditentukan oleh penjual atau pemilik barang. Pada dasarnya penawar dengan harga tertinggi untuk barang tersebut akan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.

c. Asas keadilan

Asas keadilan berarti bahwa pelaksanaan lelang harus memberikan rasa adil secara proporsional bagi semua pihak yang berkepentingan. Asas ini bertujuan mencegah Pejabat Lelang berpihak pada peserta lelang tertentu atau hanya mengutamakan kepentingan penjual. Khusus dalam lelang eksekusi, penjual tidak boleh menetapkan harga limit secara sepihak yang dapat merugikan pihak tereksekusi.

d. Asas kepastian hukum

Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik. Risalah Lelang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibanya.

e. Asas efisiensi

Asas efisiensi menjamin bahwa pelaksanaan lelang dilakukan secara cepat dan dengan biaya yang relatif rendah, karena proses lelang diselenggarakan pada waktu dan tempat yang telah ditetapkan, serta pembeli ditetapkan secara langsung pada saat pelaksanaan lelang tersebut.

f. Asas akuntabilitas

Asas akuntabilitas mengharuskan agar pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada seluruh pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban tersebut mencakup aspek administrasi lelang serta pengelolaan dana hasil lelang.

Dasar hukum penjualan melalui lelang merujuk pada ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan barang, sedangkan pihak lain berkewajiban membayar harga yang telah

disepakati.[28] Lelang yang berkaitan dengan jaminan Hak Tanggungan telah secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Terkait dengan Tanah. etentuan-ketentuan tersebut dijabarkan secara rinci dalam pasal-pasal yang terdapat dalam undang-undang tersebut, yaitu:

a. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."[29]
b. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan,
    (1) *"Apabila debitor cidera anji maka berdasarkan: a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan*

[28] Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak melalui Lelang*, (Bandung: Mandar Maju, 2013), 4.
[29] Dewan Perwakilan Rakyat, UU NO.4/96 Hak Tanggungan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

*umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya."*

*(2) "Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak"*

*(3) "Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan."*

*(4) "Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum."*

(5) *"Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan."*

c. PMK 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang

d. PMK 86 Tahun 2024 Tentang Risalah Lelang

# BAB III

# METODE PENELITIAN

## A. Jenis Penelitian

Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis empiris *(empirical legal research),* yaitu suatu pendekatan penelitian yang mengkaji dan menganalisis ketentuan hukum yang berlaku serta realitas pelaksanaannya dalam masyarakat.[30] Penelitian yuridis empiris merupakan penelitian hukum yang menelaah penerapan atau implementasi norma-norma hukum secara nyata (*in action)* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi di masyarakat.[31] Penelitian yang dilakukan yakni terkait perlindungan hukum bagi pemenang lelang atas objek lelang yang diperkarakan debitur wanprestasi, lebih detailnya yaitu melakukan penelitian secara empiris pada Lokasi penelitian di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dann Lelang Kota Malang.

## B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis adalah pendekatan yang menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.[32] Penelitian yuridis sosiologis berfokus pada kualitas data, informasi, dan pemahaman hukum. Untuk

[30] Suharsimi Arikunto,2012, Prosedur Penelitiaan Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta, Rineka Cipta, hl. 126

[31] Abdulkadir Muhammad, 2004, Hukum dan Penelitian Hukum , Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm 134

[32] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum,* (Jakarta: UII Press, 1981), hlm 51

mencapai tujuan ini, penelitian ini menggunakan wawancara lapangan dengan subjek penelitian, yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Malang.

## C. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini, lokasi yang dipilih adalah tempat yang memiliki keterkaitan langsung dengan permasalahan yang sedang diteliti, yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang, yang beralamat di Jl. S. Supriyadi No. 157, Bandungrejosari, Kecamatan Sukun, Kota Malang, Jawa Timur 65148.

## D. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini menggunakan sumber data primer dan sumber data sekunder, yaitu:

a. Data primer adalah informasi yang diperoleh secara langsung dari lapangan melalui wawancara dengan subjek penelitian, yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.
b. Data sekunder adalah informasi yang diperoleh melalui kajian literatur, di mana bahan hukum primer memiliki peran penting sebagai dasar analisis permasalahan dan menjadi sumber otoritatif utama. Bahan hukum primer mencakup semua peraturan atau undang-undang yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang dibahas. Sementara itu, bahan hukum sekunder terdiri dari tata tertib, dan teori-teori yang diambil dari literatur, hasil penelitian, karya ilmiah, atau situs web yang relevan dengan penelitian.

## E. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini ialah:

a. Wawancara

Wawancara adalah metode pengumpulan data primer yang dilakukan dengan narasumber di lapangan. Dalam penelitian lapangan, wawancara dianggap sebagai cara yang efektif untuk mengumpulkan data primer, karena memungkinkan peneliti untuk bertanya secara langsung kepada narasumber mengenai objek penelitian.

b. Dokumentasi

Pengumpulan data melalui pengamatan atau pencatatan laporan sebelumnya dikenal sebagai dokumentasi. Dengan kata lain, proses ini melibatkan penyimpanan data dalam bentuk tertulis, yang mencakup gambaran umum mengenai data yang dicari dan relevan dengan judul penelitian. Tujuan dari dokumentasi adalah untuk melengkapi data penelitian serta mendukung informasi yang diperoleh dari wawancara dan observasi.[33]

## F. Metode Pengolahan Data

Dalam analisis ini yaitu menggunakan analisis penafsiran gramatikal. Menurut Sudikno Mertokusumo penafsiran atau interpretasi merupakan salah satu metode penemuan hukum yang memberikan penjelasan gamblang tentang teks undan-undang, agar

[33] Ahmad Tanzeh, Metodologi Penelitian Praktis (Yogyakarta: Teras, 2011). Hlm 94

lingkup kaidan dalam undang-undang tersebut diterapkan pada peristiwa hukum tertentu. Penafsiran gramatikal adalah menafsirkan kata-kata dlam undang-undang sesuai kaidah Bahasa dan kaidah hukum tata Bahasa. Interpretasi gramatikal ini merupakan upaya yang tepat untuk memahami suatu teks aturan perundang-undangan. Metode ini juga disebut interpretasi objektif, bisanya interpretasi gramatikal ini oleh hakim bersama denga interpretasi logis.[34]

Untuk memudahkan pemahaman data yang didapatkan serta dapat terstruktur dengan baik, rapi, dan sistematis maka teknik pengolahan data penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Reduksi Data

Miles dan Huberman menjelaskan dalam proses melakukan pencatatan dilapangan, proses pemilihan data, penyederhanaan, dan pengabstrakan data yang ada disebut reduksi data. Mereduksi data berarti memilah data. Pada tahap ini memilih data-data yang paling relevan dengan rumusan masalah dan memilih data dari lapangan dan menyingkirkan data yang tidak diperlukan untuk penelitian.

b. Penyajian Data

Penyajian data adalah sebagai sekumpulan informasi tersusun yang member kemungkinan adanya penarikan kesimpulan

[34] Achmad Rifai, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*, 1st ed. (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).

dan pengambilan tindakan (Miles dan Huberman). Pada tahap penyajian data ini, mendeskripsikan hasil data yang telah diperoleh dari lapangan dengan menggunakan kalimat-kalimat yang sesuai dengan pendekatan kualitatif berupa teks yang bersifat naratif yakni dengan menjabarkan data dengan kata-kata. Dengan penyajian data, maka akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami tersebut.

Menurut Miles dan Huberman, penyajian data adalah sekumpulan informasi yang disusun dengan cara yang memungkinkan pengambilan tindakan dan penarikan kesimpulan. Pada tahap penyajian data ini, mendeskripsikan hasil penelitian lapangan dengan menggunakan kalimat yang sesuai berupa teks naratif yakni dengan menjabarkan data dengan kata-kata. Dengan penyajian data akan lebih mudah bagi peneliti untuk memahami apa yang terjadi dan merencanakan tahap selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami.

c. Menarik Kesimpulan Verifikasi

Kegiatan utama ketiga dalam analisis data yaitu penarikan kesimpulan/verifikasi. analisis yang digunakan yaitu analisis penafsiran gramatikal. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data

berikutnya. Tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel.

# BAB IV

# HASIL DAN PEMBAHASAN

## A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang merupakan salah satu instansi vertikal di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan Republik Indonesia. KPKNL Malang memiliki tugas pokok untuk merumuskan dan melaksanakan kebijakan serta standardisasi teknis di bidang kekayaan negara, piutang negara, dan lelang. Kantor ini berfungsi sebagai penyelenggara lelang yang bertujuan untuk mendukung optimalisasi penerimaan negara dan memberikan kepastian hukum dalam proses pelelangan.

KPKNL Malang memiliki sejarah panjang yang bermula dari upaya pemerintah pasca-kemerdekaan untuk mengelola kekayaan negara secara profesional. Wilayah kerja utama KPKNL Malang mencakup Kota Malang, Kabupaten Malang, Kota Batu, Kabupaten Jombang, Kota Kediri, Kota Blitar, Kabupaten Blitar, Kabupaten Tulungagung, dan Kabupaten Trenggalek. Dalam konteks penelitian tentang perlindungan hukum bagi pemenang lelang atas objek lelang yang diperkarakan oleh debitur wanprestasi, KPKNL Malang memiliki peran penting dalam pelaksanaan lelang eksekusi. Fungsi-fungsi yang relevan meliputi:

1. Pelaksanaan pelayanan lelang sesuai dengan prosedur hukum.
2. Pengamanan administrasi dan dokumen terkait objek lelang.
3. Penyediaan informasi hukum terkait proses pelelangan

Sebagai penyelenggara lelang resmi, KPKNL Malang menjadi lokasi strategis untuk mengkaji perlindungan hukum bagi pemenang lelang atas objek yang diperkarakan. Masalah hukum seperti gugatan dari pihak ketiga atau debitur wanprestasi sering kali muncul dalam praktik pelelangan eksekusi hak tanggungan. Dalam hal ini, KPKNL bertanggung jawab untuk memastikan bahwa prosedur lelang berjalan sesuai dengan regulasi yang berlaku guna memberikan kepastian hukum kepada pemenang lelang.

## B. Keabsahan Objek Lelang Dari Pemenang Lelang Di KPKNL Malang

Dalam sebuah perjanjian kredit pemberian jaminan sangat penting untuk memberikan kenyamanan bagi peminjam (debitur) dan pemberi pinjaman (kreditur). Jaminan biasanya memiliki nilai yang sama atau lebih tinggi dari utang yang diberikan bank atau kreditur.[35] Adanya jaminan dalam suatu perjanjian kredit memberikan kepastian hukum kepada kreditur bahwa utang debitur akan tetap dilunasi meskipun debitur melakukan wanprestasi.[36] Dalam perjanjian kredit umumnya bentuk jaminan berupa hak atas tanah yang objeknya dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.[37]

---

[35] Purwanto Husnia Hilmi Wahyuni, "Analisis Hukum Terhadap Jaminan Kredit Dalam Perspektif Pencegahan Kredit Macet," *Binamulia Hukum* 13, no. 42 (2024): 297–311, https://doi.org/10.37893/jbh.v13i2.954.

[36] Wulan Windiarti yeni eriana rizky, "Pengaturan Jaminan Hak Tanggungan Pada Akad Pembiayaan MurabaHaH Dalam PersPektif Ekonomi Syariah," *Risalah Kenotariatan* 5, no. 2 (2024): 275–85.

[37] Abdul Aziz, Wira Franciska, and Felicitas Sri Marniati, "Kepastian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Pakai Di Atas Hak Milik Perorangan Terkait Penolakan Pembiayaan Oleh Perbankan.," *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 2, no. 12 (2023): 5062–71, https://doi.org/10.55681/sentri.v2i12.1891.

Proses pengembalian kredit seringkali tidak berjalan dengan baik dan lancar sesuai dengan yang diharapkan. Terdapat berbagai masalah yang muncul ketika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam membayar utang kepada kreditur sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan. Situasi ini menyebabkan kerugian finansial bagi kreditur, terutama ketika debitur gagal memenuhi kewajibannya atau wanprestasi.[38] Mengacu pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan "*Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".*[39]

Hal ini menunjukkan bahwa mekanisme hukum memberikan perlindungan kepada kreditur dalam menghadapi risiko wanprestasi debitur serta memastikan bahwa kreditur memiliki cara untuk memulihkan kerugian yang mungkin timbul akibat ketidakmampuan debitur dalam memenuhi kewajiban pembayaran utang. Jika pihak yang berutang tidak memenuhi kewajibannya, pihak yang memiliki Hak Tanggungan Pertama memiliki hak untuk mengadakan lelang publik untuk menjual aset yang dijaminkan.

[38] M Ardiansyah Lubis and Mhd Yadi Harahap, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sebagai Pemegang Hak Jaminan Dalam Perkara Debitur Wanprestasi," *Jurnal Interpretasi Hukum* | 4, no. 2 (2023): 2746–5047, https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/juinhum.
[39] Kamal, "Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Positif Dan Fiqh Muamalah."

Kemudian, hasil dari penjualan tersebut akan digunakan untuk membayar utang yang ada.[40]

Sebelum melaksanakan eksekusi, pihak kreditur wajib memastikan bahwa debitur telah terbukti melakukan wanprestasi dan telah diberikan surat peringatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 50 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan. *"Eksekusi agunan oleh Perusahaan Pembiayaan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut: a. Debitur terbukti wanprestasi; b. Debitur sudah diberikan surat peringatan; dan c. Perusahaan Pembiayaan memiliki sertifikat jaminan fidusia, sertifikat hak tanggungan, dan/atau sertifikat hipotek."*

Peraturan ini menetapkan beberapa ketentuan penting yang harus dipenuhi dalam proses eksekusi. Pertama, debitur harus benar-benar terbukti wanprestasi, yaitu gagal memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan. Kedua, perusahaan pembiayaan berkewajiban memberikan surat peringatan kepada debitur sebagai bentuk upaya penagihan secara non-litigasi. Surat peringatan ini umumnya diberikan secara bertahap, sekurang-kurangnya sebanyak tiga kali, guna memberikan kesempatan yang cukup kepada debitur untuk melunasi kewajibannya sebelum dilakukan tindakan eksekusi. Ketiga, perusahaan pembiayaan harus memiliki dokumen jaminan yang sah, seperti

[40] Christin Natalia Tambunan, "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DAPAT MENGUASAI OBJEK LELANG (STUDI KASUS PUTUSAN NO.3/PDT.G/2018/PN.Lgs)."

sertifikat jaminan fidusia, sertifikat hak tanggungan, dan/atau sertifikat hipotek, yang menjadi dasar hukum dalam pelaksanaan eksekusi agunan.

Eksekusi jaminan hak tanggungan adalah langkah terakhir yang diambil oleh kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan ketika debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan mengalami wanprestasi. Dalam situasi di mana debitur tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran utangnya, pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk mengajukan permohonan lelang umum. Permohonan ini diajukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), yang bertanggung jawab untuk mengatur dan melaksanakan proses lelang terhadap objek hak tanggungan tersebut.[41] Proses eksekusi jaminan Hak Tanggungan tidak selalu menjamin perlindungan hukum yang memadai bagi pembeli lelang atas objek Hak Tanggungan.

Permasalahan yang kerap terjadi adalah pemenang lelang tidak dapat sepenuhnya menikmati hak atas objek lelang karena adanya gugatan dari debitur, baik berupa perlawanan maupun gugatan hukum lain terkait eksekusi hak tanggungan.[42] Dalam beberapa kasus, pemenang lelang seringkali mengalami kesulitan dalam mengeksekusi objek lelang yang telah berhasil dimenangkannya.[43] Hal ini terjadi karena adanya gugatan

[41] Menteri Keuangan Republik Indonesia, "Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang" (2023).
[42] Sukmaya, Abubakar, and Handayani.
[43] Muhammad Junaidi et al., "Keabsahan Risalah Lelang Yang Dibuat Oleh Pejabat Lelang Atas Objek Lelang Yang Tidak Dapat Dibalik Nama," *Jurnal Usm Law Review* 6, no. 3 (2023): 1321, https://doi.org/10.26623/julr.v6i3.7916.

yang diajukan oleh debitur, baik dalam bentuk gugatan perlawanan maupun gugatan hukum lainnya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan seksi hukum Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang, terungkap bahwa beberapa kasus gugatan dari debitur wanprestasi telah mencapai tahap putusan pengadilan dengan hasil yang bervariasi. Namun, hampir seluruh gugatan tersebut pada akhirnya dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak oleh pengadilan.[44] Meskipun demikian, pemenang lelang yang beritikad baik justru menjadi pihak yang dirugikan dalam situasi tersebut. Pemenang lelang tidak dapat mengeksekusi objek lelang yang seharusnya telah menjadi haknya setelah memenangkan proses lelang.

Gugatan terhadap objek Hak Tanggungan yang telah dilelang dan memiliki pemenang lelang seringkali dianggap sebagai upaya debitur untuk menghambat atau mempersulit proses eksekusi oleh pemenang lelang.[45] Pemenang lelang, yang secara sah telah menjadi pemilik baru objek Hak Tanggungan tersebut, justru harus menghadapi kendala hukum yang seharusnya tidak terjadi.

Mengenai status objek lelang yang digugat oleh debitur, hal ini diatur dengan jelas dalam ketentuan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa *"lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh*

[44] Gunawan Wiranto Tedjokusumo, wawancara pihak KPKNL Malang, (Malang, 25 Oktober 2024)
[45] Dwi Nugrohandhini and Etty Mulyati, "Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan," *Jurnal Bina Mulia Hukum* 4, no. 1 (2019): 18, https://doi.org/10.23920/jbmh.v4n1.3.

*Pejabat Lelang berdasarkan: a. permintaan Penjual; b. penetapan atau putusan pengadilan yang amarnya memerintahkan penundaan atau pembatalan pelaksanaan lelang; dan/atau c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini."* Ketentuan ini memberikan landasan hukum yang tegas bahwa pelaksanaan lelang tidak dapat dibatalkan secara sepihak, kecuali terdapat alasan yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, meskipun debitur mengajukan gugatan terhadap objek lelang, status objek lelang tetap sah dan proses pelaksanaan lelang tetap dapat dilanjutkan.

Ketentuan mengenai Risalah Lelang sebagai dokumen penting dalam pelaksanaan lelang diatur dalam Pasal 1 PMK No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang *"Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna."* Pasal tersebut mendefinisikan Risalah Lelang sebagai berita acara pelaksanaan lelang yang disusun oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Risalah Lelang berfungsi sebagai dokumen resmi yang mencatat seluruh rangkaian proses pelaksanaan lelang, mulai dari pengumuman hingga penetapan pemenang lelang. Dengan diterbitkannya risalah tersebut, objek lelang secara sah beralih kepemilikan kepada pemenang lelang. Penerbitan Risalah Lelang juga menandakan bahwa pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan

yang berlaku, sehingga memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak terkait. Keberadaan Risalah Lelang tidak hanya berfungsi sebagai bukti administratif, tetapi juga sebagai dasar hukum yang kuat untuk memastikan bahwa hak-hak pemenang lelang terlindungi.

Pasal 31 PMK No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memperkuat kedudukan Risalah Lelang dengan menyatakan bahwa *"lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya."* Ketentuan ini menegaskan bahwa setelah proses lelang selesai dan Risalah Lelang diterbitkan, tidak ada pihak yang dapat membatalkan hasil lelang tersebut tanpa adanya alasan hukum yang sah.

Hal ini memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemenang lelang atas kepemilikan objek yang diperoleh melalui proses pelelangan. Pasal 95 ayat (1) PMK No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menegaskan kewajiban Pejabat Lelang untuk menyusun Risalah Lelang dalam setiap pelaksanaan lelang. Risalah Lelang ini diakui sebagai bukti sah untuk peralihan hak dari pemilik semula kepada pembeli lelang. Proses peralihan hak tersebut terjadi ketika Pejabat Lelang menerbitkan dokumen resmi yang memuat seluruh rangkaian proses lelang beserta syarat dan ketentuan pelaksanaannya.

Keberadaan Risalah Lelang memiliki fungsi dalam memastikan legalitas dan transparansi pelaksanaan lelang. Sebagai akta autentik, Risalah Lelang memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan menjadi dasar bagi

proses peralihan hak atas objek lelang kepada pemenang. Ketentuan ini memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak terkait, terutama pemenang lelang, sekaligus mengurangi potensi sengketa hukum di kemudian hari terkait hasil pelelangan.

Berdasarkan data yang diberikan oleh KPKNL, beberapa kasus gugatan yang diajukan oleh debitur wanprestasi terhadap pemenang lelang telah diputus oleh pengadilan. Dua contoh putusan yang relevan adalah Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Gpr dan Putusan Nomor 314/Pdt.G/2023/PN Mlg. Dasar hukum untuk perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan, "Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, mewajibkan pihak yang bersalah untuk mengganti kerugian tersebut." Berikut adalah contoh kasus putusan terkait gugatan oleh debitur wanprestasi terhadap pemenang lelang yang diberikan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang:

1. Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Gpr

   Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Gpr ini diputus pada tanggal 1 Oktober 2024, dalam putusan ini pihak Pelawan adalah suami dari Terlawan II yang semasa perkawinan Pelawan dan Terlawan memiliki tiga bidang tanah sebagai harta bersama. Dalam hal ini, debitur atau Turut Terlawan IV tidak dapat memenuhi kewajinannya dalam pelunasan utang maka pihak kreditur yakni PT Bank Danamon

melelang objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan dari perjanjian kredit tersebut. Pihak pelawan tidak terima dengan adanya pelelangan terhadap objek Hak Tanggungan yang merupakan miliknya maka pelawan mengajukan perlawanan terhadap beberapa pihak, yakni:

a. Pemenang lelang sebagai Terlawan I
b. Debitur sebagai Terlawan II
c. PT Bank Danamon sebagai Turut Terlawan I
d. KPKNL Malang sebagai Turut Terlawan II
e. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kediri sebagai Turut Terlawan III
f. Debitur sebagai Turut Tergugat IV

Dalam perlawanannya, pelawan penyatakan bahwa:

a. Objek Hak Tanggungan merupakan haknya dan Terlawan II karena tanpa sepengetahuan dan seijin Pelawan oleh Terlawan II ketiga tanah tersebut dijadikan jaminan atas pinjaman utang oleh Turut Terlawan IV semasa hidupnya terhadap Turut Terlawan I
b. KPKNL atau Turut Tergugat II dianggap melakukan pelaksanaan lelang yang tidak sesuai ketentuan undang-undang yang berlaku
c. Pelaksanaan eksekusi pengosongan atas tiga bidang tanah atau objek Hak Tanggungan harus dihentikan atau ditunda.

Perlawanan ini tidak membuahkan hasil yang bak terhadap terlawan. Hakim memutuskan menolak eksepsi para terlawan yang pada pokoknya mengajukan eksepsi tentang kurang pihak, maka menurut Majelis Hakim gugatan Pelawan sudah lengkap. Terhadap eksepsi Turut Terlawan I mengenai Pelawan tidak mempunyai kapasitas (legal standing) sebagai Perlawanan untuk mengajukan perlawanan pihak ketiga, Majelis Hakim berpendapat bahwa kapasitas Pelawan sebagai pihak yang berhak mengajukan perlawanan baru dapat diketahui dalam pembuktian pokok perkara sehingga eksepsi ini ditolak.

Menganai eksepsi Turut Terlawan I yang mengajukan eksepsi bahwa gugatan Pelawan kabur dan tidak jelas karena tidak menunjukkan APHT yang dimaksud dan tidak menjelaskan dasar hukum yang dilanggar, hakim berpendapat bahwa materi eksepsi ini merupakan bagian dari pokok perkara dan akan dipertimbangkan dalam permbuktian sehinga eksepsi ini tidak perlu diperhatikan lebih lanjut.

Hakim memutuskan untuk menolak perlawanan pelawan seluruhnya dan menyatakan Pelawan sebagai pelawan yang tidak benar. berdasarkan bukti yang diajukan oleh Terlawan I dan Turut Terlawan I, terbukti bahwa Pelawan hadir dan menyetujui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Oleh karena itu,

dalil Pelawan bahwa ia tidak dilibatkan dalam proses tersebut tidak terbukti. Pelawan tidak bisa membuktikan bahwa lelang tersebut cacat hukum atau melanggar ketentuan yang berlaku karena pelaksanaan lelang atas tiga bidang tanag tersebut dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dna risalah lelang nomor 373/2015, tanggal 30 Maret 2015 tersebut yang dimenangkan oleh Terlawan I adalah sah. Karena gugatan perlawanan yang diajukan ditolak, pengosongan objek hak tanggungan tetap dapat dilaksanakan. Selain itu, objek lelang hak tanggungan yang telah dimenangkan oleh pemenang lelang tetap menjadi hak milik pemenang lelang, mengingat risalah lelang tersebut sah dan bersifat otentik.

2. Putusan Nomor 314/Pdt.G/2023/PN Mlg

Putusan Nomor 314/Pdt.G/2023/PN Mlg ini diputus pada tanggal 9 Juli 2024. Dalam putusan ini pihak Penggugat adalah

a. Debitur sebagai Penggugat I
b. Debitur sebagai Penggugat II
c. Koperasi Distribusi Lestari sebagai Tergugat I
d. Pemenang lelang sebagai Tergugat II
e. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. DJKN c.q. KPKNL Malang sebagai Tergugat III
f. Notaris PPAT sebagai Turut Tergugat I

g. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional c.q. Kantor Badan Pertanahan Kota Malang sebagai Turut Tergugat II

Dalam perkara ini, Penggugat I menuduh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mendasarkan gugatannya pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penggugat I berargumen bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dalam melaksanakan lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan telah melanggar hukum dan merugikan Penggugat I. Menurut Penggugat I, pelaksanaan lelang tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, termasuk penetapan nilai lelang yang jauh di bawah nilai penilaian independen, serta adanya indikasi kecurangan dalam proses lelang yang hanya melibatkan satu peserta (single bidder).

Menurut Penggugat I tindakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang menyatakan *"Setiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut."* Perbuatan melawan hukum yang tertera dalam gugatan ini adalah nilai limit objek Hak Tanggungan lebih rendah dari nilai yang didapatkan dari jasa penilaian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (Apprasial KJP). Hal ini

diatur dalam PMK 106/PMK.06 2023 Pasal 13 tentang Penyelenggaraan Buku Rekening Barang Kena Cukai dan Buku Rekening Kredit berbunyi *"(1) Penjual/ Pemilik barang dalam menetapkan Nilai Limit berdasarkan : a. Penilaian oleh Penilai atau b. Penaksiran oleh Penaksir/ Tim Penaksir"*. Bahwa menurut PMK 106/PMK 06 2023 tentang Penyelenggaraan Buku Rekening Barang Kena Cukai dan Buku Rekening Kredit Pasal 36 ayat (6) *"Dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit paling sedikit Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai."*

Berdasarkan uraian Tergugat I pencatatan pendaftaran hak atas tanah objek sengketa dan penerbitan SKPT telah memenuhi persyaratan dan prosedur sesuai peraturan perundang-undangan, termasuk Pasal 19 dan 23 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 37, 38, 41 ayat (2), dan 44 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Pasal 114 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Namun, menurut PMK 106/PMK.06/2023, Tergugat I (Koperasi) tidak termasuk dalam lingkup Pasal 6 UUHT, sehingga tidak berhak menggunakan ketentuan tersebut, yang hanya berlaku untuk bank umum atau BPR.

Dengan hanya satu peserta lelang, pelaksanaan lelang oleh KPKNL Malang pada 13 Desember 2023 atas tanah SHM Nomor 951 seluas 263

m² milik Penggugat I dinilai melanggar hukum, karena harga lelang Rp. 2.000.000.000 (dua miliar) jauh di bawah nilai penilaian independen sebesar Rp. 3. 300.000.000 (tiga miliar tiga ratus juta rupiah). Oleh karena itu, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Gugatan pada kasus ini tidak mendapatkan hasil yang baik terhadap debitur. Putusan hakim pada kasus ini yaitu:

Dalam konvensi:

1. Menolak eksepsi tergugat I dan tergugat III serta turut tergugat III
2. Menolak gugatan para pernggugat dalam konvensi untuk seluruhnya

Dalam rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan penggugat rekonvensi/tergugat I untuk Sebagian
2. Menyatakan tergugat rekompensi telah melakukan perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi yang dapat merugikan penggugat rekonpensi/ tergugat I
3. Menolak gugatan penggugat rekonvensi/tergugat I untuk selain dan selebihnya.

Putusan hakim tersebut didasarkan pada pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum, majelis hakim menilai bahwa gugatan para penggugat tidak dapat menunjukkan atau menyebutkan

dengan jelas pasal atau ketentuan hukum yang dilanggar oleh tergugat. Berdasarkan PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan majelis hakim menyatakan bahwa pelelangan lelang terlah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan sehingga dalil gugatan terkait ketidaksahan lelang dinyatakan tidak benar. Berdasarkan perjanjian pegakuan utang dengan jaminan No. 1151 majelis hakim menyatakan bahwa tergugat dalam rekonvensi telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban dalam perjanjian tersebut. Dalam perjanjian tersebut penggugat berutang Rp. 1.100.000.000 (satu miliar seratus juta rupiah), dan benar setiap bulannya wajib membayar bunga Rp. 28.600.000 (dua puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah) tidak benar adanya penggugat telah memnayar sebanyak 10x, kalaupun telah dibayar 10x maka penggugat tetap melakukan wanprestasi.

Oleh karena itu, dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan setelah risalah lelang ditanda tangani, maka kedudukan objek lelang hak tanggungan secara yuridis tetap pada tangan pembeli/pemenang lelang beritikad baik, kecuali dibuktikan lain oleh pengadilan.

## C. Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Terhadap Objek Yang Diperkarakan Oleh Debitur Wanprestasi di KPKNL Malang Berdasarkan Ketentuan Hukum Yang Berlaku Di Indonesia

Pihak yang terlibat dalam lelang adalah penjual, penyelenggara lelang, pejabat lelang dan pembeli. Berdasarkan Pasal 1 PMK 22 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dapat menjadi penjual yaitu orang, instansi, atau lembaga yang dibentuk dengan peraturan perundang-undangan, yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang menjual Barang secara Lelang.

Permasalahan dalam proses lelang yang sering merugikan pemenang lelang adalah ketidaklancaran dalam penyerahan objek lelang. Dalam perspektif islam transaksi yang dilakukan di tengah masyarakat harus didasarkan pada prinsip saling menguntungkan dan tidak boleh melanggar atau mengambil hak orang lain secara tidak sah.[46] sebagaimana terdapat dalam surah An-Nisa' ayat 29.[47]

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا لَا تَأْكُلُوْٓا اَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّآ اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْۗ وَلَا تَقْتُلُوْٓا اَنْفُسَكُمْۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا

Artinya: *Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu (Q.S An-Nisa':29).* Berdasarkan ayat ini menggarisbawahi pentingnya memastikan proses lelang dilakukan secara adil dan tanpa ada pihak yang dirugikan. Tujuan utama dari lelang adalah memperoleh

[46] Satya Haprabu and Burhanudin Harahap, "Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam," *Jurnal Repertorium* 4, no. 1 (2017): 52–60.
[47] Kementerian Agama RI, *Al-Jamil Al-Quran Tajwid warna, Terjemah Per Kata, Terjemah Ingris*, (Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2012), 83.

pemenang yang beriktikad baik dan mampu melaksanakan penyerahan objek lelang secara tepat. Namun, pemenang lelang yang memiliki iktikad baik seringkali tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dimenangkan, sehingga menimbulkan kerugian.

Dalam beberapa kasus yang tercermin dari putusan pengadilan, penyebab utama masalah ini adalah objek lelang masih berada dalam penguasaan pemilik sebelumnya. Dalam penelitian ini, objek lelang tersebut merupakan objek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan dan dilelang oleh kreditur akibat adanya wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan oleh debitur untuk melunasi utangnya. Dalam konteks hukum Islam, transaksi yang melibatkan lelang harus bebas dari unsur gharar atau ketidakpastian, untuk mencegah potensi kerugian bagi salah satu pihak yang terlibat.[48] Ketidakjelasan terkait status kepemilikan barang yang dilelang dapat menimbulkan permasalahan, sehingga bertentangan dengan transparansi dalam hukum islam.

Perlindungan hukum merupakan suatu unsur penting dalam negara hukum menjadi wujud kepastia hukum bagi Masyarakat.[49] Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai upaya untuk memberikan jaminan dan kepastian bahwa setiap individu memperoleh hak serta menjalankan kewajibannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

[48] Syifa Un Nafsi et al., "ANALISIS KEABSAHAN PRAKTIK LELANG BARANG BEKAS PADA MEDIA SOSIAL FACEBOOK : SUATU KAJIAN DARI," *JURISTA: Jurnal Hukum Dan Keadilan* 8, no. 2 (2024): 622–44.
[49] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, 2010), 50.

Perlindungan ini bertujuan menciptakan rasa aman bagi individu dalam melaksanakan tindakan hukum. Dasar perlindungan tersebut terletak pada hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang berada dalam lingkup pengaturan hukum, sehingga menimbulkan kewajiban bagi pihak terkait. Hak dan kewajiban yang melekat pada pelaku hukum harus dijamin oleh hukum sebagai wujud nyata dari perlindungan hukum yang diberikan.[50]

Menyadari permasalahan dalam proses lelang ini, perlindungan hukum menjadi aspek penting yang harus diperkuat untuk memastikan keadilan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Perlindungan hukum tidak hanya bertujuan untuk menyelesaikan masalah setelah terjadi tetapi juga mencegah timbulnya masalah sejak awal.[51] Perlindungan hukum dalam islam salah satunya yaitu *Maqasid al-Syariah*.

Maqashid Syariah bertujuan untuk melindungi dan meningkatkan kemaslahatan (*maslahah*) serta mencegah kerusakan (*mafsadah*) dalam kehidupan manusia. Konsep ini menjelaskan bahwa hukum-hukum Islam tidak hanya berfungsi sebagai batasan, tetapi juga sebagai sarana untuk meningkatkan kesejahteraan individu dan masyarakat. Salah satu prinsip utama dalam *Maqashid Syariah* adalah bahwa Syariat Islam dirancang

[50] Elisabeth Carla Carmelita and Fitika Andraini, "Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Terhadap Obyek Lelang Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kota Semarang," *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 11, no. 2 (2023): 212, https://doi.org/10.25157/justisi.v11i2.11390.
[51] Adrian Hasfi Yusuf, *Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Objek Hak Tanggungan Yang Dibatalkan Pengadilan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Di Kota Pekalongan*, *Tesis Program Magister S2 Kenotariatan Universitas Islam Agung*, 2021.

untuk melindungi dan mendukung kemaslahatan baik bagi individu maupun masyarakat secara keseluruhan.[52]

Dalam teori hukum, perlindungan hukum dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum preventif. Menurut Philipus M. Hadjon, terdapat dua jenis sarana perlindungan hukum, yaitu: yang pertama, perlindungan hukum preventif dalam bentuk ini pihak yang terlibat dalam masalah hukum diberikan kesempatan untuk menyampaikan keberatan atau pendapat sebelum keputusa pemerintah diambil yang bertujuan untuk mencegah timbulnya perselisihan. Yang kedua, Perlindungan hukum represif bantuk ini bertujuan menyelesaikan konflik atau sengketa, misalnya melalui Lembaga peradilan.[53]

Upaya perlindungan hukum bagi pemenang lelang Hak Tanggungan telah dilaksanakan secara preventif oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa sebelum pelaksanaan proses lelang, pihak KPKNL telah memberikan informasi dan penjelasan kepada para peserta lelang mengenai dokumen-dokumen yang diperlukan, kondisi fisik, serta keadaan objek yang akan dilelang dengan transparan sesuai dengan kondisi yang sebenarnya. KPKNL juga telah menyampaikan potensi konsekuensi dan risiko yang mungkin timbul di

[52] Dede Al Mustaqim, "SERTIFIKASI HALAL SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN KONSUMEN MUSLIM: ANALISIS MAQASHID SYARIAH DAN HUKUM POSITIF," *AB-JOIEC: Al-Bahjah Journal of Islamic Economics* 1, no. 2 (2023): 54–67, https://doi.org/10.61553/abjoiec.v1i2.64.
[53] Phillipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987) hlm20.

kemudian hari, sehingga peserta lelang dapat membuat keputusan dengan pemahaman yang lengkap dan jelas.[54] Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang prosedur pelaksanaan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dilakukan dengan beberapa tahapan:

1. Permohonan Lelang dari pemilik barang/penjual

   Penjual mengajukan permohonan lelang kepada penyelenggara lelang secara tertulis oleh penjual sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang. Dokumen persyaratan lelang terdiri atas: (Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang)

   a. Dokumen persyaratan umum
   b. Dokumen persyaratan khusus yang meliputi dokumen khusus permohonan lelang dan dokumen khusus pelaksanaan lelang.

   Permohonan dapat diajukan melalui Aplikasi Lelang atau secara manual. Kemudian Pejabat lelang melakukan penelitian terhadap kelengkapan dan/atau kesesuaian dokumen peryaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang. Selain itu, dalam Pasal 12 ayat (1) PMK No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanan Lelang, "*penjual atau pemilik barang bertanggung jawab terhadap:*

   *a. keabsahan kepemilikan barang*

[54] Carmelita and Andraini, "Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Terhadap Obyek Lelang Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kota Semarang."

b. *keabsahan dokumen persyaratan lelang*

c. *keabsahan syarat lelang tambahan*

d. *keabsahan pengumuman lelang*

e. *kebenaran formal dan meteriel nilai limit*

f. *kebenaran formal dan materiel atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik clan data yuridis serta catatan lain atas bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang;*

g. *kebenaran formal dan materiel surat dari Penjual kepada pihak terkait;*

h. *kesesuaian barang dengan dokumen objek lelang*

i. *pelaksanaan pengurusan dan biaya surat keterangan tanah atau surat keterangan pendaftaran tanah/ surat keterangan pendaftaran rumah susun/ surat keterangan atas objek yang akan dilelang atau surat keterangan lurah/kepala desa/pengelola rumah susun/ perhimpunan pemilik rumah susun;*

j. *penyerahan Objek Lelang barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak;*

k. *penyerahan asli dokumen kepemilikan Objek Lelang kepada Pembeli, kecuali Objek Lelang berupa Hak Menikmati Barang atau dalam Lelang yang tidak disertai dokumen kepemilikan;*

*l. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual dan*

*m. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h."*

2. KPKNL menetapkan tanggal/hari lelang dan jam lelang

   Setelah Kantor Lelang (KPKNL) melakukan pemeriksaan terhadap permohonan lelang beserta dokumen-dokumen pendukungnya dan memastikan legalitas subjek dan objek lelang, KPKNL akan menentukan jadwal serta lokasi pelaksanaan lelang.

3. Jaminan penawaran lelang

   Setiap peserta lelang diwajibkan untuk menyetor jaminan penawaran sebelum pelaksanaan lelang. Jaminan ini dapat berupa uang tunai atau garansi bank (pasal 51 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang)

4. Pengumuman lelang (pasal 61 Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang)

   Setiap lelang yang akan dilaksanakan wajib didahului dengan pengumuman lelang. Pengumuman ini dapat dilakukan melalui surat kabar atau media elektronik. Pengumuman lelang harus dilakukan untuk memberikan informasi mengenai barang yang akan dilelang, syarat, dan ketentuan lelang.

5. Pelaksanaan lelang

   Pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang kecuali ditentukan oleh undang-undang atau peraturan pemerintah. Lelang tetap dilaksanakan walaupun hana diikuti oleh satu orang peserta lelang (pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang). Penawaran lelang dilakukan secara tertulis dalam amplop tertutup dan diserahkan pada saat pelaksanaan lelang. Dalam hal terdapat nilai penawaran yang sama di antara peserta lelang, maka penawaran lelang akan dilanjutkan secara lisan naik-naik terhadap penawar tertinggi yang sama tersebut. Penawaran nilai limit dalam pelaksanaan lelang menetapkan batas minimal harga barang yang akan dilelang. Peserta Lelang harus mengajukan penawaran paling sedikit sama dengan nilai limit yang ditetapkan oleh Penjual. Jika penawaran yang diajukan oleh Peserta Lelang tidak mencapai atau melampaui nilai limit, penawaran tersebut dianggap tidak sah. Dalam hal Lelang menggunakan nilai limit, Pejabat Lelang akan mengesahkan Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit sebagai Pembeli. (pasal 85 Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang)

6. Pengesahan pembeli

   Peserta lelang dengan penawaran tertinggi yang memenuhi syarat akan disahkan sebagai pembeli oleh pejabat lelang. Jika terdapat lebih

dari satu penawaran tertinggi yang sama, maka pengesahan pembeli dilakukan dengan cara pengundian.

7. Pembayaran dan penyerahan barang (Pasal 88 Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang) Pembeli yang telah disahkan harus menyelesaikan kewajiban pembayaran, pelunasan pembayaran harga lelang dan bea lelang harus dilaksanakan paling lambar lima hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Dikecualikan dari ketentuan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk: a. Lelang Terjadwal Khusus, pembayaran dilakukan paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah pelaksanaan Lelang; b. Lelang yang Pembelinya merupakan instansi atau lembaga yang dibentuk dengan peraturan perundang-undangan, pembayaran dilakukan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah tanggal pelaksanaan Lelang; dan c. Lelang dengan Nilai Limit paling sedikit Rp500.000.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah), pembayaran dilakukan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah tanggal pelaksanaan Lelang. Pelunasan kewajiban pembayaran lelang dilakukan oleh pembeli melalui rekening KPKNL atau balai atau rekening khusus atas nama pejabat lelang kelas II atau secara langsung kepada balai lelang atau pejabat lelang kelas II. Setelah pembayaran dilunasi, barang yang dibeli akan diserahkan kepada pembeli
8. Pencatatan dokumentasi

Seluruh proses dan hasil lelang harus dicatat secara resmi dalam risalah lelang dan disimpan untuk keperluan administrasi dan audit.

9. Pengembalian jaminan penawaran

   Jaminan penawaran yang disetor oleh peserta lelang yang tidak berhasil menjadi pembeli akan dikembalikan, dengan ketentuan bahwa jaminan peserta yang berhasil akan diperhitungkan dengan kewajiban pembayaran lelang. Prosedur ini bertujuan untuk menjamin transparansi, efisiensi, dan kepatuhan hukum dalam pelaksanaan lelang.

Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah timbulnya sengketa atau pelanggaran sebelum terjadi, seperti memberikan pemahaman kepada para pihak mengenai hak dan kewajiban dalam proses lelang dan memastikan prosedur lelang dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku. Hal ini sejalan dengan ajaran islam untuk mencegah kemudaratan (*dar'ul mafasid muqaddam 'ala jalbil mashalih)* atau mencegah kerusakan lebih diutamakan daripada mengambil manfaat.[55] Dengan memberikan informasi lengkap kepada peserta lelang sebelum lelang. Secara lebih luas, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai upaya yang diberikan kepada subjek hukum melalui instrumen hukum yang bersifat preventif (pencegahan) maupun represif (penyelesaian). Dengan demikian, kedua

[55] Isniyatin Faizah, Alantama Prafastara Winindra, and Dewi Niswatin Khoiroh, "Implementasi Kaidah Dar'Ul Mafasid Muqaddamun 'Ala Jalbil Mashalih Terhadap Pencatatan Perkawinan Di Indonesia," *As-Sakinah Journal of Islamic Family Law* 2, no. 1 (2024): 1–11, https://doi.org/10.55210/jhki.v1i2.333.

bentuk perlindungan ini saling melengkapi untuk menciptakan kepastian dan keadilan hukum.[56]

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak KPKNL, diketahui bahwa bentuk perlindungan hukum represif yang dapat diberikan oleh KPKNL adalah melalui penerbitan risalah lelang. Risalah lelang ini berfungsi sebagai akta otentik yang memberikan jaminan perlindungan hukum bagi pembeli lelang serta para pihak yang berkepentingan. Selain itu, risalah lelang juga menjadi alat bukti yang sah bahwa pemenang lelang merupakan pemegang hak atas objek lelang tersebut. Apabila KPKNL termasuk dalam pihak yang digugat, KPKNL akan memohon penerbitan surat kuasa khusus kepada Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur untuk beracara di pengadilan.[57]

Setelah risalah lelang diterbitkan, lelang tersebut tidak dapat dibatalkan kecuali terdapat putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya. Adanya Risalah lelang ini memaksa debitur sebagai pemilik objek jaminan sebelumnya untuk memberikan objek tersebut kepada pemenang lelang. Selain itu, untuk membuktikan bahwa proses lelang dan risalah lelang telah sesuai dengan peraturan. KPKNL menyiapkan dokumen-dokumen yang digunakan sebagai alat bukti di pengadilan. Berdasarkan Putusan No. 31/Pdt.Bth/2024/PN Gpr, dokumen-dokumen tersebut meliputi:

1. Risalah Lelang Nomor : 373/2015, lelang tanggal 30 Maret 2015

[56] Zulfikar Madyasta Aprilio and Anna Silviana, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Dibawah Tangan," *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 1 (2023): 593–602, https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2457.
[57] Suci Ari Pertiwi, wawancara dengan pihak KPKNL Malang, (Malang, 10 Maret 2024).

2. Fotocopy Duplikat Kutipan Akta Nikah, nomor: Kk.15.33.11/Pw.01/05/2015, tanggal: 19 Januari 2015, atas nama Slamet Sadjuri dan Suharmami, yang mengutip Pegawai Pencatat Nikah KUA Kecamatan Pagu, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan, atas nama Slamet Sajuri, tanggal 28-11-2012, diberi tanda bukti P-6;
4. Fotocopy Surat Pemberitahuan Proses Lelang, nomor: 049/Lelang/3303/0414, tanggal 17 April 2014 yang dibuat oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, diberi tanda bukti P-7
5. Fotocopy Surat Pemberitahuan Proses Lelang, nomor : 0430/ALU-MLGSEMM/0215, tanggal 16 Februari 2015, yang dibuat oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, diberi tanda bukti P-8;
6. Fotocopy Relaas Panggilan Aanmaning/Tegoran Perkara Nomor 1/Pdt.Eks/2024/PN Gpr, diberi tanda bukti P-10;
7. Fotocopy Surat Gugatan, tanggal 8 Juli 2024, Perkara Nomor 173/Pdt.G/2024/PN Mlg

Berdasarkan Putusan Nomor 314/Pdt.G/2023/PN Mlg dokumen-dokumen yang dijadikan bahan pembuktian di pengadilan meliputi:

1. .Fotocopy Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak tanggungan No.S. 0002A/ KDL/2023, tertanggal 24 Oktober 2023, bukti surat diberi tanda T.III – 10
2. Fotocopy Surat Pernyataan Kreditor Nomor S.0002D/KDL/2023, tertanggal 24 Oktober 2023, bukti surat diberi tanda T.III - 11 ;

3. Fotocopy Surat Pernyataan Nomor S.0002G/KDL/2023, tertanggal 24 Oktober 2023, bukti surat diberi tanda T.III- 12
4. Fotocopy Surat Pernyataan Penilaian dan Penilaian Nomor.S.0002F/KDL/2023, tertanggal 24 Oktober 2023, bukti surat diberi tanda T.III-13
5. Fotocopy Surat Pemberitahuan lelang Eksekusi No.S.0002J/KDL/2023, tertanggal 14 November 2023, bukti surat diberi tanda T.III-17a;
6. Fotocopy Surat Pemberitahuan lelang Eksekusi No.S.0002K/KDL/2023, tertanggal 14 November 2023, bukti surat diberi tanda T.III-17b;
7. Fotocopy Surat Pemberitahuan lelang Eksekusi No.S.0002L/KDL/2023, tertanggal 29 November 2023, bukti surat diberi tanda T.III-17c;
8. Fotocopy Surat Pemberitahuan lelang Eksekusi No.S.0002M/KDL/2023, tertanggal 29 November 2023, bukti surat diberi tanda T.III-17d;
9. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 1060/47/2023, tertanggal 13 Desember 2023, bukti surat diberi tanda T.III-20;

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang adalah mengajukan permohonan eksekusi pengosongan ke pengadilan negeri yang didasarkan pada risalah lelang yang diterbitkan oleh KPKNL. Jika proses penyerahan tidak dapat dilakukan secara sukarela, pemenang lelang berhak

mengajukan permohonan ke pengadilan negeri di wilayah setempat untuk melaksanakan eksekusi paksa atas objek lelang tersebut yang sesuai dengan Pasal 200 HIR. Selain itu upaya hukum non litigasi melelui mediasi. Dalam hukum islam dapat ditemukan dalam surah Al-Hujurat ayat 10.[58]

نَّمَا الْمُؤْمِنُوْنَ اِخْوَةٌ فَاَصْلِحُوْا بَيْنَ اَخَوَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللّٰهَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُوْنَۚ

Artinya: *Sesungguhnya orang-orang mukmin itu bersaudara, karena itu damaikanlah kedua saudaramu (yang bertikai) dan bertakwalah kepada Allah agar kamu dirahmati. (Q.S. Al-Hujurat: 10).* Ayat ini menegaskan bahwa sesama muslim adalah saudara sehingga jka terjadi perselisihan di antara mereka, wajib bagi pihak lain untuk mendamaikan dengan adil dan bijaksana.[59] Hal ini sejalan dengan konsep mediasi dalam penyelesaian masalah, Dimana pihak ketiga membantu para pihak yang berselisih untuk mencapai munfakat tanpa paksaan.

Dalam transaksi jual beli lelang, perpindahan hak atas objek lelang Hak Tanggungan kepada pembeli atau pemenang lelang dilakukan berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal Pasal 200 ayat (10) HIR dan Pasal 218 ayat (1) RBg. Secara umum, pasal-pasal tersebut mengatur prosedur administrasi pembayaran hasil lelang. Pembeli diwajibkan memenuhi seluruh syarat pembayaran yang telah ditetapkan. Setelah pembayaran tersebut dilunasi, kantor lelang akan memberikan bukti atau

[58] Kementerian Agama RI, *Al-Jamil Al-Quran Tajwid warna, Terjemah Per Kata, Terjemah Ingris*, (Bekasi: Cipta Bagus Segara), 2012, 516

[59] Hamka*, Tafsir Al-Azhar Jilid 9*, (Singapura: Pustaka Nasional Pte Ldt, 2001), 6822

surat keterangan yang menyatakan bahwa pembeli telah memenuhi semua kewajiban pembayaran. Dengan demikian peralihan hak kepada pembeli lelang tidak terjadi secara otomatis pada saat pembeli dinyatakan dan disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai pemenang. Pernyataan dan pengesahan tersebut belum mengakibatkan peralihan hak secara efektif, karena hal itu hanya merupakan tahap awal menuju perolehan hak secara yuridis. Perolehan hak secara hukum baru terjadi setelah dua syarat terpenuhi, (1) Pembeli lelang memenuhi semua persyaratan lelang, terutama pelunasan pembayaran uang hasil lelang, yang dibuktikan dengan surat keterangan pelunasan dari kantor lelang. (2) Surat keterangan tersebut diberikan kepada pembeli, dan sejak saat itulah,baik secara formal maupun material, terjadi peralihan hak ke tangan pembeli.[60]

Untuk menjamin pemenang lelang dapat melanjutkan proses pemindahan hak milik, terdapat pada pasal 200 ayat (10) dan ayat (11) HIR, *"(10) Hak orang yang barangnya dijual, atas barang tetap yang dijual itu berpindah kepada pembeli, karena pemberian hak padanya setelah ia memenuhi syarat-syarat pembelian. Setelah syarat-syarat itu dipenuhi maka kepadanya diberikan surat keterangan oleh kantor lelang, atau oleh orang yang diserahi penjualan yang bersangkutan. (11) Jika orang yang barangnya dijual itu, enggan meninggalkan barang yang tetap itu, maka ketua pengadilan negeri membuat satu surat perintah kepada orang yang*

[60] Sukmaya, Abubakar, and Handayani, "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Hal Eksekusi Terhalang Oleh Gugatan Ditinjau Dari Hukum Jaminan."

*berkuasa menjalankan surat jurusita, supaya dengan bantuan panitera pengadilan negeri, jika perlu dengan pertolongan polisi, barang yang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang, yang dijual barangnya itu, serta oleh kaum keluarganya."*. dalam pasal tersebut menyatakan bahwa debitur atau pemilik sebelumnya harus menyerahkan barang miliknya dan dalam hal ini hak pemenang lelang atas objek lelang tersebut sudah memliki kekuatan hukum tetap.

# BAB V

# KESIMPULAN DAN SARAN

## A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan dan analisis yang disampaikan dalam penelitian ini, Kesimpulan yang dapat diambil adalah sebagai berikut:

1. Status objek lelang yang diperkarakan oleh debitur wanprestasi tetap sah, pelaksanaan lelang tetap dapat dilanjutkan selama tidak ada putusan pengadilan yang memerintahkan Risalah lelang sebagai dokumen resmi memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan berfungsi sebagai dasar bagi peralihan hak atas objek lelang. Dengan demikian, status objek lelang yang telah dilelang tetap berada di tangan pemenang lelang yang beritikad baik, kecuali terdapat bukti yang menunjukkan sebaliknya. Hal ini menegaskan pentingnya kepastian hukum dalam proses lelang untuk melindungi hak-hak pemenang lelang dan mencegah potensi sengketa di masa mendatang.
2. Perlindungan preventif dilakukan melalui penyampaian informasi yang jelas dan transparan kepada peserta lelang mengenai dokumen, kondisi objek, serta potensi risiko yang mungkin timbul. Sementara itu, perlindungan represif diterapkan dalam bentuk penerbitan risalah lelang oleh KPKNL sebagai akta otentik. Peralihan hak atas objek lelang kepada pemenang lelang terjadi secara otomatis saat pemenang dinyatakan telah memenuhi seluruh syarat pembayaran

yang ditetapkan. Apabila debitur menunjukkan ketidakpatuhan untuk meninggalkan barang yang menjadi objek lelang maka ketua pengadilan negeri menerbitkan surat perintah kepada pejabat yang berwenang untuk melaksanakan surat jurusita dengan tujuan agar barang yang menjadi objek lelang dapat ditinggalkan dan dikosongkan.

## B. Saran

1. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) serta lembaga terkait meningkatkan transparansi dan edukasi kepada peserta lelang mengenai prosedur, hak, dan kewajiban mereka melalui penyelenggaraan seminar dan penyebaran informasi secara digital. Selain itu, perlu diperkuat mekanisme penyelesaian sengketa melalui mediasi untuk mempercepat proses penyelesaian
2. Pemenang lelang juga disarankan untuk bersikap tegas dalam menanggapi gugatan yang diajukan oleh debitur wanprestasi dengan melakukan upaya hukum, baik melalui litigasi maupun non-litigasi.

# DAFTAR PUSTAKA

## Buku


Abdulkadir Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2004

Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta. 2012.

Dr. Ashibly, S.H., M.H. *Hukum Jaminan*. Bengkulu: MIH Unihaz, 2018.

Dr. Khoirul Hidayah, S.H., M.H, Dwi Fidhayanti, S.H.I., M.H. *Hukum Jaminan: Kajian Dan Kritik Pengaturan Jaminan Di Indonesia*. Malang: Setara Press, 2022.

Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu. 1987.

Hamka*, Tafsir Al-Azhar Jilid 9*, Singapura: Pustaka Nasional Pte Ldt. 2001,

Kementerian Agama RI, *Al-Jamil Al-Quran Tajwid warna, Terjemah Per Kata, Terjemah Ingris*, Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2012

Prof. Dr. H. Sudiarto, S.H., M.Hum. *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*. Jakarta: KENCANA, 2021.

Rachmadi Usman, S.H., M.H. *Hukum Lelang Indonesia*. Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2017.

Rifai, Achmad. *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*. 1st ed. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo. 2004

Sianturi, Purnama Tioria, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli barang Jaminan Tidak Bergerak melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju, 2013.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. 1984

Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya. 2010.


## Jurnal


Alfara, M Ichsan. “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.).” *Indonesian Notary* 2, no. 29 (2020): 622–45.

Aprilio, Zulfikar Madyasta, and Anna Silviana. “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Dibawah Tangan.” *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 1 (2023): 593–602. https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2457.

Aziz, Abdul, Wira Franciska, and Felicitas Sri Marniati. “Kepastian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Pakai Di Atas Hak Milik Perorangan Terkait Penolakan Pembiayaan Oleh Perbankan.” *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 2, no. 12 (2023): 5062–71. https://doi.org/10.55681/sentri.v2i12.1891.

Azzahra, Salsabila Fathimah, and Malikhatun Siti Badriyah. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan.” *Jurnal Lex Renaissance* 8, no. 1 (2023): 129–46.

Carmelita, Elisabeth Carla, and Fitika Andraini. “Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Terhadap Obyek Lelang Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kota Semarang.” *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 11, no. 2 (2023): 212. https://doi.org/10.25157/justisi.v11i2.11390.

Christin Natalia Tambunan, Atik Winanti. “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DAPAT MENGUASAI OBJEK LELANG (STUDI KASUS PUTUSAN NO.3/PDT.G/2018/PN.Lgs).” *Jurnal Interpretasi Hukum* 5, no. 1 (2024): 821–29.

Dedy Suwandi, Agus Saiful Abib, Tumanda Tamba S.P. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Beritikad Baik Yang Risalah Lelangnya Dibatalkan Oleh Pengadilan.” *Unes Law Review* 6, no. 1 (2023): 2780–89. https://doi.org/10.20885/jlr.vol8.iss1.art10.

Faizah, Isniyatin, Alantama Prafastara Winindra, and Dewi Niswatin Khoiroh. “Implementasi Kaidah Dar’Ul Mafasid Muqaddamun ‘Ala Jalbil Mashalih Terhadap Pencatatan Perkawinan Di Indonesia.” *As-Sakinah Journal of Islamic Family Law* 2, no. 1 (2024): 1–11. https://doi.org/10.55210/jhki.v1i2.333.

Haprabu, Satya, and Burhanudin Harahap. “Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam.” *Jurnal Repertorium* 4, no. 1 (2017): 52–60.

Husnia Hilmi Wahyuni, Purwanto. “Analisis Hukum Terhadap Jaminan Kredit Dalam Perspektif Pencegahan Kredit Macet.” *Binamulia Hukum* 13, no. 42 (2024): 297–311. https://doi.org/10.37893/jbh.v13i2.954.

Ilham Muzzaki, and Aris Machmud. “Prosedur Pengalihan Cessie Dalam Perspektif Hukum.” *Binamulia Hukum* 12, no. 1 (2023): 143–59.

https://doi.org/10.37893/jbh.v12i1.503.

Ilyas, Rahmat. “Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syari’Ah.” *Jurnal Penelitian* 9, no. 1 (2015): 183–204. https://doi.org/10.21043/jupe.v9i1.859.

Junaidi, Muhammad, Tri Wibowo, Diah Sulistyani Ratna Sediati, Zaenal Arifin, and Soegianto Soegianto. “Keabsahan Risalah Lelang Yang Dibuat Oleh Pejabat Lelang Atas Objek Lelang Yang Tidak Dapat Dibalik Nama.” *Jurnal Usm Law Review* 6, no. 3 (2023): 1321. https://doi.org/10.26623/julr.v6i3.7916.

Kamal, Husni. “Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Positif Dan Fiqh Muamalah.” *Al Mashaadir : Jurnal Ilmu Syariah* 1, no. 2 (2020): 57–67. https://doi.org/10.52029/jis.v1i2.20.

Liju, Natalia Maria, and Abdul Rachmad Budiono. “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Yang Tidak Menerima Objek Lelang Dalam Masa Penyerahan.” *Jurnal Cakrawala Hukum* 12, no. 3 (2021): 303–13. https://doi.org/10.26905/idjch.v12i3.7095.

Lubis, M Ardiansyah, and Mhd Yadi Harahap. “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sebagai Pemegang Hak Jaminan Dalam Perkara Debitur Wanprestasi.” *Jurnal Interpretasi Hukum* | 4, no. 2 (2023): 2746–5047. https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/juinhum.

Mustaqim, Dede Al. “SERTIFIKASI HALAL SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN KONSUMEN MUSLIM: ANALISIS MAQASHID SYARIAH DAN HUKUM POSITIF.” *AB-JOIEC: Al-Bahjah Journal of Islamic Economics* 1, no. 2 (2023): 54–67. https://doi.org/10.61553/abjoiec.v1i2.64.

Nafsi, Syifa Un, Universitas Islam, Negeri Ar-raniry Banda, Chairul Fahmi, Universitas Islam, Negeri Ar-raniry Banda, Riadhus Sholihin, Universitas Islam, and Negeri Ar-raniry Banda. “ANALISIS KEABSAHAN PRAKTIK LELANG BARANG BEKAS PADA MEDIA SOSIAL FACEBOOK : SUATU KAJIAN DARI.” *JURISTA: Jurnal Hukum Dan Keadilan* 8, no. 2 (2024): 622–44.

Nugrohandhini, Dwi, and Etty Mulyati. “Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.” *Jurnal Bina Mulia Hukum* 4, no. 1 (2019): 18. https://doi.org/10.23920/jbmh.v4n1.3.

Prayoga, Daffa Arya, Jadmiko Anom Husodo, Andina Elok, and Puri Maharani. “Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional.” *Souvereignty : Jurnal Demokrasi Dan Ketahanan Nasional* 2, no. 2 (2023): 188–200. https://journal.uns.ac.id/Souvereignty/article/view/865.

Sukmaya, Mohammad Algifarri, Lastuti Abubakar, and Tri Handayani. “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam

Hal Eksekusi Terhalang Oleh Gugatan Ditinjau Dari Hukum Jaminan." *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 8, no. 2 (2020): 204. https://doi.org/10.25157/justisi.v8i2.3605.

yeni eriana rizky, Wulan Windiarti. "Pengaturan Jaminan Hak Tanggungan Pada Akad Pembiayaan MurabaHaH Dalam PersPektif Ekonomi Syariah." *Risalah Kenotariatan* 5, no. 2 (2024): 275–85.

**Skripsi**

Adrian Hasfi Yusuf. *Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Objek Hak Tanggungan Yang Dibatalkan Pengadilan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Di Kota Pekalongan*. *Tesis Program Magister S2 Kenotariatan Universitas Islam Agung*, 2021.

Hadi, Rafly Aulia. *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Hal Akibat Kesalahan Input Harga Objek Lelang (Studi Putusan Nomor:15/Pdt.G/2019/PN.Met)*. Vol. 16, 2023.

Muchsin. (2003). Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia, Surakarta. (Disertasi Ilmu Hukum, Universitas Sebelas Maret Surakarta).

Setiono. Rule of Law (Supremasi Hukum). Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. 2004.

**Website**

Fadhilah, Muhammad Iqbaal. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Yang Beritikad Baik." *Djkn.Kemenkeu.Go.Id*, 2020. https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-gorontalo/baca-artikel/13352/Perlindungan-Hukum-Terhadap-Pembeli-Lelang-yang-Beritikad-Baik.html.

Nafiatul Munawaroh, S.H., M.H. "Perbedaan Gugatan Dan Permohonan." Hukumonline.Com, 2023. https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-gugatan-dan-permohonan-lt57cd94fe8f016/.

Naofal, Erlan. "KEWENANGAN DAN PROBLEMATIKA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SYARIAH." Pengadilan Tinggi Agama Pekanbaru Pengadilan Tinggi Agama Teluk Kuantan, n.d.

**Perundang-undangan**

Burgerlijk Wetboek. KUHP: Kitab UU Hukum Perdata (2007).

Dewan Perwakilan Rakyat. UU NO.4/96 Hak Tanggungan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (1996).

Keuangan, Kementrian. PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 93/PMK.06/2010 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG (2010).

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

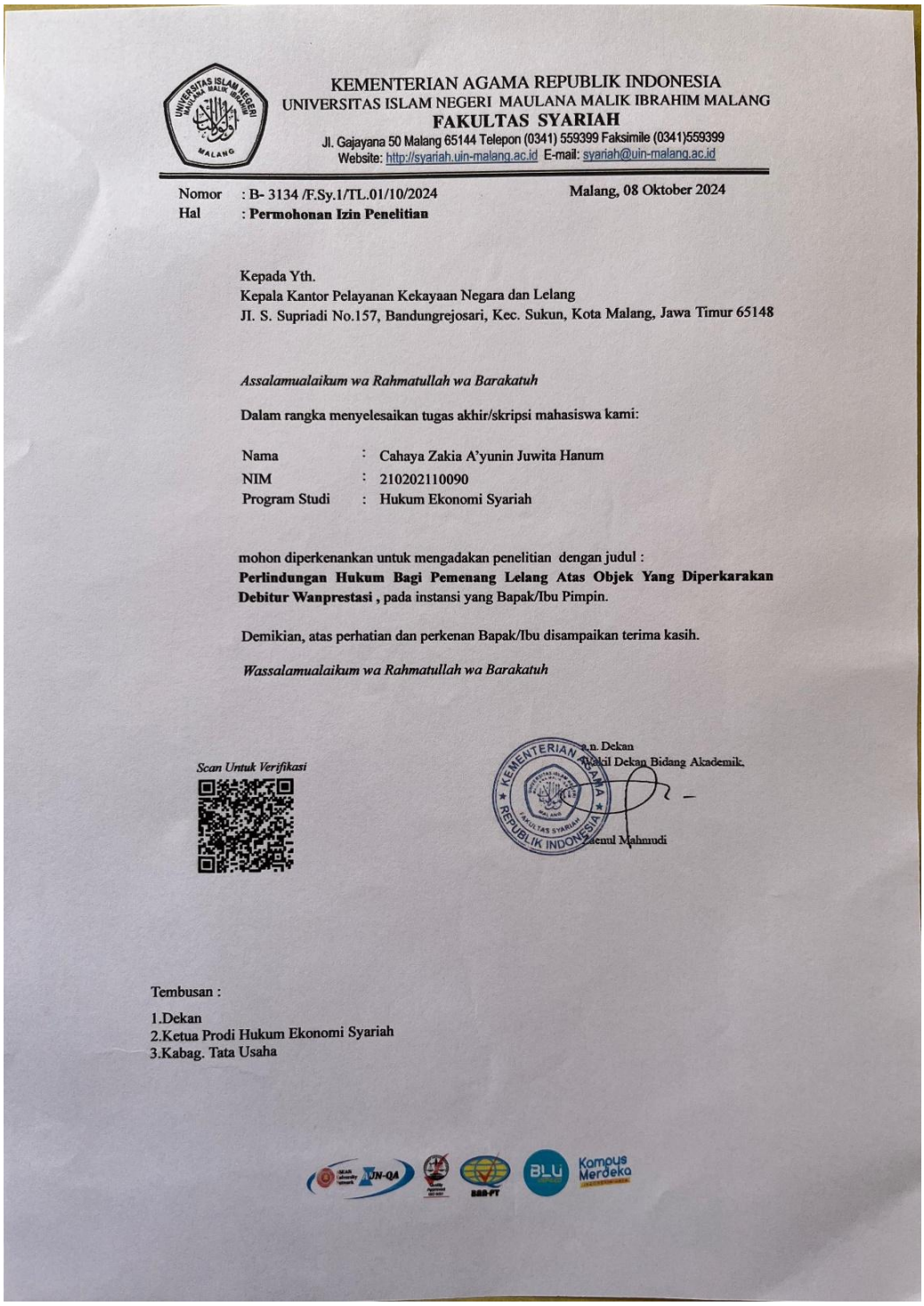
UUNo37. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 Tentangkepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Database Peraturan Bpk Ri (2004). https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/40784.

Herzien Inlandsch Reglement (HIR)

# LAMPIRAN LAMPIRAN

## Lampiran 1

## Surat Izin Penelitian



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
**FAKULTAS SYARIAH**
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399 Faksimile (0341)559399
Website: http://syariah.uin-malang.ac.id E-mail: syariah@uin-malang.ac.id

Nomor : B- 3134 /F.Sy.1/TL.01/10/2024 Malang, 08 Oktober 2024
Hal : **Permohonan Izin Penelitian**

Kepada Yth.
Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
Jl. S. Supriadi No.157, Bandungrejosari, Kec. Sukun, Kota Malang, Jawa Timur 65148

*Assalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh*

Dalam rangka menyelesaikan tugas akhir/skripsi mahasiswa kami:

| | | |
|---|---|---|
| Nama | : | Cahaya Zakia A'yunin Juwita Hanum |
| NIM | : | 210202110090 |
| Program Studi | : | Hukum Ekonomi Syariah |

mohon diperkenankan untuk mengadakan penelitian dengan judul :
**Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Atas Objek Yang Diperkarakan Debitur Wanprestasi ,** pada instansi yang Bapak/Ibu Pimpin.

Demikian, atas perhatian dan perkenan Bapak/Ibu disampaikan terima kasih.

*Wassalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh*

*Scan Untuk Verifikasi*

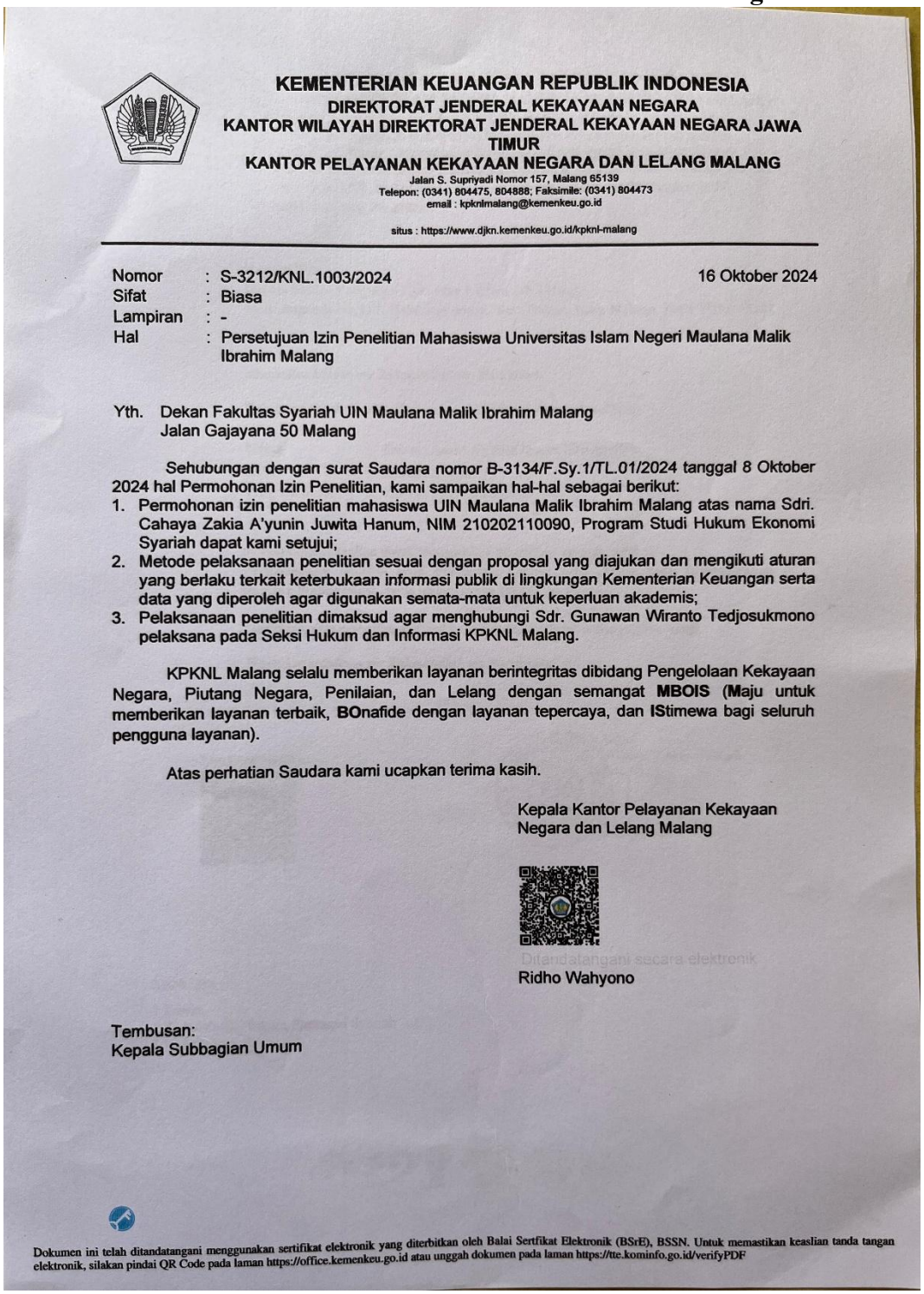
a.n. Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik,

Zainul Mahmudi

Tembusan :
1.Dekan
2.Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah
3.Kabag. Tata Usaha

# Lampiran 2

## Surat Balasan Izin Penelitian dari KPKNL Malang



**KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA**
**DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA**
**KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA JAWA TIMUR**
**KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MALANG**
Jalan S. Supriyadi Nomor 157, Malang 65139
Telepon: (0341) 804475, 804888; Faksimile: (0341) 804473
email : kpknlmalang@kemenkeu.go.id

situs : https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-malang

Nomor : S-3212/KNL.1003/2024 — 16 Oktober 2024
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Hal : Persetujuan Izin Penelitian Mahasiswa Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

Yth. Dekan Fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang
Jalan Gajayana 50 Malang

Sehubungan dengan surat Saudara nomor B-3134/F.Sy.1/TL.01/2024 tanggal 8 Oktober 2024 hal Permohonan Izin Penelitian, kami sampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Permohonan izin penelitian mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang atas nama Sdri. Cahaya Zakia A'yunin Juwita Hanum, NIM 210202110090, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah dapat kami setujui;
2. Metode pelaksanaan penelitian sesuai dengan proposal yang diajukan dan mengikuti aturan yang berlaku terkait keterbukaan informasi publik di lingkungan Kementerian Keuangan serta data yang diperoleh agar digunakan semata-mata untuk keperluan akademis;
3. Pelaksanaan penelitian dimaksud agar menghubungi Sdr. Gunawan Wiranto Tedjosukmono pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Malang.

KPKNL Malang selalu memberikan layanan berintegritas dibidang Pengelolaan Kekayaan Negara, Piutang Negara, Penilaian, dan Lelang dengan semangat **MBOIS** (**M**aju untuk memberikan layanan terbaik, **BO**nafide dengan layanan tepercaya, dan **IS**timewa bagi seluruh pengguna layanan).

Atas perhatian Saudara kami ucapkan terima kasih.

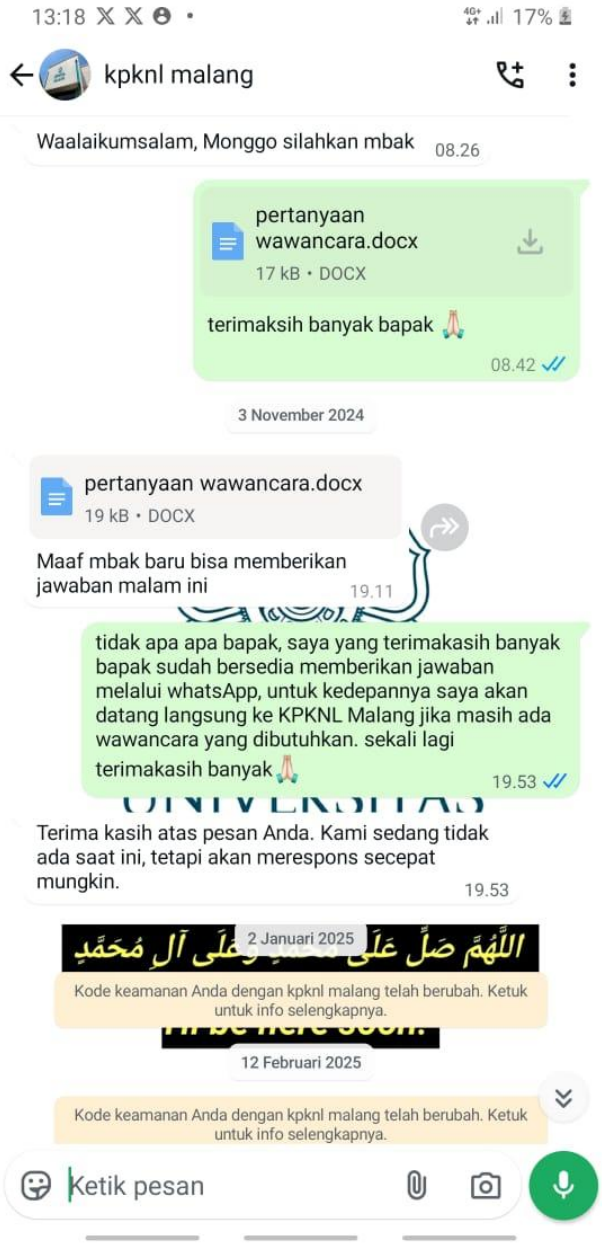
Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan
Negara dan Lelang Malang

Ditandatangani secara elektronik
Ridho Wahyono

Tembusan:
Kepala Subbagian Umum

Dokumen ini telah ditandatangani menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikat Elektronik (BSrE), BSSN. Untuk memastikan keaslian tanda tangan elektronik, silakan pindai QR Code pada laman https://office.kemenkeu.go.id atau unggah dokumen pada laman https://tte.kominfo.go.id/verifyPDF

# Lampiran 3


13:18
17%
kpknl malang
Waalaikumsalam, Monggo silahkan mbak
08.26
pertanyaan wawancara.docx
17 kB • DOCX
terimaksih banyak bapak 🙏
08.42
3 November 2024
pertanyaan wawancara.docx
19 kB • DOCX
Maaf mbak baru bisa memberikan jawaban malam ini
19.11
tidak apa apa bapak, saya yang terimakasih banyak bapak sudah bersedia memberikan jawaban melalui whatsApp, untuk kedepannya saya akan datang langsung ke KPKNL Malang jika masih ada wawancara yang dibutuhkan. sekali lagi terimakasih banyak 🙏
19.53
Terima kasih atas pesan Anda. Kami sedang tidak ada saat ini, tetapi akan merespons secepat mungkin.
19.53
2 Januari 2025
Kode keamanan Anda dengan kpknl malang telah berubah. Ketuk untuk info selengkapnya.
12 Februari 2025
Kode keamanan Anda dengan kpknl malang telah berubah. Ketuk untuk info selengkapnya.
Ketik pesan

## Lampiran 4

## Pedoman Wawancara

1. Mengenai prosedur umum dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL, khususnya di KPKNL Malang. Bagaimana proses pelaksanaannya, dan apa saja yang menjadi dasar hukum serta aturan yang digunakan dalam proses ini?
2. Bagaimana KPKNL menangani situasi di mana objek lelang diperkarakan oleh debitur yang wanprestasi? Apakah lelang tetap dilanjutkan atau ditunda saat ada gugatan yang masuk? Dan jika ditunda, apa dasar hukum atau aturan yang mengatur tindakan tersebut?
3. Dalam hal ini, bagaimana KPKNL memastikan bahwa hak-hak dari kreditur dan debitur terlindungi selama proses lelang, terutama ketika gugatan muncul di tengah-tengah proses eksekusi hak tanggungan?
4. Bagaimana KPKNL menangani kasus di mana objek lelang diperkarakan oleh debitur yang wanprestasi?
5. Apa perlindungan hukum bagi pihak kreditur dan debitur dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan?
6. Apa status hukum objek lelang selama gugatan berlangsung? Apakah objek lelang tetap dalam penguasaan kreditur, debitur, atau KPKNL?
7. Apakah ada Data statistik mengenai lelang yang dibatalkan atau ditunda karena adanya gugatan dari debitur?
8. Apakah KPKNL Malang memiliki SOP atau aturan internal mengenai lelang yang menghadapi gugatan dari debitur?
9. Apa Peraturan dan undang-undang yang digunakan oleh KPKNL terkait dengan pelaksanaan lelang, khususnya ketika ada gugatan yang berlangsung?
10. Data atau contoh kasus yang pernah terjadi sebelumnya terkait objek lelang yang diperkarakan oleh debitur. Bagaimana penyelesaian akhirnya?

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

| | | |
|---|---|---|
| Nama | : | Cahaya Zakia A'yunin Juwita Hanum |
| Jenis Kelamin | : | Perempuan |
| Tempat/ Tanggal Lahir | : | Probolinggo, 29 November 2002 |
| Agama | : | Islam |
| Perguruan Tinggi | : | Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang |
| Jurusan | : | Hukum Ekonomi Syariah |
| Alamat di Malang | : | Jl. Mertojoyo Selatan Gg. IV No. 6, Merjosari, Lowokwaru, Kota Malang |
| Alamat Rumah | : | Dusun Blimbing Rt. 05 Rw. 03, Desa Gading Wetan, Kec. Gading, Kabupaten Probolinggo |
| No. Handphone | : | 087728007500 |
| Riwayat Pendidikan | : | MI Kholafiyah Hasaniyah (2009-2015)<br>MTS Surya Buana (2015-2018) |

| | | |
|---|---|---|
| | | MAN 1 Kota Malang (2018-2021) |