

**KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG UNTUK DAPAT MENGUASAI
OBJEK LELANG
(Studi Pada: Grosse Risalah Lelang KPKNL Provinsi Lampung Nomor.044/20/2018)**

Recca Ayu Hapsari, dan Ersu Marcellina

Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung
Jl. ZA Pagar Alam No. 26 Labuhan Ratu Bandar Lampung
Koresponden author
recca@ubl.ac.id

ABSTRACT

Auctions usually must be carried out in an open manner as a form of sales effort for goods or an object and must be carried out in public by using the bidding method at predetermined prices in written form or it can also be orally to get a fixed price. the highest authority in carrying out the auction in carrying out the auction mechanism who has the authority to make a legal deed in accordance with the current regulations, the auction official. Authentic Deed is one of the tools of proof that is so strong or ordinary what is meant by the term Risallah Auction and has a legal protection for the auction winner who will get legal protection related to the object that has been won in an auction. In the acquisition of the object and the right to the object, the winner of the auction has full rights to the object. Where the object is recognized by law. As well as the Accountability of the Auction Officer for the Process of Implementing the Mastery of the Auction.

Keywords: Auction; Auction Winner; Legal Protection.

ABSTRAK

Lelang biasanya harus dilakukan dengan cara yang terbuka sebagai bentuk upaya penjualan terhadap barang-barang atau suatu objek dan harus dilakukan didepan umum dengan menggunakan metode sistem penawaran terhadap harga-harga yang sudah ditentukan sebelumnya dalam bentuk yang sudah tertulis atau dapat juga dengan secara lisan untuk mendapat harga yang tertinggi dalam melaksanakan pelelangan dalam melaksanakan mekanisme pelelangan yang memiliki kewenangan untuk dapat membuat sebuah akta yang sah sesuai dengan peraturan yang berlaku saat ini, adalah pejabat lelang. Akta Otentik merupakan salah satu alat pembuktian yang begitu kuat atau biasa yang dimaksud dengan istilah Risallah Lelang dan memiliki suatu perlindungan hukum untuk pemenang lelang yang akan mendapatkan perlindungan hukum terkait atas objek yang telah dimenangkan dalam suatu pelelangan. Dalam perolehan objek dan hak atas benda tersebut pemenang lelang memiliki hak sepenuhnya atas objek tersebut. Yang dimana objek tersebut diakui dengan legal. Serta Pertanggung Jawaban Pejabat Lelang terhadap proses pelaksanaan penguasaan Lelang.

Kata Kunci : Lelang; Pemenang Lelang; Perlindungan Hukum.

I. PENDAHULUAN

Pada era pembangunan di Indonesia merupakan awal dimana indonesia diminta untuk dapat mewujudkan apa yang tercantum dan sesuai dengan dasar negara indonesia yaitu pancasila dan Undang – Undang Dasar 1945

untuk itu dalam upaya mencapai kepada masyarakat yang lebih adil, makmur dan tertib. dalam upaya mewujudkan pencapaian yang sesuai UUD tersebut maka di dalam pelaksanaannya harus benar-benar memperhatikan adanya keselarasan,

keserasian, dan keseimbangan dalam yaitu membangun suatu Infrastruktur khususnya pada bidang finansial. diketahui keberadaan pelelangan sudah diketahui atau ada sejak pada masa Hindia Belanda ini sesuai dengan adanya peraturan yang mengatur tentang Undang-Undang Lelang yang tertuang dalam ordonasi 28 Februari 1908 *Staatsblad* Nomor 189 yang kemudian diubah menjadi *Staatsblad* 1941 Nomor 3 yang berlaku sejak 1 April 1908 dan *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) terdapat pada *Staatsblad* 1908 nomor 190 telah diubah menjadi *Staatsblad* 1930 nomor 85.

Dapat diketahui bahwa Peraturan Lelang merupakan sebuah regulasi yang sejajar dengan regulasi pemerintah dan merupakan regulasi lelang yang tertinggi sampai saat ini. Oleh karenanya benar bahwa *Vendum Reglement* sebagai Undang – Undang Lelang.¹ Di dalam pelaksanaan *Vendum Reglement* adanya peraturan pelaksanaan yaitu *Vendu Instructie Ordonantie* atau sering disebut Instruksi Lelang. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06.2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang iPeraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 174/PMK.06/2010 tentang pejabat lelang kelas I (satu) telah diubah menjadi Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 158/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas 1 (satu) iPeraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang pejabat lelang

kelas II (dua) diubah menjadi Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 159/PMK.06/2013 Tentang Pejabat Lelang Kelas II (dua) iPeraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 176/PMK.06/2010 tentang balai lelang telah diubah menjadi Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 160/PMK.06/2013 Tentang Balai Lelang.²

Vendu Reglement stbl.1908 Nomor 189 kini diubah menjadi Stbl.1930 Nomor 85 Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor.213/PMK.06.2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Lelang adalah penjualan suatu objek atau barang yang dijual secara terbuka dan dibuka untuk umum di dalam mekanisme penawaran yang dilakukan secara lisan dan/atau secara tertulis dengan mematokan harga tertinggi dalam mencapai target. Dan akan diberitahukannya pengumuman pemenang lelang.

Lelang dapat disebut juga dengan istilah bentuk dari perjanjian yang diletakan kedalam kelompok penjualan. Jenis ini merupakan jenis perjanjian yang terdapat atau dirangkum di *Burgerlijk Wetboek* yang berada pada Volume III tentang perikatan. Berdasarkan apa yang tercantum di *Burgerlijk Wetboek* yang termuat dalam pasal 1457, dikatakan bahwa kegiatan jual beli adalah suatu bentuk kontrak dimana satu pihak yang bertanggungjawab penuh atas penyerahan hak – hak substansi kebendaan dan pihak lain membayar berdasarkan perjanjian

¹ Rachmadi Usman. 2016. *Hukum Lelang*. Sinar Grafika, Jakarta, hlm.15.

² *Ibid.* hlm.16

awal. Didalam perjanjian jual beli memiliki 2 (dua) prinsip umum meliputi :

1. Wajib bagi penjual untuk melimpahkan hak kebendaan yang dijanjikan kepada pembeli.
2. Untuk pembeli yang berkewajiban membayar dengan nominal harga barang yang sesuai.

Berdasarkan Keputusan yang tertera pada keputusan Menteri Nomor 304/KMK.01/2002 Tentang pelaksanaan lelang pasal 1 ayat 1 (satu) Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1) bahwa lelang merupakan penjualan berupa barang atau objek yang dilakukan dengan terbuka untuk umum turut secara langsung ataupun melalui media massa dengan memberikan penawaran harga yang dilakukan secara lisan dan/atau secara tertulis untuk dapat mengumpulkan peminat. Artinya lelang dapat digunakan secara media elektronik atau secara lelang Online.

Fungsi Lelang pada umumnya ialah proses penjualan terhadap barang dengan waktu yang cepat yang mungkin berdasarkan hak-hak atas tanah supaya pembeli lelang tersebut dapat secara valid dalam memiliki objek lelang tersebut. Begitu juga yang diketahui oleh masyarakat pada umumnya bahwa tanah ialah objek atau benda yang memiliki nilai yang sangat tinggi untuk dijadikan objek lelang. Aturan-aturan terkait lelang saat ini sedikit tidak kompeten dalam mewedahi suatu perkara yang terjadi di tengah masyarakat. Saat ini penjualan hak lelang

hanya bisa didaftarkan oleh pihak yang berwenang apabila adanya bukti yang kuat atau Akta Otentik yang diberikan langsung oleh Pejabat Lelang secara Eksekusi maupun sukarela.³

Di dalam melakukan kegiatan proses jual beli yang dilakukan pihak-pihak, dapat dikatakan para peserta lelang diharuskan bersikap secara terbuka dan mempunyai kejujuran atau sering kali disebut dengan istilah "Itikad Baik". Definisi Itikad Baik sering disebut adanya kejujuran yang sangat penting bagi para pihak – pihak yang sedang mengikatkan dirinya terhadap pada kegiatan-kegiatan tertentu. Selain itu dapat dikatakan bahwa suatu persoalan yang memiliki hubungan dengan kaitanya adanya itikad baik yang diperuntukan untuk masyarakat dan bagi seluruh peserta lelang dan yang memiliki kaitan secara langsung kepada pandangan hukum masyarakat di masa yang akan datang.

Berdasarkan peraturan lelang terkait mekanisme lelang mempunyai anggota peserta lelang yang mana peserta-peserta tersebut itu salah satunya akan menjadi pemenang lelang tersebut. Jika melihat pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor.93/ PMK.06/2010 Tentang Peserta Lelang dapat dikatakan orang atau perorangan dan badan hukum atau badan usaha yang sudah memenuhi syarat dalam prosedur lelang. Selain itu yang disebut dengan Pembeli lelang adalah orang-orang atau perorangan dan badan hukum atau badan

³ Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*,

Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Cet. XII, Djambatan, Jakarta, hlm. 516.

usaha yang sudah melakukan pengajuan berupa penawaran harga dengan angka-angka tertinggi sebagai upaya untuk dapat mencapai suatu target sehingga dapat disebutkan sebagai yang memenangkan lelang. Pada pelaksanaan lelang tepatnya pada saat acara lelang selesai, sudah pasti akan ada pemenang lelang yang akan diumumkan secara langsung oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini ialah pejabat lelang. Yang kemudian akan diberi Berita Acara bagi pemenang lelang tersebut. Selanjutnya bagi pemenang lelang akan melanjutkan kewajibannya untuk menyelesaikan suatu prosedur lelang. Maka setelah itu akan diberikannya Akta Otentik terhadap Risalah Lelang. Bahwa seluruh proses lelang tersebut akan memiliki catatan yang tercatat jelas didalam Grosse Akta lelang.

II. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam karya ilmiah ini adalah Pendekatan Normatif. Pendekatan normatif merupakan hukum positif yang mengkaji menelaah kaidah – kaidah inorma – norma iyang kaitannya dengan masalah yang diteliti. Pendekatan yuridis normatif ini dicapai melalui *Libery Research* (studi kepustakaan) denga cara membaca imengutip imenelaah iserta mengumpulkan berbagai macam Peraturan Perundang – Undang dari berbgai macam teori – teori yang kaitannya dengan masalah yang akan diteliti. Di dalam karya ilmiah ini menggunakan

metode didalam perundang – undangan dalam menelaah ketetapan peraturan yang berlaku. Bahan hukum yang digunakan untuk karya ilmiah yaitu undang – undang sedangkan bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku,junal hukum dan literatur yang berkaitan dengan karya ilmiah ini. Bahan hukum yang digunakan bersifat destriktif dan analisis sehingga bisa menarik konklusi secara deduktif yang berifat umum, agar memberikan suatu gambaran terkait dengan perlindungan hukum bagi pemenang lelang.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Secara etimologis kata Lelang datang dari kata bahasa Belanda yaitu *Vendu* dalam Bahasa Inggris, *auction*. berarti “Lelang”.⁴ Didalam Undang – Undang Lelang (*Vendu Reglement*) dalam bahasa Belanda mengatakan: “bahwa Lelang merupakan suatu penjualan terkait barang-barang atau objek yang dilaksanakan dimuka umum dalam meberikan penawaran melalui harga tertinggi atau bisa juga harga dalam amplop yang tertutup kepada orang – orang yang mengikuti pelaksanaan pelelangan tersebut, dan diizinkan pihak-pihak yang ikut untuk mempunyai kesempatan dalam menawarkan dari harga suatu barang yang dilelang, dan siap untuk menyepakati harga yang akan ditentukan tersebut. Ditawarkan atau dalam harga yang yang dintunjukkan dalam amplop tertutup”.

⁴ Salim HS, 2016, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Bandung,

hlm. 239

Vendu Reglement *Stbl* tahun 1908 Nomor 189 berubah menjadi *Stbl* 1940 Nomor 56 dan diketahui berlaku sebagai dasar hukum dalam melaksanakan pelelangan, dengan bunyi “ Penjualan umum” (*openbare verkooping en verstaan veilingen en verkooping van zaken, welke in het openbaar bij ophod, of slag of inschrijving worden gehouden of waarbij aan duartoe genoodigden of tevoren met de veiling of verkooping toegelaten personen gelegenheid wordt gegeven om te beiden, temijnen of in te schrijven*)⁵. Terjemaah “Menyatakan bahwa penjualan terbuka adalah lelang berupa barang atau objek secara terbuka dimuka umum dengan memberikan penawaran harga tertinggi atau terendah dalam mencapai target. Serta memberikan kesempatan untuk memberikan penawaran kepada tamu undangan untuk sepakat dalam menentukan harga dalam objek atau barang lelang tersebut”.

Pelelangan dapat dikatakan salah satu dari perbuatan hukum yang memiliki kewajiban dan memegang peranan yang begitu penting di dalam hukum perdata, uangnya yang akan dibuat oleh Pengadilan Negeri atau akan dilakukan oleh Badan Usaha Piutang Negara (BUPLN) yang diubah sebagai Kantor Pengurus Piutang dan Lelang (KP2LN).⁶ Kemudian Telah diubah pada tahun 2018 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan

Lelang (KPKNL). Jika dilihat pada pelaksanaan dalam Undang – Undang hak tanggungan sering ditemukan adanya suatu kejadian dimana seorang debitur atau pihak ketiga dalam upaya menempuh jalur hukum, berusaha untuk dapat menghalangi proses eksekusi yang akan dilakukan oleh KPKNL, perkara yang semakin kompleks tersebut pada saat seseorang pemilik objek terhadap bangunan yang merupakan pihak, akan dibebankan hak tanggungan dalam melawan upaya kepada KPKNL menegakkan jaminan.

Seorang Debitor dengan sengaja menghamabat proses pelaksanaan lelang karena merasa dirugikan oleh pihak kreditor. kemudian pihak dari bank akan memberikan sebuah pengumuman terkait pelelangan melalui media-media cetak. Bahwa isi di dalam pengumuman lelang tersebut, terdapat pihak lawan telah menyatakan keberatannya karena barang yang di lelang tersebut adalah milik pihak lawan. Selain kendala terkait tata cara mengosongkan barang lelang tersebut yang diadakan oleh kantor lelang, dan sebelum bank menerima surat pemberitahuan dari KPKNL meskipun sudah adanya Akta Otentik yang diberi oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

3.1 urgensi perlindungan dan kepastian hukum bagi pemenang lelang untuk dapat menguasai objek lelang

⁵ Purnama Tiora Sianturi, 2013, *Perlindungan Hukum terhadap Pembelian Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Mandar Maju, Bandung), hlm. 51

⁶ I Made Soewando, 2005, *Balai Lelang Kewenangan Balai Lelang Dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*, Yayasan Gloria, Yogyakarta, hlm. 26

berdasarkan Grosse Risalah Lelang KPKNL Provinsi Lampung Nomor. 044/20/2018.

Berdasarkan Pembeli dan penjual tidak dapat dipisahkan dalam kegiatan lelang, bila dilihat pada sudut pandang hukum perdata bahwa adanya suatu hubungan pembeli dan penjual yang merupakan salah satu dari perikatan kepada hukum (*verintenis*). Perikatan-perikatan hukum tersebut merupakan salah satu hubungan yang saling menghubungkan antara kedua orang atau lebih dari dua orang, yang masing-masing memiliki tanggungjawab berupa hak dan kewajiban atas segala tindakan yang dilaksanakan, hal ini sesuai dengan apa yang disebutkan dalam pasal 1313 Jo. 1234 BW.⁷ Yang dimaksud hak atas barang yang telah dibeli oleh pembeli lelang melalui kantor lelang dan kewajiban yang dimaksud adalah penjual yang telah menyerahkan hak kepemilikannya atas objek atau barang lelang kepada pemenang lelang yang telah ditetapkan sesuai aturan yang berlaku sebagai pemilik yang sah.

Kepastian hukum yang diberikan kepada pihak-pihak merupakan suatu jaminan yang sudah diberikan oleh negara terhadap seluruh rakyat supaya hak-haknya dapat terspenuhi. di dalam kepentingan hukum..⁸ apa yang tertulis di dalam Undang - Undang hanya mengizinkan

para pihak - pihak yang mana hak-haknya telah dirugikan pada pelaksanaan proses lelang yang sudah dilaksanakan oleh balai lelang yang sudah membela hak-hak atas kepentingan hukum dengan cara melakukan gugatan kepada pengadilan untuk dapat mengadili pihak-pihak yang bersangkutan. Menurut Philipus M. Hadjon mengatakan bahwa kepastian hukum terdapat 2 jenis yaitu :

1. Kepastian Hukum preventif adalah ketetapan hukum sebagai upaya untuk mencegah kegiatan ilegal. kepastian preventif bagi pemenang lelang belum diatur secara spesifik, yaitu merupakan perlindungan bagi peserta lelang sebelum diadakan proses lelang. Dalam pencegahan perbuatan yang melanggar bagi peserta lelang dengan itikad baik belum diatur didalam Peraturan Undang – Undang. Situasi seperti ini yang menjadi kelemahan dalam peraturan yang mengatur tentang pelelangan, dan diperlukannya peraturan Undang – Undang dan reformasi hukum.
2. Kepastian hukum represif adalah upaya memperoleh perlindungan hukum dari lembaga peradilan.⁹ Dalam kepastian represif bagi pemenang lelang tercantum didalam pasal 200 HIR. Bahwa bagi pemenang lelang tidak bisa memeriksa

⁷ Asvatham, Ni Komang Hyang Permata Danu dan Sagung Putri M.E Purwani."Pertanggung jawaban Perdata Tenaga Medis Apabila Melakukan Malpraktik Medis. "Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana 8, No.4 (2020):3.

⁸ Junita Eko Setiyowati, 2003,*Perlindungan Hukum Peserta Bagi Hasil Di Suatu Perusahaan,*

Alumni, Bandung, hlm. 13

⁹ Philipus M. Hadjon, 1987,*Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkup Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara,* Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 2.

objek lelang sesuai dengan prosedur, maka bagi pemenang lelang dapat menyelesaikan melalui pengadilan setempat dalam kliring benda atau barang tersebut. Dalam ketetapan ini bagi pemenang lelang mendapat perlindungan dan hak agar menguasai objek tersebut.

Perlindungan hukum yang harus diberikan kepada pembeli lelang tidak sebatas membebaskan tanah dari penguasaan pihak lain atau menguasai secara fisik, tetapi yang lebih penting, pembeli yang beritikad baik secara hukum diwajibkan untuk menerima hak atas tanah tersebut. Telah ditetapkan dalam pasal 16 ayat 1 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok agraria yang terdiri dari hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak lainnya.

3.2 Pertanggung jawaban Pejabat Lelang terhadap proses pelaksanaan penguasaan objek Lelang oleh Pemenang Lelang berdasarkan Grosse Risalah Lelang KPKNL Provinsi Lampung Nomor. 044/20/2018

Pada Bidang Perkreditan Negara memiliki fungsi dalam menjalankan kegiatan teknis, dalam pengamatan dan pertimbangan untuk melaksanakan pengelolaan atas perkreditan negara, evaluasi dari usulan pembatalan, pembatalan utang, pencegahan perjalanan ke luar negeri, pemaksaan penyelesaian kredit negara, serta sebagai salah

satu petunjuk teknis terkait pengelolaan terhadap barang yang dijamin dan pemeriksaan barang atau jaminan yang bukan milik penanggung utang atau penjamin utang.

Berdasarkan apa yang tertulis di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.01/2006 Pasal 18 Tentang Fungsi Pelaksanaan Lelang:

- a. Pelaksanaan petunjuk teknis dan pemantauan pelaksanaan penetapan, penagihan dan eksekusi piutang negara.
- b. Pelaksanaan penyiapan bahan pertimbangan atas usul penghapusan, keringan hutang, pencegahan bepergian ke luar negeri, paksa badan atau penyelesaian piutang negara.
- c. Pelaksanaan pemberian bimbingan teknis verifikasi pengurusan piutang negara.
- d. Pelaksanaan penggalian potensi piutang negara
- e. Pelaksanaan pengurusan piutang negara
- f. Pelaksanaan pemberian bimbingan teknis dan pemantauan pelaksanaan pemeriksaan harta kekayaan atau barang jaminan yang tidak diketemukan milik penanggung hutang atau penjamin hutang.
- g. Pelaksanaan pemberian bimbingan teknis pengelolaan dan pemantauan pelaksanaan pengamanan, pemberdayaan dan pemasaran barang jaminan.

Dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) tentang petunjuk pelaksanaan lelang bilamana terjadi suatu proses lelang yang tidak memenuhi standar Undang-Undang yang berlaku maka Lelang tersebut dapat dikatakan atau dianggap tidak sah dimata hukum dan harus dibatalkan. Karena pada hukumnya pelaksanaan lelang harus dilaksanakan atau dijalankan oleh pejabat yang memiliki kewenangan dalam melaksanakan lelang tersebut.

Jika lelang tidak sesuai dengan prosedur yang dicantumkan oleh Undang-Undang maka akan terdapat ancaman yang sesuai dengan Ordonasi 28 Februari 1908 stbl dan Ordonasi Kementerian Keuangan . Bab V Keputusan Menteri Keuangan No.305/KMK.01/2002, telah diubah menjadi Keputusan Menteri Nomor 451/KMK.01/2002 Jo Kep DJPLN Nomor. 36/PL/2002 mengatur sebagai berikut: Diketahui bahwa pejabat lelang memiliki kewenangan yang sesuai dengan isi Pasal 16 Kep Menkeu dimaksud, telah dideskripsi wewenang pejabat lelang, yang terdiri dari:

- a. Menegur atau mengeluarkan peserta atau pengunjung lelang apabila melanggar tata pengunjung lelang apabila melanggar tata tertib
- b. Menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu
- c. Mengesahkan atau membatalkan surat penawaran lelang
- d. Mengesahkan pembeli lelang
- e. Membatalkan pembeli lelang yang wanprestasi

Jika debitur memiliki hutang maka hak tanggungan bisa digunakan sebagai objek pengganti hutang debitur, yang lebih mendahului debitur utama dari pada debitur lain (privileges). Jika debitur tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan janji yang sudah disepakati sebelumnya.

Hak tanggungan merupakan salah satu cara sebagai jaminan hutang debitur kepada kreditur bilamana debitur cidera janji atau tidak dapat melaksanakan pembayaran kepada kreditur terhadap pinjaman yang sudah diperjanjikan sebelumnya. Tanah yang merupakan objek Hak Tanggungan dapat meliputi benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.

IV. KESIMPULAN

Kesimpulan yang dapat ditarik dari penelitian ini berdasarkan permasalahan yang dikaji adalah sebagai berikut:

1. Pembeli dengan penjual lelang adalah suatu perikatan hukum yang memiliki hubungan antara dua orang atau lebih yang memiliki hak-hak dan kewajiban atas sesuatu yang diatur berdasarkan apa yang ada di dalam Pasal 1313 Jo 1234 hukum perdata. Itikad baik dalam lelang yaitu bagi penjual barang atau objek lelang berkewajiban dalam memberikan informasi terkait barang yang akan dijual dalam lelang. Dan bagi pembeli lelang wajib untuk memeriksa keabsahan dari kepemilikan lelang agar supaya tidak

menimbulkan suatu masalah. kepastian hukum bagi pemenang lelang ada pada Grosse Risalah Lelang yang dikeluarkan langsung oleh Pejabat Lelang. Grosse Risalah Lelang adalah akta autentik yang digunakan oleh penjual/pemilik barang, oleh pembeli dan oleh Pejabat Lelang untuk dapat memenuhi Hak dan Kewajibannya serta mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sesuai dengan Pasal 1 ayat 32 Peraturan Menteri Keuangan Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 dengan Akta Risalah Lelang tersebut dapat digunakan Pemenang Lelang untuk dapat mendaftarkan Tanah yang telah dimenangkan pada saat pelelangan.

2. Bahwa dalam pelaksanaan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) seorang pejabat lelang sudah memutuskan fungsi-fungsi, tugas dan kewewenangan sebagai seorang pejabat lelang supaya pejabat lelang dapat melaksanakan tugasnya yang berdasarkan undang-undang sehingga dapat diketahui tidak ada dari pihak ketiga yang dapat melakukan perbuatan atau melawan hukum terkait objek lelang terhadap pemenang lelang.

DAFTAR PUSTAKA

1. BUKU

Hadjon Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia. Sebuah*

Studi Tentang Prinsip Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkup Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara, Bina Ilmu, Surabaya.

Harsono Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Cet. XII, Djambatan, Jakarta.

I Made Soewando, 2005, *Balai Lelang Kewenangan Balai Lelang Dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*, Yayasan Gloria, Yogyakarta.

Junita Eko Sutiyono, 2003. *Perlindungan Hukum Peserts Bagi Hasil Di Suatu Perusahaan*, Alumni, Bandung Hlm. 13

Sianturi Purnama Tiora, 2013. *Perlindungan Hukum terhadap Pembelian Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Mandar Maju, Bandung).

Salim HS, 2016. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Bandung.

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

2. Perundang – Undangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria

Peraturan Menteri Keuangan nomor Nomor 213/PMK.06.2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang

Peraturan Menteri Keuangan nomor 158/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas 1 (satu)

Peraturan Menteri Keuangan nomor
159/PMK.06/2013 tentang Pejabat
Lelang Kelas II

Peraturan Menteri Keuangan nomor
160/PMK.06/2013 tentang Balai Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/
PMK.06/2010 tentang Peserta lelang

3. Jurnal

Made Oka Cahyadi Wiguna. 2015.
*Keotentikkan Risalah Lelang Eksekusi
Hak Tanggungan Sebagai Bukti
Pemindahan Hak Atas Tanah*, Jurnal
Hukum Undiknas Vol 2 No. 2.

Mamudi, Handri. 2017. *Perlindungan Hukum
Terhadap Debitor, Kreditor Atas
Jaminan Hak Tanggungan Dalam
Pelaksanaan Lelang Dan Eksekusi*, Lex
et Societatis, Vol. V/ No. 4 (Juni).

Asvatham, Ni Komang Hyang Permata Danu
dan Sagung Putri M.E Purwani. 2020.
"Pertanggung jawaban Perdata Tenaga
Medis Apabila Melakukan Malpraktik
Medis." *Jurnal Kertha Semaya Fakultas
Hukum Universitas Udayana*, Vol. 8
No.4