Jurnal Surya Kencana Satu:
Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan

ISSN Print: 2085-2339
ISSN Online: 2654-7252

**Editorial Office:** Fakultas Hukum, Universitas Pamulang,
Jalan Surya Kencana No. 1, Pamulang Barat, Tangerang Selatan 15417, Indonesia.
Phone/ Fax: +6221-7412566
E-mail: dinamikahukum_fh@unpam.ac.id
Website: http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/sks

# Urgensi Peranan dan Tanggung Jawab Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Atas Pemenuhan Hak Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Dapat Menguasai Obyek Lelang

Rizky Muhammad Syamputra[a], Rizka Amalia Pamungkas[b], Nita Triana[c], Arhjayanti Rahmi[d]

[a]Fakultas Hukum, Ilmu Sosial, dan Ilmu Politik, Universitas Terbuka Purwokerto. E-mail: rizkymuhammad240394@gmail.com
[b]Mahasiswa Program Pascasarjana, Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Syaifuddin Zuhri Purwokerto
[c]Dosen Program Pascasarjana, Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Syaifuddin Zuhri Purwokerto
[d]Dosen Tutor Universitas Terbuka Purwokerto

**Article**

*Received: Des 02, 2025;*
*Reviewed: Jan 07, 2026;*
*Accepted: Mar 29, 2026;*
*Published: Mar 31, 2026*

**Abstract**

Eksekusi jaminan oleh kreditur berpeluang untuk menimbulkan sengketa antara kreditur dengan debitur sehingga sangat memungkinkan bagi debitur untuk menggugat kreditur karena telah melelangkan objek jaminan tersebut. Gugatan yang timbul akibat sengketa dari lelang eksekusi akan membawa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai salah satu pihak tergugat, hal ini disebabkan karena kreditur yang melelang jaminan harus melakukan pelelangan melalui KPKNL agar eksekusi tersebut sah dan tidak melanggar peraturan perundang-undangan. penelitian ini bertujuan untuk meneliti tentang peranan dan tanggungjawab KPKNL dalam lelang eksekusi hak tanggungan, peranan dan tanggung jawab KPKNL atas pemenuhan hak pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang tidak dapat menguasai obyek lelang. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yang menggunakan jenis data sekunder, Data yang diperoleh tersebut kemudian dikumpulkan melalui teknik pengumpulan data studi kepustakaan. KPKNL tidak dapat diminta pertanggungjawaban, karena KPKNL hanya bertindak atas permintaan Penjual atau Pemilik Barang sebagai penyelenggara lelang. Sehingga, bagi pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang dapat menempuh upaya hukum secara persuasif, bilamana tindakan secara persuasif tersebut mengalami kegagalan maka untuk langkah selanjutnya pemenang

lelang dapat mengajukan permohonan kepada ketua Pengadilan Negeri setempat untuk dapat melakukan pengosongan terhadap objek lelang yang telah dimenangkan melalui pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL setempat. Pengosongan ini berdasarkan dengan adanya Risalah lelang yang telah di keluarkan oleh KPKNL.

**Kata kunci:** Eksekusi Hak Tanggungan, KPKNL, Lelang, Pemenang Lelang.

***Abstract***

*The execution of collateral by the creditor has the potential to cause a dispute between the creditor and the debtor so that it is very possible for the debtor to sue the creditor for having auctioned the collateral object. The lawsuit arising from the dispute from the execution auction will bring the State Assets and Auction Service Office (KPKNL) as one of the defendants, this is because the creditor who auctions the collateral must conduct the auction through KPKNL so that the execution is valid and does not violate statutory regulations. This study aims to examine the role and responsibility of KPKNL in the auction of mortgage execution rights, the role and responsibility of the State Assets and Auction Service Office (KPKNL) for fulfilling the rights of the winner of the mortgage execution auction who cannot control the auction object. This study uses a normative juridical research method, which uses secondary data types. The data obtained is then collected through library study data collection techniques. KPKNL cannot be held accountable, because KPKNL only acts at the request of the Seller or Owner of the Goods as the auction organizer. Therefore, auction winners who are unable to control the auctioned property can pursue persuasive legal action. If these persuasive measures fail, the auction winner can then file a request with the local District Court Chairperson to vacate the property they won through an auction conducted by the local KPKNL (National Property and Public Housing Office). This vacate process is based on the auction minutes issued by the KPKNL*

***Keywords:*** *Mortgage Execution, KPKNL, Auction, Auction Winner*

## PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi sebagai salah satu bagian yang terpenting dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya dalam mewujudkan Indonesia sebagai negara kesejahteraan (Alfitri:2016).Untuk mewujudkan tujuan tersebut, dibutuhkan kekuatan finansial di tengah masyarakat. Salah satu upaya yang dapat dilakukan masyarakat adalah melalui kegiatan pinjam meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat sebagai alat pembayaran. Dalam pelaksanaan perjanjian pinjam-meminjam uang, maka diperlukan solusi hukum bagi adanya lembaga jaminan agar memberikan kepastian bagi pengembalian pinjaman tersebut. Keberadaan lembaga jaminan amat diperlukan karena dapat memberikan kepastian, dan perlindungan hukum bagi penyedia dana/kreditur danpenerima pinjaman atau debitur.

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam arti memberikan hak

mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan (Salim:2004). Apabila suatu kredit sudah berkembang menjadi kredit bermasalah, maka bank harus segera mencari upaya-upaya untuk bisa menyelamatkan kredit tersebut. Hal ini dapat dilakukan jika menurut penilaian bank, kegiatan usaha debitur masih dapat dipertahankan atau bahkan ditingkatkan (Thomas Suyatno: 1990). Adapun bentuk penyelamatan kredit adalah dengan penjadwalan kembali (*rescheduling*), penataan kembali (*restructuring*), dan persyaratan kembali (*reconditioning*). Namun apabila kredit-kredit sudah berkembang menjadi kredit macet, maka pihak bank selaku kreditur dituntut untuk melakukan tindakan-tindakan guna menarik kredit macetdari debitur, dapat dilaksanakan baik melalui proses hukum (litigasi) maupun diluar hukum non litigasi (Siswanto Sutojo:1997).

Setelah kredit macet tersebut tidak bisa diselamatkan dengan prosedur di atas, jalan terakhir yang ditempuh adalah pelaksanaan eksekusi jaminan (M.Yahya Harahap : 1998). Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan Atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Keunggulan dari penjualan melalui lelang ini yang bersifat objektif juga merupakan sarana yang tepat untuk melakukan eksekusi jaminan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Adapun eksekusi jaminan dilakukan oleh kreditur yang memohon lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atas objek jaminan milik debitur yang gagal memenuhi prestasinya dalam suatu perjanjian kredit.

Objek jaminan yang telah berhasil dilelang akan menjadi dana yang digunakan untuk mengembalikan hak kreditur sebagai pemberi pinjaman karena debitur gagal untuk memenuhi prestasinya, namun meskipun demikian tidak semua debitur akan dengan iklas melepaskan objek jaminan mereka berpindah hak kepemilikannya pada pihak lain. Eksekusi jaminan oleh kreditur berpeluang untuk menimbulkan sengketa antara kreditur dengan debitur sehingga sangat memungkinkan bagi debitur untuk menggugat kreditur karena telah melelangkan objek jaminan tersebut. Gugatan yang timbul akibat sengketa dari lelang eksekusi akan membawa KPKNL sebagai salah satu pihak tergugat, hal ini disebabkan karena kreditur yang melelang jaminan harus melakukan pelelangan melalui KPKNL agar eksekusi tersebut sah dan tidak melanggar peraturan perundang-undangan.

Hal ini tentunya akan memberatkan pejabat lelang yang ada di kantor lelang karena hal tersebut tentunya menyita waktu dan tenaga pejabat lelang yang bersangkutan, padahal di KPKNL hanya menjalankan wewenang yang diberikan oleh undang-undang yaitu hanya melakukan lelang eksekusi. Sehingga jika terdapat permasalahan pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat menguasai obyek yang dibeli melalui proses lelang yang sah demi hukum, maka pemenang lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri untuk pengosongan obyek tersebut. Dengan demikian maka ketentuan ini memberikan asas kepastian hukum bagi pemenang lelang untuk dapat menguasai obyek lelang.

Dalam hal adanya gugatan atas objek lelang, ketentuan Pasal 13 PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya

peraturan perundang-undangan oleh penjual, maka penjual mempunyai tanggung jawab mutlak jika ada gugatan.

Dengan demikian pemenang lelang dapat mengajukan tuntutan ganti-rugi kepada penjual akibat adanya gugatan yang timbul. Lebih lanjut, penelitian ini bertujuan untuk meneliti tentang peranan dan tanggungjawab KPKNL dalam lelang eksekusi hak tanggungan, peranan dan tanggung jawab KPKNL atas pemenuhan hak pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang tidak dapat menguasai obyek lelang.

## RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana Peranan dan Tanggungjawab Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Dalam Lelang Eksekusi?
2. Bagaimana Peranan dan Tanggung Jawab Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Atas Pemenuhan Hak Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Obyek Lelang?

## METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yang menggunakan jenis data sekunder yang dimana data tersebut diperoleh secara tidak langsung meliputi bahan hukum primer. Data yang diperoleh tersebut kemudian dikumpulkan melalui teknik pengumpulan data studi kepustakaan (*Library Research*) dengan cara mengumpulkan data berdasarkan bahan hukum yang telah digunakan dalam penelitian ini, dan dianalisis menggunakan teknik analisis data kualitatif. Sebagaimana tujuan dari penelitian adalah analisis agar memberikan deskripsi atas temuan yang kemudian didapatkan dalam penelitian ini dan juga untuk menemukan kesimpulan yang benar serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah (Tan:2021).

## PEMBAHASAN

### 1. Peranan dan Tanggungjawab Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Dalam Lelang Eksekusi

Lelang pada hakikatnya merupakan salah satu cara melakukan jual beli. Sebagaimana dikenal dalam teori pemasaran, dua cara penjualan, yaitu penjualan langsung dan penjualan tidak langsung. Penjualan melalui lelang dapat dikelompokkan pada penjualan tidak langsung, karena dalam praktiknya ada pihak lain yang mempertemukan antara penjual dan pembeli yaitu, sebagaimana dalam *Vendu reglement*, juru lelang (Adwin Tista:2013).Dalam Peraturan Menteri Keuangan mengenai lelang, juru lelang dikenal dengan Pejabat Lelang.

Saat ini penyenggaraan pelayanan lelang didukung oleh 70 KPKNL dan 100 Balai Lelang, dengan 658 Pejabat lelang Kelas I dan 164 Pejabat lelang Kelas II yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia. Jumlah tersebut masih akan terus bertambah, seiring dengan berkembangnya kebutuhan masyarakat terhadap transakasi jual-beli melalui lelang. Diskusi tentang lelang, tentu lekat rasanya dengan pembahasan seputar hukum dan penegakannya. Dari sudut pandang yang sedikit berbeda, sekali ini akan dibahas fungsi lelang dari sisi ekonomi, yaitu kontribusi lelang bagi perekonomian nasional. Untuk itu, dalam kesempatan ini tidak akan banyak mengulas tentang bagaimana lelang dilaksanakan dan segala permasalahannya, tetapi

lebih fokus pada manfaat atau kontribusi lelang tersebut terhadap perekonomian Indonesia.

Sebagaimana sudah diuraikan di atas, bahwa lelang mempunyai fungsi budgeter, yaitu peran lelang dalam mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk Bea Lelang yang dapat dikategorikan sebagai hasil bersih lelang sebagai PNBP Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Namun, kontribusi lelang tidak hanya terbatas pada biaya administrasi dan bea lelang semata. Kontribusi tersebut harus dilihat dari lingkup yang lebih luas, yaitu dari penerimaan negara secara keseluruhan. Baik sebagai penerimaan pemerintah pusat melalui APBN ataupun dari sebagai penerimaan pemerintah daerah melalui APBD (Purnama Tioria Sianturi:2013). Pada dasarnya, lelang merupakan tugas dan fungsi pelayanan yang hasil penerimaan negaranya bukan merupakan tujuan pokok dari pelayanan dimaksud. Hal ini tercermin dari pengenaan tarif untuk bea lelang yang lebih mencerminkan keberlangsungan pelaksanaan lelang, bukan peningkatan penerimaan itu sendiri.

KPKNL adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Instansi vertikal artinya adalah perangkat dari dapartemen-departemen atau lembaga-lembaga pemerintah yang bukan departemen namun, mempunyai lingkungan kerja di wilayah yang bersangkutan. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, bahwa KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang. Secara teori dan praktek KPKNL juga memiliki peranan dan tanggungjawab yang diantaranya sebagai berikut (Gatot Wijanarko:2019):

a. Pemberian bimbingan teknis, pemantauan dan evaluasi pelaksanaan di bidang kekayaan negara.
b. Pemberian bimbingan teknis, supervisi, pemantauan dan evaluasi pelaksanaan di bidang penilaian.
c. Pemberian bimbingan teknis, penggalian potensi, pemantauan dan evaluasi pelaksanaan pengurusan piutang negara.
d. Pemberian bahan pertimbangan atas usul penghapusan, keringanan hutang, pencegahan, paksa badan atau penyelesaian piutang negara.
e. Pemberian bimbingan teknis pengelolaan barang jaminan dan pemeriksaan harta kekayaan atau barang jaminan yang tidak diketemukan milik penanggung hutang atau penjamin hutang.
f. Pemberian bimbingan teknis, penggalian potensi, pemantauan, evaluasi dan verifikasi lelang serta pengembangan lelang.
g. Pemberian pelayanan bantuan hukum di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang.
h. Pemberian bimbingan teknis pemantauan, evaluasi dan pelaksanaan pelayanan informasi serta pelaksanaan verifikasi pengurusan piutang negara dan lelang.
i. Pembinaan terhadap Penilai, Usaha Jasa Lelang dan Profesi Pejabat Lelang.
j. Pelaksanaan pengawasan teknis pengelolaan kekayaan negara, penilaian, pengurusan piutang negara dan lelang.
k. Pelaksanaan penilaian dan pengurusan piutang negara; dan
l. Pelaksanaan administrasi Kantor Wilayah.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dipimpin oleh seorang Kepala Kantor KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang. KPKNL merupakan satu-satunya pelaksana kegiatan dan lembaga jasa lelang milik negara, KPKNL adalah instansi vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah, sedangkan Kantor Wilayah sendiri bertanggung jawab langsung kepada Direktur Jendral Kekayaan Negara yang bernaung dibawah Kementerian Keuangan yang ketentuannya diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara. Lembaga lelang diharapkan dapat menjadi salah satu upaya penyelesaian yang cepat bagi kreditur untuk mengatasi kendala kredit macet maupun debitur yang wanprestasi (Andi Steven Liono : 2018).

## 2. Peranan dan Tanggung Jawab Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Atas Pemenuhan Hak Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Obyek Lelang

Dalam kerangka lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL, sengketa sering kali terjadi pada jenis lelang hak tanggungan. Dalam hal ini, debitur merasakan ketidakadilan atas pelaksanaan lelang yang terjadi. Yang menjadi permasalahan adalah bagaimana menerapkan asas keadilan sementara hal tersebut tidak dijelaskan secara gamblang dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I maupun oleh Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksaan Lelang (Adi Widjaja :2020). Terjadinya kredit macet menyebabkan bank dan perusahaan pembiayaan melakukan upaya sita untuk meminimalisir kerugian. Ini menyebabkan banyaknya terjadi penyitaan aset hak tanggungan dan pelelangan jaminan hak tanggungan. Dalam hal utang piutang antara debitur dan kreditur sering terjadi permasalahan diantaranya adalah saat kredit tersebut mengalami kemacetan yang menyebabkan debitur tidak dapat melunasi utang nya dalam kurun waktu yang telah ditetapkan. Jaminan yang di bebani hak tanggungan tersebut akan dilelang sehingga pelunasan piutang kreditur terlaksana (Jessica A Putri Hutapea : 2021).

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan didasari oleh perjanjian pembiayaan yang dilakukan oleh seseorang atau korporasi untuk memperoleh dana melalui mekanisme pemberian dana oleh kreditur kepada debitur. Apabila debitur tidak mampu melakukan pembayaran sampai dengan jatuh tempo, maka kreditur akan mengeluarkan surat peringatan yang mana surat peringatan ini akan menjadi dasar untuk menentukan bahwa debitur tersebut wanprestasi atau tidak. Sehingga surat peringatan ini dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam melakukan eksekusi hak tanggungan. Saat ini lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan menjadi sarana utama dan primadona dalam penyelesaian kredit oleh perbankan, non perbankan bahkan perorangan selaku kreditur/Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama. Hal ini dapat dimaklumi, lantaran dalam tataran.

Praktek sangat mudah dan cepat dilaksanakan. Begitu debitor wanprestasi, kreditur/pemegang hak tanggungan peringkat pertama (I) dengan diberikan kekuasaan oleh undang-undang menjual obyek hak tanggungan secara lelang dengan mengajukan permohonan lelang ke KPKNL tanpa perlu putusan pengadilan (Zulheriyanto:2013). KPKNL selalu berusaha melaksanakan pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan, agar kepastian hukum

dapat diberikan kepada pembeli lelang. Sebelum pelaksanaan lelang, Kepala KPKNL/Pejabat Lelang yang ditunjuk untuk melaksanakan lelang terhadap suatu objek melakukan verifikasi terlebih dahulu terhadap dokumen persyaratan lelang, dengan tujuan agar Kepala KPKNL/Pejabat Lelang mendapat informasi mengenai legalitas formal subjek dan objek lelang. Dengan demikian, dapat dipastikan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang benar-benar telah memenuhi syarat dan dapat dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku, sehingga tidak menimbulkan cacat hukum dan penunjukan pemenang lelang juga sah secara hukum.

*Vendu Reglement* mengatur hak pemenang lelang yang terkait dengan peralihan obyek. Dalam Pasal 42 *Vendu Reglement*, pemenang lelang berhak untuk memperoleh salinan atau kutipan berita acara yang diotentikkan atau yang saat ini disebut kutipan risalah lelang. Sebagaimana diatur dalam Pasal 94 ayat (2) butir a Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa pembeli memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama atau *grosse* risalah lelang sesuai kebutuhan. Risalah Lelang adalah Berita Acara Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 *Vendu Reglement* yang bentuknya dapat diatur dalam Pasal 37, 38 dan 39 *Vendu Reglement*. Pada Pasal 35 *Vendu Reglement* menyatakan bahwa dari tiap-tiap penjualan umum yang sepenuhnya dilakukan oleh pejabat lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri.

Risalah Lelang ditentukan bentuknya oleh pemerintah, bentuk tertentu ditujukan untuk menjamin dan menciptakan kepastian hukum, dan pembatasan terhadap kebebasan berkontrak. Risalah Lelang memiliki tiga unsur akta otentik, yaitu bentuk risalah lelang telah ditentukan oleh Pasal 37, 38, 39 *Vendu Reglement*, risalah lelang dibuat dihadapan pejabat lelang selaku pejabat umum sesuai Pasal 1a *Vendu Reglement* dan sesuai dengan Pasal 7 *Vendu Reglement*, risalah lelang harus dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang di wilayahnya. Atas lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tersebut Pejabat Lelang menerbitkan Kutipan Risalah Lelang yang berfungsi sebagai akta otentik atas peralihan objek lelang kepada pembeli lelang guna didaftarkan pemindahan haknya. Namun dalam peralihan hak tersebut terkadang timbul permasalahan baru, seperti obyek lelang yang tidak dapat dikuasai oleh pemenang lelang/pembeli, serta pembatalan lelang berdasar putusan Pengadilan Negeri. Terkait dengan hal tersebut, terdapat upaya-upaya perlindungan hukum kepada pembeli lelang Pasal 6 UUHT, yaitu sebagai berikut:

1. Perlindungan Preventif

Perlindungan Preventif dilaksanakan sebelum adanya permasalahan hukum atas lelang. Berdasarkan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundangan-undangan, tidak dapat dibatalkan", dengan demikian maka pembeli lelang merupakan pembeli yang beritikad baik yang hak-hak nya harus dilindungi. Ukuran mengenai pembeli yang beritikad baik tidak diatur oleh perundang-undangan namun, dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Agustus 1967 Reg. No. 821 K/SIP/1974 menyatakan bahwa "pembeli lelang suatu barang melalui proses lelang umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh

undang-undang". Selain itu, pada dasarnya perlindungan hukum secara preventif juga telah dilakukan oleh Pejabat Lelang KPKNL dengan melakukan penelitian seluruh dokumen objek yang akan dilelang dan juga diberitahukan kepada calon pembeli lelang.

2. Perlindungan Represif

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan represif yaitu upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan. Perlindungan represif terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 200 HIR. Apabila pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat menguasai obyek yang dibeli melalui proses lelang yang sah demi hukum, maka pemenang lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri untuk pengosongan obyek tersebut. Dengan demikian maka ketentuan ini memberikan asas kepastian hukum bagi pemenang lelang untuk dapat menguasai obyek lelang. Dalam hal adanya gugatan atas objek lelang, ketentuan Pasal 13 PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh penjual, maka penjual mempunyai tanggung jawab mutlak jika ada gugatan. Dengan demikian pemenang lelang dapat mengajukan tuntutan ganti-rugi kepada penjual akibat adanya gugatan yang timbul.

Dalam suatu pelelangan ada beberapa pihak yang berkaitan dalam proses pelelangan baik secara langsung maupun tidak yaitu : Pemohon lelang atau pemilik barang, KPKNL/Balai Lelang, Pejabat Lelang, Instansi lain yang berkaitan dengan lelang, dan Peserta lelang/ Pembeli.Dalam proses pelelangan tidak terlepas antara Pejabat lelang dan KPKNL dimana dilihat dari bagan organisasi KPKNL bahwa Pejabat lelang yang berkedudukan sebagai pejabat fungsional menjalankan tugas sesuai dengan surat tugas penunjukan Pejabat Lelang oleh Kepala Seksi Pelayanan lelang yang ditandantangani oleh Kepala KPKNL. Dari situ dapat dilihat bahwa seorang Pejabat Lelang hanyalah sebagai pelaksana apa yang ditugaskan oleh suatu instansi kepadanya. Jadi apabila terdapat suatu gugatan terhadap Pejabat Lelang yang berkaitan dengan proses pelelangan, maka KPKNL juga harus mengetahui pihak mana yang harus bertanggung jawab sebagai suatu instansi yang menaunginya. Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa Pejabat Lelang kelas I berwenang untuk melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan penjual atau pemilik barang, sedangkan untuk Pejabat Lelang Kelas II yang berwenang melaksanakan lelang noneksekusi sukarela atas permohonan balai lelang atau penjual/pemilik barang (Octavian Imam Renaldy : 2010).

Kedudukan Pejabat Lelang Kelas I sebagai pejabat fungsional dilingkungan KPKNL sesuai penjelasan pada pembahasan pertama yang mana Pejabat Lelang bertugas berdasarkan surat penugasan dari seksi pelayanan lelang dan disahkan oleh Kepala KPKNL sehingga apabila terjadi gugatan dari pihak ketiga dalam pelaksanaan lelang maka KPKNL juga harus ikut bertanggung gugat, begitupun jika Pejabat Lelang dalam menjalankan tugas tidak sesuai dengan ketentuan peraturan lelang maka sanksi juga akan diberikan oleh instansinya sesuai dengan kesalahan yang dilakukannya bahkan sampai dengan sanksi pemberhentian. Pejabat Lelang berkewajiban untuk bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak yang berkaitan serta harus menjaga ketertiban selama pelaksanaan lelang. Permasalah lelang terjadi setelah terjadinya pelaksanaan lelang dimana sering kali pihak-pihak

lain yang merasa dirugikan melakukan gugatan. Kebanyakan kasus gugatan terhadap KPKNL adalah terhadap pelaksanaan lelang yang berkaitan dengan Hak Tanggungan, permasalah yang sering terjadi diantaranya mengenai permasalahan uang jaminan lelang, harga lelang, pelaksanaan lelang terhadap objek yang berpenghunipengosongan objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan, kepengurusan Surat Keterangan Tanah dan perubahan nilai limit.

Tanggung Jawab Balai Lelang/KPKNL atas Pelaksanaan lelang yang dilakukan dihadapannya dapat berupa segala Perselisihan yang mungkin timbul pada saat pelaksanaan lelang ini akan diselesaikan dan diputuskan pada hari ini juga oleh Pejabat Lelang. Ini berarti bentuk pertanggung jawaban Pejabat Lelang untuk menyelesaikan persoalan lelang adalah harus pada hari pelaksanaan lelang. Namun Permasalahan ini timbul bukan pada saat pelaksanaan lelang, tetapi setelah selesai pelaksanaan lelang, karena permasalahan ini muncul bukan pada hari pelaksanaan lelang. Tetapi secara moral Pejabat Lelang Kelas tetap bertanggung jawab untuk menyelesaikan permasalahan ini, termasuk melakukan mediasi dengan jalan musyawarah, sampai masalah tersebut benar-benar tuntas. Namun yang pasti kekeliruan pejabat lelang bukan terletak pada keadaan fisik obyek lelang, tetapi semata-mata terletak pada legalitas yuridis yaitu keabsahan barang yang tidak dimiliki.

Sebagai lembaga yang menyelenggarakan kegiatan jual beli lelang, KPKN memiliki tugas tanggung jawab serta hak yang telah diatur secara tegas dalam Undang- Undang.Balai Lelang atau KPKNLdalam hal ini Pejabat Lelang bertanggung jawab terhadap kebenaran yang bersifat formil, sedangkan kebenaran yang bersifat materil merupakan tanggung jawab dari Penjual atau Pemilik Barang.Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL, harus memenuhi asas-asas lelang yang bersifat adil, terbuka, menjamin kepastian hukum, efisiensi dan akuntabel. KPKNL sebagai penyelenggara lelang harus bisa memberikan pelayanan yang optimal kepada masyarakat dalam hal jasa lelang. KPKNL berperan sebagai perantara antara penjual dan pembeli yang akan melakukan jual beli secara lelang.

Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang yang merupakan perwakilan dari KPKNL. Mengenai tanggung jawab telah di atur di dalam Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 bahwa Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak, dan dokumen kepemilikan kepada Pembeli. Penjual/Pemilik Barang bertanggungjawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang. Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang serta tidak terpenuhinya hak pemenang lelang seperti hak penguasaan obyek lelang. Sehingga dalam hal ini KPKNL tidak dapat diminta pertanggungjawaban, karena KPKNL hanya bertindak atas permintaan Penjual atau Pemilik Barang sebagai penyelenggara lelang. Sehingga, bagi pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang dapat menempuh upaya hukum secara persuasif, bilamana tindakan secara persuasif tersebut mengalami kegagalan maka untuk langkah selanjutnya pemenang lelang dapat mengajukan permohonan kepada ketua Pengadilan Negeri setempat untuk dapat melakukan pengosongan terhadap objek lelang yang telah dimenangkan melalui pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL setempat. Pengosongan ini berdasarkan dengan adanya Risalah lelang yang telah di keluarkan oleh KPKNL.

## PENUTUP

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Instansi vertikal artinya adalah perangkat dari dapartemen-departemen atau lembaga-lembaga pemerintah yang bukan departemen namun, mempunyai lingkungan kerja di wilayah yang bersangkutan. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, bahwa KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang.

Mengenai peranan tanggung jawab KPKNL Atas Pemenuhan Hak Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Obyek Lelang telah di atur di dalam Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 bahwa Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak, dan dokumen kepemilikan kepada Pembeli. Penjual/Pemilik Barang bertanggungjawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang. Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang serta tidak terpenuhinya hak pemenang lelang seperti hak penguasaan obyek lelang. Sehingga dalam hal ini KPKNL tidak dapat diminta pertanggungjawaban, karena KPKNL hanya bertindak atas permintaan Penjual atau Pemilik Barang sebagai penyelenggara lelang. Sehingga, bagi pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang dapat menempuh upaya hukum secara persuasif, bilamana tindakan secara persuasif tersebut mengalami kegagalan maka untuk langkah selanjutnya pemenang lelang dapat mengajukan permohonan kepada ketua Pengadilan Negeri setempat untuk dapat melakukan pengosongan terhadap objek lelang yang telah dimenangkan melalui pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL setempat. Pengosongan ini berdasarkan dengan adanya Risalah lelang yang telah di keluarkan oleh KPKNL.

## DAFTAR PUSTAKA

Adwin Tista, Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia, Jurnal Al'Adl, Vol.V, Nomor. 10, Edisi, Juli-Desember 2013.

Adi Widjaja, A. Rachmad Budiono, Bambang Winarno, Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Lembaga Perbankan, Jurnal JIPPK, Volume 3, Nomor 1

Andi Steven Liono, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang Hak Tanggungan, Jurnal Ilmiah Hukum De'Jure: Kajian Ilmiah Hukum, Volume 3, Nomor 1, Edisi Mei 2018

Alfitri. (2016). Ideologi Welfare State dalam Dasar Negara Indonesia: Analisis Putusan MahkamahKonstitusi Terkait Sistem Jaminan Sosial Nasional. Jurnal Konstitusi, 9(3), 449-472.

Gatot Wijanarko, Tanggung Jawab Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Samarinda Terhadap Penyelesaian Piutang Macet Tanpa Jaminan, Journal Of Law: Jurnal Ilmu Hukum, Volume 5 Nomor 2, 2019.

H. Salim.2004. Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia. PT.Rajagrafindo Persada: Jakarta.

Jessica A Putri Hutapea, Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak

Tanggungan Yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 9 No. 3 Tahun 2021

M.Yahya Harahap. 1998. Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata. Gramedia: Jakarta

Purnama Tioria Sianturi, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, CV Mandar Maju, Bandung, 2013.

Octavian Imam Renaldy. 2010.Pelaksanaan Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Dumai Provinsi Riau Dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara.Universitas Negeri Semarang, Semarang

Siswanto Sutojo. 1997. Menangani Kredit Bermasalah Konsep Teknis dan Kasus. Pustaka Binaman Preessindo:Jakarta.

Thomas Suyatno. 1990. Dasar-Dasar Perkreditan. Gramedia: Jakarta.

Tan, D. Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum. NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial, 8(8), 2021, hlm. 2463-2478.

Zulheriyanto. 2013. Pembaharuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemasangan Hak Tanggungan(Studi Kasus di Kota Bukittinggi). MINUTA. Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan Program MKN Fakultas Hukum UNAND.