

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Dalam rangka mencapai tujuan pembangunan nasional Indonesia yaitu untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, kiranya perlu dilaksanakan pembangunan di segala bidang, termasuk dalam hal ini adalah pembangunan dalam bidang ekonomi. Dalam melaksanakan pembangunan di bidang ekonomi ini, faktor permodalan merupakan syarat yang mempunyai peranan yang sangat penting.<sup>1</sup> Masyarakat berusaha menunjang pembangunan dengan cara mengembangkan berbagai usaha untuk mengembangkan kehidupan perekonomiannya.

Pembangunan nasional yang selama ini berjalan merupakan upaya yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Untuk mewujudkan tujuan tersebut, pelaksanaan pembangunan harus senantiasa memperhatikan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan berbagai unsur pembangunan termasuk di bidang ekonomi dan keuangan.

Sejak lahirnya, konsep pelelangan yang merupakan bagian dari bidang ekonomi dan keuangan sangat digemari oleh masyarakat, terutama sejak berlakunya *Venduu Reglement* yang mengatur ketentuan tentang lelang, hal tersebut dikarenakan lelang berbeda dari jual beli

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 2

biasa, dalam pelelangan barang yang dijual lebih banyak dan variatif, sehingga pembeli leluasa untuk memilih barang. Selain itu, kelebihan dari suatu sistim pelelangan adalah bahwa pembeli lelang seringkali mendapatkan harga lebih murah dari harga pasaran pada umumnya.

Pengetahuan masyarakat mengenai pelelangan harus terus di sosialisasikan agar masyarakat dapat mengetahui secara lebih spesifik hal-hal yang berkaitan dengan pelelangan, baik peranan dan fungsinya maupun kelebihan-kelebihannya, sehingga dengan memasyarakatnya konsep pelelangan diharapkan dapat menjadi salah satu sarana untuk dapat menunjang roda perekonomian Indonesia. Pelelangan itu sendiri dapat dilakukan ditempat-tempat yang sudah ditentukan oleh undang-undang, yaitu di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN), di kantor Pejabat Lelang Kelas II atau Balai Lelang.

Maraknya lelang ini pun salah satunya didukung pula oleh makin banyaknya balai lelang-balai lelang di Indonesia, dimana berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 306/KMK.01/2002 mengenai "Balai Lelang" bahwa balai lelang dapat didirikan oleh swasta nasional, asing atau patungan dalam bentuk perorangan atau badan hukum Indonesia yang khusus didirikan untuk usaha Balai Lelang (pasal 2 SK Menkeu No.306/KMK.01/2002). Kantor lelang baik dalam bentuk lembaga pemerintahan (Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara) maupun balai lelang dalam bentuk perorangan maupun badan hukum tentulah diperlukan jaminan hukum

atau pun kepastian hukum yang dapat menimbulkan rasa kepercayaan masyarakat atas keberadaan kantor lelang tersebut.

Kepastian hukum yang menimbulkan kepercayaan masyarakat terhadap pelelangan yang terjadi atas pergerakan baik barang bergerak maupun tidak bergerak didukung oleh kepastian mengenai pihak-pihak yang terkait dalam pelelangan dan hak dan kewajiban dari pihak-pihak tersebut antara lain Pejabat Lelang yang merupakan orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Notaris yang merupakan salah satu orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan dapat menjabat sebagai seorang pejabat lelang kelas II, sehingga kita sebagai notaris pun harus mengetahui dengan jelas mengenai hak dan kewajibannya sebagai pejabat lelang yang berkedudukan baik di Kantor Pejabat lelang kelas II ataupun di Balai Lelang perorangan ataupun Balai lelang yang berbentuk badan hukum.

Pengetahuan dan aturan yang jelas mengenai seorang pejabat lelang yang memegang peranan penting dalam pelelangan dapat memberikan kepastian hukum kepada semua pihak dan mengurangi berbagai permasalahan hukum yang dapat terjadi dalam proses setelah pelelangan seperti diantaranya mengenai kerugian kepada pihak ketiga atas kelalaian atau ketidak absahan suatu dokumen lelang. Untuk

mencegah hal tersebut tentunya kita perlu mengetahui prosedur standar dalam pengecekan keabsahan suatu dokumen lelang.

Tanggung jawab pejabat lelang atas keabsahan dokumen lelang sangat diperlukan baik dari sisi pejabat lelang sendiri, pihak-pihak yang terkait ataupun pihak-pihak ketiga yang berkepentingan. Karena hal ini akan menyangkut sampai sejauh mana ia bertanggung jawab dan sampai sejauh mana ia harus melakukan pengecekan atas keabsahan suatu dokumen lelang untuk menghindari ataupun mengurangi sengketa yang dapat terjadi setelah lelang dilaksanakan.

Balai lelang - balai lelang yang telah ada, yang memungkinkan seseorang untuk membuka balai lelang baik secara perorangan maupun secara badan hukum akan sangat mempengaruhi mengenai tanggung gugat pejabat lelang, apakah apabila terdapat permintaan ganti rugi akan sampai pada harta pribadi pejabat lelang itu sendiri ataupun hanya sebatas harta kekayaan badan hukum tersebut.

Permasalahan pembatalan putusan lelang dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 76 K/TUN/2021 dalam Keputusan TUN telah menetapkan Pembatalan Lelang dengan ID Lelang 33620127, Nama Paket: Pembangunan Sistem Jalan Berbayar Elektronik.

Dampak dari Keputusan TUN menyebabkan Penggugat mengalami kerugian yang besar karena selama mengikuti proses lelang pembangunan sistem jalan berbayar elektronik, Penggugat telah mengeluarkan biaya yang sangat besar untuk mengikuti pelelangan,

termasuk pembangunan fasilitas dalam rangka pembuktian teknologi yang akan diusulkan.

Tindakan Tergugat nyata-nyata telah menimbulkan akibat hukum yang sangat merugikan bagi Penggugat sehingga Penggugat berkepentingan mengajukan gugatan ini.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai hak uji materii dengan judul tesis: **Analisis Hukum Atas Pembatalan Keputusan Lelang Karena Bertentangan Dengan Peraturan Yang Berlaku (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 76 K/TUN/2021).**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka ditentukan perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan pembatalan keputusan lelang menurut peraturan perundang-undangan?
2. Bagaimana bentuk pembatalan keputusan lelang yang bertentangan perundang-undangan yang berlaku?
3. Bagaimana pertimbangan hakim atas keputusan lelang dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 76 K/TUN/2021?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan pengaturan pembatalan keputusan lelang menurut peraturan perundang-undangan.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan bentuk pembatalan keputusan lelang yang bertentangan perundang-undangan yang berlaku.
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan pertimbangan hakim atas keputusan lelang dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 76 K/TUN/2021

#### **D. Manfaat Penelitian**

Melalui Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis, normatif maupun praktis, yakni ;

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini akan memberikan sumbang saran dalam khasanah ilmu pengetahuan hukum, khususnya di bidang pembatalan lelang.
2. Secara praktis, Praktis hasil penelitian ini akan memberikan sumbang saran dalam khasanah ilmu pengetahuan hukum, khususnya tentang pembatalan lelang karena bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

#### **E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep**

##### **1. Kerangka Teori**

Kerangka teoritik dan sebagainya, berbagai istilah tersebut pada dasarnya sama maksud dan maknanya, mungkin ada yang lebih luas dan yang lain lebih sempit kajiannya, akan tetapi isi dari kerangka teoritik

adalah konsepsi-konsepsi, teori-teori, pandangan-pandangan, dan penemuan yang relevan dengan pokok permasalahan.<sup>2</sup>

Kata teoritik atau teoritis atau *theoretical* berarti berdasarkan pada teori, mengenai atau menurut teori.<sup>3</sup> Kata teori berasal dari kata *theoria* dalam bahasa Latin yang berarti perenungan. Kata *theoria* itu sendiri berasal dari kata *thea* yang dalam bahasa Yunani berarti cara atau hasil pandang.<sup>4</sup> Dalam penelitian ilmiah, adanya kerangka teoritis adalah merupakan suatu kerangka dari mana suatu masalah dan hipotesis diambil atau dihubungkan.

Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa: “Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori ataupun konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.”<sup>5</sup> Kedudukan teori dalam suatu penelitian hukum sangat penting, di mana teori membuat jelas nilai-nilai oleh postulat-postulat hukum sampai kepada landasan filosofisnya yang tertinggi.<sup>6</sup>

Teori hukum sendiri boleh disebut sebagai kelanjutan dari mempelajari hukum positif, setidaknya-tidaknya dalam urutan yang demikian

---

<sup>2</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, h. 92.

<sup>3</sup>Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2001, h. 156

<sup>4</sup>Soetandyo Wigjosoebroto, *Hukum, Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, Elsam HuMa, Jakarta, 2002, h. 184

<sup>5</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010, h. 35

<sup>6</sup>Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, h. 254.

itulah kita merekonstruksikan kehadiran teori hukum secara jelas.<sup>7</sup> Satjipto

Rahardjo berpendapat bahwa :

Dalam ilmu pengetahuan hukum, teori menempati kedudukan yang penting karena memberikan sarana untuk merangkum serta memahami masalah yang dibicarakan secara lebih baik. Hal-hal yang semula tampak tersebar dan berdiri sendiri bisa disatukan dan ditunjukkan kaitannya satu sama lain secara bermakna. Teori dengan demikian memberikan penjelasan dengan cara mengorganisasikan dan mensistematisasikan masalah yang dibicarakan.<sup>8</sup>

#### **a. Teori Negara Hukum**

Negara hukum merupakan negara yang berdiri diatas hukum yang menjamin keadilan kepada setiap warganya. Dalam konstitusi Pasal 1 ayat (3) menjadi bukti tertulis bahwa Indonesia adalah negara hukum. ” Ni”matul Huda (2011: 17) menyatakan dalam bukunya bahwa “Prinsip ini semula dimuat dalam Penjelasan, yang berbunyi: “Negara Indonesia berdasar atas hukum (rechtsstaat) tidak berdasar atas kekuasaan belaka (machtstaat).” Dalam hal ini jelas bahwa pada awalnya terdapat bukti tertulis yang menunjukkan Indonesia menganut konsep negara hukum barat (rechtsstaat).

Abdul Latif mengutip Senoadji, menyebutkan “... Negara Hukum Indonesia memiliki ciri-ciri khas Indonesia. Karena Pancasila harus diangkat sebagai norma dasar dan sumber hukum, maka Negara Hukum Indonesia ... dinamakan Negara Hukum Pancasila”.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> *Ibid.*, h. 253.

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> Latif, Abdul. *Fungsi Mahkamah Konstitusi (Upaya Mewujudkan Negara Hukum Demokrasi)*. Yogyakarta. Kreasi Total Media, 2009. h. 73-74.



Penulis memiliki pemahaman bahwa memang pernyataan tersebut bisa dibenarkan terkait dengan hilangnya redaksi "*rechtsstaat*" dari UUD NRI 1945 yang menyebutkan Indonesia adalah negara hukum dan juga kiblat negara hukum Indonesia bukan *rechtsstaat* (hukum tertulis/civil law dan kepastian hukum) maupun *rule of law* (hukum tidak tertulis/*common law* dan keadilan substansial). Seakan memang kedua konsep hukum tersebut diambil sisi baiknya dan menjadi Negara Hukum Pancasila. Namun seiring dengan perkembangannya Indonesia sejak melakukan amandemen, dengan mengangkat konsep negara hukum dalam konstitusinya. Negara Hukum Pancasila memiliki ciri khas Indonesia sesuai dengan sumber hukum Indonesia yang salah satunya adalah hukum yang masih berlaku dimasyarakat sepanjang tidak bertentangan dengan konstitusi.

Menurut Couwenberg prinsip dasar yang sifatnya liberal dari *rechstaat*/Eropa Kontinental mencakup sepuluh bidang yaitu :

1. Pemisahan antara negara dan masyarakat sipil (*de scheidung tussen staat en burgerlijke maatschappij*), pemisahan antara kepentingan umum dan kepentingan khusus perorangan, pemisahan kekuasaan antara hukum publik dan hukum privat;
2. Pemisahan antara negara dan gereja (agama);
3. Jaminan atas hak-hak kebebasan sipil (*burgerlijke vrijheids rechten*);
4. Persamaan terhadap undang-undang (*gelijkheid voor de wet*);
5. Konstitusi tertulis sebagai dasar kekuasaan negara dan dasar sistem hukum;
6. Pemisahan kekuasaan berdasarkan trias politica dan sistem check and balances;
7. Asas legalitas (*heerscappij van de wet*);
8. Ide tentang aparat pemerintahan dan kekuasaan kehakiman yang tidak memihak dan netral;

9. Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap penguasa oleh peradilan yang bebas dan tidak memihak;
10. Prinsip pembagian kekuasaan, baik teritorial sifatnya maupun vertikal (sistem federasi maupun desentralisasi).<sup>10</sup>

Berdasarkan sifat dasar liberal dan demokrasi yang dikemukakan

Couwenberg, Meuwissen menyatakan ciri rechtsstaat antara lain:

1. Adanya undang-undang dasar atau konstitusi yang memuat ketentuan tertulis tentang hubungan antara penguasa dan rakyat;
2. Adanya pembagian kekuasaan negara, yang meliputi kekuasaan pembuatan undang-undang yang ada pada parlemen (DPR), kekuasaan kehakiman yang bebas yang tidak hanya menangani sengketa antar individu rakyat tetapi juga antara penguasa dan rakyat, dan pemerintah yang mendasarkan tindakannya atas undang-undang;
3. Diakui dan dilindunginya hak-hak kebebasan rakyat (*vrijheidsrechten van de burger*).<sup>11</sup>

Menurut Albert Venn Dicey (1951: 202-203) dalam konsep negara

hukum *rule of law/anglo saxon/common law* terdapat tiga ciri penting yaitu:

1. Supremasi hukum (*supremacy of law*), dari *regular law* untuk menentang pengaruh dari *arbitrary power* dan meniadakan kesewenang-wenangan, prerogatif atau *discretionary authority* yang luas dari pemerintah ;
2. Persamaan dihadapan hukum (*Equality before the law*), dari semua golongan kepada *ordinary law of the land* yang dilaksanakan oleh *ordinary court*, ini berarti bahwa tidak ada orang yang berada di atas hukum, baik pejabat maupun warga negara biasa kewajiban untuk mentaati hukum yang sama;
3. Konstitusi adalah hasil dari the *ordinary law of the land*, bahwa hukum konstitusi bukanlah sumber tetapi merupakan konsekuensi dari hak-hak individu yang dirumuskan dan ditegaskan oleh peradilan, singkatnya, prinsip-prinsip hukum privat melalui tindakan peradilan.<sup>12</sup>

Setiap wilayah negara tentu memiliki karakteristik yang berbeda-beda sehingga sistem dan penerapan hukumnya tentu harus disesuaikan.

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, h. 87-88.

<sup>11</sup> *Ibid.*, h. 88-89.

<sup>12</sup> *Ibid.*, h. 90.

Demikian juga halnya di Indonesia, sebagai negara yang memiliki tujuan untuk memberikan kesejahteraan kepada rakyatnya, tidak bisa hanya menitikberatkan kepastian hukum menjadi tujuan utama negara hukumnya. Karena aspek keadilan terhadap rakyat menjadi perhatian penting sebagaimana telah diimplementasikan dalam MKRI bahwa pencari keadilan bisa mengajukan gugatan apabila terdapat peraturan perundang-undangan yang menurut mereka melanggar hak konstitusional mereka atau paling tidak dalam perspektif mereka tidak adil.

Dalam teori kedaulatan negara, Indonesia menganut dua teori yaitu kedaulatan hukum dimana negara tunduk pada hukum yang dibuatnya dan kedaulatan rakyat dimana negara mengabdikan pada kemauan rakyatnya. Selain dua konsep negara hukum diatas yang banyak diadopsi oleh berbagai negara, Indonesia menganut konsep Negara Hukum Pancasila.

Abdul Latif menyebutkan “Konsep Negara Hukum Pancasila ... dengan ciri-ciri.

- (1) ada hubungan yang erat antara agama dan negara;
- (2) bertumpu pada Ketuhanan Yang Maha Esa;
- (3) kebebasan beragama dalam arti positif;
- (4) ateisme tidak dibenarkan dan komunisme dilarang; serta
- (5) asas kekeluargaan dan kerukunan.”<sup>13</sup>

I Dewa Gede Atmadja mengutip Muhammad Tahir Azhary menyatakan

... unsur utama Negara Hukum Pancasila, meliputi:  
a. Pancasila;

---

<sup>13</sup> *Ibid.*, h. 76.

- b. MPR;
- c. Sistem Konstitusi;
- d. Persamaan;
- e. Peradilan bebas.<sup>14</sup>

Dalam buku yang berjudul Fungsi Mahkamah Konstitusi (Upaya Mewujudkan Negara Hukum Demokrasi) Abdul Latif menyatakan kesimpulannya atas Negara Hukum Pancasila mempunyai karakteristik atau kriteria yaitu:

1. Dari sudut pemikiran keadilan, Negara Hukum Pancasila merupakan negara hukum yang mengutamakan keadilan sosial;
2. Dari sudut konsep kenegaraan Negara Hukum Pancasila mengutamakan dan menerima konsep negara hukum integralistik;
3. Dari sudut upaya kesejahteraan, mengarah kepada terciptanya masyarakat adil berkemakmuran dan makmur yang berkeadilan;
4. Dari sudut moral Negara Hukum Pancasila adalah negara yang berlandaskan Ketuhanan Yang Maha Esa serta menjunjung tinggi harkat dan martabat manusia (Indonesia).<sup>15</sup>

Sebagai bentuk penegasan atas Negara Hukum Pancasila, menurut Padmo Wahyono dalam Materi Kuliah Hukum Tata Negara konsep Negara Hukum Pancasila memiliki sebagai berikut:

1. Hukum bersumber pada Pancasila dan sumber dari segala sumber hukum;
2. Negara berdasarkan atas hukum bukan kekuasaan belaka;
3. Pemerintah berdasarkan atas sistem konstitusional;
4. *Equality before the law*;
5. Kekuasaan kehakiman yang merdeka.<sup>16</sup>

Negara Hukum Pancasila bisa dikenali karena dalam penyelenggaraannya memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

---

<sup>14</sup> Azhary, Muhammad Tahir. *Negara Hukum Suatu Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya Dilihat dari Segi Hukum Islam, Implementasinya pada Periode Negara Madinah dan Masa Kini*. Jakarta. Prenada Media, 1992, h. 102

<sup>15</sup> Abdul Latif, *Op.Cit.*, h. 78.

<sup>16</sup> Martitah dan Hery Abduh. *Negara dan Negara Hukum*. Materi Kuliah yang disampaikan pada perkuliahan *Hukum Tata Negara*. Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, 2010, h. 12.

1. Bertitik pangkal dari asas kekeluargaan dan kerukunan;
2. Tidak mengenal sekulerisme mutlak;
3. Kebebasan beragama dalam arti positif;
4. HAM bukanlah titik sentral tetapi keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat lebih diutamakan;
5. Demokrasi disusun dalam bingkai permusyawaratan perwakilan.<sup>17</sup>

#### **b. Teori Konstitusi**

Untuk mempermudah pemahaman pengertian dari konstitusi diperlukan penjelasan dari segi etimologi. Kata “konstitusi” berasal dari bahasa Perancis yaitu kata kerja *constituer* yang berarti membentuk. Konstitusi berarti pembentukan dan yang dibentuk adalah negara. Dengan demikian konstitusi menjadi awal dalam pembentukan segala peraturan perundang-undangan tentang negara. Dalam bahasa latin *constitutio* berarti pengaturan. Sedangkan Belanda yang menjadi kiblat hukum Indonesia memakai istilah *grondwet* yang berarti UU yang menjadi dasar dari segala hukum. Istilah ini yang kemudian dipakai Indonesia menjadi UUD.

Konstitusi merupakan dasar hukum yang memberikan kewenangan kepada MKRI. Pada awalnya konstitusi hanyalah suatu kumpulan dari peraturan serta adat kebiasaan semata-mata. Dalam bukunya, Hendarmin Ranadireksa berpendapat bahwa “Konstitusi adalah sistem yang menetapkan, mengatur, dan menjelaskan segala sesuatu yang berhubungan dengan pengelolaan dan penyelenggaraan negara.”<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, h. 11.

<sup>18</sup> Ranadireksa, Hendarmin. *Visi Politik Amandemen UUD 1945 Menuju Konstitusi yang Berkedaulatan Rakyat*. Jakarta. PT Dyatama Milenia, 2002, h. 201

Konstitusi merupakan dasar penguasa yang dewasa ini disebut sebagai pemerintah untuk berperilaku dan bertindak untuk mengeluarkan kebijakan. Secara historis bahwa,

Kemudian pada Kekaisaran Roma, konstitusi (*constitutionnes*) memperoleh tambahan arti sebagai suatu kumpulan ketentuan serta peraturan yang dibuat oleh para kaisar atau para preator ... di dalamnya pernyataan-pernyataan pendapat dari para ahli hukum/negarawan, serta adat istiadat setempat, disamping undang-undang.<sup>19</sup>

Sedangkan istilah konstitusi itu sendiri lahir dari negara Perancis yaitu *constitueri* yang berarti membentuk dan istilah UUD adalah terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *Gronwet* yang berasal dari kata *grond* yang berarti tanah atau dasar serta *wet* yang berarti UU. Dalam prakteknya pengertian konstitusi lebih luas dari pengertian UUD. Tetapi dalam beberapa negara termasuk Indonesia terdapat penyamaan arti dari konstitusi dan UUD sesuai dengan praktek ketatanegaraannya. Salah satu buktinya di Indonesia adalah MKRI yang bekerja dalam proses ketatanegaraan Indonesia menegakkan hukum dengan berlandaskan dan supremasi UUD NRI 1945 yang sering juga disebut konstitusi Indonesia.

Namun perlu pemahaman yang lebih mendalam bahwa terdapat perbedaan antara konstitusi dan konstitusional. Konstitusi yang merupakan ketentuan yang mengatur mengenai ketatanegaraan sedangkan konstitusional yang merupakan pembatasan kekuasaan dan jaminan hak rakyat melalui konstitusi.

---

<sup>19</sup> Thaib, Dahlan dkk. *Teori Hukum dan Konstitusi*. Jakarta. PT RajaGrafindo Persada, 2001, h. 2-3.

Pertama perlu dicermati pengertian konstitusi yang dimuat dalam kamus umum dan kamus hukum, sebagaimana dikutip dibawah ini:

1. Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian dari konstitusi: segala ketentuan dan aturan mengenai ketatanegaraan, sebagian daripadanya, ialah undang-undang dasar; undang-undang dasar sesuatu negara.<sup>20</sup>
2. Dalam bukunya I Dewa Gede Atmadja yang berjudul Hukum Konstitusi Problematika Konstitusi Indonesia Sesudah Perubahan UUD 1945, dikutip pengertian konstitusi dari Kamus istilah Hukum Belanda-Indonesia, Fockema Andreae, "*Constitutie*, 1. Undang-Undang Dasar yang tertulis; 2. dalam pengertian lebih luas: aturan dasar, sendi negara; bentuk susunan negara, pengaturan negara, di dalam mana juga diberi tempat kepada hukum kebiasaan tidak tertulis."<sup>21</sup>
3. Dalam bukunya I Dewa Gede Atmadja yang berjudul Hukum Konstitusi Problematika Konstitusi Indonesia Sesudah Perubahan UUD 1945, dikutip pengertian konstitusi dari Kamus Hukum Inggris, *Oxford Dictionary of Law* bahwa "*Constitution is the rules and practices that determine the composition and functions of the organs of central and local government in a state and regulate the relationship between individual and the state*". Dalam terjemahannya konstitusi adalah aturan-aturan hukum dan praktek-praktek yang menentukan susunan dan fungsi lembaga pemerintahan pusat dan daerah, serta mengatur hubungan antara warga negara dan negara.<sup>22</sup>
4. Dalam bukunya I Dewa Gede Atmadja yang berjudul Hukum Konstitusi Problematika Konstitusi Indonesia Sesudah Perubahan UUD 1945, dikutip pengertian konstitusi dari Kamus Hukum Inggris, *Black's Law Dictionary*, dikutip bahwa "*Constitution, the organic and fundamental law of a nation or state, which may be written or unwritten, establishing character and conception of its government, laying the basic principles to which its internal life is to be conformed, organizing the government, and regulating, distributing, and prescribing the extent and manner of the exercise of sovereign power*". Dalam terjemahan bebas oleh penulis, konstitusi, hukum organik dan hukum dasar dari suatu bangsa atau negara, yang tertulis atau tidak tertulis, menetapkan karakter dan konsepsi pemerintahan, meletakkan asas-asas dasar kehidupan dalam menyesuaikan diri, mengorganisir pemerintah,

---

<sup>20</sup> Suharso dan Retnoningsih, Ana. 2011. *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Edisi Lux). Semarang. Widya Karya, 2011, h. 263.

<sup>21</sup> Dewa Gede Atmadja, *Hukum Konstitusi: Problematika Konstitusi Indonesia Sesudah Perubahan UUD 1945*, Setara Press, Malang, 2010. h. 22-23.

<sup>22</sup> *Ibid.*

dan mengatur, membagikan, dan membatasi fungsi dari departemen-departemen yang berbeda, dan memberikan dasar luas dan cara pelaksanaan kekuasaan berdaulat.<sup>23</sup>

Dalam buku yang berjudul *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia* karangan Jimly Asshiddiqie (2010: 25-38) menurut para ahli hukum terdapat pro dan kontra kesamaan antara konstitusi dan UUD dengan pengertian yang berbeda-beda, yaitu:

1. Aristoteles

Dalam bukunya yang berjudul "*Politics*" menyebutkan bahwa "*A constitution (or. polity) may be defined as the organization of a polis in respect of its offices generally, but in respect of that particular office which is sovereign in all issues*". Terjemahannya adalah "suatu konstitusi atau politi mungkin dapat didefinisikan sebagai dari organisasi dari polis yang dihormati oleh pejabat-pejabatnya pada umumnya, bahkan juga ditaati oleh pejabat-pejabat khusus yang berdaulat dalam seluruh tindakannya".

2. James Bryce

Defenisi yang banyak dikutip ahli-ahli konstitusi pada abad 20, "*A constitution as a frame work of political society, organised through and by law*" yang dalam terjemahannya disebutkan bahwa "konstitusi sebagai satu kerangka masyarakat politik, yang pengorganisasiannya melalui dan oleh hukum".

3. Philips Hood dan Jackson, menulis bahwa "*Constitution as a body of laws, customs and conventions that define the composition and powers of the organs of the State and that regulate the relations of the various State organs to one another and to the private citizen.*" Pengertiannya, "konstitusi sebagai himpunan aturan hukum, adat istiadat, kebiasaan-kebiasaan, dan konvensi-konvensi ketatanegaraan yang menentukan susunan dan kekuasaan lembaga-lembaga negara (organ-organ negara) dan yang mengatur hubungan antara lembaga negara satu sama lainnya, serta mengatur hubungan antara lembaga-lembaga negara dan warga negara perorangan"

4. Henc van Maarseveen dan Ger van de Tang menyatakan bahwa tidak cukup mendefinisikan konstitusi sebagai dokumen hukum (*legal document*), lebih daripada itu konstitusi adalah *polotico-legal document* (dokumen hukum dan politik) yang berarti konstitusi menjadi dasar kebijakan hukum (*legal policy*), sistem politik, ekonomi, dan sosial.

---

<sup>23</sup> *Ibid.*



5. K.C. Wheare memberikan gambaran bahwa konstitusi, dalam konsep yang luas meliputi hukum dasar tertulis dan tidak tertulis, baik aturan yang legal (aturan hukum) maupun yang non-legal atau ektralegal (persetujuan, kebiasaan dan konvensi ketatanegaraan). Sedangkan dalam konsep sempit dapat dikatakan sama dengan undang-undang dasar yaitu peraturan hukum dasar yang mengatur pemerintahan negara dan telah diwujudkan dalam sebuah dokumen.
6. Ferdinan Lassal dalam buku Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia karangan Jimly Asshiddiqie membagi konstitusi kedalam dua konsep pemikiran, yaitu :
  - a. Konstitusi dalam arti sosiologis dan politik (*sociologische en politiche begrip*) adalah hubungan dari faktor-faktor kekuatan nyata dalam masyarakat, seperti Presiden, Parlemen, Partai Politik, Kelompok Kepentingan, Kelompok Penekan, dan sebagainya
  - b. Konstitusi dalam arti yuridis adalah dokumen hukum yang tertulis mengatur lembaga-lembaga negara dan prinsip memerintah dalam suatu negara.
7. Djokosoetono memiliki paham modern dengan merujuk pada Struycken dan Grurys yang menyatakan bahwa konstitusi sama dengan undang-undang yang tertinggi yang harus memiliki bentuk tertulis dalam bentuk dokumen yang diterbitkan dalam Lembaran Negara, isinya memuat dan mengatur muatan-muatan fundamental atau hal-hal yang pokok saja seperti HAM, bentuk negara, dan fungsi pemerintahan, dan konstitusi harus memiliki prosedur pembentukan serta perubahan yang harus istimewa yang tidak boleh sama dengan undang-undang biasa.<sup>24</sup>

Berdasarkan pengertian-pengertian diatas maka penulis mendapatkan pemahaman atas konstitusi yang diantaranya :

- a. Undang-undang dasar yang tertulis, di Indonesia konstitusinya UUD NRI 1945;
- b. Menentukan batasan kekuasaan;
- c. Menjamin hak rakyat (HAM);

---

<sup>24</sup> Jimly Asshiddiqie. *Hukum Acara Pengujian Undang-Undang*. Jakarta. Sinar Grafika, 2010,

d. Memberikan dasar hukum atau legitimasi kekuasaan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Konstitusi bisa timbul karena keinginan beberapa komunitas yang berdekatan untuk saling bergabung dengan pemerintahan baru. Konstitusi juga menjadi konsekuensi dari hak menentukan nasib sendiri (*self determination*), mau menjadi negara mandiri, bergabung dengan negara terdekat (Timor-timur (sekarang Timur Leste) dan Yogyakarta yang bergabung dengan Indonesia) atau diasuh oleh negara penjajahnya. Konstitusi juga bisa ditimbulkan oleh dekolonisasi pemerintahan lama dengan kekalahan perang melahirkan negara baru (Uni Soviet yang pecah menjadi beberapa negara).

Sejak tahun 1945 sampai tahun 2012, Indonesia sudah beberapa kali berganti konstitusinya mulai dari UUD 1945, UUD RIS, UUDS 1950, kembali ke UUD 1945, dan sekarang UUD NRI 1945 pasca amandemen. Untuk perubahan bisa dilakukan oleh rakyat melalui referendum. Di negara republik, referendum adalah jejak pendapat dalam perubahan konstitusi dengan rakyat atau legislatif. Untuk negara federal meminta persetujuan dari negara bagian. Perubahan konstitusi selanjutnya dilakukan oleh sejumlah negara bagian maupun dengan sistem konvensi ketatanegaraan. Sedangkan menurut beberapa ahli terdapat teori perubahan konstitusi, dalam bukunya I Dewa Gede Atmadja yang berjudul Hukum Konstitusi Problematika Konstitusi Indonesia Sesudah Perubahan

UUD 1945, K.C. Wheare (*Modern Constitution*) dalam teorinya menyatakan empat cara perubahan konstitusi, yaitu:

1. Amandemen Formal  
Perubahan dilakukan dengan ketentuan norma-norma yang sudah ditetapkan dalam konstitusi itu sendiri
2. *Some Primary Sources*  
Perubahan yang disebabkan adanya dorongan partai politik yang menguasai parlemen.
3. *Judicial Constituion*  
Perubahan melalui penafsiran hakim melalui *judicial review* oleh MA atau MK atau lembaga yudisial yang diberikan kewenangan untuk itu.
4. Konvensi/kebiasaan ketatanegaraan  
Perubahan melalui proses kebiasaan masyarakat dan konvensi kesepakatan masyarakat.<sup>25</sup>

Sama dengan K.C. Wheare, C.F. Strong berpendapat bahwa terdapat empat prosedur perubahan konstitusi sebagaimana dalam buku I Dewa Gede Atmadja yang berjudul *Hukum Konstitusi Problematika Konstitusi Indonesia Sesudah Perubahan UUD 1945*, dengan membaca prosedur perubahan konstitusi tersebut penulis mendapatkan pemahaman sebagai berikut:

1. Perubahan konstitusi oleh badan legislatif dengan adanya persyaratan khusus yang sudah disepakati bersama;
2. Perubahan konsituti dengan referendum yang dilakukan dengan meminta pendapat rakyat menerima atau menolak Rancangan Perubahan Konstitusi yang diajukan oleh lembaga berwenang. Jika diterima maka akan terjadi perubahan konstitusi dan jika ditolak maka tidak akan terjadi perubahan konstitusi;
3. Perubahan konstitusi negara serikat melalui persetujuan konvensi negara-negara bagian;
4. Perubahan konstitusi melalui konvensi badan khusus yang dibentuk dan hanya berwenang melakukan perubahan konstitusi.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> I Dewa Gede Atmadja, *Op.Cit.*, h. 62.

<sup>26</sup> *Ibid.*, h. 62-63.

### **c. Teori Keputusan Tata Usaha Negara**

Pemerintahan yang baik dan dapat dikatakan berjalan efektif dari sudut pandang hukum birokrasi pemerintahan, apabila pemerintahnya diberi kewenangan untuk memproduksi dua produk hukum yakni peraturan perundang undangan dan keputusan. Peraturan perundang-undangan merupakan produk hukum yang bersifat in abstractum atau dengan kata lain peraturan perundang-undangan merupakan produk hukum tertulis yang materinya atau substansinya atau isinya mempunyai daya ikat sebagian atau seluruh penduduk wilayah negara. Berbeda dengan keputusan yang dalam konteks birokrasi pemerintahan dikenal dengan istilah keputusan TUN yang merupakan produk hukum yang bersifat in concreto. Keputusan TUN merupakan penetapan tertulis yang diproduksi atau dibuat oleh pejabat TUN yang mendasarkan diri pada peraturan perundang-undangan, bersifat konkrit, individual dan final.

Pasal 1 angka (3) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan TUN, memuat ketentuan bahwa yang dimaksudkan dengan Keputusan TUN adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Dikemukakan dalam penjelasan terhadap pasal ini bahwa, penetapan tertulis terutama menunjuk kepada isi dan bukan

kepada bentuk keputusan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN. Keputusan tersebut memang diharuskan tertulis, namun yang disyaratkan tertulis bukanlah bentuk formalnya seperti surat keputusan pengangkatan dan sebagainya. Hal ini dimaksudkan untuk kemudahan dari segi pembuktiannya nanti sehingga, hanya dibutuhkan kejelasan soal, pertama Badan atau Pejabat TUN yang mana yang mengeluarkannya; kedua, maksud serta mengenai hal apa isi tulisan tersebut dan ketiga, kepada siapa tulisan itu dituju dan apa yang ditetapkan didalamnya.

Badan atau Pejabat TUN terdiri atas Badan atau Pejabat TUN di pusat dan di daerah yang melakukan kegiatan atau yang melaksanakan tugas eksekutif. Tindakan hukum TUN yang bersumber pada suatu ketentuan hukum TUN yang dapat menimbulkan hak atau kewajiban pada orang lain.<sup>27</sup>

Keputusan TUN bersifat konkret artinya objek yang diputuskan itu tidak abstrak tetapi berwujud tertentu atau dapat ditentukan. Bersifat individual artinya Keputusan TUN tersebut tidak ditunjuk untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju. Bersifat final artinya Keputusan TUN sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum. Keputusan yang masih membutuhkan persetujuan instansi atasan lain belum bersifat final karenanya belum dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Soemitro, Rochmat, *Azas Dan Dasar Perpajakan 2*, Refika Aditama, Jakarta, 1998, h. 94.

<sup>28</sup> *Ibid.*, h. 95.

Berikut ini terdapat definisi keputusan yang diberikan oleh beberapa sarjana:

1. Keputusan adalah perbuatan dilapangan pemerintahan yang dilakukan oleh penguasa berdasarkan atas wewenangnya yang istimewa.
2. Beschikking adalah suatu perbuatan hukum yang bersegi satu (sepihak) yang dilakukan oleh alat-alat pemerintahan berdasarkan suatu kekuasaan istimewa.
3. Beschikking adalah sebagai suatu tindakan hukum sepihak dalam lapangan pemerintahan yang dilakukan oleh alat pemerintahan berdasarkan wewenang yang ada pada alat atau organ itu.
4. Keputusan atau ketetapan adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh alat alat pemerintahan, pernyataan kehendak mereka dalam menyelenggarakan hal khusus dengan maksud mengadakan perubahan dalam lapangan hubungan hukum.
5. Ketetapan adalah tindakan pemerintahan, dijalankan oleh suatu jabatan pemerintahan yang dalam suatu hal tertentu secara bersegi satu dan dengan sengaja meneguhkan suatu hubungan atau suatu keadaan hukum yang telah ada atau yang menimbulkan suatu hubungan hukum atau keadaan hukum yang baru atau menolaknya.
6. Ketetapan adalah suatu perbuatan pemerintahan dalam arti luas yang khusus bagi lapangan pemerintahan dalam arti sempit.<sup>29</sup>

Definisi keputusan yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah definisi keputusan sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 1 Angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan TUN, yakni Keputusan TUN adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. yang berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit,

---

<sup>29</sup> Koesoemahatmadja, Djenal Hoesen, 1990, *Pokok-pokok Hukum Tata Usaha Negara I*, Citra Aditya Bakti, Bandung. h. 47-48.

individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Keputusan TUN memegang peranan yang sangat penting dalam proses penyelenggaraan suatu pemerintahan. Hal ini dikarenakan Keputusan Tata Usaha Negara lebih merupakan instrumen administrasi Negara yang lebih berorientasi pada pelaksanaan tugas-tugas konkrit dari pada penjabaran suatu undang-undang. Keputusan TUN lebih memiliki nilai fleksibilitas serta lebih dimungkinkan untuk menterjemahkan dan mengkomunikasikan kemauan pihak pengatur atau penguasa dan pihak yang diatur demi terwujudnya tujuan bersama. Kecepatan dan ketepatan dari pihak administrasi negara untuk menterjemahkan tugas yang dipercayakan kepadanya, terlihat jelas dengan wewenang pembuatan suatu Keputusan TUN berada pada kewenangan pemerintahan (*bestuursbevoegdheid*) dan kewenangan diskresi pemerintahan (*vrijebevoegdheid*) terlihat jelas akan adanya.<sup>30</sup>

Terdapat dua sudut pandang dalam menilai sahnya suatu Keputusan TUN yakni dari sudut pandang doktrin dan normatif. Ditinjau dari sudut pandang doktrin, menurut Van der Pot, sebagaimana dikutip oleh Tjandra, ada 4 (empat) syarat sahnya suatu Keputusan TUN, yakni:

1. Keputusan TUN harus dibuat oleh alat (organ) yang berwenang (*bevoegd*) untuk membuatnya.
2. Oleh karena Keputusan TUN merupakan suatu pernyataan kehendak (*wilsverklaring*), maka pembentukan kehendak tersebut tidak boleh mengandung kekurangan yuridis (*geen juridisce*

---

<sup>30</sup> Tjandra, *Hukum Administrasi Negara*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta. 2008, h. 67-68.

*gebreken in de wilsvorming*) yakni tidak boleh mengandung paksaan, kekeliruan dan penipuan.

3. Keputusan TUN harus diberi bentuk (*vorm*) yang ditetapkan dalam peraturan yang menjadi dasarnya dan pembuatannya harus memperhatikan cara atau prosedur pembuatan Keputusan TUN itu, manakalah cara itu ditetapkan dengan tegas dalam peraturan dasar tersebut.
4. Isi dan tujuan Keputusan TUN harus sesuai dengan isi dan tujuan peraturan dasarnya.<sup>31</sup>

Terkait dengan syarat-syarat keabsahan suatu Keputusan TUN, Tjandra yang mengutip pandangan Van der Wel membagi syarat-syarat tersebut menjadi dua golongan yakni:

1. Syarat-syarat materiil, meliputi:
  - a) Instansi/alat negara yang membuat Keputusan TUN tersebut harus berwenang menurut jabatannya, baik kewenangan dalam lingkup wilayah hukumnya maupun kewenangan berdasarkan persoalannya.
  - b) Dalam kehendak alat negara yang membuat Keputusan TUN tidak boleh ada kekurangan-kekurangan yuridis seperti kehilangan, penipuan, paksaan, dan penyogokan.
  - c) Keputusan TUN harus berdasarkan suatu keadaan tertentu.
  - d) Keputusan TUN tersebut harus dapat dilaksanakan dan tanpa melanggar peraturan-peraturan lain, menurut isi dan tujuan sesuai dengan peraturan-peraturan lain yang menjadi dasar Keputusan TUN tersebut.
2. Syarat-syarat formil, meliputi:
  - a) Syarat-syarat yang ditentukan berkaitan dengan persiapan dan cara pembuatan suatu Keputusan TUN.
  - b) Keputusan TUN harus diberi bentuk yang ditentukan.
  - c) Syarat-syarat yang ditentukan berkaitan dengan pelaksanaan Keputusan TUN.
  - d) Jangka waktu yang ditentukan antara timbulnya hal-hal yang menyebabkan dibuatnya suatu Keputusan TUN dan pengumuman Keputusan TUN itu tidak boleh dilewati.<sup>32</sup>

Ditinjau dari sudut pandang normatif, sahnya suatu Keputusan TUN didasarkan pada pasal 53 ayat (2) Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004

---

<sup>31</sup> *Ibid.*, h. 71.

<sup>32</sup> *Ibid.*, h. 72.



tentang Peradilan TUN yakni: Keputusan TUN sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku dan sesuai dengan Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.

1. Keputusan TUN sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku Penjelasan pasal 53 ayat (2) Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan TUN dijelaskan bahwa kesesuaian Keputusan TUN dengan peraturan perundang-undangan meliputi:
  - a) Kesesuaian dengan peraturan perundang undangan yang bersifat formal/prosedural. Misalnya: sebelum mengeluarkan Surat Keputusan tentang perbatasan wilayah antar kabupaten/kota Gubernur hendaknya melakukan pengkajian berupa penelitian dokumen, pelacakan batas serta membuka akses komunikasi dengan masyarakat yang mendiami wilayah perbatasan.
  - b) Kesesuaian dengan peraturan perundang undangan yang bersifat material/substansi. Misalnya: ketepatan menentukan titik batas sesuai dengan rasa adil masyarakat kedua kabupaten sebagai hasil komunikasi antara kepentingan pemerintah dan kepentingan masyarakat yang bertikai.
  - c) Dikeluarkan oleh badan atau pejabat yang berwenang.
2. Keputusan TUN sesuai dengan Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Pasal 53 ayat (2) Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan TUN, memuat ketentuan bahwa yang dimaksudkan dengan asas asas umum pemerintahan yang baik merupakan asas asas umum penyelenggara negara sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 3 Undang Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, yang meliputi:
  - a) Asas kepastian hukum Asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang undangan yang berlaku, keputusan dan keadilan dalam setiap kebijakan.
  - b) Asas tertib penyelenggaraan negara Asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan negara.
  - c) Asas keterbukaan Asas yang membuka diri pada hak-hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang penyelenggara negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak-hak atas pribadi, golongan dan rahasia negara.
  - d) Asas proporsionalitas Asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban penyelenggara negara.

- e) Asas profesionalitas Asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- f) Asas akuntabilitas Asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Terdapat satu asas lagi yang tidak diatur dalam pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme namun diatur dalam penjelasan pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan TUN yakni asas kepentingan umum. Asas ini mengandung muatan mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif dan selektif.<sup>33</sup>

Penelitian disertasi Fahmal sebagaimana dikutip Tjandra, juga menghasilkan salah satu asas dari asas asas umum pemerintahan yang baik yakni asas kearifan lokal. Hal ini didasarkan dari kekayaan dan budaya/nilai kearifan lokal yang melimpah yang ada dan hidup di bumi Indonesia.<sup>34</sup>

Pada prinsipnya terdapat tiga asas hukum yang menjadi landasan pijak dalam membuat keputusan tata usaha negara yakni:

1. Asas Yuridisitas (*Rechtmatigheid*)  
Artinya bahwa keputusan pemerintah maupun administrasi negara tidak boleh melanggar hukum (onrechtmatig overherds daad)
2. Asas Legalitas (*Wetmatigheid*)

---

<sup>33</sup> *Ibid.*, h. 75.

<sup>34</sup> *Ibid.*, h. 84.

Artinya bahwa suatu keputusan harus diambil berdasarkan suatu ketentuan undang-undang.

### 3. Asas Diskresi (*Discretie, Freies Ermessen*)

Artinya bahwa pejabat penguasa tidak boleh menolak mengambil keputusan dengan alasan tidak ada pengaturannya dan oleh karena itu diberi kebebasan untuk mengambil keputusan menurut pendapatnya sendiri asalkan tidak melanggar asas Yuridiktas dan asas Legalitas.<sup>35</sup>

Mencermati sejarah pembentukan peraturan perundang-undangan di Indonesia, keberadaan keputusan selalu dimasukkan dalam kategori norma hukum yang berlaku terus menerus dalam jangka waktu yang tidak terbatas dan sifat substansinya adalah umum abstrak. Hal ini dikarenakan belum dikenalnya istilah peraturan sebelum dikeluarkannya Undang Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang Undangan dan Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah. yang dikenal hanyalah keputusan, misalnya keputusan presiden atau keputusan kepala daerah.

## 2. Kerangka Konsep

Konsepsi berasal dari bahasa latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berpikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan. Peranan konsep dalam penelitian adalah untuk menghubungkan dunia teori dan observasi, antara abstraksi dan realitas.

Konsepsi merupakan definisi operasional dari intisari obyek penelitian yang akan dilaksanakan. Pentingnya definisi operasional adalah

---

<sup>35</sup> Atmosudirdjo, Prajudi, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta.1984, h. 85.

untuk menghindarkan perbedaan pengertian dan penafsiran dari istilah yang dipakai. Selain itu dipergunakan juga untuk memberikan pegangan pada proses penelitian ini. Menghindari terjadinya perbedaan pengertian tentang konsep yang dipakai dalam penelitian ini, perlu dikemukakan mengenai pengertian konsep yang digunakan, sebagai berikut:

1. Hukum menurut utrecht adalah himpunan peraturan-peraturan (perintah-perintah dan larangan-larangan) yang mengurus tata tertib suatu masyarakat oleh karena itu harus ditaati oleh masyarakat itu.<sup>36</sup>
2. Pembatalan proses, cara, perbuatan membatalkan.<sup>37</sup>
3. Surat keputusan adalah surat yang berisi suatu keputusan yang dibuat oleh pimpinan suatu organisasi atau lembaga pemerintahan berkaitan dengan kebijakan organisasi atau lembaga tersebut.<sup>38</sup>
4. Bertentangan berhadapan; berhadap-hadapan: berlawanan; tidak selaras: bersalahan; tidak sesuai (tidak selaras, tidak cocok): berselisih pendapat (paham dsb); bermusuhan; tidak sepaham (sependapat);.
5. Peraturan perundang-undangan dimaknai sebagai peraturan tertulis memuat norma hukum yang mengikat secara umum, dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang- undangan.<sup>39</sup>

---

<sup>36</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2005, h. 38.

<sup>37</sup> Pusat Bahasa, *Kamus Bahasa Indonesia*, Jakarta: Departemen Pendidikan Nasional, 2008. h. 145

<sup>38</sup> <http://dd-kalapanunggal.blogspot.com/2016/07/pengertian-unsur-unsur-dan-contoh-surat.html> diakses pada 11 Oktober 2022

<sup>39</sup> BAB I Ketentuan Umum, Bagian Kedua, Pasal1 ayat 2Undang-UndangNomor12Tahun 2011, Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

## **F. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan di perpustakaan Universitas Islam Sumatera Utara dan browsing melalui internet terdapat beberapa penelitian yang telah dilakukan oleh penelitian terdahulu, yang berkaitan dengan judul dan permasalahan yang menjadi objek kajian dalam penulisan tesis ini. Adapun beberapa penelitian yang memiliki keterkaitan dengan objek penelitian ini adalah:

1. Tesis Rahmad Gevri Falah, NIM : 14912005 mahasiswa Program Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2015.

Judul tesis yang menjadi topik/tema dalam penelitian tesis ini adalah mengenai: “Kedudukan, Tugas Dan Wewenang Wakil Kepala Daerah Dalam Pemerintahan Daerah Pasca Reformasi Di Indonesia”

Adapun yang menjadi permasalahan dalam tesis ini adalah kedudukan, tugas dan wewenang wakil kepala daerah dalam pemerintahan daerah pasca reforma, hubungan antara kepala daerah dan wakil kepala daerah dalam pemerintahan daerah di Indonesia serta mekanisme pengisian jabatan wakil kepala daerah yang ideal di masa yang akan datang.

2. Skripsi Teguh Nirmala Yekti, NIM: 0906497185, Mahasiswa Program Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2013.

Judul penelitian/Skripsi: “Politik Hukum Pengisian Jabatan Gubernur Sebagai Kepala Pemerintahan Daerah Provinsi Berdasarkan Ketentuan Pasal 18 Ayat (4) UUD NRI 1945”

Adapun yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini, yaitu: pengaturan mekanisme pengisian jabatan gubernur sebagai kepala pemerintahan provinsi menurut Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 jo. UU No. 12 Tahun 2008, pelaksanaan politik hukum negara atas ketentuan pengisian jabatan gubernur telah sesuai dengan ketentuan Pasal 18 Ayat (4) UUD 1945 serta konsep ideal mekanisme pengisian jabatan gubernur dimasa mendatang.

Berdasarkan peninjauan yang telah dilakukan, maka sejauh yang diketahui, penelitian tentang: **Analisis Hukum Atas Pembatalan Lelang Karena Bertentangan Dengan Peraturan Yang Berlaku (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 76 K/TUN/2021)** belum pernah dilakukan baik dilihat dari judul maupun dari substansi permasalahan Sehingga penelitian ini adalah asli adanya. Artinya, secara akademik penulisan ini dapat dipertanggungjawabkan kemurniannya.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu “menggambarkan keadaan atau suatu fenomena yang berhubungan dengan permasalahan yang

akan diteliti".<sup>40</sup> Deskriptif analistis akan dikaji peraturan-peraturan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan yang menyangkut permasalahan yang telah diidentifikasi.

## **2. Metode Pendekatan**

Menurut Peter Mahmud Marzuki, ada beberapa pendekatan dalam penelitian hukum. Pendekatan-pendekatan itu antara lain pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>41</sup>

Dalam penulisan ini, penulis cenderung menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Dimana pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang di tangani, sedangkan pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah putusan hakim pengadilan atas suatu kasus yang terkait

## **3. Objek Penelitian**

Adapun objek penelitian dalam penulisan tesis ini adalah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 76 K/TUN/2021.

---

<sup>40</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2003, hal. 36

<sup>41</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006, h. 93

#### **4. Alat Pengumpulan Data**

Alat pengumpulan data yang diambil oleh penulis dalam penulisan hukum ini adalah studi kepustakaan atau studi dokumen. Teknik ini merupakan teknik pengumpulan data dengan mempelajari, membaca, dan mencatat buku-buku, literatur, catatan-catatan, peraturan perundang-undangan, serta artikel-artikel penting dari media internet dan erat kaitannya dengan pokok-pokok masalah yang digunakan untuk menyusun penulisan hukum ini yang kemudian dikategorisasikan menurut pengelompokan yang tepat.

#### **5. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data**

##### **a. Jenis Data**

Jenis penelitian yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan tersebut disusun secara sistematis, dikaji, kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti.

Penelitian hukum normatif ini menurut Soerjono Soekanto merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka. Penelitian ini dapat pula dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, h. 13-14.



## b. Sumber Data

Sumber data merupakan tempat data diperoleh. Sumber data dalam penelitian ini adalah sumber data sekunder yaitu tempat kedua diperoleh data. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berupa

a. bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang mengikat, terdiri dari:

1) UUD 1945;

2) Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan  
Tata Usaha Negara

3) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia 76  
K/TUN/2021;

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil karya ilmiah para sarjana, hasil penelitian, buku-buku, majalah, internet, e-book, dan makalah.

## c. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data merupakan landasan utama dalam menyusun tesis ini yang didasarkan atas : penelitian kepustakaan (*library research*); Dengan metode ini penulis dapat mengumpulkan bahan-bahan kepustakaan, berupa putusan dari pengadilan, buku-buku, majalah, dokumen-dokumen, serta

sumber-sumber teoritis lainnya sebagai dasar penyelesaian permasalahan dalam tesis ini.

## **6. Analisis Data**

Teknik analisis data yang dipergunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah teknik analisis data kualitatif, yakni suatu uraian mengenai cara-cara analisis berupa kegiatan mengumpulkan data kemudian di edit dahulu untuk selanjutnya dimanfaatkan sebagai bahan yang sifatnya kualitatif, yaitu data yang berisikan sejumlah penjelasan dan pemahaman mengenai isi dan kualitas isi dan gejala-gejala sosial yang menjadi sasaran atau objek penelitian.<sup>43</sup>

Teknik analisis data ini dilakukan dengan teknik analisis data yang logis dengan metode induktif. Metode induktif adalah cara berfikir yang berpangkal dari prinsip-prinsip umum, yang menghadirkan objek yang hendak diteliti, menjabarkan objek yang diteliti tersebut dan kemudian melakukan konklusi dari penelitian tersebut

---

<sup>43</sup> Ashofa, Burhan. 2001. Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Rineka Cipta. h. 69.

## BAB II

### PENGATURAN PEMBATALAN KEPUTUSAN LELANG MENURUT PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

#### A. Pengertian dan Dasar Hukum Lelang

Pengertian lelang berdasarkan Pasal 1 *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 Stb. 1908 No. 189 *jo* Stb. 1941 No. 3, yaitu: “Penjualan dimuka umum atau *openbare verkoping*en ialah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat dengan persetujuan harga yang makin meningkat atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberikan tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.”

Polderman dalam disertasinya pada tahun 1913 yang berjudul “*Het Openbare Aan Bod*” mengatakan bahwa Penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.<sup>44</sup>

Polderman selanjutnya mengatakan bahwa yang merupakan syarat utama dari pelaksanaan lelang ini adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si

---

<sup>44</sup> Soewandi, I Made, 2005, *Balai Lelang (Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet)*, Yayasan Gloria, Yogyakarta., h. 34

penjual dengan syarat-syarat yaitu: penjual umum harus selengkap mungkin, ada kehendak untuk mengikatkan diri, pihak yang akan mengadakan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya, dengan perkataan lain belum ada pelanggaran aturan lelang jika hanya memberi kesempatan kepada khalayak ramai untuk melakukan penawaran.<sup>45</sup>

Roell (Kepala Inspeksi Lelang tahun 1932), menjelaskan mengenai pengertian penjualan umum, yaitu:

Penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat mana seseorang hendak menjual suatu atau lebih dari satu barang, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya, memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana kesempatan lewat.<sup>46</sup>

Sesuai dengan perkembangan jaman, maka beberapa ketentuan dalam *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* yang dirasa sudah tidak sesuai untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, diubah dengan berbagai Keputusan Menteri Keuangan dan Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara.

Pada tanggal 30 Mei 2006 diterbitkanlah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PKM.07/2006 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pengertian lelang menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa: "Lelang adalah penjualan barang yang

---

<sup>45</sup> *Ibid.*

<sup>46</sup> *Ibid.*, h. 35

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.”

Berdasarkan beberapa pengertian tentang lelang di atas, dapat diambil kesimpulan lelang adalah penjualan barang yang dilakukan secara pribadi maupun melalui kuasa di muka umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mendapatkan harga tertinggi dimana sebelumnya dilakukan pengumuman akan diadakannya lelang.

Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang masih berlaku sampai dengan saat ini, pengertian lelang harus memenuhi unsur-unsur:

- a. Dilakukan pada suatu saat dan tempat yang telah ditentukan;
- b. Dilakukan dengan cara mengumumkannya terlebih dahulu untuk mengumpulkan peminat/peserta lelang;
- c. Dilakukan dengan cara penawaran atau pembentukan harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau secara tertulis yang bersifat kompetitif;
- d. Peserta yang mengajukan penawaran harga tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang/pembeli;
- e. Pelaksanaan lelang dilakukan dengan campur tangan/dihadapan/didepan Pejabat Lelang;
- f. Setiap pelaksanaan lelang harus dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang.

Pelaksanaan lelang pada dasarnya harus memperhatikan asas-asas yang terkandung di dalamnya. Asas-asas lelang, antara lain:

a. Asas keterbukaan

Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang, oleh karena itu setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).

b. Asas keadilan

Asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.

c. 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 kewajibannya.

d. Asas efisiensi

Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.

e. Asas akuntabilitas

Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

Kedudukan lelang di Indonesia tidak hanya sebagai sarana jual beli guna memperoleh harga optimal bagi masyarakat saja, melainkan juga sebagai sarana penegakan hukum bagi Negara (*law enforcement*). Hal ini merupakan cerminan dari 2 (dua) fungsi lelang, yaitu:

a. Fungsi publik

Bahwa lelang sebagai suatu sarana yang dapat digunakan oleh aparaturnegara untuk menjalankan tugas umum pemerintahan di bidang penegakan hukum dan pelaksanaan undang-undang. Lelang ini untuk mengamankan aset-aset negara dan sekaligus meningkatkan efisiensi dan pengolahan kekayaan negara serta dalam rangka meningkatkan penerimaan negara.

b. Fungsi privat

Lelang sebagai suatu institusi pasar sendiri yang dapat memperlancar arus perdagangan barang. Lelang ini digunakan

masyarakat yang secara sukarela memilih menjual barang miliknya secara lelang guna memperoleh harga yang optimal.<sup>47</sup>

Penjualan lelang memiliki identitas dan karakteristik sendiri, dengan adanya pengaturan khusus dalam *Vendu Reglement*, namun dasar penjualan lelang mengacu pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengenai jual beli. Pasal 1457 KUHPerdata, merumuskan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beli adanya subyek hukum, yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga, adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Lelang adalah jual beli dalam bentuk khusus. Perbedaan lelang dengan jual beli yang bukan lelang adalah terletak pada prosesnya. Jika dalam jual beli yang bukan lelang proses penawaran dilakukan antar perorangan, maka dalam pelelangan, penawaran dilakukan oleh perorangan kepada publik (umum). Di samping itu, lelang harus dilaksanakan dihadapan pejabat lelang. Jual beli lelang harus didahului penawaran kepada publik (umum).

Dasar hukum lelang ada 2 (dua) macam, yaitu ketentuan umum dan ketentuan khusus. Ketentuan umum berupa peraturan perundang-undangan yang tidak secara khusus mengatur tentang tata cara atau

---

<sup>47</sup> *Ibid.*, h. 41



prosedur lelang. Sedangkan ketentuan khusus berupa peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur tentang tata cara atau prosedur lelang.

Dasar hukum lelang yang termasuk ketentuan umum, yaitu:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Stb. 1847 No. 23;
- b. *Herziene Inlandsch Reglement*/HIR atau Reglement Indonesia yang diperbaharui/RIB yang dimuat dalam Stb. 1848 No. 16 dan Stb. 1941 No. 44, HIR ini berlaku untuk daerah Jawa dan Madura (Pasa 195-208);
- c. *Reglement op de Burgelijk Rechtsvordering*/RBg atau Reglement Hukum Acara Perdata Stb. 1927 No. 227 berlaku untuk daerah di luar Jawa dan Madura (Pasal 206-228);
- d. Undang-Undang Nomor 49 Prp 1960 tentang PUPN (Pasal 10 dan Pasal 13);
- e. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana/KUHAP (Pasal 35 dan Pasal 283);
- f. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- g. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
- h. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- i. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa;
- j. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2003 tentang Perbendaharaan Negara;

- k. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Membayar Utang;

Dasar hukum lelang yang termasuk dalam ketentuan khusus, yaitu:

- a. *Vendu Reglement* (peraturan lelang) *Ordonantie* 28 Februari 1908, Stb. 1908 No. 189 yang mulai berlaku 1 April 1908 diubah dengan Stb. 1940 No. 56;
- b. *Vendu Instructie* (instruksi lelang) Stb. 1908 No. 190 yang diubah terakhir dengan Stb. 1930 No. 85;
- c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Pengganti Permenkeu Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006, yang diubah dengan Permenkeu No. 150/PMK.06/2007 tanggal 23 November 2007, dan diubah lagi dengan Permenkeu Nomor 61/PMK.06/2008 tanggal 25 April 2008);
- d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 (dulu Permenkeu Nomor 41/PMK.07/2006) tentang Pejabat Lelang Kelas I;
- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 (dulu Permenkeu Nomor 119/PMK.07/2005) tentang Pejabat Lelang Kelas II;
- f. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 (dulu Permenkeu Nomor 118/PMK.07/2005) tentang Balai Lelang;
- g. Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor PER-03/KN/2008 tentang Petujuk Teknis Pembuatan Risalah Lelang;

- h. Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

## **B. Pelaksanaan Lelang**

Penjualan dengan cara lelang mempunyai beberapa kelebihan dibandingkan dengan penjualan pada umumnya, yaitu:

- a. Adil, karena lelang dilaksanakan secara terbuka (transparan), tidak ada prioritas di antara peserta lelang, kesamaan hak dan kewajiban antara peserta lelang akan menghasilkan pelaksanaan lelang yang objektif.
- b. Aman, karena lelang disaksikan, dipimpin, dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang selaku pejabat umum yang bersifat independen, sehingga pembeli lelang pada dasarnya cukup terlindungi. Sistem lelang mengharuskan Pejabat Lelang meneliti lebih dulu secara formal tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (subyek dan obyek lelang). Pelaksanaan lelang harus lebih dahulu diumumkan sehingga memberikan kesempatan apabila ada pihak-pihak yang ingin mengajukan keberatan atas penjualan tersebut.
- c. Cepat dan efisien, karena lelang didahului dengan pengumuman lelang, sehingga peserta lelang dapat terkumpul pada saat hari lelang dan pada saat itu pula ditentukan pembelinya, serta pembayaran secara tunai.
- d. Mewujudkan harga yang wajar, karena pembentukan harga lelang pada dasarnya menggunakan sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan.
- e. Memberikan kepastian hukum, karena dari setiap pelaksanaan lelang diterbitkan Risalah Lelang yang merupakan akta otentik, yang mempunyai pembuktian sempurna.<sup>48</sup>

Pelaksanaan lelang di Indonesia dapat dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu:

### **a. Kegiatan Pra Lelang (Persiapan Lelang)**

- 1) Penjual mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Lelang.

---

<sup>48</sup> *Ibid.*, h. 41

- 2) Kantor Lelang selanjutnya meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang.
  - 3) Kantor Lelang akan menetapkan jadwal pelaksanaan lelang.
  - 4) Dilakukan pengumuman lelang di surat kabar harian oleh penjual.
  - 5) Peserta lelang menyetor uang jaminan lelang.
  - 6) Penentuan harga limit.
  - 7) Cara penawaran lelang.
- b. Kegiatan pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang.
- c. Kegiatan Pasca Lelang
- 1) Peserta lelang disahkan sebagai pemenang lelang.
  - 2) Pemenang lelang membayar harga lelang ke Kantor Lelang.
  - 3) Kantor Lelang menyetor bea lelang dan uang miskin ke dalam kas negara.
  - 4) Kantor Lelang menyetor uang hasil pelaksanaan lelang ke penjual.
  - 5) Kantor Lelang menyerahkan barang, dokumen, dan petikan risalah lelang kepada pemenang.

Pelaksanaan lelang diawali dengan adanya permohonan lelang oleh penjual yang diajukan secara tertulis kepada KPKNL tempat barang berada, disertai dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus.

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum, antara lain:

- a. Salinan atau fotokopi Surat Keputusan penunjukan penjual.
- b. Syarat lelang dari penjual (apabila ada).

c. Daftar barang yang akan dilelang.<sup>49</sup>

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus pada lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, yaitu:

- a. Salinan atau fotokopi perjanjian kredit.
- b. Salinan atau fotokopi sertifikat Hak Tanggungan dan APHT.
- c. Salinan atau fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi yang dapat berupa peringatan maupun penyitaan dari pihak kreditor.
- d. Surat pernyataan dari kreditor yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana.
- e. Asli atau fotokopi bukti kepemilikan hak.<sup>50</sup>

Permohonan lelang dan dokumen lelang setelah diteliti keabsahannya, maka ditetapkan waktu lelang. Penetapan hari atau tanggal pelaksanaan lelang memperhatikan jadwal dari KPKNL dan keinginan penjual. Pelaksanaan lelang dilakukan pada jam dan hari kerja, apabila pelaksanaan lelang dilakukan di luar jam atau hari kerja maka harus mendapatkan ijin dari superintenden (pengawas Pejabat Lelang).

Pelaksanaan lelang barang bergerak dilakukan di tempat barang tersebut berada, dan untuk barang tidak bergerak pelaksanaan lelang dilakukan di tempat yang dikehendaki oleh penjual dengan memperhatikan wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II. Barang bergerak atas contoh lelangnya dapat dilaksanakan tidak di tempat barang berada tetapi harus ijin superintenden dan harus dibubuhi segel KPKNL. Barang yang letaknya tersebar di berbagai wilayah KPKNL, dan apabila ingin dilelang di satu wilayah KPKNL, maka harus ijin superintenden.

---

<sup>49</sup> Harahap, M. Yahya, 2005, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta. h. 129

<sup>50</sup> *Ibid.*, h. 131

Penjualan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang oleh penjual. Pengumuman lelang ini telah diatur sesuai dengan Pasal 43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu:

- a. Prinsipnya pengumuman lelang dilakukan melalui Surat Kabar Harian yang terbit di kota atau kabupaten tempat barang berada yang akan dilelang.
- b. Bila tidak ada, maka pada Surat Kabar Harian di kota atau kabupaten yang terdekat atau di ibukota provinsi yang bersangkutan dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II.
- c. Pejabat Lelang harus meminta bukti bahwa pengumuman lelang telah dilaksanakan oleh penjual.
- d. Pengumuman dilakukan di halaman utama atau regular, bukan pada suplemen atau tambahan.
- e. Pengumuman lelang eksekusi untuk barang tidak bergerak (bersama-sama dengan barang bergerak), dilakukan 2 (dua) kali dan berselang waktu 15 hari dari pengumuman pertama, sedangkan untuk barang bergerak pengumuman lelang eksekusi dilakukan 1 (satu) kali dan berselang 6 (enam) hari sebelum lelang, kecuali untuk barang cepat rusak dan berbahaya berselang waktu 2 (dua) hari kerja, khusus untuk ikan dan sejenisnya tidak boleh kurang dari 1 (satu) hari kerja.

Pelaksanaan lelang dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:

- a. Pelaksanaan lelang dengan penawaran tertulis, yaitu penawaran harga lelang dilakukan secara tertulis dalam amplop yang tertutup.
- b. Pelaksanaan lelang dengan penawaran lisan, yaitu penawaran harga lelang dilakukan secara lisan atau terbuka dengan penawaran semakin naik atau turun.
- c. Penawaran lelang dengan penawaran tertulis dapat dilanjutkan dengan penawaran lisan apabila terdapat 2 (dua) atau lebih penawaran tertinggi, atau penawaran belum mencapai harga limit.

Pelelangan sebagai suatu perbuatan hukum yang memaksa dan peranannya sangat penting dalam menyelesaikan masalah-masalah perdata yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri maupun KPKNL. Pelaksanaan lelang oleh KPKNL meliputi lelang eksekusi dan lelang non

eksekusi wajib, namun disamping itu dapat pula melaksanakan lelang non eksekusi sukarela apabila ada yang mengajukan permohonannya.

Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang eksekusi dan lelang non eksekusi wajib adalah Pejabat Lelang Kelas I, sedangkan yang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela adalah Pejabat Lelang Kelas II. Pejabat Lelang Kelas I menurut Pasal 8 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu

Pejabat Lelang yang berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan penjual atau pemilik barang, sedangkan Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela atas permohonan Balai Lelang atau penjual dan pemilik barang.

Di Indonesia lelang yang berlaku ada 4 (empat) macam yakni : Lelang eksekusi, Lelang non eksekusi wajib, Lelang non eksekusi sukarela dan lelang online. Terkait dengan permasalahan dalam penelitian ini adalah Lelang non eksekusi wajib yang Merupakan lelang barang inventaris instansi pemerintah pusat/daerah dalam rangka penghapusan barang milik/dikuasai negara yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang menguasai barang berdasarkan peraturan perundang- undangan harus dijual secara lelang. Barang yang dimiliki negara adalah barang yang pengadaannya bersumber dari dana yang berasal dari APBN, APBD, serta sumber-sumber lainnya atau barang yang nyata-nyata dimiliki negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemberian kredit dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis antara pihak bank dengan calon debitur yang dinamakan dengan perjanjian kredit. Perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi antara lain:

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara debitur dan kreditor;
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan *monitoring* kredit.<sup>51</sup>

Perjanjian kredit bank merupakan perjanjian baku (*standard contract*), di mana isi atau klausul-klausul perjanjian kredit bank tersebut telah dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir (blangko) tetapi tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu (*vorn vrij*). Hal-hal yang berhubungan dengan ketentuan dan persyaratan perjanjian kredit telah dibakukan terlebih dahulu oleh pihak perbankan.<sup>52</sup>

Pada prakteknya, kredit yang telah diberikan oleh bank sebagian besar tidak dapat dikembalikan secara utuh oleh nasabah/debiturnya, yang membawa risiko usaha bagi bank yang bersangkutan, dan akhirnya menimbulkan suatu fenomena sosial bagi dunia perbankan. Kredit yang tidak dapat dikembalikan secara utuh sering kali disebut dengan kredit macet.

---

<sup>51</sup> Gazali S. Djoni dan Rachmadi Usman, 2010, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta. h. 321.

<sup>52</sup> *Loc. Cit*



Penggolongan kualitas kredit berdasarkan Pasal 4 Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998, yaitu sebagai berikut:

1. Lancar (*pass*) yaitu apabila memenuhi kriteria:
  - a. Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat; dan
  - b. Memiliki mutasi rekening yang aktif; atau
  - c. Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*).
2. Dalam perhatian khusus (*special mention*) yaitu apabila memenuhi kriteria:
  - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari; atau
  - b. Kadang-kadang terjadi cerukan; atau
  - c. Mutasi rekening relatif rendah; atau
  - d. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau
  - e. Didukung oleh pinjaman baru.
3. Kurang lancar (*substandard*) yaitu apabila memenuhi kriteria:
  - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari; atau
  - b. Sering terjadi cerukan; atau
  - c. Frekuensi mutasi rekening relatif rendah; atau
  - d. Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari; atau
  - e. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur; atau dokumen yang lemah.
4. Diragukan (*doubtful*) yaitu apabila memenuhi kriteria:
  - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari; atau
  - b. Terjadi cerukan yang bersifat permanen; atau
  - c. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari; atau
  - d. Terjadi kapitalisasi bunga; atau
  - e. Dokumentasi hukum yang lemah, baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.
5. Kredit Macet
  - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari; atau
  - b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru; atau dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Kredit dalam kolektibilitas lancar (*pass*) adalah masuk dalam kriteria kredit lancar (*Performing Loan*), sedangkan kredit dengan kolektibilitas dalam perhatian khusus (*special mention*), kurang lancar (*substandard*), diragukan (*doubtful*) dan kredit macet masuk dalam kriteria kredit bermasalah (*non-performing loan*).

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991, upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah sebagai berikut:

1. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk *grade periode* atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran atau tidak.
2. Persyaratan kembali (*Reconditioning*), dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal angsuran atau jangka waktu kredit saja, namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi perusahaan.
3. Penataan kembali (*Restructuring*) yaitu suatu upaya dari bank yang berupa melakukan perubahan-perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *Rescheduling* dan atau *Reconditioning*.

Dalam praktek perbankan dikenal 2 (dua) jenis penyelesaian terhadap kredit macet yaitu:

1. Melalui proses negosiasi, yaitu proses dimana kedua belah pihak (kreditor dan debitor) bertemu untuk mencari solusi penyelesaian terhadap kredit macet dengan baik, sehingga menghasilkan hasil akhir

yang menguntungkan bagi para pihak (*win-win solution*). Negosiasi dilakukan selama 3 (tiga) kali dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan.

2. Proses litigasi, yaitu upaya terakhir apabila terdapat kebuntuan dalam penyelesaian kredit macet tersebut.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa penyelesaian kredit macet dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

1. Proses negoisasi

Negosiasi dilakukan selama 3 (tiga) kali dalam jangka waktu 3 (tiga) kali. Dalam negosiasi, upaya yang dilakukan oleh bank yaitu melalui penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*) dan penataan kembali (*restructuring*).

2. Proses litigasi

Dalam hal kredit macet tidak dapat diselesaikan melalui proses litigasi, maka upaya terakhir yang dilakukan yaitu melalui jalur litigasi (pengadilan).

Sebagai salah satu upaya untuk meminimalkan potensi kerugian dari kredit bermasalah, maka bank dapat melakukan restrukturisasi kredit untuk nasabah/debitur yang masih memiliki prospek usaha dan kemampuan membayar setelah dilakukan restrukturisasi. Restrukturisasi kredit merupakan upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:

1. Penurunan suku bunga kredit;
2. Perpanjangan jangka waktu kredit;

3. Pengurangan tunggakan bunga kredit;
4. Pengurangan tunggakan pokok kredit;
5. Penambahan fasilitas kredit; dan/atau
6. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.<sup>53</sup>

Tujuan dari adanya restrukturisasi kredit oleh pihak bank adalah sebagai berikut:

1. Untuk menghindari kerugian bagi bank karena bank harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan;
2. Untuk membantu memperingan kewajiban debitur sehingga dengan keringanan ini debitur mempunyai kemampuan untuk melanjutkan kembali usahanya, dan dengan menghidupkan kembali usahanya akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat digunakan untuk membayar utangnya dan sebagian untuk melanjutkan kegiatan usahanya;
3. Dengan restrukturisasi, maka penyelesaian kredit melalui lembaga-lembaga hukum dapat dihindarkan, karena penyelesaian melalui lembaga hukum dalam prakteknya memerlukan waktu, biaya, dan tenaga yang tidak sedikit, dan hasilnya lebih rendah dari piutang yang ditagih.<sup>54</sup>

Kredit yang diberikan oleh bank-bank swasta nasional hampir selalu dijamin dengan Hak Tanggungan atau *Fiducia*. Dalam hal kreditor ingkar janji, dan jalan damai tidak berhasil ditempuh, maka apabila kredit dijamin dengan Hak Tanggungan, bank-bank dapat meminta kepada KPKNL (berdasarkan Pasal 6 UUHT) untuk menjual objek jaminan tersebut melalui pelelangan kepada masyarakat umum. Hasil pelelangan tersebut dipergunakan untuk membayar biaya perkara, termasuk biaya pelelangan, dan utang debitur. Dalam hal masih terdapat sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada debitur.

---

<sup>53</sup> Djoni S. Gazali, *Op. Cit.*, h. 360

<sup>54</sup> *Loc. Cit*

Instansi Pemerintah yang bertugas mengadakan lelang adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). KPKNL menurut Pasal 29 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 bahwa KPKNL merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Tugas dari KPKNL menurut Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 yaitu melaksanakan pelayanan dibidang kekayaan negara, penilaian piutang negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang menyelenggarakan fungsi:

1. Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara.
2. Registrasi, verifikasi, dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara.
3. Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin hutang.
4. Penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu dan/atau jumlah utang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung hutang dan/atau penjamin hutang serta penyiapan data usul penghapusan piutang negara.
5. Pelaksanaan pelayanan penilaian.
6. Pelaksanaan pelayanan lelang.
7. Penyajian informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang.
8. Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan.
9. Pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain.
10. Pelaksanaan bimbingan kepada Pejabat Lelang.
11. Inventarisasi, pengamanan, dan pendayagunaan barang jaminan.

12. Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang.
13. Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang.
14. Pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Dalam sistem keorganisasian KPKNL, Pejabat Lelang merupakan Kelompok Jabatan Fungsional yang berkoordinasi dengan Seksi Pelayanan Lelang untuk melakukan segala hal yang berkaitan dengan lelang, mulai dari persiapan lelang sampai akhir pelaksanaan suatu lelang, dimana seksi ini merupakan salah satu bagian di antara seksi-seksi yang lain pada KPKNL. KPKNL dipimpin oleh seorang Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Dalam melaksanakan tugasnya Pejabat Lelang selalu berkoordinasi dengan Kepala KPKNL.

Lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT di KPKNL Semarang dilaksanakan sesuai dengan peraturan lelang yang sedang berlaku, antara lain:

1. *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 Stb. 1908 No. 189 jo Stb. 1941 sebagai Peraturan Lelang.
2. *Vendu Instructie*, Stb. 1908 No. 190 jo Stb. 1930 No. 85 sebagai Peraturan Pelaksanaan Lelang.
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I.
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II.
7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang.
8. Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor 03/KN/2008 tentang Petunjuk Teknis Pembuatan Risalah Lelang.

9. Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor 03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

KPKNL merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah Kementerian Keuangan, sehingga dalam setiap pelaksanaan lelangnya tunduk pada kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui KPKNL. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan suatu bentuk *parate executie*, yaitu apabila debitor wanprestasi maka kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan kekuasaan sendiri (tanpa persetujuan dari debitor) menjual obyek jaminan melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan lelang tersebut, tanpa memerlukan izin atau penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri.

Pasal 20 UUHT jelas mengatur adanya eksekusi dengan berdasarkan Pasal 6 dan berdasarkan titel eksekutorial, yang keduanya berakhir dengan penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagai pelaksanaan Pasal 6 UUHT, dibandingkan dengan pelaksanaan lelang Hak Tanggungan dengan fiat eksekusi dari pengadilan, maka pelaksanaan lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT tanpa fiat eksekusi pengadilan menjadi sederhana, cepat, ringan karena tanah/bangunan objek Hak

Tanggungannya tidak perlu dilakukan penyitaan dan proses pengadilan yang panjang.

Obyek lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT berupa tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan telah diikat dengan Hak Tanggungan. Kreditor yang ingin melakukan penjualan obyek jaminan Hak Tanggungan secara lelang, harus memenuhi syarat-syarat sebagai pemohon lelang Hak Tanggungan, yaitu:

1. Pemohon lelang adalah pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama. Kewenangan eksekusi tidak dapat dikuasakan kepada pihak lain.
2. Pemohon lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada kepala KPKNL yang dilengkapi atau dilampiri dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus dan diberikan tanda terima.
3. Persyaratan lelang yang bersifat umum, antara lain:
  - a. Salinan atau fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual;
  - b. Daftar barang yang akan dilelang; dan
  - c. Syarat lelang tambahan dari penjual atau pemilik barang sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, misalnya jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat atau meneliti secara fisik barang yang akan dilelang, jangka waktu pengambilan barang oleh pembeli, jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (*aanwijzing*), dan sebagainya.
4. Persyaratan lelang yang bersifat khusus, antara lain:
  - a. Salinan atau fotokopi Perjanjian Kredit;
  - b. Salinan atau fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan;
  - c. Salinan atau fotokopi Sertipikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
  - d. Salinan atau fotokopi Perincian Hutang atau jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
  - e. Salinan atau fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi disertai berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
  - f. Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
  - g. Salinan atau fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor atau kreditor, yang



diserahkan paling lama 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

KPKNL dalam melaksanakan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor 03/KN/2010 tertanggal 5 Oktober 2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Prosedur lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT di KPKNL yaitu sebagai berikut:

1. Penjual atau pemohon lelang mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL, disertai dengan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus.
2. Berkas permohonan lelang tersebut diverifikasi oleh petugas KPKNL, untuk diteliti kelengkapan dokumen dan legalitas format subyek maupun obyek lelangnya.
3. Setelah dokumen yang diajukan lengkap serta legalitas formal subyek maupun obyek lelangnya dipenuhi, maka Kepala KPKNL akan menetapkan dan memberitahukan secara tertulis kepada penjual mengenai jadwal lelang yang berisi:
  - a. Penetapan tempat dan waktu lelang.
  - b. Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang sesuai ketentuan dan menyampaikan bukti pengumumannya.
  - c. Hal-hal lain yang perlu disampaikan kepada penjual, misalnya mengenai harga limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang, dan lain sebagainya.
4. Setelah menerima pemberitahuan mengenai penetapan jadwal lelang, selanjutnya penjual mengumumkan pelaksanaan lelang melalui surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten tempat barang berada, dengan ketentuan pengumuman dilakukan 2 (dua) kali berselang 15 (lima belas) hari, untuk pengumuman pertama diperkenankan melalui tempelan, selebaran yang mudah dibaca oleh umum atau melalui surat kabar harian, dan pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang. Selanjutnya penjual mengirimkan bukti pengumuman tersebut ke KPKNL.

Pengumuman lelang paling sedikit memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Identitas Penjual;
  - b. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang;
  - c. Jenis dan jumlah barang;
  - d. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
  - e. Jumlah dan jenis/spesifikasi, khusus untuk barang bergerak;
  - f. Jangka waktu melihat barang yang akan dilelang;
  - g. Uang jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang;
  - h. Jangka waktu pembayaran Harga Lelang;
  - i. Harga limit, sepanjang hal itu diharuskan dalam peraturan perundang-undangan atau atas kehendak penjual/pemilik barang.
5. Penjual memberitahukan perihal pelaksanaan lelang tersebut kepada debitor, dan mengirimkan salinan atau fotokopi surat pemberituannya ke KPKNL.
  6. Kepala KPKNL mengajukan permintaan penerbitan Surat Keterangan Tanah (SKT) kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Dalam hal tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat, Kepala KPKNL mensyaratkan kepada penjual untuk meminta Surat Keterangan dari Lurah atau Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan, dan berdasarkan Surat Keterangan tersebut Kepala KPKNL, meminta SKT ke Kantor Pertanahan setempat (Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).
  7. Peserta lelang wajib menyetorkan uang jaminan penawaran lelang. Uang jaminan penawaran lelang yang nilainya di atas Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) harus disetorkan melalui rekening Bendahara penerimaan KPKNL paling lama 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang. Sedangkan uang jaminan penawaran lelang yang nilainya paling banyak Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dapat disetorkan langsung kepada Bendahara Penerimaan KPKNL yang paling lama sebelum lelang dimulai.
  8. Penjual harus menetapkan nilai limit berdasarkan hasil penilaian dari Penilai, dan mencantulkannya dalam pengumuman lelang agar peminat lelang mengetahui harga terendah dari lelang.
  9. Pada waktu yang telah ditetapkan, pelaksanaan lelang dipimpin oleh Pejabat Lelang, sekaligus memberikan penjelasan mengenai proses lelang yang akan dilaksanakan, serta syarat-syarat yang harus dipenuhi pemenang lelang.
  10. Selanjutnya Kepala Risalah Lelang dibacakan oleh Pejabat Lelang, dilanjutkan dengan penawaran atas barang yang akan

dilelang oleh para peserta lelang. Cara penawaran lelang ditentukan sebelumnya oleh pemohon lelang dan dicantumkan dalam pengumuman lelang.

Cara penawaran lisan dilakukan dengan cara:

- a. Pejabat lelang menawarkan barang mulai dari nilai limit yang telah ditetapkan.
- b. Melaksanakan penawaran dengan harga naik-naik dengan kelipatan kenaikan ditetapkan oleh Pejabat Lelang.
- c. Penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.

Cara penawaran tertulis dilakukan dengan cara:

- a. Formulir penawaran lelang yang disediakan oleh KPKNL dibagikan kepada peserta lelang.
  - b. Setelah Pejabat Lelang membacakan kepala Risalah Lelang, peserta lelang diberi kesempatan untuk mengisi dan mengajukan penawaran tertulis kepada Pejabat Lelang sesuai waktu yang telah ditentukan.
  - c. Pejabat Lelang menerima amplop yang berisi nilai limit dari Pejabat penjual dan menunjukkan amplop tersebut kepada peserta lelang. Penyerahan harga limit dari pejabat penjual kepada pejabat lelang dalam amplop tertutup. Hal ini tidak berlaku, jika nilai limit telah diketahui lebih dahulu.
  - d. Pejabat lelang membuka surat penawaran bersama-sama dengan pejabat penjual.
  - e. Pejabat lelang dan pejabat penjual membubuhkan paraf masing-masing pada surat penawaran yang disaksikan oleh peserta lelang dan penawaran tersebut dicatat dalam daftar rekapitulasi penawaran lelang.
  - f. Jika penawaran belum mencapai nilai limit, maka lelang dilanjutkan dengan cara penawaran lisan dengan harga naik-naik. Jika tidak ada penawar yang bersedia menaikkan penawaran secara lisan naik-naik maka lelang dinyatakan ditahan, barang tidak dijual.
  - g. Jika terdapat dua atau lebih penawaran tertinggi yang sama dan telah mencapai nilai limit, maka untuk menentukan pemenang lelang, para penawar yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama tersebut dilakukan penawaran kembali secara lisan untuk menaikkan penawarannya sehingga terdapat satu orang saja penawar tertinggi. Penawar tertinggi tersebut ditunjuk sebagai pemenang lelang.
11. Peserta lelang yang telah mengajukan penawaran tertinggi mencapai atau melampaui nilai limit selanjutnya disahkan sebagai pembeli atau pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.

12. Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang tersebut selanjutnya membuat Berita Acara Lelang (Risalah Lelang) dan mengesahkannya.
13. Pemenang lelang diwajibkan melunasi kewajiban pembayaran Harga Lelang dari Bea Lelang sebesar 1% (satu persen) dari harga pokok secara tunai, paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
14. Pejabat Lelang menyetorkan bea lelang dan uang miskin tersebut kepada Bendahara Penerimaan KPKNL untuk dimasukkan ke dalam kas negara sebagai penerimaan Departemen Keuangan.
15. Uang hasil penjualan lelang disetorkan oleh Pejabat Lelang kepada penjual.
16. Pejabat Lelang menyerahkan hak atas barang, dokumen, dan petikan Risalah Lelang kepada pemenang lelang.

Pemenang lelang berdasarkan dokumen dan surat-surat yang diberikan oleh Pejabat Lelang dapat melakukan pengurusan proses balik nama ke Kantor Pertanahan dan Kutipan Risalah Lelang digunakan sebagai bukti adanya jual beli melalui lelang yang berfungsi sebagai Akta Jual Beli. Berdasarkan pada penyerahan barang melalui dokumen dan surat tersebut maka Pemenang lelang dapat menguasai secara fisik barang tetap berupa tanah dan/atau tanah dan bangunan secara langsung.

Pada prakteknya jangka waktu minimal dalam pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah 35 (tigapuluh lima) hari sejak permohonan lelang diterima. Prosedur yang harus dilakukan yaitu:

1. Setelah permohonan lelang diterima, paling lambat 3 (tiga) hari berikutnya Kepala KPKNL harus menetapkan dan memberitahukan kepada penjual mengenai jadwal pelaksanaan lelang.
2. Setelah menerima pemberitahuan jadwal pelaksanaan lelang, pada hari berikutnya penjual melakukan pengumuman pertama, dan berselang 15 (limabelas) hari untuk pengumuman kedua.
3. Pelaksanaan lelang dilakukan 14 (empatbelas) hari kemudian setelah pengumuman kedua. Pada Pasal 10 Peraturan Menteri

Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditentukan bahwa tempat pelaksanaan lelang harus di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada.

Dalam praktek penetapan tempat pelaksanaan lelang selain didasarkan pada tempat barang yang akan dilelang, juga didasarkan pada tempat kedudukan penjual selama masih dalam wilayah kerja KPKNL.

Pengembalian uang jaminan peserta lelang yang tidak menang dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sejak dilengkapinya persyaratan permintaan pengembalian uang jaminan dari peserta lelang.

Pelaksanaan Lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT melalui KPKNL mempunyai beberapa kelebihan/keunggulan karena penjualan secara lelang bersifat *Built in Control*, Obyektif, Kompetitif, dan Otentik.

1. *Built In Control*, karena lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan di depan umum. Hal ini berarti pelaksanaan lelang dilakukan di bawah pengawasan umum, bahkan semenjak diumumkan apabila ada pihak yang keberatan sudah dapat mengajukan *verzet* (perlawanan). Hal ini dilakukan supaya dapat menghindari terjadinya penyimpangan-penyimpangan.
2. Obyektif, karena lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas di antara pembeli lelang atau pemohon lelang, artinya kepada mereka diberikan hak dan kewajiban yang sama.
3. Kompetitif, karena lelang pada dasarnya menciptakan suatu mekanisme penawaran dengan persaingan yang bebas di antara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain sehingga akan tercapai suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki pihak penjual.
4. Otentik, karena pelaksanaan lelang akan menghasilkan Risalah Lelang yang merupakan akta otentik yang dapat digunakan oleh pihak penjual sebagai bukti telah dilaksanakannya penjualan sesuai prosedur lelang, sedangkan bagi pemenang lelang sebagai bukti pembelian yang digunakan untuk balik nama.

### **C. Pemenang Lelang**

Pasal 1 angka 26 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 menjelaskan bahwa: “Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik barang.” Penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui harga nilai limit disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang yang bersangkutan.

Peserta yang disahkan sebagai pemenang lelang, memikul kewajiban membayar:

- a. Harga Lelang;
- b. Bea Lelang;
- c. Uang Miskin, dan pungutan lain yang diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hak pemenang lelang, yaitu:

- a. Meminta petikan Risalah Lelang;
- b. Meminta kembali uang jaminan lelang/kelebihan uang jaminan;
- c. Mendapatkan barang dan bukti pelunasan serta dokumen-dokumennya.

### **D. Risalah Lelang**

Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan bahwa “Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang

dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Berita acara lelang atau risalah lelang menjadi landasan otentik penjualan lelang artinya tanpa berita acara lelang, maka penjualan lelang dianggap tidak sah. Penjualan lelang yang tidak tercatat dalam berita acara lelang tidak memberikan kepastian hukum dan bertentangan dengan fungsi pelayanan penegak hukum. Berita acara lelang memuat semua peristiwa yang terjadi dalam prosesi penjualan barang.

Pasal 37 Peraturan Lelang telah menentukan pola rincian isi risalah lelang atau pola isi berita acara lelang terdiri dari:

- a. Bagian kepala risalah lelang, sekurang-kurangnya memuat:
  - 1) Hari, tanggal, dan jam lelang, ditulis dengan huruf dan angka;
  - 2) Nama lengkap, pekerjaan, dan tempat tinggal/domisili dari Pejabat Lelang;
  - 3) Nama lengkap, pekerjaan, dan tempat tinggal/domisili dari Penjual;
  - 4) Nomor/tanggal surat permohonan;
  - 5) Tempat pelaksanaan lelang;
  - 6) Sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;
  - 7) Dalam hal yang dilelang barang-barang tidak bergerak, berupa tanah dan bangunan harus disebutkan:
    - a) Status hak tanah atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan;
    - b) Surat keterangan lain yang membebani tanah tersebut;
    - c) Keterangan lainnya yang membebani tanah tersebut;
  - 8) Cara bagaimana lelang tersebut telah diumumkan oleh penjual;
  - 9) Syarat-syarat umum lelang.
- b. Bagian badan risalah lelang, sekurang-kurangnya memuat:
  - 1) Banyaknya penawaran lelang yang masuk;
  - 2) Nama barang yang dilelang;
  - 3) Nama, pekerjaan, dan alamat pembeli, sebagai pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa nama orang lain;
  - 4) Bank kreditor sebagai pembeli untuk orang lain atau badan hukum atau badan usaha yang akan ditunjuk namanya (dalam hal bank kreditor sebagai pembeli lelang);
  - 5) Harga lelang dengan angka dan huruf;

- 6) Daftar harga yang laku terjual/ditahan memuat nilai, nama, dan alamat pembeli.
- c. Bagian kaki risalah lelang, sekurang-kurangnya memuat:
  - 1) Banyaknya barang yang ditawarkan/dilelang dengan angka dan huruf;
  - 2) Jumlah nilai barang yang telah terjual dengan angka dan huruf;
  - 3) Jumlah dan nilai barang-barang yang ditahan dengan angka dan huruf;
  - 4) Banyaknya surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang dengan angka dan huruf;
  - 5) Jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan penggantian) maupun tidak adanya perubahan tertulis dengan angka dan huruf;
  - 6) Tanda tangan Pejabat Lelang dan Penjual/Kuasa Penjual dalam hal lelang barang bergerak; atau Tanda tangan Pejabat Lelang, Penjual/Kuasa Penjual, dan Pembeli/Kuasa Pembeli dalam hal lelang barang tidak bergerak.

#### **E. Pembatalan Keputusan Lelang Menurut Peraturan Perundang-undangan**

Menurut Pasal 35 Vendu Reglement mengatakan “Tiap penjualan di muka umum oleh juru lelang atau kuasanya dibuat berita acara tersendiri yang bentuknya ditetapkan seperti dimaksud dalam Pasal 37, 38 dan 39 VR”. Dan menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK/06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 angka 32 : “Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.” Maka berdasarkan pengertian tersebut, risalah lelang merupakan suatu akta otentik. Akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian mengikat dan sempurna. Mengikat artinya bahwa apa yang dicantumkan dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim yaitu dianggap sebagai sesuatu yang benar, selama ketidak benarannya tidak



dibuktikan. Sedangkan yang dimaksud dengan sempurna artinya bahwa dengan bukti akta autentik itu, sudah cukup untuk membuktikan sesuatu peristiwa atau hak tanpa perlu penambahan pembuktian dengan alat-alat bukti lain. Dengan kata lain bahwa risalah lelang tidak dapat dibatalkan.

Mengenai persyaratan pembatalan Risalah lelang Putusan Mahkamah Agung RI No. 1068K/Pdt/2008, tertanggal 21 Januari 2009 tersebut diputuskan oleh hakim agung, menjelaskan bahwa :

- a. Pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan;
- b. Pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik oleh karena itu harus dilindungi;
- c. Apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipalai sebagai alasan untuk membatalkan lelang, yang dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari pemohon lelang.

Makhamah Agung menegaskan (*Judex Facti*), perlu adanya perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik. Bila dikemudian hari terjadi pelanggaran hak pemegang alas hak yang sah, pada prinsipnya telah ada mekanisme perlawanan eksekusi yang diatur

dalam Pasal 195 HIR/206 RBg pada saat eksekusi dilakukan. Namun, apabila hal itu diketahui belakangan, yaitu ketika proses eksekusi telah dilaksanakan dengan sempurna, maka menurut Mahkamah Agung alat pemulihan haknya adalah mekanisme gugatan ganti rugi terhadap pemohon lelang (Bank/ kreditur), bukan terhadap pembeli lelang tersebut.