

**PERLINDUNGAN TERHADAP PEMENANG LELANG YANG RISALAH
LELANGNYA DIBATALKAN OLEH PUTUSAN PENGADILAN (ANALISIS
PUTUSAN PENGADILAN TINGGI NOMOR 247/PDT/2018/PT.BDG TANGGAL 23
JULI 2018)**

Clara Egia Pratami, Aloysius Yanis Dhaniarto, Widodo Suryandono

Abstrak

Lelang telah dikenal di Indonesia sebagai salah satu cara untuk mengalihkan kepemilikan atas benda yang dijadikan jaminan suatu piutang. Pengalihan kepemilikan atas benda yang menjadi jaminan suatu piutang dilakukan melalui cara lelang eksekusi. Pada pelaksanaannya, tidak jarang penyelenggaraan lelang eksekusi mendapatkan gugatan dari pihak ketiga yang berujung pada pembatalan risalah lelang oleh putusan pengadilan. Tesis ini akan membahas salah satu kasus yang berkaitan dengan pembatalan risalah lelang terhadap penyelenggaraan lelang eksekusi oleh Pejabat Lelang Kelas I, yang menganalisis mengenai tanggung jawab Pejabat Lelang Kelas I atas pembatalan risalah lelang yang dibuatnya dan menganalisis mengenai perlindungan yang didapat pemenang lelang dalam kasus tersebut. Metode Penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris. Hasil penelitian ialah bahwa Pejabat Lelang Kelas I tidak dapat memberikan tanggung jawab karena hal penyebab dibatalkannya risalah lelang adalah diluar tanggung jawab Pejabat Lelang Kelas I. Sedangkan Pemenang Lelang tidak mendapatkan perlindungan terhadap hak kepemilikan objek lelang.

Kata Kunci : lelang, lelang eksekusi, pembatalan risalah lelang, tanggung jawab Pejabat Lelang, perlindungan Pemenang Lelang

1. PENDAHULUAN

Perjanjian hutang piutang memiliki pengertian yang sama dengan perjanjian pinjam meminjam yang telah diatur dan ditentukan dalam Bab Ketiga Belas Buku Ketiga KUHPerdara, dalam Pasal 1754 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa, “perjanjian pinjam-meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.” Yang membedakannya adalah objek perjanjian hutang piutang biasanya berupa uang dengan nominal tertentu, yangmana uang tersebut harus dikembalikan dalam jangka waktu dan nominal tertentu sesuai dengan kesepakatan. Dalam pelaksanaan perjanjian hutang piutang, acapkali kreditur meminta sebuah benda yang dijadikan jaminan pelunasan hutang yang dilakukan oleh debitur.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah memberikan peluang bagi seseorang untuk dapat menjaminkan tanah dan/atau bangunan atas hutang piutang yang disepakatinya. Hak Tanggungan memberikan hak bagi kreditur untuk mendapatkan pelunasan atas uang tertentu dan memberikan kedudukan yang diutamakan dibanding kreditor-kreditor lain. Apabila debitur cidera janji maka berdasarkan pasal 6 UU Hak Tanggungan, maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan

sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UU Hak Tanggungan, ternyata tidak selalu berjalan dengan baik. Pelaksanaan lelang tersebut seringkali dijadikan sebagai gugatan bagi pihak ketiga yang memiliki kepentingan terhadap objek jaminan yang dilelang. Selain itu, gugatan tersebut juga mencakup Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Risalah lelang sebagai suatu akta otentik, merupakan suatu bukti yang mengikat dalam arti apa yang ditulis didalamnya harus dipercaya hakim dan harus dianggap benar dan tidak memerlukan penambahan pembuktian.¹ Seluruh klausul Risalah Lelang berasal dari kantor lelang. Berita acara lelang merupakan landasan otentifikasi penjualan lelang. Berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang.²

Risalah lelang sebagai suatu akta otentik, merupakan suatu bukti yang mengikat dalam arti apa yang ditulis didalamnya harus dipercaya hakim dan harus dianggap benar dan tidak memerlukan penambahan pembuktian. Seluruh klausul Risalah Lelang berasal dari kantor lelang. berita acara lelang merupakan landasan otentifikasi penjualan lelang. Berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang.³ Sebagaimana fungsi akta, maka pemegang akta memiliki bukti otentik atas apa yang tertera dalam akta tersebut. Namun seringkali Risalah Lelang sebagai akta autentik dibatalkan dan dianggap tidak pernah ada. Manakala hal tersebut terjadi maka pemenang lelang menjadi pihak yang paling dirugikan.

Pemenang Lelang adalah peserta lelang yang dinyatakan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang karena memberikan harga penawaran tertinggi. Ketentuan-ketentuan yang tertera dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang harus dipenuhi agar seseorang dapat menjadi peserta lelang. Pemenang lelang yang telah memenuhi ketentuan sebagai peserta lelang dan telah melakukan penawaran tertinggi dapat disebut sebagai Pemenang Lelang beriktikad baik. Sebagai Pemenang Lelang beriktikad baik maka sudah seharusnya mendapatkan perlindungan terhadap hak kepemilikan atas objek lelang. Namun seringkali Pemenang Lelang beriktikad baik justru menjadi pihak tergugat dalam sebuah gugatan lelang. Bahkan Risalah Lelang yang menjadi dasar dirinya sebagai Pemenang Lelang, dibatalkan oleh putusan pengadilan sehingga Pemenang Lelang mengalami kerugian.

Dengan demikian berdasarkan hal yang telah dijabarkan, Penulis akan menjabarkan hasil penelitian ke dalam suatu tesis yang berjudul “Perlindungan Terhadap Pemenang Lelang Yang Risalah Lelangnya Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan (Analisis Putusan Pengadilan Nomor 247/PDT/2018/PT.BDG Tanggal 23 Juli 2018) dengan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pertanggungjawaban pejabat lelang apabila risalah yang dibuatnya dibatalkan?

¹ Purnama Tioria Sianturi, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2008), hlm. 433.

² M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, (Jakarta: Gramedia, 1994), hlm. 187.

³ *ibid*

2. Bagaimana perlindungan terhadap pemenang lelang beritikad baik yang risalah lelangnya dibatalkan oleh pengadilan?

2. PEMBAHASAN

2.1 Kasus Posisi Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 247/PDT/2018/PT.BDG

Kasus dalam putusan pengadilan tinggi nomor 247/PDT/2018/PT.BDG adalah gugatan pembatalan risalah lelang nomor 1639/2016 tanggal 24 November 2016 yang dilakukan antara Hanjaya Sutanto selaku penjual lelang dan Ferdiyanto selaku pemenang lelang dengan objek lelang berupa 23 bidang tanah yang terletak di Kota Cirebon, yang pelaksanaan lelangnya diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon. Gugatan tersebut diajukan oleh 2 orang yang berbeda yaitu Hanum Mutjunang dan Robet.

Kasus ini bermula ketika pada tanggal 27 Januari 2003 terjadi kerjasama dibidang pembangunan proyek rumah toko antara Hanum Mutjunang (Tuan Hanum) dan Susilawan Suryanadiredja DH Kho Joe Keng (Tuan Susilawan) yang dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama No.20 Tanggal 27 Januari 2003 yang dibuat dihadapan Saleh Bafadal selaku Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam kerjasama tersebut, Tuan Susilawan selaku pihak yang menyediakan tanah sebagai lokasi pembangunan ruko, menyerahkan tanah miliknya sebanyak 23 bidang tanah yang terletak di komplek pusat niaga jalan Pekalipan Kelurahan Pekalipan, Kecamatan Pekalipan, Kota Cirebon sebagaimana tertera dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, dan Sertipikat Hak Milik nomor 2402 yang semua kepemilikannya atas nama Tuan Susilawan. Sedangkan Tuan Hanum selaku pihak yang menyediakan dana pembangunan ruko dan membangun ruko, mengajukan dana kredit ke PT Bank OCBC NISP dengan jaminan 23 SHM atas nama Tuan Susilawan. Dalam perjanjian kredit, Tuan Hanum berkedudukan sebagai debitur sedangkan PT Bank OCBC NISP berkedudukan sebagai kreditur.

Selama perjanjian kredit berlangsung, Tuan Hanum tidak dapat melunasi kredit kepada PT Bank OCBC NISP sehingga PT Bank OCBC NISP mengirimkan surat peringatan kepada Tuan Hanum. Hingga akhir peringatan terakhir Tuan Hanum tidak dapat melunasi kredit oleh karena itu PT Bank OCBC NISP melakukan pengalihan piutang (*cessie*) kepada pihak lain.

Pada 31 Mei 2012 PT Bank OCBC NISP sepakat mengalihkan piutang (*cessie*) kepada Tuan Robet dengan membuat Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 88 yang diikuti dengan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Akta *Cessie*) Nomor 89 Tanggal 31 Mei 2012 yang dibuat dihadapan H.Teddy Anwar selaku Notaris di Jakarta Selatan. Jumlah piutang yang dialihkan adalah Rp. 780.417.818,- Dengan adanya Akta *cessie* tersebut maka PT OCBC NISP merupakan kreditur lama (*cedent*) sedangkan Tuan Robet merupakan kreditur baru (*cessionaris*).

Sejak dilakukannya peralihan piutang kepada Tuan Robet sampai dengan Mei 2016, Tuan Hanum tetap tidak dapat melunasi hutangnya kepada Tuan Robet. Hingga kemudian, Tuan Robet hendak mengalihkan piutangnya tersebut kepada pihak lain, yaitu Hanjaya Sutanto (Tuan Hanjaya). Melalui kuasa hukumnya, Tuan Hanum selaku penjual melakukan

negosiasi harga pengalihan piutang dengan Tuan Hanjaya. Tuan Robet membuka harga pengalihan piutang sebesar Rp. 4.609.000.000,- sedangkan Tuan Hanjaya mengajukan penawaran harga pengalihan piutang sebesar Rp. 1.794.217.818,-. Dalam proses inilah terjadi kerancuan yang menyebabkan timbulnya gugatan dalam perkara putusan. Tuan Robet merasa belum sepakat dengan harga pengalihan piutang yang diajukan oleh Tuan Hanjaya oleh karena itu dalam Akta Jual Beli Piutang Nomor 504 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Akta *Cessie*) Nomor 505 yang kedua akta tersebut dibuat dihadapan Ari Prawira Sholeh selaku Notaris pada tanggal 15 Juni 2016, tidak menyebutkan harga peralihan piutang (*cessie*). Sedangkan Tuan Hanjaya merasa telah terjadi kesepakatan harga peralihan piutang yaitu sebesar Rp. 2.000.000.000,- yang sebagiannya ditransferkan dan sebagian lainnya lagi dibayarkan tunai oleh Tuan Hanum kepada kuasa hukum Tuan Robet pada tanggal 15 Juni 2016. Selain itu, menurut Tuan Hanjaya, dalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang tersebut telah menyatakan bahwa harga pembelian piutang telah dibayar lunas dan akta tersebut menjadi bukti penerimaan (kuitansi) atas pembayaran tersebut. Oleh karena itu, maka kemudian Tuan Robet merupakan (*cedent*) sedangkan Tuan Hanjaya merupakan (*cessionaris*).

Selaku kreditur, Tuan Hanjaya melakukan penagihan kepada Tuan Hanum selaku debitur. Namun Tuan Hanum tidak juga melakukan pelunasan hingga akhirnya Tuan Hanjaya memberikan Surat Peringatan Pertama nomor 003/SP1/VI/2016 pada tanggal 16 Juni 2016, kemudian Surat Peringatan Kedua nomor 004/SP2/VI/2016 pada tanggal 11 Juli 2016 serta Surat Peringatan Ketiga nomor 005/SP3/VIII/2016 pada tanggal 1 Agustus 2016.

Pada tanggal 30 September 2016, Tuan Hanjaya mengajukan permohonan lelang kepada Kepala KPKNL Kota Cirebon melalui surat nomor 01/S/HS/X/2016. Terhadap rencana lelang tersebut pada tanggal 17 November 2016, Tuan Hanjaya melakukan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Tuan Susilawan selaku pemilik 23 buah SHM yang menjadi jaminan hutang dan akan dijadikan objek lelang dalam pelelangan tersebut. Selain itu pada tanggal yang sama, Tuan Hanjaya juga melakukan pemberitahuan kepada Tuan Hanum selaku debitur dalam perjanjian kredit.

Pada tanggal 14 Oktober 2016, Kepala KPKNL Kota Cirebon telah menerima secara lengkap dokumen persyaratan lelang dari Tuan Hanjaya. Kemudian, KPKNL Kota Cirebon menetapkan tanggal pelaksanaan lelang pada tanggal 24 November 2016. Tuan Hanjaya melakukan pengumuman pertama tentang tanggal pelaksanaan lelang tersebut melalui tempelan yang diterbitkan di Cirebon pada tanggal 26 Oktober 2016. Pada tanggal 10 November 2016, Tuan Hanjaya melakukan pengumuman kedua tentang tanggal pelaksanaan lelang melalui surat kabar harian "kabar cirebon" yang diterbitkan di Cirebon.

Pada tanggal 24 November 2016 lelang atas 23 buah SHM telah dilaksanakan oleh Nana Supriatna selaku Pejabat Lelang dan telah ditetapkan seorang pemenang lelang bernama Ferdianto (Tuan Ferdi) dengan harga lelang sebesar Rp. 11.000.000.000,- sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 1639/2016.

Tuan Hanum dan Tuan Robet merasa pelaksanaan lelang tersebut bertentangan dengan hukum dan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum karena mereka merasa tidak diberitahu dan tidak ditawarkan terlebih dahulu terhadap pelaksanaan lelang tersebut. Tuan Hanum dan Tuan Robet menganggap Tuan Hanjaya dan Tuan Ferdianto memiliki iktikad buruk. Tuan Hanum dan Tuan Robet mengajukan gugatan kepada Tuan Hanjaya dengan nomor perkara 71/Pdt.G/2016/PN.CBN. Perkara nomor

71/Pdt.G/2016 PN.CBN diputus NO (*Niet Onvankelijke Verklaard*) oleh Pengadilan Negeri karena beberapa hal diantaranya karena Tuan Ferdi selaku pemenang lelang tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara.

Pada tanggal 15 Juni 2017, Tuan Hanum selaku penggugat I dan Tuan Robet selaku penggugat II, mendaftarkan surat gugatan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon dalam Register Nomor 27/Pdt.G/2017/PNCbn, menggugat Tuan Ferdi sebagai tergugat I, Tuan Hanjaya sebagai tergugat II, KPKNL Kota Cirebon sebagai tergugat III, Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon sebagai tergugat IV, Tuan Susilawan sebagai turut tergugat I, Notaris Ari Prawira Sholeh sebagai turut tergugat II, PT Bank OCBC NISP Tbk sebagai turut tergugat III, dan Notaris H Teddy Anwar sebagai turut tergugat IV. Gugatan tersebut diputus oleh Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 13 Februari 2018, yang pada pokoknya menyatakan bahwa hakim menolak tuntutan provisi para penggugat, menolak eksepsi tergugat I, tergugat II dan tergugat III serta menolak gugatan para penggugat untuk seluruhnya dan menghukum para penggugat untuk membayar biaya perkara.

Gugatan yang diajukan oleh Tuan Hanum dan Tuan Robet ditolak seluruhnya oleh Hakim Pengadilan Negeri Cirebon. Kemudian Tuan Hanum dan Tuan Robet mengajukan banding atas putusan nomor 27/Pdt.G/2017/PNCbn sehingga kedudukan Tuan Hanum dan Tuan Robet dalam upaya tersebut adalah sebagai pembanding I dan pembanding II. Upaya banding tersebut diputus oleh Pengadilan Tinggi Bandung pada tanggal 23 Juli 2018 dengan putusan nomor 247/PDT/2018/PT.BDG. Hakim tingkat banding memiliki pandangan yang berbeda dengan hakim pengadilan negeri. Hal ini terlihat dari putusan yang diputuskan yaitu menerima permohonan banding dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Cbn, mengabulkan gugatan para pembanding untuk sebagian, menyatakan para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, menyatakan batalnya Risalah lelang Nomor 1639/2016 sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum tetap, memerintahkan KPKNL untuk membatalkan risalah lelang tersebut, menyatakan batal akta perjanjian jual beli piutang nomor 504, menghukum pemenang lelang dan penjual lelang untuk mengembalikan *cessie* piutang kepada penggugat, menyatakan lelang eksekusi batal serta menghukum para tergugat untuk membayar uang paksa dan biaya perkara.

2.2 Analisis Keabsahan Perbuatan Cessie dan Penyelenggaraan Lelang yang dilaksanakan Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 247/PDT/2018/PT.BDG

Keabsahan *cessie* dan penyelenggaraan lelang yang dilaksanakan dalam putusan Pengadilan Tinggi Nomor 247/PDT/2018/PT.BDG perlu dianalisis oleh Penulis. Dua hal tersebut menjadi salah satu poin dalam gugatan dan mempengaruhi perlindungan hukum pembeli lelang. Oleh karena itu Penulis menjabarkan analisis yang didasarkan atas penelitian yang dilakukannya.

Cessie merupakan suatu cara pengalihan dan/ atau penyerahan objek berupa piutang atas nama, yang dilakukan oleh kreditur lama (*cedent*) kepada pihak lain, yaitu kreditur baru (*cessionaris*), tanpa menghapuskan perjanjian kredit/ pinjam meminjam yang mengakibatkan timbulnya piutang tersebut, sehingga kreditur baru (*cessionaris*) memiliki hak tagih kepada debitur (*cessus*). Menurut Pasal 613 (1) KUH Perdata, *cessie* dilakukan dengan cara pembuatan akta *cessie*, baik dengan akta otentik atau akta di bawah tangan. Menurut Rachmad Setiawan dan J Satrio, yang juga penting disepakati adalah bahwa berdasarkan redaksi Pasal 613 (1) KUH Perdata, *cessie* bisa dilaksanakan tanpa

sepengetahuan dan persetujuan dari debitur (*cessus*).⁴ *Cessie* merupakan perjanjian obligatoir maka sebagai perjanjian obligatoir, perikatan diantara para pihak dianggap telah ada seketika setelah tercapai kesepakatan meskipun belum terjadi penyerahan (*levering*). Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa *cessie* mulai berlaku mengikat pada saat para pihak menandatangani Akta *Cessie*.

Cessie adalah salah satu bentuk perjanjian yang dilakukan dengan pembuatan akta autentik. Untuk menilai sah atau tidaknya *cessie*, maka perlu dikaitkan dengan syarat sahnya suatu perjanjian dan syarat akta autentik. Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Pasal 1868 KUH Perdata menjelaskan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Akta autentik adalah alat bukti yang memiliki kekuatan sempurna atas suatu perbuatan hukum sehingga akta autentik memiliki kedudukan penting dalam pembuktian suatu perbuatan hukum. Atas pengertian akta otentik, terdapat 3 unsur yang menjadi syarat akta otentik yaitu:

1. Dibuat dengan bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang
2. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum
3. Pejabat umum yang membuat atau dihadapannya akta tersebut dibuat, harus memiliki wewenang untuk membuat akta tersebut.

Adapun mengenai bentuk akta, diatur dalam Bab VII tentang Akta Notaris Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UU Jabatan Notaris). Bentuk akta notaris/ akta otentik adalah terdiri dari awal akta atau kepala akta, badan akta dan akhir akta. Pasal 41 UU Jabatan Notaris menyebutkan bahwa pelanggaran terhadap pasal 38, 39 dan 40 mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau dengan kata lain akta yang tidak memenuhi ketentuan dalam tiga pasal tersebut bukan merupakan akta autentik dan dianggap sebagai akta dibawah tangan yang tidak memiliki fungsi pembuktian sempurna. Berdasarkan penjabaran diatas, dengan terpenuhinya syarat sah perjanjian dan syarat akta autentik maka suatu akta adalah akta autentik dan sah sehingga berlaku mengikat bagi para pihak sejak ditandatanganinya akta tersebut.

Berkaitan dengan kasus, Akta Jual Beli Piutang Nomor 504 tanggal 15 Juni 2016 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 505 tanggal 15 Juni 2016 adalah bukti *cessie* dari Penggugat II (*cedent*) ke Tergugat II (*cessionaris*), yang menjadi sumber timbulnya gugatan. Keabsahan kedua akta tersebut disanggah oleh Penggugat II karena Penggugat II merasa belum menyepakati harga *cessie* yang diajukan oleh Tergugat II. Hal ini didasari dengan tidak dicantumkannya harga *cessie* di dalam kedua Akta tersebut, meskipun kedua Akta tersebut telah ditandatangani oleh kuasa Penggugat II. Di sisi Tergugat II, Tergugat II justru merasa Penggugat II telah menyepakati harga *cessie*. Hal ini didasari dengan

⁴ Rachmad Setiawan dan J Satrio, *Penjelasan Hukum Tentang ...* hlm. 2

adanya pembayaran sejumlah uang yang diterima oleh kuasa Penggugat II dari Tergugat II dan adanya penandatanganan kedua Akta tersebut oleh kuasa Penggugat II.

Dikaitkan dengan penjelasan sahnya suatu *cessie*, secara umum, Kedua Akta tersebut memenuhi keempat syarat sahnya perjanjian. Penggugat II dan Tergugat II sepakat untuk melakukan peralihan piutang (*cessie*) atas kewajiban hutang Penggugat, dimana objek perjanjian dalam *cessie* adalah piutang, yang termasuk ke dalam benda tidak berwujud dan tentunya peraturan perundang-undangan membolehkan piutang sebagai benda tidak berwujud, untuk dapat dialihkan. Penggugat II dan Tergugat II adalah orang yang memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum. Oleh karena itu, syarat subjektif dan syarat subjektif yang tertera dalam pasal 1320 KUH Perdata telah terpenuhi.

Selain itu, kedua Akta tersebut memenuhi syarat akta autentik yang telah dijabarkan sebelumnya. Akta Jual Beli Piutang Nomor 504 tanggal 15 Juni 2016 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 505 tanggal 15 Juni 2016 telah mengikuti ketentuan pasal 38, 39 dan 40 UU Jabatan Notaris. Kedua akta tersebut tidak menunjukkan penyimpangan terhadap pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 UU Jabatan Notaris dan juga memenuhi kriteria yang disebutkan oleh Pasal 1867 KUH Perdata. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa Akta Jual Beli Piutang Nomor 504 tanggal 15 Juni 2016 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 505 tanggal 15 Juni 2016 adalah akta autentik yang sah dan berlaku bagi para pihak sehingga menjadi alat bukti yang sempurna atas suatu perbuatan hukum *cessie* diantara para pihak sesuai dengan yang tertera di dalam kedua akta tersebut.

Adanya perbedaan persepsi mengenai harga *cessie* yang disepakati dapat dikatakan sebagai suatu kekhilafan atau kekeliruan. Menurut Prof. Subekti, kekhilafan atau kekeliruan terjadi, apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi objek perjanjian, ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu.⁵ Beliau pun menambahkan, kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa, hingga, seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal-hal tersebut, ia tidak akan memberikan persetujuannya.⁶ Dalam kasus, Penggugat II merasa belum sepakat dengan harga *cessie* yang ditawarkan oleh Tergugat II sedangkan Tergugat II menganggap bahwa Penggugat II telah sepakat harga *cessie* adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sebagaimana tindakan Tergugat II yang membayar harga tersebut kepada kuasa Penggugat II melalui bukti transfer dan bukti pembayaran uang yang disebutkan dalam putusan. Tidak dapat dipastikan, siapakah diantara para pihak yang melakukan kekhilafan karena diperlukan pembuktian lebih lanjut. Namun berdasarkan data yang ada, perbedaan persepsi mengenai harga *cessie*, mirip dengan pengertian kekhilafan yang merupakan salah satu penyebab tidak terpenuhinya syarat sepakat dalam pasal 1320 KUH Perdata, sehingga dapat dikategorikan sebagai “kekhilafan” yang tertera dalam pasal 1321 KUH Perdata.

Kekhilafan menyebabkan tidak terpenuhinya syarat subjektif sahnya perjanjian. Dalam halnya suatu syarat subjektif, maka jika syarat itu tidak dipenuhi, perjanjiannya bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan.⁷ Perjanjian dapat dibatalkan adalah hak bagi pihak yang

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian ...* hlm. 22

⁶ *Ibid*

⁷ *Ibid.*, hlm. 19

mengalami kekhilafan, untuk memilih menghendaki pembatalan perjanjian atau tetap menaati perjanjian. Adapun kekhilafan tersebut harus diketahui oleh pihak lawan atau paling tidak pihak lawan mengetahui bahwa dirinya berhadapan dengan seseorang yang mengalami kekhilafan. Kalau pihak lawan itu tidak tahu ataupun tidak dapat mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang khilaf, maka tidak adil untuk membatalkan perjanjiannya.⁸ Jadi, perjanjian telah dibuat itu mengikat juga, selama tidak dibatalkan (oleh Hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan.⁹

Dengan kata lain, kekhilafan yang terjadi diantara Penggugat II dan Tergugat II dapat menjadi alasan untuk dapat dibatalkan Akta *Cessie* ke muka pengadilan namun pembatalan tersebut perlu didahului dengan adanya pengetahuan bahwa Penggugat II dan Tergugat II sama-sama mengetahui telah khilaf dalam menyepakati harga *cessie* agar apabila terjadi pembatalan maka kedua belah pihak mendapat kondisi adil dan tidak saling dirugikan. Berdasarkan penjabaran diatas maka sepanjang tidak dibatalkan (oleh Hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan, maka Akta *Cessie* tetap mengikat bagi para Pihak.

Singkatnya, Akta Jual Beli Piutang Nomor 504 tanggal 15 Juni 2016 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 505 tanggal 15 Juni 2016 merupakan akta autentik yang sah dan dianggap berlaku mengikat bagi Penggugat II dan Tergugat II sampai dengan sebelum terbitnya putusan Pengadilan Tinggi Nomor 247/Pdt/2018/PT.Bdg yang menyatakan bahwa Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 504 Tanggal 15 Juni 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Ari Prawira Sholeh, Notaris di Cirebon adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Hakim Pengadilan Negeri Cirebon juga mengamini bahwa *Cessie* yang dilakukan antara Penggugat II dan Tergugat II adalah sah, sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Cbn. Hakim Pengadilan Negeri berpendapat bahwa Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 504 Tanggal 15 Juni 2016 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 505 Tanggal 15 Juni 2016 adalah telah sesuai prosedur hukum. Hal tersebut didasarkan atas pertimbangan terhadap bukti-bukti yang disampaikan oleh Penggugat II dan Tergugat II yang disampaikan sehubungan dengan masalah keabsahan *cessie*. Hakim Pengadilan Negeri menyimpulkan bahwa Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 504 Tanggal 15 Juni 2016 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 505 Tanggal 15 Juni 2016 telah memenuhi syarat formil sehingga sah menurut hukum sehingga berlaku mengikat bagi keduanya, maka dalam putusannya Hakim menolak gugatan Penggugat yang meminta pembatalan Akta *Cessie*.

Namun ternyata Hakim Pengadilan Tinggi Bandung memiliki pandangan berbeda. Dalam putusan Pengadilan Tinggi Nomor 247/Pdt/2018/PT.Bdg, Hakim justru berpendapat Akta *Cessie* tidak sah sehingga Hakim menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 504 tanggal 15 Juni 2016. Sedangkan terhadap Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 505 Tanggal 15 Juni 2016, Hakim Pengadilan Tinggi tidak menyebutkan bagaimana keberlakuan Akta tersebut setelah Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 504 tanggal 15 Juni 2016 dibatalkan. Hakim Pengadilan Tinggi melihat bahwa Hakim Pengadilan Negeri tidak mencantumkan bukti surat dan keterangan para saksi yang diajukan dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor

⁸ *Ibid.*, hlm. 23

⁹ *Ibid.*, hal. 19

27/Pdt.G/2017/PN.Cbn. Perbuatan tersebut dinilai telah melanggar dan atau melalaikan prosedur cara membuat putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan tidak dicantulkannya bukti surat dan keterangan para saksi maka Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa kembali bukti surat dan keterangan para saksi serta petitum-petitum yang diajukan para Pembanding (Penggugat) tersebut, dan Hakim Pengadilan Tinggi memutuskan pembatalan Akta tersebut.

Sehubungan dengan keabsahan permohonan lelang yang diajukan penjual lelang kepada KPKNL Kota Cirebon, berdasarkan pasal 1533 KUH Perdata menyatakan bahwa penjualan suatu piutang meliputi segala sesuatu yang melekat padanya, seperti penanggungan-penanggungan (*borgtochten*), hak istimewa dan hipotek-hipotek. Menurut Subekti, penyerahan suatu tagihan meliputi semua *accessoir*-nya.¹⁰ Dengan begitu, *cessie* tidak hanya mengalihkan hak piutang tetapi juga mengalihkan seluruh perjanjian *accessoir* lainnya, termasuk Hak Tanggungan.

Hal tersebut sejalan dengan ketentuan pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) yang menyebutkan bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang dan ketentuan pasal 16 angka (1) UU Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.

Mengenai pelaksanaan peralihan Hak Tanggungan karena *cessie*, subrogasi, pewarisan atau sebab-sebab lainnya, diatur dalam pasal 16 angka (2) UU Hak Tanggungan. Pasal tersebut memberi ketentuan bahwa peralihan Hak Tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan yang menerima pendaftaran tersebut akan mencatatkan pendaftaran pada Buku Tanah Hak Tanggungan dan pada Buku Tanah Hak Atas Tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, serta catatan tersebut akan disalin di Sertipikat Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan hasil analisis Penulis yang berpendapat bahwa *cessie* yang dilakukan adalah sah. Sahnya *cessie* berdampak pula kepada sahnya permohonan lelang yang diajukan oleh penjual lelang. Pasal 6 UU Hak Tanggungan menyebutkan apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut timbul karena berdasarkan pasal 14 UU Hak Tanggungan, Sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Artinya Sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial selayaknya putusan pengadilan sehingga pemegang Hak Tanggungan yang tercantum dalam sertipikat memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut.

¹⁰ Subekti, *Soal Pemindahan Hak Milik*, (Bandung: Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, 1980), hlm. 5

KPKNL Kota Cirebon selaku penyelenggara lelang memiliki wewenang untuk melaksanakan pelaksanaan lelang sebagaimana tertera dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang) menyebutkan bahwa setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/ atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.

Secara garis besar, prosedur penyelenggaraan lelang terbagi menjadi 3 tahap yaitu tahap persiapan lelang, tahap pelaksanaan lelang, dan tahap pasca penyelenggaraan lelang.¹¹ Tahapan persiapan lelang terdiri dari adanya permohonan lelang yang diajukan oleh Penjual Lelang, memenuhi syarat-syarat lelang yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, melengkapi dokumen persyaratan lelang, termasuk meminta Surat Keterangan Tanah (SKT) untuk objek lelang berupa tanah/ tanah dan bangunan, penentuan nilai limit, tempat dan waktu pelaksanaan lelang, dan melakukan pengumuman lelang oleh penjual.

Selain itu, apabila selama tahap persiapan lelang berlangsung terdapat gugatan terhadap objek lelang Hak Tanggungan atau adanya pembatalan lelang oleh penjual lelang/ oleh putusan pengadilan maka penyelenggaraan lelang mengikuti ketentuan yang berlaku terhadap kondisi-kondisi tersebut. Di dalam tahap persiapan lelang, penjual lelang memiliki peran yang lebih besar karena penjual lelang memiliki kewajiban untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan yang termasuk dalam tahap persiapan lelang. Pejabat lelang bertindak pasif yaitu meneliti kelengkapan dokumen permohonan lelang, menganalisis legalitas formal subjek dan objek lelang, melakukan kegiatan penatausahaan persiapan pelaksanaan lelang, melakukan kegiatan telaah terhadap administrasi jaminan penawaran lelang dan administrasi peserta lelang.

Tahap pelaksanaan lelang terdiri dari penyelenggaraan kegiatan penawaran lelang dan penentuan pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Dalam tahap ini, Pejabat Lelang bersikap aktif dalam penyelenggaraan lelang. Pejabat Lelang menjalankan tugasnya yaitu melakukan kegiatan penatausahaan dan penyelenggaraan fisik lelang. Selain itu, Pejabat Lelang memiliki wewenang yang diatur dalam Pasal 10 angka (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 Tentang Pejabat Lelang Kelas I (PMK Pejabat Lelang Kelas I).

Selanjutnya adalah tahap Risalah Lelang. Tahap Pasca Penyelenggaraan Lelang terdiri dari kegiatan pembuatan risalah lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan pelaksanaan tugas Pejabat Lelang untuk melakukan penyusunan/ pembuatan minuta dan turunan risalah lelang berdasarkan pasal 8 PMK Pejabat Lelang, pembayaran harga dan penyetoran harga lelang dan penyerahan dokumen kepemilikan barang.

Terkait kasus, Tergugat II sebagai penjual lelang memiliki kewajiban untuk melakukan kegiatan-kegiatan dalam tahap persiapan lelang. Pasal 11 angka (1) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang. Ketentuan tersebut mensyaratkan adanya kewajiban untuk melengkapi

¹¹Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap ...* hlm.82

dokumen persyaratan lelang yang tertera dalam ketentuan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Berdasarkan apa yang dikemukakan Tergugat II pada eksepsi dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Cbn menyebutkan bahwa pada tahap persiapan lelang, Tergugat II (penjual lelang) telah melakukan kegiatan persiapan lelang yaitu mengajukan permohonan lelang kepada Kepala KPKNL Kota Cirebon melalui surat no. 01/S/HS/X/2016 tanggal 30 September perihal permohonan lelang eksekusi hak tanggungan pasal UU No.4/1996 dan Penerbitan Surat Pengantar Pengantar Permohonan SKPT, melakukan pemberitahuan pelaksanaan lelang eksekusi kepada Turut Tergugat I selaku pemilik objek lelang melalui surat no.014/S/XI/2016 tanggal 17 Nopember 2016, melakukan pemberitahuan pelaksanaan lelang eksekusi kepada Penggugat 1 selaku debitur melalui surat no.013/S/XI/2016 tanggal 17 Nopember 2016, melakukan pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan melalui selebaran dan pada harian Kabar Cirebon edisi hari Rabu tanggal 12 Nopember 2016. Hal tersebut dikuatkan oleh KPNKL Kota Cirebon.

KPNKL Kota Cirebon selaku Pejabat Lelang melakukan penelitian kelengkapan dokumen permohonan lelang dan menganalisis subjek dan objek lelang secara legalitas formal. Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang) , sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang.¹² Artinya adalah Pejabat Lelang menilai apakah berkas permohonan lelang dan lampiran-lampirannya telah sesuai dengan yang disyaratkan, baik bentuk dan formatnya. Sedangkan, mengenai kebenaran isi dari berkas tersebut (legalitas materiil), bukan menjadi tugas/ tanggung jawab Pejabat Lelang untuk memastikannya.

Pasal 17 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang melimpahkan tanggung jawab kepada Penjual Lelang terhadap keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak, penyerahan dokumen kepemilikan kepada pembeli dan terhadap penetapan nilai limit. Bahkan Penjual Lelang pun bertanggung jawab atas gugatan perdata dan/ atau pidana, serta bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi apabila timbul dikemudian hari sebagai akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan hal tersebut, dapat diketahui bahwa legalitas materiil dan kebenaran materiil kepemilikan atau dokumen persyaratan lelang berupa Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 504 tanggal 15 Juni 2016 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 505 Tanggal 15 Juni 2016, serta surat pemberitahuan pelaksanaan lelang adalah menjadi tanggung jawab penjual lelang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 54 ayat(1) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah diatur bahwa :

¹²Pasal 1 angka 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

“ (1) Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;
- b. pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan
- c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.”

Ketentuan tersebut telah dilaksanakan oleh penjual lelang sebagaimana bukti yang telah dijabarkan dalam Putusan.

Dengan telah dilakukannya seluruh persyaratan lelang maka kemudian KPKNL Kota Cirebon melaksanakan pelaksanaan lelang dan atas pelaksanaan tersebut dibuat Risalah Lelang sebagai akta otentik. Pasal 85 angka (1) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat risalah lelang. Pada kasus, KPKNL Kota Cirebon menerbitkan Risalah Lelang Nomor 1639/2016 tanggal 24 November 2016 atas penyelenggaraan lelang yang dilakukannya.

Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.¹³ Risalah Lelang tersebut mempunyai fungsi sebagai bukti adanya perbuatan hukum seperti yang tercantum dalam risalah lelang itu.¹⁴ Oleh karena itu, menurut Rachmadi Usman, Risalah Lelang haruslah memuat apa, mengapa, dimana, bila, bagaimana, dan siapa-siapa yang terlibat dalam pelaksanaan lelang. Apa yang dilelangkan menjelaskan tentang objek atas barang yang dilelangkan. Mengapa dilakukan pelelangan menjelaskan latar belakang sampai timbulnya lelang tersebut, yang mana hal tersebut penting sekali dijelaskan dalam lelang eksekusi. Kemudian dimana dilelangkan menjelaskan dimana dilaksanakan lelang tersebut dan kapan lelang dilaksanakan. Bagaimana pelaksanaan lelang menjelaskan proses penawaran sampai dengan ditunjuknya pembeli lelang. Terakhir siapa-siapa yang terlibat dalam lelang, siapa pemohon atau penjual lelang, siapa penawar-penawar dan siapa pembeli lelang.

Risalah Lelang memiliki kedudukan penting dalam penyelenggaraan lelang karena bentuk dan sifatnya sebagai akta otentik sehingga Pasal 93 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa Minuta Risalah Lelang dan surat-surat/ dokumen yang dilekatkan, hanya dapat diperlihatkan bagi pihak-pihak yang berkepentingan seperti penjual, pembeli/ ahli warisnya/ orang yang memperoleh hak, dan pihak lain yang diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu tepat rasanya apabila KPKNL Kota Cirebon tidak menunjukkan risalah lelang tersebut kepada pihak-pihak diluar yang telah ditentukan oleh peraturan.

¹³ Pasal 1 angka 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan

¹⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang ...* hlm.158

Penulis melihat adanya perbedaan pertimbangan Hakim di Tingkat Pengadilan Negeri dengan Hakim di Tingkat Pengadilan Tinggi. Terlepas dari perbedaan tersebut, Penulis berpendapat sejalan dengan analisis yang dilakukan maka penyelenggaraan lelang dapat dikatakan telah sesuai dengan prosedur hukum, sehingga Risalah Lelang yang terbit seharusnya tidak dibatalkan. Pasal 4 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang menentukan bahwa Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Oleh karena itu, seharusnya Risalah Lelang Nomor 1639/2016 yang dibuat oleh Tergugat III, tidak dapat dibatalkan.

Menjawab rumusan masalah pertama mengenai bagaimana tanggung jawab pejabat lelang yang telah menyelenggarakan lelang, Penulis menganalisis melalui peraturan perundang-undangan dan pendapat para ahli yang tertera dalam buku. Menurut Rachmadi Usman, Pejabat Lelang mempunyai fungsi tugas sebagai berikut:¹⁵

- a. Peneliti dokumen persyaratan lelang, yaitu Pejabat Lelang meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang.
- b. Pemberi informasi lelang, yaitu Pejabat Lelang memberikan informasi kepada pengguna jasa lelang dalam rangka mengoptimalkan pelaksanaan lelang
- c. Pemimpin Lelang, yaitu Pejabat Lelang dalam memimpin lelang harus komunikatif, adil, tegas, serta berwibawa untuk menjamin ketertiban, keamanan dan kelancaran pelaksanaan lelang
- d. Pejabat Umum, yaitu pejabat yang membuat akta autentik berdasarkan undang-undang di wilayah kerjanya.

Menurut Purnama Tioria Sianturi, keberadaan akta otentik mutlak adalah kehendak dan merupakan bukti perbuatan hukum pihak-pihak yang berkepentingan, bukan perbuatan hukum pejabat umum. Dilanjutkan, jika hal tersebut dihubungkan dengan tugas pejabat lelang membuat risalah lelang, maka keberadaan risalah lelang sebagai akta otentik mutlak adalah kehendak dan merupakan bukti perbuatan hukum pihak-pihak yang berkepentingan, bukan perbuatan hukum pejabat lelang.¹⁶ Dengan kata lain, kedudukan pejabat lelang adalah sebagai perantara lelang yang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan lelang, ketertiban pelaksanaan lelang, sebagai agen pembeli bertanggung jawab terhadap penyetoran hasil lelang dan sebagai pejabat umum yang membuat risalah lelang bertanggung jawab atas autentiknya risalah lelang namun tidak bertanggung jawab atas kebenaran barang.

Pasal 25 angka (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 Tentang Pejabat Lelang Kelas 1 mengatur mengenai pemberian sanksi tertulis bagi Pejabat Lelang Kelas 1 apabila melakukan kesalahan dalam pembuatan Risalah Lelang, diantaranya adanya kesalahan perbedaan data objek lelang, kesalahan harga lelang dan pengenaan tarif bea lelang. Sedangkan terhadap pembatalan lelang yang dibatalkan atas putusan pengadilan, tidak diatur. Apabila dilihat berdasarkan hasil analisis yang menilai penyelenggaraan lelang oleh Tergugat III atas permohonan lelang Tergugat II adalah sah dan telah sesuai dengan prosedur, maka berdasarkan pasal 4 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Risalah Lelang yang telah dibuat sesuai prosedur, tidak dapat dibatalkan. Dengan tidak dibatalkan Risalah Lelang, maka Pejabat Lelang bertanggung jawab untuk

¹⁵Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, hlm. 38

¹⁶Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap ...* hlm 127

menyerahkan dokumen asli kepemilikan barang lelang yang diterima dari Penjual Lelang, kepada Pembeli Lelang setelah Pembeli Lelang menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan pajak-pajak yang timbul atas pembelian lelang tersebut.

Akan tetapi karena Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 247/PDT/2018/PT.Bdg memutuskan hal yang berbeda dari hasil analisis, maka dalam hal ini Tergugat III tidak dapat memberikan tanggung jawab apapun kepada Tergugat 1 selaku Pembeli Lelang. Penyebab dibatalkannya Risalah Lelang Nomor 1639/2016 tanggal 24 November 2016 adalah tidak sahnya Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 504 tanggal 15 Juni 2016 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 505 Tanggal 15 Juni 2016 yang menjadi dasar kepemilikan Tergugat II (Penjual Lelang) untuk mengajukan permohonan lelang, dan tidak adanya pemberitahuan/ penawaran terlebih dahulu kepada Para Penggugat yang merupakan dokumen persyaratan lelang.

Penyebab pembatalan tersebut masuk dalam lingkup keabsahan kepemilikan barang dan keabsahan persyaratan lelang, dimana keabsahan barang dan keabsahan persyaratan lelang adalah menjadi tanggung jawab Tergugat II sebagai penjual lelang berdasarkan pasal 17 angka (1) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Tergugat III (KPKNL Kota Cirebon) hanya bertindak selaku penyelenggara lelang yang memastikan penyelenggaraan lelang berjalan sesuai ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 17 angka (2) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penjual Lelang bertanggung jawab atas gugatan perdata dan/ atau pidana yang timbul, atau dengan kata lain Tergugat II yang bertanggung jawab atas gugatan Para Penggugat yang menimbulkan kerugian terhadap Tergugat 1 selaku pembeli lelang.

2.3 Analisis Perlindungan Pemenang Lelang Atas Pembatalan Risalah Lelang Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 247/PDT/2018/PT.BDG

Dalam penyelenggaraan lelang, tidak hanya diatur mengenai prosedur penyelenggaraan lelang eksekusi melainkan diatur pula prosedur pembelian objek lelang eksekusi yang dilakukan oleh peserta lelang dan pemenang/ pembeli lelang. Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti Lelang.¹⁷ Pembeli adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.¹⁸ Pemenang/ Pembeli lelang adalah peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang melampaui nilai limit yang disahkan oleh Pejabat Lelang.¹⁹

Pasal 77 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang memberikan batasan bagi siapa saja yang dilarang menjadi peserta lelang. Pihak-pihak yang dilarang menjadi peserta lelang adalah Pejabat Lelang dan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama, suami atau istri serta saudara sekandung Pejabat Lelang, Pejabat Penjual,

¹⁷ Pasal 1 angka 21 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan

Lelang

¹⁸ *Ibid* angka 22

¹⁹ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang* hlm.63

Pemandu Lelang, Hakim, Jaksa, Panitera, Juru Sita, Pengacara atau Advokat, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Penilai, Pegawai DJKN, Pegawai Balai Lelang dan Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II, yang terkait langsung dengan proses lelang. Khusus, pelaksanaan lelang eksekusi, pihak tereksekusi/ debitur/ tergugat/ terpidana yang terkait dengan lelang dilarang menjadi peserta lelang.

Untuk dapat ikut dalam pelaksanaan lelang, peserta lelang diharuskan menyetorkan atau menyerahkan jaminan penawaran lelang disertai dengan menunjukkan Nomor Pokok Wajib Pajak. Besaran jaminan penawaran lelang ditentukan oleh Penjual dan disetorkan melalui rekening KPKNL. Pada saat pelaksanaan lelang diselenggarakan sesuai tempat dan waktu pelaksanaan, maka peserta lelang harus melakukan penawaran paling sedikit sama dengan nilai limit. Penawaran dapat dilakukan dengan menghadiri secara langsung ataupun melalui kuasa, atau penawaran dilakukan dengan melalui surat elektronik (email) atau melalui surat tromol pos atau melalui internet tanpa menghadiri secara langsung sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 64 angka (4) PKM Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Penawaran yang telah disampaikan tidak boleh diubah atau dibatalkan oleh Peserta Lelang.

Setelah penawaran selesai maka Pejabat Lelang akan menentukan peserta lelang yang menjadi pembeli/ pemenang lelang yang nantinya akan dituangkan dalam Risalah Lelang dan untuk benda tidak bergerak, Risalah Lelang turut ditandatangani oleh pembeli/ pemenang lelang. Setelah pelaksanaan lelang selesai diselenggarakan maka pembeli/ pemenang lelang diwajibkan untuk melakukan pelunasan harga lelang dan bea lelang paling lambat 5 hari kerja setelah pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui rekening KPKNL. Pembayaran yang tidak dilakukan dalam jangka waktu tersebut, maka pengesahannya sebagai pembeli/ pemenang akan dibatalkan oleh Pejabat Lelang dengan membuat pernyataan pembatalan.

Dalam kasus Putusan Nomor 247/PDT/2018/PT.Bdg, Risalah Lelang Nomor 1639/2016 tanggal 24 November 2016 menetapkan Tergugat I sebagai Pemenang Lelang atas objek lelang. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 247/PDT/2018/PT.Bdg tidak menjabarkan secara jelas apakah prosedur pembelian lelang yang dilakukan Tergugat I telah sesuai dengan prosedur seharusnya. Namun dengan adanya Risalah Lelang Nomor 1639/2016 tanggal 24 November 2016 yang diterbitkan oleh Tergugat III maka dapat dikatakan bahwa prosedur pembelian objek lelang oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sebab, Pejabat Lelang memiliki tugas untuk mengecek peserta lelang/ kuasanya, kehadirannya dan keabsahannya sebagai peserta lelang dengan bukti setoran uang jaminan.

Berdasarkan ketentuan pasal 81 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pembeli lelang yang tidak melunasi pembayaran lelang dalam jangka waktu 5 hari kerja, maka pengesahannya sebagai pembeli/ pemenang lelang akan dibatalkan oleh Pejabat Lelang melalui pernyataan pembatalan. Sedangkan terhadap kasus, sampai dengan 5 hari sejak Risalah Lelang diterbitkan, tidak terdapat pernyataan pembatalan yang dibuat oleh Pejabat Lelang sehingga dapat disimpulkan bahwa Tergugat I telah melaksanakan prosedur pembelian lelang sampai dengan tahap pembayaran harga lelang

Putusan Nomor 247/PDT/2018/PT.Bdg menyatakan dan membatalkan Risalah Lelang Nomor 1639/2016 tanggal 24 November 2016 atau setidaknya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum. Pembatalan Risalah Lelang sama dengan membatalkan penyelenggaraan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat III. Penyelenggaraan

Lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III dianggap tidak pernah ada sehingga dikembalikan ke kondisi semula.

Implikasi putusan, barang kembali kepada posisi semula, yaitu kepada kepemilikan Penggugat II karena Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 504 tanggal 15 Juni 2016 turut dibatalkan oleh pengadilan. Hak pembeli lelang atas objek lelang turut berakhir. Hakim Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan Tergugat I yang merupakan pembeli lelang beriktikad baik yang sama sekali tidak tahu adanya masalah keabsahan kepemilikan objek lelang. Tergugat II tidak berhak atas pelunasan utang yang berasal dari eksekusi lelang, sebaliknya Tergugat I tidak jelas hak-hak atas uang harga lelang yang telah dibayarkan. Justru pengadilan menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang dwangsom secara tanggung renteng.

Menurut Purnama Tioria Sianturi, setiap pembeli lelang adalah beriktikad baik, jika memenuhi dimensi subjektif maupun dimensi objektif sebagai berikut :

- 1) Pembeli lelang membeli barang dengan kejujuran dan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik barang atau orang yang berwenang untuk menjual
- 2) Pembeli lelang melakukan pembelian melalui lelang dengan kejujuran, karena pembeli lelang memperoleh penawaran melalui pengumuman kepada umum dan mengajukan penawaran melalui penawaran umum, yang terbuka bagi setiap orang, tanpa pembatasan bagi siapapun untuk mengikutinya
- 3) Pembeli lelang melakukan pembelian dengan kerasionalan, artinya syarat-syarat menjadi pembeli lelang berlaku umum bagi setiap orang yang memenuhi syarat
- 4) Pembeli lelang melakukan pembelian dengan kepatutan, karena dilakukan secara terang dihadapan pejabat lelang, kontan dan dipublikasikan kepada umum, dengan penawaran yang terbuka untuk umum.²⁰

Tergugat I dapat disebut sebagai pembeli lelang beriktikad baik, karena memenuhi dimensi subjektif maupun dimensi objektif yang dikemukakan di atas. Sebagaimana keterangannya dalam Putusan Nomor 247/PDT/2018/PT.Bdg

“ 2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I selaku pembeli lelang, adalah pihak pembeli barang atau jasa seperti pada umumnya, yang mengacu kepada prinsip pembeli atau prinsip ekonomi konsumen, dimana mendapatkan suatu produk barang dan jasa yang baik dan mutu terbaik dengan harga semurah mungkin serta jumlah uang yang terbatas;”

Oleh karena itu, Tergugat I selaku pembeli lelang beriktikad baik seharusnya mendapat perlindungan hukum berupa kepastian hukum atas kepemilikan barang yang dibelinya. Sebagaimana telah dijabarkan bahwa konsep lelang sama dengan jual beli, yang membedakannya adalah lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang dihadapan umum dan mengikuti ketentuan lelang yang berlaku di peraturan perundang-undangan, sedangkan jual beli dilakukan antara dua pihak yang berkaitan saja. Lelang dan jual beli sama-sama memberikan hak kepemilikan pembeli atas barang yang dibelinya. Begitupun pada kasus, Risalah Lelang Nomor 1639/2016 tanggal 24 November 2016 memberikan hak

²⁰ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap...* hlm.386

kepemilikan kepada Tergugat I terhadap objek lelang. Namun hak kepemilikan tersebut menjadi berakhir karena adanya gugatan Para Penggugat, yang melibatkan Tergugat I dalam gugatan.

Retnowulan Sutantio menyatakan bahwa

“Sehubungan dengan eksekusi Hak Tanggungan, perlawanan pihak ketiga, harus berhasil membuktikan, bahwa objek Hak Tanggungan yang telah disita itu adalah miliknya. Perlawanan pihak ketiga harus diajukan secepatnya, yaitu sebelum tanah itu dilelang. Apabila pelelangan telah terlaksana maka perlawanan pihak ketiga yang diajukan secara terlambat itu, akan dinyatakan tidak dapat diterima. Apabila hal itu terjadi, maka pihak ketiga, yang sebenarnya memang adalah pemilik tanah yang dilelang itu, masih bisa mengajukan gugatan terhadap debitor semula, yang telah membiarkan, bahwa tanah yang sebagian atas seluruhnya adalah bukan miliknya itu, dilelang tanpa memberitahukan hal itu jauh sebelumnya yaitu sewaktu tanah itu baru disita kepada pemilik tanah tersebut, apabila pihak penggugat berhasil membuktikan, bahwa tanah yang dilelang itu adalah hak miliknya, maka tergugat yaitu debitor, akan dihukum untuk membayar uang ganti rugi kepada penggugat.”²¹

Singkatnya, perlawanan pihak ketiga diluar dari penjual lelang dan pembeli lelang, seharusnya diajukan sebelum penyelenggaraan lelang. Apabila diajukan setelah penyelenggaraan lelang maka perlawanan tersebut tidak dapat diterima, karena Pembeli Lelang telah mendapatkan hak kepemilikan atas objek lelang dan untuk itu perlu diberikan perlindungan hukum demi tercapainya kepastian hukum. Sedangkan pihak ketiga yang merasa dirugikan tetap bisa mengajukan perlawanan kepada penjual lelang berupa gugatan ganti rugi atas perbuatan penjual lelang yang telah menimbulkan kerugian atas dirinya.

Begitu pun terhadap kasus, seharusnya Tergugat I diberikan perlindungan hukum yaitu dengan tidak dibatalkannya Risalah Lelang Nomor 1639/2016 tanggal 24 November 2016 sebagai upaya menjaga kepastian hukum terhadap kepemilikan objek lelang Tergugat I yang didapat dari proses penyelenggaraan lelang yang dilakukan Tergugat III. Para Penggugat dapat menuntut haknya melalui gugatan ganti rugi kepada Tergugat II karena dirasa telah melakukan perbuatan yang merugikan Para Penggugat. Sebenarnya hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang ada dalam pasal 17 angka (1) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penjual Lelang bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan barang dan keabsahan dokumen persyaratan lelang. Selanjutnya, pada pasal 17 angka (2) dan angka (3) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penjual Lelang juga bertanggung jawab terhadap gugatan dan ganti rugi yang timbul atas tidak terpenuhinya ketentuan yang ada.

Kepastian hukum dan keadilan harus diberikan kepada pembeli lelang, dengan membebaskan kesalahan ganti rugi kepada pihak debitor yang melakukan kesalahan.²² Pembeli Lelang beritikad baik merupakan pihak yang paling rentan dirugikan apabila terdapat gugatan dari pihak ketiga. Dengan adanya putusan yang menyatakan batalnya Risalah Lelang, maka pembeli lelang juga menjadi pihak yang paling dirugikan atas putusan tersebut. Pada kasus, Tergugat I sebagai pembeli lelang juga dinilai menjadi pihak yang paling dirugikan atas Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 247/PDT/2018/PT.Bdg yang memutuskan batalnya Risalah Lelang Nomor 1639/2016 tanggal 24 November 2016.

²¹ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap...* hlm.406

²² *Ibid*

Dengan pembatalan lelang yang berasal dari eksekusi Hak Tanggungan, maka hukum ternyata tidak mampu memberi legitimasi atas penyelesaian akhir dari hak tanggungan sebagai lembaga jaminan mempunyai hak preferen dan mempunyai hak titel eksekutorial, karena jaminan yang dibebani Hak Tanggungan yang dilelang menjadi kembali keposisi semula seperti ketika barang tidak bergerak belum dijaminan.²³ Berdasarkan hal ini, pembatalan lelang barang jaminan yang diikat Hak Tanggungan oleh putusan pengadilan, bertentangan dengan hakekat Hak Tanggungan yang memberi hak preferen pada kreditur dan hak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum.²⁴

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. LN No.12 Tahun 1975.

_____. *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. UU No.4, LN No. 3632 Tahun 1996

_____. *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2, LN No.3 Tahun 2014.

Kementerian Keuangan. *Peraturan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*. Permenkeu No. 27 Tahun 2016.

Kementerian Keuangan. *Peraturan tentang Pejabat Lelang Kelas II*. Permenkeu No. 189 Tahun 2017.

Kementerian Keuangan. *Peraturan tentang Pejabat Lelang Kelas I*. Permenkeu No. 94 Tahun 2019.

B. Buku

Badruljaman, Mariam Darus dkk. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2001.

Badrulzaman, Mariam Darus. *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*. Bandung: Penerbit Alumni. 1997.

Fatahna, Muchlis dan Joko Purwanto. *Notaris Bicara Soal Kenegaraan*. akarta: Watampone Press. 2003.

Garner, Bryan A. *Black's Law Dictionary*. USA : Thompson Reuters. 2009

Harahap, M Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Gramedia. 1994.

²³ *Ibid*

²⁴ *Ibid*

- _____. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni. 1986.
- HS, Salim. *Hukum: Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika. 2003.
- Mahmudji, Sri. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. 2005
- Meliala, Djaja S. *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*. Bandung: Penerbit Nuansa Aulia. 2013.
- _____. *Masalah Itikad Baik Dalam KUH Perdata*. Bandung: Binacipta. 1987.
- Prodjodikoro, Wiryono. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sumur Bandung. 1973.
- _____. *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: Penerbit Sumur. 1960.
- Satrio, J. *Cessie, Subrogateie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang*. Bandung: Alumni. 1999.
- Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2015.
- Setiawan, Rachmad dan J Satrio. *Penjelasan Hukum Tentang Cessie*. Jakarta: Nasional Legal Reform Program. 2010.
- Sianturi, Purnama Tioria. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju. 2013.
- Soeharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie*. Jakarta: Kencana. 2008.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press. 1986
- Sofwan, Sri Soedewi Masjhoen. *Hukum Perdata : Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty. 1981.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermedia, 1976.
- _____. *Soal Pemindahan Hak Milik*, Bandung: Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, 1980.
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtar Baru Van Hoeve. 2007.
- Tobing, GHS Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta : Penerbit Erlangga, 1996.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika. 2015.

C. Artikel/ Makalah/ Laporan Penelitian

Adriani, Melania, Tjhong Sendrawan dan Widodo Suryandono. “Pembelian Tanah Dan Bangunan Melalui Lelang Cessie Ditinjau Dari Perspektif Hukum Lelang Di Indonesia” Universitas Indonesia.

Faisal, Muhammad. “Upaya Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Sebagai Pembeli Beritikad Baik Terhadap Putusan Re-eksekusi” *Jurnal Hukum dan Pembangunan* Tahun ke 44 Nomor 1 (2014). Hlm. 83-88

Tista, Adwin, “Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia” *Al’ Adl* Volume V Nomor 10 (Juli-Desember 2013) Hlm. 46-70