

## Pelaksanaan Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum

### *Implementation of Cancellation of Auction Execution of Mortgage Rights on the Basis of Unlawful Act*

Muhammad Rizaldi Salas  
Raden Khemal Hadda  
Sudjadinigrat  
Umami Maskanah

Lembaga dan alamat : Program Magister Kenotariatan  
Universitas Pasundan  
E-mail : Rizaldisalas80@gmail.com  
Korespondensi : Umami Maskanah  
E-mail: ummi.maskanah@unpas.ac.id

Jurnal  
Ilmiah  
Living Law,  
Vol. 17, No.  
1, 2025,  
hlm. 90-99

**Abstract** : *The cancellation of the auction caused many parties to suffer losses because they had promoted the auctioned goods and if they had been purchased, the sale and purchase transaction would be canceled. In decision No. 478 K/Pid/2013, there was a cancellation of the auction against the mortgage right. The study aims to determine and analyze the cancellation of the execution auction against the mortgage right due to an unlawful act. This study is a normative legal study, namely a study that examines norms as an object of research. The results of the study indicate that the lawsuit against the execution of the mortgage right does not cancel the auction because it can cause other legal problems, namely the cancellation of the sale and purchase transaction of the auctioned goods. Every decision that already has permanent legal force and is executed cannot be canceled. Therefore, every decision that results in other transactions must be ensured that there is no longer a legal process. And or execution must not be carried out before the end of the time given to the losing party to make legal efforts in the form of an appeal to cassation. The legal consequences of a court decision regarding the postponement or cancellation of the auction are the existence of legal uncertainty regarding the court's decision, harming the party conducting the auction, harming the party conducting the sale and purchase transaction of the auction object.*

**Keywords** : *Auction, Execution, Unlawful Acts.*

**Abstrak** : Pembatalan lelang menyebabkan banyak pihak yang dirugikan karena sudah melakukan promosi barang lelang dan jika sudah terbeli maka akan membatalkan transaksi jual beli. Dalam putusan No. 478 K/Pid/2013 terdapat pembatalan lelang terhadap hak tanggungan. Penelitian bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pembatalan lelang esksekusi terhadap hak tanggungan karena adanya perbuatan melawan hukum. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yaitu suatu penelitian yang mengkaji norma sebagai suatu objek penelitian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa bahwa gugatan perlawanan terhadap eksekusi hak tanggung tidak membatalkan lelang karena dapat menimbulkan permasalahan hukum lainnya yaitu batalnya transaksi jual beli barang lelang. Setiap keputusan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap dan dilakukan eksekusi maka sudah tidak dapat dibatalkan. Oleh karena itu setiap putusan yang berakibat transaksi lainnya harus benar-benar dipastikan bahwa tidak lagi proses hukumnya. Dan atau eksekusi tidak boleh dilakukan sebelum berakhirnya waktu yang berikan kepada pihak yang kalah untuk melakukan upaya hukum berupa banding sampai pada kasasi. Akibat hukum dari putusan pengadilan tentang penundaan atau pembatalana lelang yaitu adanya ketidakpastian hukum terhadap putusan

pengadilan, merugikan pihak yang melakukan lelang, merugikan pihak yang melakukan transaksi jual beli objek lelang

Kata Kunci : Eksekusi, Lelang, Perbuatan melawan hukum.

## PENDAHULUAN

Lelang adalah bentuk penjualan barang secara terbuka kepada orang lain, dengan menawarkan harga yang akan disesuaikan dengan nilai barang yang dilelang. Untuk mendapatkan harga yang pas pelelang memulai dari harga yang paling rendah dan akan ditawarkan oleh para pembeli, biasanya pembeli dengan penawaran harga tertinggi yang akan mendapatkan barang lelang.

Di Indonesia, lelang dilakukan terhadap barang yang disita berdasarkan putusan pengadilan atau disebut lelang eksekusi. Lelang eksekusi meliputi berbagai macam, salah satunya lelang eksekusi hak tanggungan. Lelang juga dilakukan terhadap barang sitaan yang harus dilakukan oleh kantor lelang atau karena keadaan tertentu yang memungkinkan, sebagaimana diatur dalam Pasal 200 ayat 1 HIR, Pasal 216 ayat 1 RBG. Dalam pasal tersebut, dinyatakan bahwa lelang harus dilakukan oleh atau dengan bantuan kantor lelang, yang mendapatkan persetujuan atau pertimbangan presiden, selain presiden, orang yang dapat melakukan pertimbangan terhadap penjualan barang sitaan ialah orang yang melakukan penyitaan, dan termasuk orang lain yang memiliki kewenangan dan kecakapan melakukan penyitaan.

Lelang dapat dipahami sebagai salah satu alat atau *tool* untuk dilakukan transaksi yang tentunya dengan lelang akan menguntungkan penjual. Penjual akan mempertemukan para pihak untuk mengadakan perjanjian jual beli yang dapat menguntungkan pembeli.

Selain ketentuan lelang sebagaimana disebutkan di atas, terdapat ketentuan lain

tentang lelang dalam Pasal 1 angka 1 Kep.Menkeu No. 304/KMK 01/2002 sebagaimana telah diubah dengan Kep.Menkeu No. 450/KMK 01/2002 menjelaskan bahwa: "Lelang adalah penjualan barang secara terbuka kepada umum, secara langsung atau melalui media elektronik, dengan penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis, yang didahului dengan upaya menarik minat para pihak."

Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013, setiap lelang wajib dilakukan oleh dan/atau di hadapan pengurus lelang, artinya lelang tidak dapat dilaksanakan kecuali oleh dan/atau di hadapan pengurus lelang. Apabila ketentuan ini dilanggar, maka akan didenda maksimal sepuluh gulden dan perbuatan pidananya dipandang sebagai pelanggaran. Apabila perbuatan pelanggaran ketentuan dalam pasal ia Vendu Reglement dilakukan oleh suatu badan hukum, maka tuntutan pidana akan diajukan dan hukuman akan dijatuhkan terhadap anggota pengurusnya yang ada di Indonesia atau jika anggotanya itu tidak ada maka terhadap wakil-wakil badan hukum di Indonesia. Ketentuan dimaksud berlaku juga terhadap badan-badan hukum yang bertindak sebagai pengurus atau sebagai wakil badan hukum lain.<sup>1</sup>

Hak tanggungan atas tanah dan harta kekayaan yang terkait, selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak gadai yang dibebankan atas hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1999 tentang Pertanahan untuk pelunasan utang-utang tertentu, yang memberikan kedudukan istimewa kepada

---

<sup>1</sup> Zulfikri Toguan, *Hukum Pasar Modal*, Taman Karya, Pekanbaru, 2020.

kreditur tertentu dalam hubungannya dengan kreditur lainnya.<sup>2</sup>

Pelaksanaan lelang hak tanggungan memiliki kelebihan dibandingkan dengan cara penjualan lainnya, karena penjualan lelang terbuka untuk umum, menjamin harga setinggi-tingginya, dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak. Namun, pada kenyataannya, cara penjualan aset yang dijamin melalui lelang memiliki kelebihan dibandingkan cara penjualan lainnya. Ada kalanya cara ini tidak berhasil, lelang masih menghadapi sejumlah kendala dan masalah.

Pada dasarnya lelang hak tanggungan boleh dilakukan karena adanya perjanjian yang dilakukan dengan menjadikan hak tanggungan sebagai jaminan, maka apabila salah satu pihak (debitur) cidera atau melakukan wanprestasi maka hak tanggungan dapat dilelang untuk mengembalikan nilai uang yang diberikan kepada debitur. Hal yang perlu dipahami ialah bagaimana jika dilakukan pembatalan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan karena adanya perbuatan melawan hukum dari kreditur.

Lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan secara terbuka untuk menemukan pembeli yang menawar dengan harga yang tinggi, hal ini dilakukan untuk mempertahankan nilai dari barang lelang untuk mendapatkan kembali modal untuk menutupi setiap kerugian yang dialami.

Lelang atas hak tanggungan merupakan kelanjutan dari eksekusi yang dilakukan berdasarkan perintah pengadilan. Pelaksanaan eksekusi tentunya menjadi bagian dari peran negara dalam proses hukum di pengadilan. Eksekusi

Lelang hak tanggungan merupakan kelanjutan dari eksekusi yang dilakukan berdasarkan perintah pengadilan. Pelaksanaan eksekusi tentunya menjadi

bagian dari peran negara dalam proses hukum di pengadilan. Hal ini menunjukkan bahwa lelang dilakukan setelah adanya eksekusi yang dilakukan oleh pengadilan berdasarkan putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Setiap lelang yang dilakukan setelah eksekusi oleh badan hukum terhadap barang sitaan memiliki dasar yang kuat karena telah melalui proses hukum formal.

Lelang dapat dikatakan sebagai proses akhir dari tahapan pengadilan, karena barang yang menjadi objek sitaan berdasarkan perintah hakim atau putusan pengadilan. Meskipun lelang dilakukan diluar pengadilan dan merupakan bagian yang terpisah dari proses dalam persidangan, namun objek lelang memiliki hubungan dengan proses pengadilan artinya objek yang dilelang adalah objek yang dijadikan jaminan oleh debitur dalam perjanjian.

Dalam penelitian ini terdapat gugatan yang menyebabkan tertunda atau batalnya lelang eksekusi atas hak tanggungan. Hal ini karena ada ketentuan bahwa pihak yang memiliki hubungan atau berperkara memiliki hak untuk melakukan gugatan jika menilai adanya perbuatan melawan hukum jika penggugat mengajukan lelang ke pengadilan negeri. Pengadilan kemudian mengeluarkan hak tanggungan dan menetapkan pembatalan, kemudian pemohon dan tergugat dipanggil oleh juru sita untuk memberikan pemberitahuan kepada tergugat selama 8 hari untuk menyerahkan secara sukarela aset lelang jika tidak diserahkan. Pemohon kemudian mengajukan gugatan sita, dan aset lelang diperiksa untuk dinilai. Jika pengadilan memutuskan, lelang akan dilakukan untuk barang lelang dan harga pasar akan ditentukan.

Jika masih ada gugatan yang dilakukan oleh pihak yang kalah maka tentunya belum proses hukum belum berakhir, karena

<sup>2</sup> Muhammad Fauzi Aulia Tsani, Skripsi: "Analisis Pembatalan Pelaksanaan Lelang Obyek Hak Tanggungan (Studi Perbandingan Putusan Objek Sengketa Tanah No. 126/Pdt.Bth/2017/PN Yk dan

*Putusan Perbuatan Melawan Hukum No.274/Pdt.G/2013/PN.Bdg)*" (Yogyakarta: UIN, 2018), hal.2-4.

apabila gugatan diterima maka akan adalagi proses hukum selanjutnya, namun hal ini tentunya memperpanjang proses hukum untuk memberikan suatu kepastian hukum. Kondisi demikian dapat terjadi pada putusan yang dilakukan oleh pengadilan. Jika pengadilan telah menjatuhkan putusan, dan dilakukan eksekusi, kemudia barang eksekusi sudah dilelang, dan sudah melewati beberapa tahap.

Persoalan hukum lain yang timbul ialah apabila lelang telah dilakukan dan sudah terjadi transaksi dan hak atas barang lelang telah berpindah kepada pembeli, maka sudah menjadi hak milik, dan dapat sudah dimanfaatkan atau jika objek itu berupa tanah maka sudah disertifikasi. Namun dengan gugatan yang dilakukan dan diterima oleh pengadilan kemudian dilakukan proses persidangan yang pada akhirnya memutuskan mengabulkan permohonan penggugat yaitu menunda atau membatalkan proses lelang.

Tidak terdapat kepastian hukum, karena proses yang begitu panjang dan menyebabkan tidak bermanfaatnya proses hukum yang dilakukan pada tahap sebelumnya. Karena membatalkan lelang artinya tidak mengakui putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Pembatalan lelang menyebabkan banyak pihak yang dirugikan karena sudah melakukan promosi barang lelang dan jika sudah terbeli maka akan membatalkan transaksi jual beli. Dalam putusan No. 478 K/Pid/2013 terdapat pembatalan lelang terhadap hak tanggungan.

Berdasarkan fakta tersebut maka penelitian bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pembatalan lelang esksekusi terhadap hak tanggungan karena adanya perbuatan melawan hukum.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yaitu suatu penelitian yang mengkaji norma sebagai suatu objek penelitian. Penelitian normatif menggunakan peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, kebijakan-kebijakan sebagai objek yang diteliti, namun tidak terlepas dari data empiris yang menggambarkan tentang fakta yang terjadi dalam masyarakat.<sup>3</sup> peneliti menggunakan pendekatan normatif perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*).<sup>4</sup> Sumber data yang digunakan ialah data sekunder yaitu data yang berkaitan dengan kepustakaan atau yang bersumber dari literatur.<sup>5</sup> Bahan hukum dalam sumber data primer meliputi bahan primer (regulasi utama), bahan sekunder (buku-buku), bahan tertier (kamus, majalah dan sebagainya)<sup>6</sup>. Yang bersifat memberi petunjuk atau keterangan terhadap bahan primer dan bahan sekunder<sup>7</sup>.

## PEMBAHASAN

### A. Syarat-syarat Suatu Lelang Yang Dapat Memenuhi *Onrechtmatige Daad*

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 maka Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) memiliki kewenangan untuk melakukan lelang, termasuk lelang eksekusi. Namun lelang dapat ditunda atau bahkan dibatalkan jika tidak memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan. KPKNL tidak dapat melakukan lelang terhadap suatu

3 Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, "Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris," Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010: 154.

4 *Ibid*, hlm 93.

5 Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum (Jakarta : KEncana, 2008) hlm. 141

6 *Ibid*, hlm. 155

7 Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2009) hlm. 106

objek jika belum adanya permohonan dari pihak yang memiliki kepentingan.

Pada dasarnya putusan dapat dilawan dengan melakukan upaya hukum berupa gugatan pada tingkat banding sampai kasasi<sup>8</sup> tentang syarat pelaksanaan pembatalan Pasal 191 ayat (1) KUHAP (Pasal 313 HIR), yakni:<sup>9</sup>

- a. Ketiadaan bukti oleh undang-undang ditetapkan sebagai minimum, atau
- b. Minimum pembuktian yang ditetapkan oleh undang-undang tidak dipenuhi, atau
- c. Salah satu unsur atau lebih dari pertanggungjawaban pidana : perbuatan pidana yang bersifat melawan hukum, mampu bertanggungjawab, sengaja atau alpa, tidak ada alasan pemaaf, tidak dapat dibuktikan.

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 48/K.Pid/2013 disebutkan bahwa apabila ternyata putusan pengadilan yang membebaskan terdakwa merupakan pembebasan yang sebenarnya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 244 KUHAP, permohonan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Akan tetapi, apabila pembebasan tersebut didasarkan pada penafsiran bahwa sebagian unsur perbuatan terdakwa tidak terbukti, atau pembebasan tersebut pada hakikatnya merupakan putusan yang dikecualikan dari suatu kewajiban hukum, atau apabila dalam menjatuhkan putusan tersebut hakim telah melampaui batas kewenangannya yang sah (meskipun tidak disebutkan sebagai alasan pencabutan).

Mengutip pendapat Munir Fuady, yang dimaksud dengan perbuatan

melawan hukum itu harus memenuhi unsur-unsur berikut:

1. Adanya suatu perbuatan dari seorang atau pihak;
2. Perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan hukum;
3. Terdapat kesalahan dalam perbuatan itu;
4. Merugikan orang lain;
5. Terdapat hubungan klausul antara perbuatan dengan kerugian yang dialami orang lain.<sup>10</sup>

Jika terdapat kesalahan atau perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan di atas maka merujuk Pasal 253 KUHAP (UU Nomor 8 Tahun 1981). Dapat melakukan pemeriksaan pada tingkat kasasi dapat dilakukan MA atas permintaan para pihak. Pemeriksaan itu dengan tujuan memastikan apakah benar adanya pengabaian terhadap suatu peraturan perundangan, cara yang dilakukan hakim dalam memutuskan perkara sudah sesuai atau tidak, dan untuk memastikan bahwa apakah pengadilan melampaui batas atau tidak.

Jika adanya perbuatan melawan hukum maka para pihak memiliki hak untuk melakukan gugatan berupa gugatan dan Perlawanan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

Sesuai dengan ketentuan pasal 10 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 48 Tahun 2009 tentang Kehakiman maka hakim tidak boleh menolak untuk memeriksa perkara yang diajukan kepada pengadilan.

Maka berdasarkan kewenangan itu pihak yang berperkara dapat mengajukan gugatan lelang kepada pengadilan diperika dalam bentuk :<sup>11</sup>

8 Putusan No. 478 K/Pid/2013

9 Martiman Prodjohamidjojo, *Kemerdekaan Hakim Keputusan Bebas Murni (Arti dan Makna)*, Jakarta : Simplex, 1984 hlm. 24

<sup>10</sup> NAINGGOLAN, Anitha Rosmauli; GINTING, Budiman; PURBA, Hasim. Tanggung Jawab Notaris dalam Melegalisasi Surat Jual Beli Secara Melawan

Hukum terhadap Jual Beli Kios sebagai Harta Bersama yang Dilakukan oleh Istri Tanpa Persetujuan Mantan Suami Setelah Terjadinya Perceraian (Studi Putusan Nomor: 598 K/PDT/2017). *Jurnal Hukum dan Bisnis (Selisik)*, 2021, 7.2: 53-74.

<sup>11</sup> Sianturi, T Purnama, *Op.Cit.*, hlm. 28.

- a. Gugatan yang dilakukan oleh pihak ketiga terhadap objek lelang yaitu harta bersama warisan, dan jaminan milik pihak ketiga. Menurut KPKNL Bandung, pihak yang menggugat menyatakan bahwa belum adanya kesepakatan tentang adanya objek itu dijadikan sebagai hak tanggungan.
- b. Gugatan dilakukan karena perjanjian dianggap tidak sah, adanya cacat baik karena ketidakcakapan maupun karena mengabaikan hak orang lain atau wanprestasi. Jadi wanprestasi yang menjadi dasar adanya gugatan pihak lain. Meskipun UU Hak Tanggungan mengatur bahwa wanprestasi merupakan dasar pelaksanaan hak tanggungan, namun dalam UU Hak Tanggungan tidak terdapat definisi wanprestasi.
- c. Gugatan atas dasar kelalaian/kesalahan institusi/lembaga eksekusi selaku kuasa undang-undang dari kreditor (Pengadilan Negeri) yang meliputi kesalahan/ketidakjelasan obyek penyitaan. Penulis menemukan perkara perdata di Pengadilan Negeri Bogor nomor 107/Pdt.G/2016/PN.Bgr yang membatalkan lelang eksekusi hak tanggungan dari PT. Bank Permata melalui fiat eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Bogor. Pertimbangan Majelis Hakim didasarkan adanya perbuatan melawan hukum pada saat peralihan hak objek jaminan sehingga pembebanan hak tanggungan menjadi batal, dan membatalkan eksekusi yang dilakukan Pengadilan Negeri Bogor. Hal ini memperlihatkan tidak hanya eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang rawan gugatan, tetapi lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan fiat eksekusi Pengadilan Negeri pun dapat dibatalkan. Kepastian hukum atas eksekusi hak tanggungan menjadi tidak mutlak selama ada pihak yang dapat membuktikan objek hak tanggungan merupakan hasil dari perbuatan melawan hukum. Dalam putusan ini Pembeli yang beritikad baik menjadi pihak yang sangat dirugikan dan diabaikan.
- d. Gugatan dan Perlawanan atas dasar harga lelang dan pengosongan. Gugatan yang didasarkan penentuan nilai limit lelang yang rendah merupakan alasan kedua terbanyak dalam gugatan ke KPKNL. Tim penilai/penilai dari dalam penjual, yang penilaiannya dilakukan atas dasar metode yang dapat dipertanggungjawabkan. PMK 27/KN.06/2016 mengatur Pasal 43 jo. Pasal 44. Penetapan nilai pagu dilakukan oleh penjual atas dasar penilaian oleh penilai atau penilai. Penilai adalah penilai independen di luar penjual, dalam hal nilai pagu melebihi Rp. Sedangkan barang lelang yang nilainya di bawah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) menjadi milik penilai internal atau penilai penjual.
- e. Alasan terakhir adalah karena pengosongan, berdasarkan ketentuan Pasal 200 HIR, pihak pembeli dapat mengajukan eksekusi pada putusan 91/Pdt.Bth/2012/PN.BB yang membatalkan penetapan pengosongan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung dan lelang yang telah dilaksanakan. Namun kenyataan masih dapat digugat oleh pihak lain sehingga pembeli lelang sulit menikmati haknya.

Persoalan ini tentunya harus menjadi perhatian bagi para pemegang kekuasaan yang sehingga memberikan suatu kepastian hukum bagi pihak yang sudah membeli.

Bahwa gugatan perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan tidak membatalkan lelang karena dapat menimbulkan permasalahan hukum lainnya yaitu batalnya transaksi jual beli barang lelang. Setiap keputusan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap

dan dilakukan eksekusi maka sudah tidak dapat dibatalkan. Oleh karena itu setiap putusan yang berakibat transaksi lainnya harus benar-benar dipastikan bahwa tidak lagi proses hukumnya. Dan atau eksekusi tidak boleh dilakukan sebelum berakhirnya waktu yang berikan kepada pihak yang kalah untuk melakukan upaya hukum berupa banding sampai pada kasasi

## **B. Akibat Hukum adanya Gugatan dan Perlawanan terhadap Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan**

Akibat hukum dari putusan pengadilan tentang penundaan atau pembatalana lelang yaitu:

### **1. Adanya ketidakpastian hukum terhadap putusan pengadilan**

Jika adanya pembatalan lelang eksekusi tentunya hal ini tidak memberikan kepastian hukum terhadap objek yang menjadi objek lelang, pengadilan yang sudah mengeluarkan putusan melalui putusan hakim yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap padahal hakim merupakan orang yang kompetensi dan hukum acara yang dilalui merupakan hukum Formal yang ditetapkan dalam hukum acara perdata, namun sering terjadi gugatan kembali terhadap putusan pengadilan dan bahkan pihak menggugat putusan pengadilan tidak sedikit yang menang pada tahap banding. Berikut ini ada beberapa dampak atau akibat dari pembatalan lelang karena adanya gugatan.

#### **a. Proses Hukum yang Tidak Jelas**

Pembatalan lelang oleh pengadilan seringkali memunculkan ketidakjelasan mengenai apakah lelang yang telah dilakukan tetap sah atau harus diulang. Ketidakpastian ini muncul apabila tidak ada petunjuk yang jelas mengenai bagaimana kelanjutan eksekusi atau tindakan hukum yang harus

diambil setelah putusan pembatalan.

#### **a. Bertentangan dengan Putusan Pengadilan yang Telah Berkekuatan Hukum**

Kadang-kadang, pembatalan lelang eksekusi bisa menimbulkan kontradiksi dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Jika lelang dilakukan sebagai bagian dari eksekusi terhadap putusan yang telah inkraucht (final), maka pembatalan lelang tanpa dasar yang jelas dapat memunculkan ketidakpastian mengenai status hukum utang yang harus dilunasi.

#### **b. Tindakan Hukum Lanjutan**

Setelah pembatalan lelang, debitor dan kreditor seringkali harus menunggu keputusan lebih lanjut dari pengadilan mengenai tindakan selanjutnya. Pembatalan lelang tidak selalu disertai dengan petunjuk yang jelas mengenai apakah eksekusi harus dilanjutkan dengan cara lain, atau apakah ada peluang untuk penyelesaian secara damai. Hal ini menciptakan ketidakpastian bagi semua pihak yang terlibat.

#### **c. Potensi Tindak Lanjut yang Tidak Menentu**

Ketidakpastian hukum juga muncul jika pembatalan lelang tidak diikuti dengan penentuan langkah-langkah eksekusi berikutnya. Misalnya, dalam kasus pembatalan lelang karena masalah teknis atau administratif, apakah lelang akan dijadwalkan ulang atau apakah ada tindakan lain yang bisa dilakukan oleh kreditor untuk menuntut pembayaran utang.

## **2. Solusi untuk Mengurangi Ketidakpastian Hukum**

Ada beberapa langkah yang dapat diambil untuk mengurangi ketidakpastian hukum yang muncul dalam pembatalan lelang eksekusi:

a. Perbaikan Proses Hukum

Peningkatan transparansi dan kepastian dalam proses eksekusi dan lelang dapat mengurangi ruang untuk ketidakpastian. Salah satunya adalah dengan memberikan petunjuk yang jelas mengenai prosedur pembatalan lelang dan hak-hak masing-masing pihak setelah pembatalan tersebut.

b. Pengaturan yang Lebih Tegas dalam Undang-Undang

Perlunya peraturan yang lebih rinci dan tegas mengenai pembatalan lelang dalam hukum eksekusi, termasuk aturan tentang bagaimana mengatur keadaan apabila lelang dibatalkan dan langkah hukum selanjutnya yang harus diambil oleh pengadilan dan pihak terkait.

c. Kepastian dalam Putusan Pengadilan

Putusan pengadilan yang jelas dan komprehensif dalam pembatalan lelang eksekusi akan membantu memberi kejelasan hukum mengenai hak dan kewajiban semua pihak yang terlibat dalam proses tersebut. Misalnya, putusan harus jelas mengenai apakah lelang harus diulang ataukah debitor memiliki hak untuk mengajukan upaya hukum lebih lanjut.

d. Keterlibatan Pihak Ketiga

Pengadilan bisa melibatkan pihak ketiga seperti kurator atau mediator untuk memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam eksekusi dan lelang dapat mencapai kesepakatan yang lebih adil. Hal ini akan mengurangi kemungkinan terjadinya ketidakpastian hukum.

Adanya ketidakpastian hukum terhadap putusan pengadilan dalam pembatalan lelang eksekusi bisa menimbulkan kerugian baik bagi kreditor maupun debitor, karena dapat memperpanjang proses penyelesaian sengketa dan merugikan kepastian hak masing-masing pihak. Untuk itu, dibutuhkan regulasi yang lebih jelas dan prosedur hukum yang lebih transparan agar pihak-pihak yang terlibat dapat mengetahui langkah selanjutnya dengan pasti setelah pembatalan lelang, serta menciptakan sistem eksekusi yang adil dan efisien.

e. Merugikan pihak yang melakukan lelang oleh kantor yang memiliki kewenangan

Pihak yang mengadakan lelang adalah KPKNL, tentunya dengan mengadakan lelang pihak KPKNL harus mempersiapkan tempat, media, dan pihak lain yang terlibat secara aktif dalam lelang. Lelang sudah dilakukan akan memberikan informasi kepada pihak-pihak yang akan melakukan penawaran, tentunya untuk mengadakan lelang dibutuhkan biaya untuk mempersiapkan semuanya.

Sehingga kerugian yang dialami maka harus dipertimbangkan aspek hukum dari setiap pengadaan lelang, namun pihak lelang tentunya melakukan lelang berdasarkan hasil eksekusi yang dilakukan atas dasar putusan pengadilan, sehingga tidak menyalahi aturan. Yang perlu dibenahi adalah setiap putusan harus benar-benar memiliki kepastian hukum.

### 3. Merugikan pihak yang melakukan transaksi jual beli objek lelang

Pihak pembeli tentunya tidak dapat menikmati apa yang sudah menjadi haknya. Setiap orang yang

melakukan transaksi jual beli akan memperoleh hak atas objek yang sudah dibeli.

Dengan hak yang dimiliki atas objek lelang maka pembeli akan melakukan transaksi lain dari objek tersebut, misalnya menjual kembali, menyewakan, menjadikan hak tanggungan lainnya. Hal ini untuk memenuhi kesejahteraannya. Dan hak itu tidak dapat diganggu oleh siapapun. Namun dengan adanya ketidakpastian hukum akan menyebabkan hak tersebut menjadi tidak dapat dinikmati. Hal ini tentunya merugikan.

### KESIMPULAN

Bahwa gugatan perlawanan terhadap eksekusi hak tanggung tidak membatalkan lelang karena dapat menimbulkan permasalahan hukum lainnya yaitu batalnya transaksi jual beli barang lelang. Setiap keputusan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap dan dilakukan eksekusi maka sudah tidak dapat

dibatalkan. Oleh karena itu setiap putusan yang berakibat transaksi lainnya harus benar-benar dipastikan bahwa tidak lagi proses hukumnya. Dan atau eksekusi tidak boleh dilakukan sebelum berakhirnya waktu yang berikan kepada pihak yang kalah untuk melakukan upaya hukum berupa banding sampai pada kasasi.

Akibat hukum dari putusan pengadilan tentang penundaan atau pembatalana lelang yaitu adanya ketidakpastian hukum terhadap putusan pengadilan, merugikan pihak yang melakukan lelang, merugikan pihak yang melakukan transaksi jual beli objek lelang.

### SARAN

Dari hasil penelitian yang diperoleh, maka disarankan bahwa dalam melakukan kegiatan lelang harus memastikan bahwa tidak ada lagi prose hukum setelah dilakukan eksekusi, dan setiap eksekusi harus memberikan kepastian kepada para pihak sehingga tidak ada yang merasa dirugikan.

### DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Z. (2021). Metode penelitian hukum. *Sinar Grafika*.
- Ali, Z. (2021). Metode penelitian hukum. *Sinar Grafika*.
- Andi, H. (1985). Pengantar Hukum Acara Pidana Indonesia. *Ghalia Indonesia, Jakarta*.
- Arto, A. M. (2001). Mencari keadilan: kritik dan solusi terhadap praktik peradilan perdata di Indonesia. *Pustaka Pelajar*.
- Ashshofa, B. (2013). Metode penelitian hukum.
- Asmawie, Hanafie, (1990 ). Anti kerugian dan Rehabilitasi Menurut KUHP, *Pradnya Paramitha, Jakarta*.
- Barama, M. (2012). Kedudukan Visum Et Repertum dalam Hukum Pembuktian.
- Chazawi, Adami, (2002). Kejahatan Terhadap Tubuh dan Nyawa, *RajaGrafindo Persada, Jakarta*.

- Chazawi, Adami, (2002). Pelajaran Hukum Pidana Indonesia Bagian Pertama, *Raja Grafindo Persada*, Jakarta,
- Harahap, M. Y. (2002). Pembahasan permasalahan dan penerapan KUHP: Pemeriksaan sidang pengadilan, banding, kasasi, dan peninjauan kembali.
- Harris, H. (1983). Rehabilitasi serta gantirugi sehubungan dengan penahanan yang keliru atau tidak sah. *Binacipta*, Jakarta.
- Ilyas, A., dan Nursal, M. (2016). Kumpulan Asas-Asas Hukum. Jakarta: *Rajawali Pers*.
- Marzuki, P. M., dan Sh, M. S. (2021). Pengantar ilmu hukum. *Prenada Media*.
- Mukti Fajar, N. D., dan Achmad, Y. (2010). Dualisme penelitian hukum: normatif & empiris. *Pustaka pelajar*.
- Nainggolan, A. R., Ginting, B., dan Purba, H. (2021). Tanggung jawab notaris dalam melegalisasi surat jual beli secara melawan hukum terhadap jual beli kios sebagai harta bersama yang dilakukan oleh istri tanpa persetujuan mantan suami setelah terjadinya perceraian (Studi Putusan Nomor: 598 K/PDT/2017). *Jurnal Hukum dan Bisnis (Selisik)*, 7(2), 53-74.
- Panggabean, H. P. (2001). Fungsi Mahkamah Agung dalam praktik sehari-hari: upaya penanggulangan tunggakan perkara dan pemberdayaan fungsi pengawasan MA. *Sinar Harapan*, Jakarta.
- Projohamijoyo, M. (1984). Kemerdekaan hakim keputusan bebas murni:(arti dan makna). *Simplex*.
- Soemitro, R. (1987). Peraturan dan Instruksi Lelang. Bandung: *Eresco*.
- Tsani, M. F. A. (2018). Analisis pembatalan pelaksanaan eksekusi lelang obyek hak tanggungan (studi perbandingan putusan objek sengketa tanah nomor 126/pdt. Bth/2017/pn yyk dan putusan perbuatan melawan hukum nomor 274/pdt. G/2013/pn. Bdg) (*doctoral dissertation, uin sunan kalijaga Yogyakarta*).
- Zulfikri Toguan, (2020). Hukum Pasar Modal, *Taman Karya*, Pekanbaru.
- Zulkarnaen, H. (2017). Penyitaan Dan Eksekusi, *CV Pustaka Setia*, Bandung.