



## Analisis Kepastian Hukum Lelang Pailit

(Studi Kasus Perkara No. 11/Pdt.G/2024/PN Mgg)

Aisyah Lashinta Dewi<sup>1</sup>, Benita Lidya Maharani<sup>2</sup>, Salma Rifda Salsabila<sup>3</sup>

Program Studi S1 Hukum, Universitas Tidar, Indonesia<sup>1-3</sup>

Email Korepondensi: [aisyahlashinta@gmail.com](mailto:aisyahlashinta@gmail.com), [benitalidyaaa@gmail.com](mailto:benitalidyaaa@gmail.com), [salmarifdasalsabila@gmail.com](mailto:salmarifdasalsabila@gmail.com)

Article received: 06 Mei 2025, Review process: 17 Mei 2025

Article Accepted: 15 Juni 2025, Article published: 30 Juni 2025

### ABSTRACT

The execution of a secured asset auction is a form of property right enforcement regulated under Indonesian law to ensure legal certainty and protection for both creditors and debtors. This study aims to analyze the legal certainty in the auction process conducted by PT Bank UOB Indonesia and to examine the legal protection provided to involved parties, including the auction winner. The research adopts a normative juridical method with a qualitative approach, relying on secondary data such as laws, ministerial regulations, auction minutes, and court decisions. The analysis is conducted descriptively and analytically based on relevant legal principles and procedures. Findings indicate that the auction process adhered to applicable legal norms, including proof of default, administrative procedures, public announcements, and valid auction documentation. The debtor's lawsuit was rejected due to the absence of legal violations. The implication is that the auction in this case reflects legal certainty and fairness while ensuring protection for all parties, especially the auction winner. This study highlights the importance of transparency and accountability in executing mortgage rights in Indonesia.

**Keywords:** Legal Certainty, Mortgage Rights, Auction, Default, Legal Protection

### ABSTRAK

Pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan merupakan bentuk eksekusi hak kebendaan yang diatur dalam sistem hukum Indonesia untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum, baik bagi kreditur maupun debitur. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang oleh PT Bank UOB Indonesia serta menelaah bentuk perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat, termasuk pemenang lelang. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif, berdasarkan data sekunder berupa undang-undang, peraturan menteri, risalah lelang, dan putusan pengadilan. Analisis dilakukan secara deskriptif analitis terhadap prosedur, asas, dan prinsip hukum yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang telah memenuhi ketentuan hukum positif, termasuk pembuktian wanprestasi, prosedur administratif, pengumuman publik, dan risalah lelang sah. Gugatan yang diajukan oleh debitur dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak memiliki dasar pelanggaran hukum. Implikasinya, pelaksanaan lelang dalam perkara ini mencerminkan prinsip kepastian hukum dan keadilan, serta memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak, khususnya pemenang lelang. Penelitian ini memperkuat pentingnya prosedur yang transparan dan akuntabel dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di Indonesia.

**Kata Kunci:** kepastian hukum, hak tanggungan, lelang, wanprestasi, perlindungan hukum

## PENDAHULUAN

Kepemilikan atas benda atau hak kebendaan dalam sistem hukum Indonesia memiliki karakter mutlak yang memungkinkan pemilik untuk secara langsung menguasai objek yang dimilikinya serta mempertahankan hak tersebut dari intervensi pihak lain. Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa kebendaan mencakup segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik berupa barang maupun hak. Dalam praktiknya, pelaksanaan hak kebendaan tidak selalu bersifat mutlak karena terdapat pengecualian yang diatur melalui mekanisme hukum, seperti dalam hal pailit yang berdampak pada pengalihan hak milik melalui proses lelang. Prosedur lelang dalam konteks kepailitan menjadi sarana penyelesaian utang yang sah menurut hukum, di mana objek jaminan debitur dapat dialihkan kepada kreditur atau pihak ketiga berdasarkan prosedur formal yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.

Lelang terhadap objek jaminan pailit secara normatif dilaksanakan berdasarkan prinsip kepastian hukum, asas keterbukaan, dan keadilan. Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) serta Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan landasan yuridis bagi proses pelelangan. Salah satu bentuk pelaksanaan lelang adalah melalui mekanisme parate eksekusi, yang memperbolehkan kreditur menjual objek jaminan tanpa perintah pengadilan apabila debitur melakukan wanprestasi. Namun demikian, pelaksanaan lelang kerap kali menimbulkan sengketa hukum, terutama apabila debitur merasa dirugikan atau menilai bahwa proses pelaksanaan lelang tidak mencerminkan itikad baik.

Kasus yang relevan terjadi dalam perkara No. 11/Pdt.G/2024/PN Mgg antara PT Duta Sumpit Indonesia sebagai penggugat dan PT Bank UOB Indonesia sebagai tergugat. Permasalahan bermula dari tidak tertunaikannya kewajiban kredit oleh PT Duta Sumpit Indonesia, yang kemudian memicu tindakan lelang oleh pihak bank terhadap objek jaminan berupa tanah dan bangunan yang dibebani hak tanggungan. Proses pelelangan tersebut, meskipun telah dilaksanakan sesuai prosedur hukum yang berlaku dan berhasil menghasilkan pemenang lelang, ternyata menimbulkan keberatan dari pihak debitur. Gugatan dilayangkan ke Pengadilan Negeri Magelang dengan dalih bahwa pelelangan dilakukan tanpa memperhatikan kepentingan dan hak-hak debitur secara proporsional, serta menyebabkan kerugian baik materiil maupun immateriil.

Dalam proses peradilan, penggugat menyatakan bahwa nilai lelang objek jaminan tidak sesuai dengan harga pasar dan menimbulkan ketimpangan dalam pemenuhan hak-haknya sebagai debitur. Padahal, menurut ketentuan hukum positif, lelang sebagai bentuk pelaksanaan hak tanggungan harus memenuhi prinsip transparansi dan prosedural yang ketat, termasuk penetapan nilai limit yang objektif dan pengumuman lelang secara terbuka. Putusan pengadilan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) menegaskan bahwa tindakan lelang yang dilakukan oleh pihak bank telah

memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Namun demikian, persoalan hukum mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam konteks pelaksanaan lelang tetap menjadi isu krusial yang perlu dianalisis secara mendalam, terutama dari perspektif kepastian hukum.

Secara normatif, pelaksanaan lelang atas objek jaminan dalam perkara kepailitan tidak hanya bertujuan untuk memenuhi piutang kreditur, tetapi juga harus mempertimbangkan hak-hak debitur serta perlindungan hukum bagi pemenang lelang. Ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan asas-asas lelang seperti keadilan, efisiensi, dan akuntabilitas menuntut adanya transparansi dan akurasi dalam setiap tahapan lelang. Proses lelang yang tidak disertai dengan itikad baik, pemenuhan prosedur hukum, atau pemberitahuan kepada debitur secara layak dapat menjadi dasar perlawanan hukum, sekalipun dokumen administratif telah terpenuhi.

Dalam kerangka kepastian hukum, penting untuk memahami bahwa pelaksanaan lelang memiliki konsekuensi yuridis yang besar bagi semua pihak. Kreditur dituntut untuk menjalankan haknya dengan berpedoman pada ketentuan hukum yang berlaku, debitur harus memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian kredit, dan pemenang lelang berhak memperoleh perlindungan hukum atas objek yang dimenangkan. Oleh karena itu, analisis terhadap pelaksanaan lelang dalam konteks perkara No. 11/Pdt.G/2024/PN Mgg tidak hanya penting dalam konteks penyelesaian sengketa perdata, tetapi juga sebagai bentuk pengujian terhadap efektivitas pelaksanaan prinsip-prinsip hukum kebendaan dalam sistem peradilan Indonesia.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum terhadap pelaksanaan lelang objek jaminan yang dilakukan oleh PT Bank UOB Indonesia dalam perkara No. 11/Pdt.G/2024/PN Mgg, serta mengkaji bentuk perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat, baik kreditur, debitur, maupun pemenang lelang, dalam rangka menjamin keadilan dan kepastian hukum dalam sistem eksekusi jaminan di Indonesia.

## METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan metode analisis kualitatif untuk mengkaji kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang objek jaminan pada perkara No. 11/Pdt.G/2024/PN Mgg. Sumber data yang digunakan meliputi data primer berupa peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, serta Peraturan Menteri Keuangan tentang Pelaksanaan Lelang, dan data sekunder berupa putusan pengadilan, dokumen risalah lelang, serta literatur hukum yang relevan. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen dan telaah pustaka untuk memperoleh pemahaman menyeluruh terhadap aspek hukum yang mengatur proses lelang. Seluruh data dianalisis secara deskriptif analitis untuk mengevaluasi kesesuaian prosedur lelang dengan prinsip-prinsip hukum yang

berlaku dan untuk menilai perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam sengketa lelang.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan lelang seringkali mengalami kendala yang muncul dari kesalahpahaman atau rasa ketidakadilan yang terjadi antara debitur dan kreditur. Di Pengadilan Negeri Magelang diketahui terdapat perkara mengenai lelang dengan perkara No. 11/Pdt.G/2024/PN Mgg. Perkara tersebut melibatkan beberapa pihak seperti PT Duta Sumpit Indonesia sebagai penggugat, mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri Magelang. Perkara tersebut juga melibatkan para pihak tergugat, Tergugat I yakni PT Bank UOB Indonesia, Tergugat II yakni Iming Sidharta, Tergugat III yakni Kementerian Keuangan RI, cq. Kanwil DJKN Jateng dan DIY, cq. KPKNL, serta Turut Tergugat I yakni Kementerian ATR/BPN RI Kabupaten Magelang dan Turut Tergugat II yakni Kementerian ATR/BPN RI Kabupaten Temanggung.

Permasalahan yang timbul dari perkara Nomor. 11/Pdt.G/2024/PN Mgg berasal dari penggugat yaitu PT Duta Sumpit Indonesia yang mendapatkan pinjaman kredit dari tergugat I yakni PT Bank UOB Indonesia dengan perjanjian awal tertanggal 10 Maret 2017 dengan total pinjaman beserta bunga sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah). Perjanjian kredit tersebut mengalami beberapa kali perubahan dengan perubahan perjanjian terakhir pada tanggal 2 November 2020 sebesar Rp. 13.647.839.874,- (tiga belas milyar enam ratus empat puluh tujuh juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu delapan ratus tujuh puluh empat rupiah). Dalam melakukan perjanjian kredit objek yang dijaminan oleh penggugat berupa beberapa bidang tanah antara lain SHM No. 599 atas nama Grace Natalia yang terletak di Kabupaten Temanggung, SHM No. 87 atas nama Aloysius Rochmat Jiman yang terletak di Kecamatan Tempuran, Kabupaten Magelang, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 914 atas nama Grace Natalia yang terletak di Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang.

Namun karena Covid-19 melanda Indonesia pada saat itu, PT Duta Sumpit Indonesia mengalami kesulitan untuk membayar angsuran kredit hingga diketahui bahwa pada tanggal 23 Februari 2020, pabrik tersebut dinyatakan pailit dan berhenti beroperasi. PT. Duta Sumpit Indonesia tetap tidak berhasil menjual jaminan yang diperjanjikan walaupun sudah diberi kelonggaran waktu oleh Bank UOB Indonesia sebagai pihak kreditur. Atas ketidakmampuan pembayaran utang dengan tenggat waktu yang diberikan, PT Bank UOB Indonesia memutuskan untuk melakukan pelelangan terhadap 2 (dua) objek jaminan PT Duta Sumpit Indonesia dengan harga secara keseluruhan terjual dengan harga Rp. 5.483.000.000,00,- (lima milyar empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah).

Selama pengurusan permohonan lelang yang dilakukan oleh Bank UOB Indonesia, tidak ditemukan tindakan dari pihak debitur untuk melakukan pembatalan rencana lelang sehingga proses pelaksanaan lelang dapat dijalankan sesuai dengan prosedur dan ketentuan lelang baik itu dalam proses administrasi,

---

proses penetapan nilai limit yang didasarkan pada Laporan Penilaian Kantor Jasa Penilaian Pajak (KJPP) hingga tahap akhir berupa Risalah lelang.

Akan tetapi, setelah objek jaminan tersebut terjual dengan harga berkisar 5 miliar ini, ternyata tidak sesuai dengan perhitungan PT Duta Sumpit Indonesia. PT Duta Sumpit Indonesia menghitung bahwa total penjualan objek lelang senilai Rp. 11.444.496.000,- (sebelas milyar empat ratus empat puluh empat juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah). Hal ini menimbulkan ketidaksetujuan PT Duta Sumpit Indonesia atas lelang yang dilakukan oleh PT Bank UOB Indonesia terhadap objek jaminan dan menganggap bahwa harga lelang tersebut tidak sesuai serta PT Duta Sumpit Indonesia menjadi pihak yang merasa dirugikan.

Gugatan yang diajukan oleh PT Duta Sumpit Indonesia termasuk dalam gugatan yang tidak tepat karena PT Duta Sumpit Indonesia menganggap bahwa hal ini termasuk kedalam perbuatan melawan hukum. Diketahui akar permasalahannya berasal dari permasalahan a quo mengenai pelaksanaan atas perjanjian kredit No. 28 tanggal 10 Maret 2017 dan akta perubahan perjanjian kredit No. 464 pada tanggal 31 Agustus 2017. PT Duta Sumpit Indonesia seperti berusaha untuk mengaburkan akar permasalahan yaitu wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan perbuatan melawan hukum. PT Duta Sumpit Indonesia menggiring permasalahannya dengan meminta ganti rugi kepada pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam perjanjian. Tindakan yang dilakukan oleh PT Duta Sumpit Indonesia tidak dapat dibenarkan dan menunjukkan itikad tidak baik.

Alasan dilaksanakan Lelang oleh PT Bank UOB Indonesia dikarenakan PT Duta Sumpit Indonesia yang telah melanggar janjinya untuk melunasi hutangnya kepada PT Bank UOB Indonesia sedangkan PT Bank UOB Indonesia telah memberikan kelonggaran waktu yaitu restrukturisasi sampai beberapa kali, namun PT Duta Sumpit Indonesia tidak kunjung menyelesaikan pinjamannya dan terkesan mengulur-ulur waktu. PT Bank UOB Indonesia telah memberikan kesempatan PT Duta Sumpit Indonesia untuk menyelesaikan dengan caranya sendiri yaitu dengan menjual objek jaminan tetapi tidak dilakukan dengan baik.

Hal tersebut dapat termasuk kedalam debitur yang tidak beritikad baik. Akhirnya PT Bank UOB Indonesia mengajukan haknya untuk melakukan Lelang kepada KPKNL Semarang. PT Bank UOB Indonesia melakukan pelelangan terhadap obyek jaminan PT Duta Sumpit Indonesia untuk memperoleh pelunasan kredit. Proses pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dengan beberapa tahapan. Tahapan pertama yaitu PT Bank UOB Indonesia telah mengajukan 3 (tiga) objek jaminan untuk permohonan lelang dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Tahapan kedua yaitu pelampiran dokumen yang lengkap secara administratif dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, sehingga memenuhi syarat untuk ditetapkan jadwal lelang.

Selanjutnya dalam pelaksanaan lelang, objek jaminan harus dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dimohonkan kepada PT Bank UOB Indonesia sebagai pemegang hak. Hasil dari pelaksanaan lelang yakni pada SHM No. 87 a.n. Aloysius Rochmat Jiman dan SHBG No. 914 a.n. Grace

Natalia terjual kepada Iming Sidharta yang kemudian tertuang dalam Risalah Lelang No. 2142/37/2023 tanggal 20 Desember 2023, sedangkan objek sengketa 3 tidak terjual. Dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada hal yang membatalkan rencana pelaksanaan lelang karena telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan dinyatakan objek sengketa telah sah.

Atas proses pelelangan tersebut, PT Duta Sumpit Indonesia sebagai penggugat merasa dirugikan karena menurutnya harga jual dari lelang tersebut jauh dari harga yang sesuai di pasaran. PT Duta Sumpit Indonesia merasa dirugikan secara materiil maupun immateriil. Kerugian materiil PT Duta Sumpit Indonesia merasa mengalami kerugian sebesar Rp. 11.444.496.000,- (sebelas milyar empat ratus empat puluh empat juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) dan kerugian secara immateriil sebesar Rp. 5.961.496.000,- (lima milyar sembilan ratus enam puluh satu juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah). Dasar PT Duta Sumpit Indonesia mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Magelang yakni terdapat pada Pasal 28 huruf D ayat (1) yang menjelaskan mengenai hak setiap orang untuk mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum yang adil di hadapan hukum. Dan Pasal 28 huruf G ayat (1) yang menjelaskan mengenai hak setiap orang untuk mendapatkan perlindungan dan rasa aman secara pribadi. Dengan berpedoman pada dasar hukum tersebut, PT Duta Sumpit Indonesia melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Magelang dengan tujuan kembalinya hak dari PT Duta Sumpit Indonesia terkait dengan proses pelelangan yang dilakukan oleh PT Bank UOB Indonesia telah menimbulkan kerugian bagi penggugat serta tidak adanya itikad baik dari tergugat I yakni PT Bank UOB Indonesia dalam melakukan proses pelelangan.

### **Kepastian Hukum Terhadap Proses Pelaksanaan Lelang yang Dilakukan Tergugat**

Proses lelang di Indonesia memiliki dasar hukum yang kuat tergantung pada jenis lelangnya. Proses pelelangan harus sesuai dengan hukum yang berlaku agar tidak terjadi kesalahpahaman atau kekeliruan dalam pelaksanaannya. Terkadang dalam proses pelelangan terdapat berbagai macam permasalahan mulai dari debitur yang melakukan perbuatan melawan hukum atau bahkan kreditur yang menghadapi persoalan wanprestasi. Perlu adanya dasar hukum dan kepastian hukum yang kuat dalam menyelesaikan perkara lelang yang ada di Indonesia dengan tujuan agar terciptanya keadilan bagi pihak yang terlibat baik kreditur maupun debitur. Dalam kehidupan masyarakat sering ditemukan bahwa ketidakpuasan dari masyarakat terkait benda tertentu sebagai jaminan karena apabila debitur tidak melaksanakan janjinya maka kreditur akan memiliki kebijakan yang lebih tinggi untuk mendapatkan pelunasan piutangnya.

Dalam pemberian kredit kepada debitur, hak tanggungan menjadi perjanjian yang pokok karena dapat digunakan sebagai bukti jaminan pelunasan atas kewajiban debitur dan sebagai bukti kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa apabila debitur melakukan wanprestasi. Terdapat dua (dua) pilihan mekanisme dalam praktek pelaksanaan lelang hak tanggungan berdasarkan Pasal

---

20 ayat (1) UU Hak Tanggungan, yaitu menggunakan mekanisme berdasarkan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan atau berdasarkan hak Pemegang Hak Tanggungan tingkat pertama untuk menjual benda tersebut. Karena pernyataannya yang eksplisit, kedua prosedur tersebut merupakan alat hukum wajib yang dituangkan dalam UU Hak Tanggungan, dan KPKNL. Eksekusi jaminan menjadi langkah terakhir ketika kreditur tidak menerima hak tanggungan dari debitur yang wanprestasi. Berdasarkan pada Pasal 20 UU Hak Tanggungan, cara melakukan eksekusi hak tanggungan bisa dilakukan dengan penjualan terhadap objek hak tanggungan dilakukan secara umum sesuai dengan tata cara untuk pelunasan piutang.

Ketentuan mengenai pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan diatur dalam Pasal 6 dan 20 UU Hak Tanggungan yang menjelaskan bahwa hak kreditur untuk melakukan penjualan atas objek hak tanggungan sesuai dengan kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta dapat mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya tersebut apabila debitur melakukan cidera janji (wanprestasi) (Alfara, M. Ichsan, 2020). Proses pelaksanaan pelelangan tersebut tidak memerlukan persetujuan dari pihak manapun dan mengeksekusi melalui parate eksekusi harus memenuhi adanya perjanjian mengenai wanprestasi (Al Ghani, M. Ariza, Hanafi Tanawijaya, 2023).

Dalam kaitannya dengan perkara mengenai lelang yang dilakukan oleh PT Bank UOB Indonesia terhadap tanah sebagai objek jaminan dari PT Duta Sumpit Indonesia, kegiatan yang dilakukan oleh PT Bank UOB Indonesia telah sesuai dengan Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Dijelaskan bahwa PT Duta Sumpit Indonesia telah melakukan cidera janji dengan tidak membayar hutangnya kepada PT Bank UOB Indonesia walaupun sudah diberikan kelonggaran waktu. PT Bank UOB Indonesia juga berhak untuk mendapatkan keuntungan dari penjualan objek lelang dari PT Duta Sumpit Indonesia untuk melunasi piutang dari PT Duta Sumpit Indonesia.

UU Hak Tanggungan menjelaskan mengenai pemberian opsi dalam permasalahan eksekusi sendiri oleh kreditur sebagai pemegang hak tanggungan untuk menjual sendiri objek hak tanggungannya apabila debitur melakukan wanprestasi. Namun pada perkara nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg diketahui bahwa PT Duta Sumpit Indonesia sebagai debitur tidak mengakui bahwa dirinya telah wanprestasi. Untuk menjamin kepastian hukum dalam suatu lelang, petugas lelang wajib membuat Berita Acara Lelang setelah pelaksanaan lelang. Akta yang merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna ini memuat laporan pelaksanaan lelang agar pembeli mempunyai kepastian hukum bahwa peralihan hak tanggungan atas barang miliknya adalah sah (Nugrohandini, Dwi, Ety Mulyati, 2019). Pembeli lelang tidak memperoleh kepastian hukum atas risalah lelang yang dimilikinya apabila terdapat putusan perkara lelang yang mengakibatkan batalnya risalah lelang.

Pelelangan umum dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan hingga mencapai harga tertinggi sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk

---

Pelaksanaan Lelang. Pengumuman lelang dilakukan sebelum lelang dilaksanakan. Menurut Pasal 6 dan Pasal 20 UU Hak Tanggungan, pemegang hak tanggungan dapat langsung mengeksekusi obyek hak tanggungan apabila debitur wanprestasi, tanpa bantuan Pengadilan Negeri (atau perintah eksekusi).

Keputusan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002 yang memuat petunjuk teknis pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan secara khusus menyatakan bahwa persyaratan Lelang Eksekusi didasarkan pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan (Suharto, R, 2019). Syarat lelang eksekusi dapat berupa adanya salinan perjanjian kredit yang dilakukan debitur kepada debitur, adanya bukti salinan Sertifikat Hak Tanggungan dan bukti Akta Pemberian Hak Tanggungan, adanya bukti salinan surat peringatan yang menyatakan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi, adanya surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban serta bukti asli dari kepemilikan hak lelang. Lelang eksekusi dalam pelaksanaannya memiliki prosedural yang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Hal ini dapat menjadi pedoman dalam melakukan pelelangan. Proses lelang dapat dilakukan sebagai berikut :

1. Bukti permohonan persyaratan lelang dari kreditur dapat diajukan kepada KPKNL secara tertulis.
2. Setelah menerima persyaratan dari pemohon lelang atau kreditur, KPKNL akan menetapkan jadwal dan tempat pelaksanaan lelang
3. Pengumuman pelelangan dilakukan oleh kreditur dan sesuai dengan ketentuan
4. Jaminan penawaran lelang dilakukan oleh peserta lelang dan sesuai dengan ketentuan
5. Pejabat Lelang dari KPKNL menjadi pelaksana lelang
6. Pemenang lelang dapat melunasi harga dan bea lelang selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang
7. Hasil bersih lelang diserahkan oleh KPKNL kepada pemohon lelang atau kreditur dan Bea Lelang dan dimasukkan ke kas negara
8. Pemenang lelang akan mendapatkan dokumen dan barang lelang serta Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL sebagai bukti akta jual beli atau pemenang dapat menyerahkan bukti pelunasan pembayaran
9. Salinan Risalah Lelang diserahkan kepada pemohon lelang atau kreditur
10. Salinan Risalah Lelang dapat digunakan dalam proses balik nama sertifikat objek lelang yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang.

Tidak ada pernyataan secara khusus mengenai asas-asas dalam lelang. Sehingga jika ditinjau dari klausul dalam peraturan perundang-undangan mengenai lelang, didapatkan mengenai asas lelang yang dimaksud. Keberadaan dari asas ini didasarkan pada proses eksekusi terhadap objek jaminan atau lelang tidak hanya berpedoman pada proses atau alur pelaksanaan saja, namun harus memenuhi asas-asas dari lelang sendiri. Asas transparansi dimaksud untuk memberikan informasi secara meluas dan terbuka, agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat dan memberikan peluang sama besar bagi setiap individu

untuk mengikuti lelang. Perwujudan dari asas transparansi ini dapat dilihat dari adanya pengumuman lelang. Asas kepastian hukum proses pelaksanaan lelang harus mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan lelang. Setelah proses pelelangan telah berhasil, maka dibuatlah risalah lelang sebagai akta otentik untuk mempertahankan dan melaksanakan hak serta kewajiban dari masing-masing pihak.

Asas persaingan, setiap peserta lelang diberikan kesempatan yang sama dalam proses pelaksanaan lelang dan bersaing dalam mengajukan penawaran tertinggi atau setidaknya mampu melampaui dari nilai limit yang telah ditetapkan. Penawaran tertinggi yang diberikan atas barang atau objek lelang disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai pembeli lelang. Asas keadilan, dalam hal pelaksanaan proses lelang diutamakan untuk memenuhi keadilan yang proporsional. Asas ini dipergunakan untuk menghindari adanya keberpihakan kepada peserta lelang atau kepada pihak lain berdasarkan kepentingan pribadi.

Selain itu, keberadaan asas ini ditujukan untuk menghindari munculnya tindak kesewenang-wenangan yang dilakukan oleh pemegang hak atau penjual dalam menetapkan nilai limit atas objek atau barang lelang sehingga merugikan pihak tereksekusi. Asas Efisiensi memberikan jaminan pelaksanaan kejang dapat dilakukan dengan biaya relatif murah, karena proses lelang dapat dilakukan di tempat dan waktu bersamaan. Terakhir ialah asas akuntabilitas yang menghendaki proses pelaksanaan lelang dapat dipertanggung-jawabkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan melalui pertanggungjawaban terkait administrasi dan pengelolaan uang lelang.

Dalam pelaksanaan lelang sendiri tidak hanya berpedoman pada asas-asas saja. Prinsip mengenai lelang juga menjadi bagian dalam proses pelaksanaan jual beli secara lelang. Adapun prinsip lelang ialah dilaksanakan dihadapan pejabat lelang, tetapi apabila dalam peraturan mengecualikan, maka tidak perlu, pelaksanaan lelang tetapi dilakukan meskipun hanya dihadiri oleh 1 peserta, menyusun risalah lelang, risalah lelang tetapi dibuat walau proses lelang tidak dihadiri peserta lelang, lelang tidak dapat dibatalkan apabila pelaksanaan lelang dijalankan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Prosedur tahapan pelaksanaan lelang berupa permohonan pelaksanaan lelang yang diajukan oleh pihak pemegang hak tanggungan, melengkapi administrasi pelaksanaan lelang, melakukan pengumuman lelang yang ditujukan untuk masyarakat secara luas, pelaksanaan lelang dan pembuatan risalah lelang. Legalitas secara formal atas subjek dan objek lelang terkait dokumen persyaratan lelang, menunjukkan hubungan hukum antara subjek dengan objek untuk meyakinkan Pejabat lelang atau Kepala KPKNL bahwa subjek hukum memiliki hak untuk melakukan lelang terhadap objek. Bukti dokumen mengenai pelaksanaan lelang terhadap hak tanggungan berupa salinan-salinan dokumen penting terkait perjanjian kredit, laporan penilaian, rincian utang, surat wanprestasi, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan pokok perkara (Kumala, Y.C.,2021). Adapun dokumen khusus berupa, bukti dalam melakukan

pengumuman atas lelang, SKT/SKPT dari objek lelang tersebut, fotocopy dari pemberitahuan atas rencana diadakannya lelang dari kreditur kepada debitur.

Pokok paling utama dalam pelaksanaan lelang ialah objek lelang, yaitu barang atau benda baik bergerak atau tidak bergerak yang dalam hal ini dapat berupa objek jaminan atas dasar perjanjian yang telah ditetapkan untuk dijadikan objek lelang. Berdasarkan kasus mengenai perjanjian yang melibatkan bank dan subjek hukum lain, jaminan atau agunan menjadi salah satu komponen penting dalam sebuah perjanjian kredit sebagai bentuk perlindungan dari resiko yang mungkin timbul ketika terjadi wanprestasi. Dalam perkara nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg diketahui bahwa objek jaminan berupa SHM tanah sehingga, objek jaminan tersebut dapat dibebani dengan hak tanggungan (Mochtar, Moch,2023). Kejelasan atas status dari objek jaminan berupa hak tanggungan, menjadikan kreditur memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi terhadap agunan apabila debitur didapati melakukan cidera janji (wanprestasi). Lebih jelasnya pada Pasal 20 ayat 1 UUHT, bahwa apabila debitur melakukan cidera janji maka:

1. Pemegang hak tanggungan pertama yang apabila dikaitkan dengan perkara nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg ialah kreditur atau Bank UOB Indonesia. Berdasarkan Pasal 6 UUHT diberi kuasa sendiri untuk melakukan penjualan atas objek jaminan dengan dibebani hak tanggungan.
2. Pasal 14 ayat 2 UUHT, hak tanggungan yang menjadi objek dijual melalui pelelangan umum sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk melakukan pelunasan piutang milik pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain.

Menilik pada perkara nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg, pihak debitur diketahui telah melakukan cidera janji yang dibuktikan dengan surat peringatan dari pihak kreditur yaitu Bank UOB dan pernyataan langsung oleh debitur yang tertuang dalam gugatan. Sehingga berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Bank UOB memiliki hak dan kewenangan untuk melakukan lelang objek jaminan atau disebut sebagai lelang parate eksekusi termasuk hak terkait penetapan nilai limit. Untuk melakukan penetapan harga dalam eksekusi lelang atau parate eksekusi merujuk pada Pasal 1 angka 25 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, harga minimal atas barang yang akan dilakukan pelelangan ditetapkan oleh pemegang hak tanggungan pertama.

Kemudian, untuk mengetahui limit harga lelang parate eksekusi diatur dalam PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu didasarkan pada penilaian yang dilakukan oleh pihak penilai atau tim penaksir. Penilai ialah pihak yang melakukan penilaian secara independen sedangkan penaksir merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual. Dalam Pasal 48 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang penetapan nilai limit oleh penjual didasarkan pada laporan dari penilai, penaksir atau penilaian sendiri.

Berdasarkan perkara yang terjadi antara PT. Duta Sumpit dan Bank UOB, dapat diketahui bahwa proses penetapan harga limit yang dilakukan oleh Bank

UOB selaku pihak pemegang hak tanggungan pertama didasarkan pada Laporan Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Renggaanis, Hamid & Rekan. Pernyataan mengenai limit tersebut telah tertuang dalam Surat No. 23/NBBC/1308 dengan Bank UOB sendiri sebagai pihak yang bertanggungjawab atas nilai limit. Merujuk kembali pada keberadaan Pasal 20 ayat 1 UUHT menjadi penguat dan pendukung ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 6 UUHT. Pasal tersebut dapat diterapkan dalam perkara yang terjadi antar PT Duta Sumpit Indonesia dengan Bank UOB bahwa PT. Duta Sumpit Indonesia telah melakukan cidera janji terhadap perjanjian kredit yang telah mengikat diantara keduanya.

Tindakan wanprestasi tersebut dapat dilihat dari pembayaran kredit dari PT. Duta Sumpit Indonesia mulai macet sekitar tahun 2020. Pihak PT. Bank UOB Indonesia telah memberikan kelonggaran agar PT. Duta Sumpit Indonesia bisa menyelesaikan dengan caranya sendiri melalui penjualan objek jaminan. Akan tetapi, kelonggaran yang telah diberikan, ternyata tidak dimanfaatkan secara maksimal oleh pihak PT. Duta Sumpit Indonesia. Diketahui bahwa PT. Duta Sumpit Indonesia tetap tidak dapat melakukan pembayaran dalam tenggat waktu yang diberikan oleh pihak Bank UOB. Fakta tersebut memperkuat bahwa tindakan dari PT. Duta Sumpit Indonesia melakukan cidera janji sehingga Bank UOB Indonesia selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan hak-nya dengan menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang telah diatur.

Walaupun pada kenyataannya, keberadaan Pasal 6 UUHT sering dianggap sebagai pemicu atas tindak kesewenang-wenangan dari kreditur sehingga mengakibatkan ketidakadilan bagi debitur. Namun kecemasan tersebut dapat dinetralisir dengan hadirnya Pasal 20 UUHT sebagai suatu kejelasan dan keselarasan. Pasal ini menjadi batasan bagi pihak pemegang hak tanggungan agar tidak melakukan tindakan kesewenang-wenangan terhadap penetapan nilai limit. Hal ini berkaitan dengan teori kepastian hukum, dimana hukum merupakan sebuah aturan mengenai perbuatan yang boleh dilakukan dan tidak boleh dilakukan oleh tiap individu dan negara memiliki kewenangan terhadap perbuatan tersebut untuk dijadikan sebagai pedoman dalam masyarakat. Keberadaan Hukum tanpa memiliki kepastian yang jelas tidak dapat diterapkan dan digunakan oleh masyarakat maupun negara. Untuk itu, keberadaan kepastian hukum ditujukan sebagai langkah dalam mewujudkan kesesuaian, memberikan kejelasan dan keteraturan agar dapat bermanfaat bagi masyarakat.

Pelaksanaan lelang memiliki prinsip-prinsip yang telah dijabarkan diatas, namun dalam pelaksanaan parate eksekusi secara teoritis dan normatif, tidak diperlukan izin dari Pengadilan Negeri ketika melakukan eksekusi dan eksekusi tersebut dapat dilaksanakan walaupun debitur dalam keadaan pailit. Pernyataan tersebut dikuatkan dengan pendapat para ahli antara lain:

1. Menurut Pitlo, mengatakan bahwa parate eksekusi adalah suatu penjualan yang dilakukan di luar wilayah hukum acara dan tidak perlu dilakukan proses penyitaan juru sita. Semua proses dilaksanakan seperti proses penjualan barang sendiri di depan umum.

2. Menurut Subekti, parate eksekusi merupakan penjualan yang dijalankan sendiri, menjual sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, tanpa perlu adanya perantara pengadilan. Dengan kata lain proses eksekusi dilaksanakan secara mandiri tanpa perlu bantuan dari pengadilan, hanya berdasarkan bantuan Kantor Lelang Negara.
3. Menurut Yahya Harahap, parate executie merupakan pengecualian terhadap prinsip eksekusi melalui perintah dan pimpinan dari KPN.

Pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Bank UOB diketahui telah berdasarkan asas, prinsip, dan prosedur pelaksanaan lelang. Hal ini dapat dilihat dari kelengkapan dokumen administrasi yang mampu dilampirkan oleh Bank UOB telah sesuai dengan UU Hak Tanggungan dan PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, termasuk pernyataan debitur wanprestasi yang tertuang dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan.

Pernyataan wanprestasi diperkuat dengan pengakuan dari PT. Duta Sumpit Indonesia telah pailit atas pernyataan tersebut berdasarkan Pasal 1925 KUHPerdara dianggap menjadi bukti yang sempurna. Akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Duta Sumpit Indonesia, maka Bank UOB Indonesia sebagai pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual objek jaminan sebagaimana tertuang dalam Pasal 20 ayat 1 huruf a UUHK. Bahwa diketahui sebelum proses pelaksanaan lelang, tidak ada hal-hal yang dilakukan oleh PT. Duta Sumpit Indonesia untuk membatalkan rencana pelaksanaan lelang objek jaminan. Segala prosedur mengenai pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan telah dilaksanakan secara terstruktur dan benar baik proses administrasi hingga proses eksekusi lelang. Maka dengan begitu, keberadaan UUHK dan PMK Pelaksanaan Lelang dapat memberikan kepastian hukum atas tindakan lelang yang dilakukan oleh Bank UOB terhadap objek jaminan milik PT. Duta Sumpit Indonesia.

### **Perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perkara Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg.**

Proses pelaksanaan lelang eksekusi terhadap sebuah jaminan yang terikat hak tanggungan tentu melibatkan beberapa pihak di dalamnya. Pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan lelang adalah debitur selaku pemberi hak tanggungan, kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dan pemenang lelang sebagai pihak ketiga dan pemilik baru atas objek suatu hak tanggungan. Lelang memiliki fungsi yaitu sebagai alat penegak hukum yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, salah satu sumber hukum yang dijadikan acuan mengatur hal tersebut adalah Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Keterlibatan beberapa pihak pada suatu proses lelang tersebut menyebabkan UUHT memberikan perlindungan hukum sekaligus menjamin kepastian hukum yang timbul, atau dengan kata lain mengakomodir kepentingan seluruh pihak terkait.

Pemberian kredit oleh debitur didasarkan oleh perjanjian kredit yang mana di dalamnya harus memuat jaminan bagi kreditur yang diberikan debitur sebagai

perlindungan hukum atas piutang yang telah diberikan. UUHT juga mengakomodir perlindungan hukum akibat dari adanya wanprestasi dari kreditur terhadap hutangnya supaya debitur tetap mendapatkan hak pelunasan piutangnya, dengan syarat telah dilakukan pendaftaran Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan sertifikat tanah dari objek hak tanggungan ke Kantor Pertanahan agar sesuai dengan asas publisitas yang mewajibkan hak tanggungan didaftarkan di register umum (Halim, Maria Stephannie, 2018).

Kreditur diberikan perlindungan hukum oleh negara serta memiliki beberapa hak yang akan melekat padanya selaku pemberi piutang ke pihak debitur. Hak tanggungan lekat kaitannya dengan asas *droit de suite* yang tercantum pada UUHT dimana hak tanggungan yang dalam hal ini hak kebendaan mutlak akan mengikuti siapa saja sebagai pemegang objeknya. Hal itu sebagai bentuk pemberian kepastian hukum bagi kreditur saat debitur terbukti wanprestasi maka tetap akan mendapatkan pelunasan piutang dari penjualan hak tanggungan melalui lelang yang merupakan haknya (Sakti, G. K., & Silviana, A.). Kreditur juga dimudahkan dalam hal pengekseskuan jaminan hak tanggungan apabila debitur cidera janji atau wanprestasi. UUHT Pasal 6 mengatur mengenai pelaksanaan eksekusi terhadap hak tanggungan atas kekuasaan sendiri. Maksud dari kekuasaan sendiri yaitu saat kreditur cidera janji, mengakibatkan debitur mempunyai hak untuk melelang objek yang dijamin sebagai hak tanggungan tanpa menunggu perintah ketua pengadilan sehingga akan memudahkan kreditur dengan jangka waktu lebih singkat dan rendah biaya.

Sama halnya seperti kreditur, debitur juga memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dalam lelang hak tanggungan. Objek yang dijamin sebagai hak tanggungan harus dinilai di awal perjanjian kredit sesuai Peraturan Bank Indonesia Pasal 46 ayat (1) huruf b Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset dimana wajib sesuai metode serta prinsip yang berlaku di masyarakat melalui badan dengan kewenangan terkait. Penilai objek hak tanggungan juga diatur dalam Peraturan Bank Indonesia, yaitu jika nilainya kurang dari Rp 5.000.000.000,00 maka akan dinilai penilai internal pihak bank dan dapat diajukan penilaian oleh penilai independen untuk hasil yang adil, apabila nilainya lebih dari Rp. 5.000.000.000,00 maka mutlak akan dinilai oleh penilai independen. Hal tersebut diatur dalam rangka memberikan penjaminan untuk kepastian hukum dari nilai objek hak tanggungan tersebut. Pasal 12 dalam UUHT dimana kepemilikan objek hak tanggungan akan batal demi hukum apabila nilai dari objek hak tanggungan yang dijamin lebih besar dibandingkan hutang kreditur terhadap debitur.

Negara juga melindungi hak hukum debitur saat lelang eksekusi dilakukan terhadap hak tanggungan atas tindakan wanprestasinya. Kantor Lelang yang akan melaksanakan pelelangan, maka wajib terdapat pemberitahuan kepada kreditur terlebih dahulu guna menginformasikan objek hak tanggungan tersebut sudah di tahap pendaftaran pelelangan. Kantor Lelang wajib membuat dua kali pengumuman di surat kabar sesuai dengan Pasal 44 Peraturan Mahkamah Agung. Adanya pengumuman lelang tersebut diharapkan agar lelang diikuti oleh banyak

khalayak ramai untuk mendapatkan harga paling tinggi dalam rangka pemenuhan hak debitur sekaligus perlindungan hukum terhadapnya karena sifat dari lelang yang terbuka untuk siapa saja yang berkenan mengikuti. Para calon pihak ketiga nantinya akan memberikan penawaran terbaik mereka terhadap objek hak tanggungan yang sedang di tahap pelelangan oleh kreditur (Hutapea, Jessica A. Putri.,2020).

Harga paling rendah atau dalam pelelangan biasa disebut dengan nilai limit terhadap suatu objek lelang hak tanggungan juga turut diatur untuk melindungi debitur secara hukum. Penentu besaran nilai limit tersebut dilakukan oleh pemilik objek hak tanggungan yang dalam hal ini adalah debitur sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan pada Pasal 23 ayat (2) 450/KMK.01/2002 yang nantinya harga tersebut akan tercantum dalam pengumuman lelang agar diketahui khalayak umum. Pencantuman tersebut dilakukan untuk memenuhi asas keterbukaan sehingga menghindari kecurangan pihak manapun yang turut serta dalam pelelangan objek hak tanggungan sehingga diharapkan dapat dipertanggungjawabkan oleh seluruh pihak yang akan terlibat (Fahmi, Herzie Riza,2019).

Hasil dari penjualan melalui lelang tersebut tentu diharapkan memiliki sisa nilai dari hasil penjualan yang telah dimenangkan oleh salah satu peserta lelang yang kemudian menjadi pihak ketiga. Tahap akhir dari lelang adalah penyerahan hasil pelelangan yang sudah bersih pada debitur oleh Balai Lelang dengan jangka waktu maksimal tiga hari dari diterimanya pembayaran oleh pemenang lelang sesuai Pasal 74 ayat (3). Debitur yang telah terpenuhi haknya terkait piutang yang pernah diberikan pada kreditur juga harus bersikap profesional dengan mengembalikan dana pada kreditur apabila terdapat sisa hasil penjualan yang telah dikurangi sisa hutang milik kreditur.

Ketentuan tersebut sah diatur pada Pasal 6 UUHT sekaligus sebagai wujud perlindungan hukum. pasal tersebut menyebutkan bahwa sisa hasil penjualan objek yang menjadi hak tanggungan harus diserahkan kembali pada pemberi hak tanggungan yang dalam hal ini adalah kreditur macet, sehingga pelelangan tersebut tetap dilakukan dengan berkeadilan baik untuk kreditur yang telah mendapatkan pelunasan piutangnya juga untuk kreditur yang objek hak tanggungannya telah dijual melalui pelelangan guna menutup seluruh kekurangan yang masih belum tertutup pada tempo yang ditetapkan di awal dan disetujui oleh debitur dan kreditur saat perjanjian kredit di awal dilakukan oleh kedua pihak. Hal tersebut tentu memberikan kepastian hukum untuk kedua belah pihak dengan pembagian hasil penjualan dengan masing-masing hak mereka sesuai perjanjian yang disepakati.

Pihak selanjutnya yang wajib dilindungi secara hukum pada lelang objek jaminan hak tanggungan adalah pemenang lelang yang merupakan pihak ketiga sekaligus pemilik selanjutnya dari suatu objek lelang. Orang pribadi atau badan hukum dinyatakan sebagai pemenang lelang apabila telah melakukan seluruh kewajiban administratif yang menjadi tanggung jawabnya, yaitu pembayaran lelang sesuai kesepakatan, bea lelang, pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan

Bangunan (BPHTB), dan pungutan lain-lain. Pemenang lelang yang telah membeli objek jaminan hak tanggungan akan diberikan bukti yang autentik untuk perlindungan dan kepastian hukum dengan penerbitan risalah lelang terkait objek jaminan hak tanggungan yang telah sah secara hukum menjadi miliknya.

Risalah lelang tersebut akan menjadi bukti autentik dengan pembuktian sempurna yang diterbitkan Pejabat Lelang (Azzahra, Salsabila Fathimah, and Siti Malikhatus Badriyah, 2023). Isi dari risalah lelang tersebut adalah rangkuman berita acara mengenai lelang yang dimenangkan oleh pihak ketiga tersebut. Kekuatan hukum dari risalah lelang sangat dipertimbangkan sama halnya dengan dokumen akta notaris. Dokumen kedua yang memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang yaitu adanya kwitansi pembayaran objek hak tanggungan tersebut. Apabila seluruh dokumen telah dipenuhi dan dijamin keabsahannya, maka lelang tidak dapat dibatalkan karena sudah memiliki kekuatan hukum seperti yang diatur dalam Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Perlindungan selanjutnya bagi pemenang lelang tercantum pada Pasal 200 HIR yang berisi mengenai pemenang lelang dapat meminta bantuan dari pengadilan berwenang agar dilakukan pengosongan objek hak tanggungan jika dirinya tidak dapat menguasai objek jaminan hak tanggungan yang telah dibelinya yang telah sah secara hukum. Hal itu dilakukan sebagai salah satu peran negara untuk mengakomodir kepentingan pemenang lelang.

Pelaksanaan lelang objek jaminan hak tanggungan yang telah sah terjadi dengan nomor perkara 11/Pdt.G/2024/PN Mgg dengan para pihak yaitu PT Duta Sumpit Indonesia sebagai pemberi hak tanggungan, Bank UOB Magelang sebagai Pemegang hak tanggungan dan Iming Sidharta sebagai pemenang lelang. Lelang yang dilakukan sudah sesuai dengan seluruh ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga dapat memberikan kepastian serta perlindungan hukum untuk seluruh pihak terkait. Bank UOB Magelang selaku pemegang hak tanggungan sangat lekat dengan asas *droit de suite* sehingga memiliki hak untuk melelang objek jaminan tersebut atas kekuasaannya yang dijamin sebagai hak tanggungan milik PT Duta Sumpit Indonesia sesuai ketentuan yang berlaku. PT Duta Sumpit sebagai pemberi hak tanggungan juga dilindungi secara hukum dengan penetapan nilai limit objek yang dijamin hak tanggungan kemudian telah dilakukan pemberitahuan kepada PT Duta Sumpit Indonesia dari Kantor Lelang sebelum lelang tersebut dilakukan serta pengumuman lelang yang diketahui khalayak umum baik spesifikasi objek dan nilai aset tersebut. Hak dan kewajiban seluruh para pihak telah terlaksana dengan baik dan telah dijamin keabsahannya oleh Pengadilan Negeri Magelang yang memeriksa, mengadili, dan memutus sengketa tersebut.

## SIMPULAN

Kesimpulan, ketidaksepakatan antara kreditur dan debitur dalam pelaksanaan lelang atas objek jaminan kerap menimbulkan sengketa hukum yang menghambat proses penyelesaian utang, sebagaimana tercermin dalam perkara

No. 11/Pdt.G/2024/PN Mgg antara PT Duta Sumpit Indonesia dan PT Bank UOB Indonesia. Meskipun debitur merasa dirugikan oleh hasil lelang dan menganggap prosesnya tidak mencerminkan keadilan, hasil analisis menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang telah memenuhi ketentuan formal sebagaimana diatur dalam PMK Nomor 213/PMK.06/2020 dan Undang-Undang Hak Tanggungan, termasuk adanya bukti wanprestasi, pemberitahuan lelang, serta prosedur administratif yang sah. Perjanjian kredit yang memuat objek jaminan memberikan dasar perlindungan hukum bagi kreditur, sekaligus memastikan bahwa hak debitur tetap terakomodasi melalui mekanisme pemberitahuan dan keterbukaan proses lelang. Dengan demikian, pelaksanaan lelang dalam perkara ini telah mencerminkan prinsip kepastian hukum serta menjamin perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat.

## DAFTAR RUJUKAN

- Adjie, H. *Relasi Hak Tanggungan, Lelang, Dan Cessie*. Yogyakarta: Bintang Semesta Media, 2023.
- Ahmad R. "Penentuan Harga Objek Lelang Dalam Eksekusi Hak Tanggungan Dilihat Dari Perlindungan Kepentingan Debitur (Studi Putusan Pengadilan Negeri No.274/Pdt.G/2013/Pn.Bdg & No. 75/Pdt.G/2011/Pn.Yk)." (*Skripsi: Universitas Sriwijaya*), 2018.
- Alfara, M. Ichsan. "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Hal Objek Lelang Yang Tidak Sesuai Dengan Pengumuman Lelang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt. G/2018/Pn. Mnd)." *Indonesian Notary 2.1* (2020): 29.
- Al Ghani, Mohamad Ariza, and Hanafi Tanawijaya. "Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Dan Balai Lelang Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 (Studi Kasus: Putusan No. 550/Pdt/2019/Pt Mdn)." *Civilia: Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan 2.3* (2023): 240-250.
- Arianto, G., Purwiyantiningsih, E., & Haryanto, B. S. "Tinjauan Yuridis Terhadap Gugatan Kurator Atas Pelaksanaan Lelang Objek Jaminan Kebendaan Dalam Putusan Nomor: 03/Pdt. Sus-Gugatan Lain-Lain/2017/Pn. Niaga. Sng." *Soedirman Law Review, 1 No.1*, 2019: 2015-215.
- Azzahra, Salsabila Fathimah, and Siti Malikhatun Badriyah. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan." *Lex Renaissance 8.1* (2023): 167-184.
- Fahmi, Herzie Riza, Tunggul Anshari Setia Negara, and Endang Sri Kawuryan. "Dasar Pertimbangan Penetapan Nilai Limit Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, h 318 (2019).
- Halim, Maria Stephannie. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *jhbhc* (2018): 96-109.

- Hutapea, Jessica A. Putri. "Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum." *National Conference on Law Studies (NCOLS)*. Vol. 2. No. 1. 2020.
- Ikhsan, Edy, Utary Maharani Barus, and Syarifah Lisa Andriati. "Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Parate Eksekusi yang Dilakukan Oleh Perusahaan Pembiayaan." *Binamulia Hukum* 13.1 (2024): 83-96.
- Kumala, Y.C. *Lelang Indonesia: Serba-Serbi Lelang Dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Yogyakarta: Deepublish Publisher, 2021.
- Mochtar, Moch. *Nilai Limit Harga Lelang: Obyek Hak Tanggungan*. Malang: Inara Publisher, 2023.
- Nugrohandini, Dwi, and Ety Mulyati. "Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Bina Mulia Hukum* 4.1 (2019): 35-52.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Putri, G., Fionita, J., & Matheus, J. "Lelang Eksekusi Kepailitan atas Tanah dan Bangunan yang Dimiliki Bersama oleh Pihak Ketiga dan Debitur Pailit." *Jurnal Supremasi*, 2024: 1-15.
- Riswandi, I., & Salamiah, S. "Aspek-aspek Hukum Tentang Permohonan Pernyataan Pailit." *Al-Adl: Jurnal Hukum*, 14(1), 2022: 218-230.
- Rosari, Lydia Kurnia Putri, Imam Nur Koeswahyono, and Diah Aju Wisnuwardhani. "Implikasi yuridis parate eksekusi obyek hak tanggungan." *Jurnal Cakrawala Hukum* 13.1 (2022): 68-77.
- Safitri, Shilvia Rahayu, and Jasman Nazar. "Perlindungan Hukum Kepada Pemenang Lelang atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan" *Journal Of Law and National*, 3.3 (2024): 553-564.
- Sakti, G. K., & Silviana, A. Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Dari Asas Droit de suite Dalam Eksekusi Hak Tanggungan. *Notarius*, 17(1), 189-202.
- Saputri, Dea Mahara. "Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan." *Pamulang Law Review* 2.1 (2020): 7-12.
- Setyowati, A. E. "Kepastian Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Harta Pailit Yang Dilaksanakan Tanpa Penguasaan Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Penjual." *Doctoral Dissertation, Universitas Narotama*, 2023.
- Simanjuntak, P. N. H. *Hukum Lelang Di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2023.
- Suharto, R. "Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Law, Development and Justice Review* 2.2 (2019): 183-193.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU.
- Usman, R. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

Wardani, Y. A. "Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Proses Lelang Agunan Debitur Macet Oleh Bank." *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, 4 (1), 2020: 96-113.

Widyadhana, M. N., & Waluyo, W. "Implementasi Asas Kepastian Hukum Terhadap Penyelesaian Kredit Macet Debitur Gagal Bayar Dengan Jaminan Hak Tanggungan Elektronik di BPR." *Kabillah: Journal of Social Community*, 2024: 360-369.