



Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Wanprestasi Antara Pemilik Tanah Dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Serang (Studi Kasus Putusan Nomor Perkara : 53/PDT./2019/PN.SRG)

Rifkhi Iqbal Fitroni¹, Mohammad Hifni², Galuh Sulyana³, Muhamad Jahiri⁴, Dani Darmawan⁵

Program Studi Hukum, Universitas Bina Bangsa¹⁻⁵

Email Korespondensi: rifkhiiqbal56789@gmail.com, mohammadhifni83@gmail.com, galuhg86@gmail.com, muhamadjahiri13021800057@gmail.com, danidarmawan228@gmail.com

Article received: 01 Juli 2025, Review process: 16 Juli 2025

Article Accepted: 03 September 2025, Article published: 17 September 2025

ABSTRACT

The default dispute between a landowner and the State Assets and Auction Service Office (KPKNL) reflects the complexity of legal relations in state asset management. This study aims to analyze the judge's legal considerations, the implications of the decision, and the effectiveness of legal protection for the landowner. The method applied is normative juridical with statutory, conceptual, and case study approaches. The findings reveal that the judge based the considerations on the Civil Code and auction regulations, KPKNL was proven to have committed default by auctioning disputed land, and the court's decision provided repressive legal protection through compensation and annulment of the auction. These results emphasize the importance of applying justice, legal certainty, and transparency in the management of state asset auctions. The study implies the need for regulatory improvements and greater accountability of KPKNL to minimize similar disputes in the future.

Keywords: Default, KPKNL, Legal Protection, Court Decision

ABSTRAK

Sengketa wanprestasi antara pemilik tanah dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) menunjukkan kompleksitas hubungan hukum dalam pengelolaan aset negara. Penelitian ini bertujuan menganalisis pertimbangan hukum hakim, implikasi putusan, dan efektivitas perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hakim mendasarkan pertimbangan pada KUHPerdara dan peraturan teknis lelang, KPKNL dinyatakan melakukan wanprestasi karena melelang tanah yang masih bersengketa, serta putusan pengadilan memberikan perlindungan hukum repressif berupa ganti rugi dan pembatalan lelang. Temuan ini menegaskan pentingnya penerapan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan transparansi dalam pengelolaan lelang aset negara. Penelitian ini berimplikasi pada perlunya perbaikan regulasi dan peningkatan akuntabilitas KPKNL agar sengketa serupa dapat diminimalisasi.

Kata Kunci: Wanprestasi, KPKNL, Perlindungan Hukum, Putusan Pengadilan

PENDAHULUAN

Negara hukum modern menempatkan supremasi hukum sebagai fondasi dalam seluruh aspek penyelenggaraan pemerintahan, termasuk dalam pengelolaan aset negara. Dalam konteks Indonesia, fungsi ini diemban oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai representasi negara dalam mengelola dan melelang aset milik negara. Keberadaan KPKNL berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan dengan mandat utama untuk menjaga transparansi, akuntabilitas, serta menjamin kepastian hukum dalam proses lelang aset negara. Namun, meskipun telah ada regulasi yang mengatur secara komprehensif, praktik pengelolaan aset kerap menghadapi berbagai tantangan hukum yang melibatkan kepentingan negara dan masyarakat sipil (Alves & Moreira, 2022).

Dalam praktiknya, penyelenggaraan lelang aset negara tidak jarang menimbulkan sengketa hukum antara KPKNL dan pihak ketiga, khususnya pemilik tanah atau pihak lain yang merasa haknya terlanggar. Sengketa ini biasanya muncul akibat ketidakjelasan status hukum objek lelang atau ketidaksesuaian prosedur administrasi yang seharusnya dijalankan. Situasi tersebut berpotensi menimbulkan wanprestasi, di mana salah satu pihak dianggap lalai memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam perjanjian atau peraturan perundang-undangan. Kasus wanprestasi tidak hanya berimplikasi pada kerugian material, tetapi juga dapat meruntuhkan kepercayaan publik terhadap integritas institusi negara (Yunus & Rahman, 2023).

Secara teoritis, wanprestasi dipahami sebagai bentuk pelanggaran kontraktual yang terjadi ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya secara penuh atau tepat waktu. Pasal 1234 KUHPerdara menegaskan bahwa wanprestasi mencakup ketidakmampuan untuk menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu, atau menahan diri dari suatu tindakan sebagaimana diperjanjikan. Dalam literatur hukum internasional, wanprestasi juga sering dipandang sebagai pelanggaran terhadap asas *pacta sunt servanda* yang menjadi prinsip fundamental dalam hukum kontrak (Cartwright, 2021). Oleh karena itu, memahami wanprestasi dalam konteks hukum publik dan privat sekaligus menjadi tantangan tersendiri ketika institusi pemerintah, seperti KPKNL, terlibat dalam sengketa hukum.

Salah satu kasus penting yang merefleksikan kompleksitas ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 53/Pdt./2019/PN.SRG, di mana pemilik tanah menggugat KPKNL atas dugaan wanprestasi dalam pelaksanaan lelang aset. Gugatan ini diajukan karena objek lelang yang dilepas ternyata masih dalam sengketa, sehingga merugikan pemilik tanah. Perkara tersebut menegaskan adanya problematika serius terkait profesionalitas, transparansi, serta kepastian hukum dalam penyelenggaraan lelang oleh KPKNL. Studi kasus semacam ini menjadi relevan untuk dianalisis karena menyangkut legitimasi negara dalam menjamin keadilan bagi warganya (Suarez & Gomez, 2020).

Analisis terhadap putusan ini juga menimbulkan sejumlah pertanyaan yuridis krusial, seperti: apakah tindakan KPKNL dapat dikategorikan sebagai

wanprestasi? bagaimana bentuk pertanggungjawaban hukum KPKNL dalam kapasitasnya sebagai institusi negara? dan sejauh mana perlindungan hukum dapat diberikan kepada pemilik tanah dalam menghadapi instansi pemerintah? Pertanyaan-pertanyaan tersebut tidak hanya penting secara akademis, tetapi juga memiliki signifikansi praktis dalam rangka penyempurnaan regulasi dan penguatan akuntabilitas kelembagaan negara. Beberapa studi internasional juga menekankan pentingnya perlindungan hukum yang seimbang antara kepentingan publik dan kepentingan individu dalam konteks pengelolaan aset negara (Merryman & Pérez-Perdomo, 2019).

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara wanprestasi antara pemilik tanah dan KPKNL Serang, mengidentifikasi implikasi hukum dari putusan tersebut terhadap hubungan hukum antara warga negara dan instansi pemerintah, serta mengevaluasi efektivitas perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik tanah. Dengan menggunakan Putusan Nomor 53/Pdt./2019/PN.SRG sebagai studi kasus, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis dan praktis dalam penguatan sistem hukum, khususnya terkait mekanisme lelang aset negara di Indonesia.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan dukungan studi kasus untuk menganalisis aspek hukum dalam sengketa wanprestasi antara pemilik tanah dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang, yang berfokus pada Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 53/Pdt./2019/PN.SRG. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah norma hukum yang relevan, termasuk KUHPdata, Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016, dan peraturan terkait pengelolaan aset negara; sedangkan pendekatan konseptual memanfaatkan teori wanprestasi, asas pacta sunt servanda, dan prinsip keadilan hukum sebagai kerangka analisis. Data primer diperoleh dari dokumen putusan pengadilan, sedangkan data sekunder bersumber dari literatur, jurnal hukum internasional, serta regulasi yang berlaku. Seluruh data dianalisis secara kualitatif untuk menilai konsistensi pertimbangan hakim dengan prinsip hukum, implikasi putusan terhadap perlindungan hak pemilik tanah, serta relevansinya bagi praktik lelang aset negara di masa depan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 53/Pdt./2019/PN.SRG

Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 53/Pdt./2019/PN.SRG merupakan hasil dari sengketa perdata antara pemilik tanah dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang. Sengketa ini bermula ketika KPKNL melakukan lelang terhadap objek tanah yang masih dalam status sengketa atau belum diselesaikan hak hukumnya. Pemilik tanah menggugat KPKNL atas dasar bahwa tindakan tersebut merugikan dan tidak sesuai dengan prinsip

kepastian hukum serta transparansi. Dalam putusannya, Pengadilan Negeri Serang mempertimbangkan beberapa aspek yuridis, termasuk:

1. Apakah objek lelang benar-benar bebas dari sengketa dan hak pihak ketiga?

Prinsip utama dalam proses lelang adalah objek lelang harus bebas dari sengketa dan hak-hak pihak ketiga. Dalam kasus ini, pengadilan menemukan fakta bahwa objek lelang ternyata masih dalam sengketa dan belum memiliki keputusan hukum yang final dan mengikat. Hal ini menjadi pertimbangan utama dalam putusan karena KPKNL diwajibkan untuk memastikan bahwa objek lelang bebas dari klaim hukum berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Teknis Pelaksanaan Lelang.

2. Apakah KPKNL telah melaksanakan kewajibannya untuk memberikan informasi yang lengkap kepada calon pembeli?

Salah satu kewajiban KPKNL sebagai instansi pelaksana lelang adalah memberikan informasi yang jelas dan lengkap kepada calon pembeli. Informasi ini mencakup status hukum objek lelang, risiko hukum yang mungkin timbul, serta riwayat kepemilikan tanah. Namun dalam kasus ini, KPKNL dinilai tidak memenuhi kewajibannya karena tidak menyebutkan adanya sengketa atau klaim atas tanah tersebut dalam pengumuman lelang. Ketidaktransparansian ini dianggap sebagai bentuk pelanggaran terhadap prinsip perlindungan hukum bagi warga negara.

3. Apakah tindakan KPKNL dapat dikategorikan sebagai wanprestasi berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)?

Wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak sepenuhnya memenuhi prestasi yang dijanjikan dalam suatu perjanjian. Meskipun KPKNL bukan pihak dalam suatu perjanjian langsung dengan pemilik tanah, hubungan hukum tetap terbentuk karena kewajiban hukum KPKNL untuk menjaga prinsip kepastian hukum dan transparansi dalam proses lelang. Pengadilan menyimpulkan bahwa tindakan KPKNL melelang tanah yang masih dalam sengketa merupakan bentuk wanprestasi karena instansi tersebut gagal memenuhi kewajibannya untuk memastikan objek lelang bebas dari sengketa.

4. Bagaimana perlindungan hukum diberikan kepada pemilik tanah dalam konteks hubungan hukum antara warga negara dan instansi pemerintah?

Perlindungan hukum merupakan hak setiap warga negara dalam menghadapi tindakan instansi pemerintah yang dinilai merugikan. Dalam putusan ini, pengadilan menegaskan bahwa meskipun KPKNL adalah instansi pemerintah, ia tetap diwajibkan untuk menjunjung tinggi prinsip *due process of law* dan hak-hak warga negara. Oleh karena itu, pemilik tanah berhak mendapatkan ganti rugi atas kerugian yang dialami akibat pelaksanaan lelang yang tidak sesuai aturan.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Pengadilan Negeri Serang memutuskan bahwa gugatan pemilik tanah dapat diterima. Hakim menyatakan bahwa KPKNL terbukti melakukan wanprestasi karena gagal memenuhi kewajibannya untuk memastikan objek lelang bebas dari sengketa.

Sebagai konsekuensi hukum, KPKNL diwajibkan untuk membayar ganti rugi kepada pemilik tanah dan hasil lelang dibatalkan.

Putusan ini menjadi penting dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah dalam sengketa hasil lelang. Selain itu, putusan ini juga menjadi preseden hukum yang relevan dalam penyelesaian sengketa serupa di masa depan, terutama dalam konteks hubungan hukum antara warga negara dan instansi pemerintah seperti KPKNL.

Dengan adanya putusan ini, diharapkan KPKNL dan instansi lelang lainnya akan lebih hati-hati dalam melaksanakan tugasnya, serta senantiasa menjunjung tinggi prinsip perlindungan hukum bagi warga negara. Proses lelang aset negara harus dilakukan secara transparan, akuntabel, dan sesuai dengan prinsip kepastian hukum agar tidak menimbulkan sengketa yang merugikan para pihak.

Analisis Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan

1. Pertimbangan Hukum Hakim

Dalam putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 53/Pdt./2019/PN.SRG, hakim memberikan pertimbangan hukum yang cukup mendalam terkait sengketa antara pemilik tanah dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang. Dalam hal ini, hakim menyatakan bahwa KPKNL memiliki kewajiban hukum untuk memastikan bahwa objek lelang benar-benar bebas dari sengketa sebelum dilelang kepada umum.

Kewajiban ini diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Teknis Pelaksanaan Lelang, khususnya Pasal 5 ayat (1) huruf a yang menyebutkan bahwa instansi pelaksana lelang wajib melakukan pemeriksaan dan verifikasi terhadap status hukum objek lelang. Verifikasi tersebut harus mencakup riwayat kepemilikan, sertifikat tanah, serta catatan hukum mengenai kemungkinan adanya klaim atau sengketa dari pihak ketiga.

Namun dalam kasus ini, KPKNL dinilai tidak memenuhi kewajibannya tersebut. Objek lelang ternyata masih dalam sengketa dan belum diselesaikan secara hukum oleh pengadilan. Hal ini menunjukkan bahwa KPKNL bertindak gegabah dalam melaksanakan proses lelang tanpa memperhatikan prinsip kepastian hukum dan transparansi. Tindakan tersebut dianggap melanggar prinsip *pacta sunt servanda*, yaitu prinsip dasar dalam hukum perjanjian yang mewajibkan para pihak untuk melaksanakan prestasi dengan itikad baik sesuai apa yang telah diperjanjikan.

Menurut Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak sepenuhnya memenuhi prestasi yang dijanjikan dalam suatu perjanjian. Meskipun KPKNL adalah instansi pemerintah, ia tetap dianggap sebagai subjek hukum yang memiliki kewajiban untuk menjaga prinsip kepastian hukum dalam setiap pelaksanaan tugasnya, termasuk dalam proses lelang aset negara.

Pertimbangan hukum hakim menegaskan bahwa hubungan antara KPKNL dan pemilik tanah dapat dikategorikan sebagai hubungan hukum perdata, meskipun dilakukan oleh instansi publik. Oleh karena itu, jika KPKNL gagal

memenuhi kewajibannya untuk memastikan objek lelang bebas dari sengketa, maka instansi tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban hukum atas kerugian yang dialami oleh pemilik tanah. Putusan ini menjadi penting sebagai bentuk perlindungan hukum bagi warga negara terhadap potensi penyalahgunaan wewenang oleh instansi pemerintah.

2. Implikasi Hukum Wanprestasi

Sebagai konsekuensi dari wanprestasi yang dilakukan oleh KPKNL, pengadilan memutuskan bahwa instansi tersebut harus bertanggung jawab atas segala bentuk kerugian yang dialami oleh pemilik tanah. Tanggung jawab hukum ini berdasarkan pada prinsip *rechtsverwachting* (harapan hukum) yang melekat pada setiap individu untuk memperoleh perlindungan hukum dari tindakan-tindakan yang merugikan, termasuk dari instansi pemerintah.

Selain itu, pengadilan juga memerintahkan agar hasil lelang dibatalkan dan objek tanah dikembalikan kepada pemilik yang sah. Putusan ini sejalan dengan prinsip hukum perdata yang menegaskan bahwa setiap pihak yang melakukan wanprestasi harus bertanggung jawab atas segala bentuk kerugian yang timbul, termasuk dalam hubungan hukum antara warga negara dan instansi pemerintah.

Putusan pembatalan lelang ini juga menjadi bagian dari upaya pemulihan hak-hak pemilik tanah, baik secara materiil maupun immateriil. Selain itu, putusan ini memberikan efek jera kepada KPKNL agar lebih hati-hati dalam melaksanakan tugasnya di masa depan, serta meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam proses lelang aset negara.

3. Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah

Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 53/Pdt./2019/PN.SRG menjadi preseden hukum penting dalam pemberian perlindungan hukum kepada pemilik tanah dalam sengketa hasil lelang. Hakim menegaskan bahwa meskipun KPKNL adalah instansi pemerintah, instansi tersebut tidak boleh bertindak sewenang-wenang dalam melaksanakan tugasnya. Prinsip *due process of law* harus tetap dijunjung tinggi agar hak-hak warga negara tidak dilanggar. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah mencakup beberapa aspek penting:

- a. Hak atas Informasi yang Benar: Pemilik tanah berhak mendapatkan informasi yang jelas dan lengkap mengenai rencana lelang atas objek tanah yang bersengketa. KPKNL wajib memberikan pemberitahuan tertulis kepada pemilik tanah sebelum proses lelang dilaksanakan.
- b. Hak untuk Didengar: Jika ada klaim atas objek lelang, KPKNL wajib memberikan kesempatan kepada pemilik tanah untuk menyampaikan alasan mengapa objek tersebut tidak boleh dilelang. Hak ini mencerminkan prinsip *due process of law* dalam sistem hukum Indonesia.
- c. Hak atas Ganti Rugi: Apabila pemilik tanah mengalami kerugian akibat pelaksanaan lelang yang tidak sesuai aturan, ia berhak menuntut ganti rugi. Ganti rugi mencakup biaya administratif, kerugian ekonomis, dan kerugian immateriil.
- d. Hak atas Keamanan Hukum: Proses lelang tidak boleh dilakukan secara sepihak atau tanpa memperhatikan status hukum objek. KPKNL wajib

memastikan bahwa objek lelang benar-benar bebas dari sengketa dan hak pihak lain sebelum melelangnya.

Putusan ini menjadi penting sebagai referensi dalam penyelesaian sengketa serupa di masa depan. Selain itu, putusan ini juga memberikan pesan kuat bahwa instansi pemerintah tidak kebal hukum dan tetap dapat dimintai pertanggungjawaban atas tindakan yang merugikan warga negara.

Dengan adanya putusan ini, diharapkan KPKNL dan instansi lelang lainnya akan lebih hati-hati dalam melaksanakan tugasnya, serta senantiasa menjunjung tinggi prinsip perlindungan hukum bagi warga negara. Reformasi regulasi dan peningkatan kapasitas SDM dilingkungan KPKNL juga menjadi penting untuk mencegah terjadinya wanprestasi atau pelanggaran hukum dalam proses lelang dimasa mendatang.

Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Putusan Pengadilan

Dalam menetapkan putusan atas sengketa wanprestasi antara pemilik tanah dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang, pengadilan mempertimbangkan beberapa faktor hukum yang saling berkaitan. Faktor-faktor tersebut tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga melibatkan aspek yuridis, moral, serta relevansi dengan doktrin hukum yang berlaku.

1. Ketidakpatuhan KPKNL terhadap Regulasi

Salah satu pertimbangan utama dalam putusan ini adalah ketidakpatuhan KPKNL terhadap sejumlah peraturan perundang-undangan yang mengatur proses lelang aset negara. Dalam hal ini, KPKNL diwajibkan untuk memastikan bahwa objek lelang benar-benar bebas dari sengketa, hak pihak ketiga, atau tuntutan hukum lainnya sebelum dilelang kepada publik. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Teknis Pelaksanaan Lelang.

Namun dalam kasus ini, KPKNL gagal melakukan verifikasi yang memadai terhadap status hukum objek lelang. Akibatnya, tanah yang masih dalam sengketa dilelang dan dialihkan kepada pihak ketiga, sehingga menyebabkan konflik hukum dan kerugian bagi pemilik tanah yang sah. Pengadilan menilai bahwa tindakan ini merupakan bentuk pelanggaran kewajiban hukum oleh KPKNL, yang secara langsung membuka peluang gugatan wanprestasi.

2. Kerugian yang Nyata Dialami oleh Pemilik Tanah

Faktor kedua yang menjadi dasar putusan pengadilan adalah adanya bukti kuat bahwa pemilik tanah mengalami kerugian materiil maupun immateriil sebagai akibat langsung dari pelaksanaan lelang yang tidak sesuai aturan. Kerugian materiil meliputi hilangnya nilai ekonomis tanah, biaya administrasi surat-surat tanah, serta potensi pendapatan yang seharusnya diperoleh jika tanah tersebut tetap dalam kepemilikan. Sementara itu, kerugian immateriil mencakup penderitaan batin, gangguan psikologis, serta hilangnya rasa aman dan kepastian hukum atas kepemilikan tanah yang selama ini dimiliki.

Hakim menegaskan bahwa setiap pelanggaran hukum yang mengakibatkan kerugian harus diiringi dengan upaya pemulihan dan pertanggungjawaban hukum dari pihak yang bersalah. Oleh karena itu, pengadilan memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah dengan memutuskan agar hasil lelang dibatalkan dan objek tanah dikembalikan kepada pemilik yang sah.

3. Adanya Prinsip Keadilan dan Kepastian Hukum

Putusan pengadilan juga didasarkan pada prinsip-prinsip hukum universal seperti keadilan, transparansi, dan kepastian hukum. Meskipun KPKNL adalah instansi pemerintah yang memiliki kewenangan dalam pengelolaan aset negara, ia tetap wajib menjunjung tinggi prinsip keadilan dalam pelaksanaan tugasnya. Hakim menekankan bahwa proses lelang tidak boleh dilakukan secara sepihak atau mengabaikan hak-hak warga negara, terlebih jika objek lelang masih dalam status sengketa.

Prinsip *pacta sunt servanda* yang menegaskan bahwa segala janji atau kewajiban hukum harus dipenuhi dengan itikad baik juga menjadi bagian penting dari pertimbangan hukum dalam kasus ini. Pengadilan menilai bahwa KPKNL telah melanggar prinsip tersebut dengan tidak memenuhi kewajibannya untuk memastikan objek lelang bebas dari sengketa.

4. Relevansi dengan Doktrin Hukum yang Berlaku

Putusan ini sejalan dengan doktrin hukum yang berlaku, baik dalam kerangka hukum perdata maupun hukum administrasi negara. Dalam konteks hukum perdata, putusan ini merefleksikan penerapan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang mengatur mengenai wanprestasi. Sementara itu, dalam konteks hukum administrasi negara, putusan ini menegaskan bahwa instansi pemerintah tetap dapat dimintai pertanggungjawaban hukum atas tindakan-tindakan yang merugikan warga negara.

Rekomendasi Hukum

Berdasarkan hasil analisis yuridis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 53/Pdt./2019/PN.SRG, terdapat beberapa kelemahan struktural dan operasional dalam pelaksanaan lelang aset negara yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Hal ini membuka ruang bagi sengketa hukum dan kerugian bagi pemilik tanah atau pihak ketiga yang memiliki hak atas objek lelang. Untuk meningkatkan efektivitas perlindungan hukum bagi pemilik tanah dalam sengketa wanprestasi dengan instansi pemerintah seperti KPKNL

1. Verifikasi Objek Lelang yang Lebih Ketat

Proses verifikasi harus dilakukan secara transparan dan akuntabel untuk mencegah potensi sengketa setelah lelang dilaksanakan. Dengan memastikan bahwa objek lelang benar-benar bebas dari sengketa dan jaminan hukum, KPKNL dapat menghindari tindakan wanprestasi serta menjaga prinsip *pacta sunt servanda*.

2. Transparansi Informasi

KPKNL wajib memberikan informasi yang jelas dan lengkap kepada calon pembeli maupun pemilik tanah mengenai status hukum objek lelang. Informasi tersebut meliputi:

- a. Lokasi dan luas objek lelang,
- b. Harga limit dan biaya tambahan,
- c. Riwayat hukum dan risiko yang mungkin timbul.

Publikasi informasi lelang juga harus dilakukan secara luas melalui media cetak maupun elektronik agar semua pihak memiliki akses yang sama terhadap informasi. Dengan transparansi yang baik, KPKNL dapat mencegah kesalahpahaman dan meningkatkan kepercayaan publik terhadap proses lelang.

Relevansi Putusan dengan Doktrin Hukum yang Berlaku

Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 53/Pdt./2019/PN.SRG memiliki relevansi yang sangat signifikan dengan berbagai doktrin hukum yang berlaku, terutama dalam konteks hubungan hukum antara warga negara dan instansi pemerintah seperti Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Meskipun KPKNL merupakan bagian dari aparatur negara yang menjalankan fungsi administratif, putusan ini menegaskan bahwa instansi tersebut tetap dianggap sebagai subjek hukum yang memiliki kewajiban untuk bertindak secara profesional, transparan, dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.

Salah satu doktrin hukum yang menjadi dasar dalam putusan ini adalah prinsip *pacta sunt servanda*, yaitu asas dalam hukum perjanjian yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak untuk melaksanakannya dengan itikad baik. Dalam konteks lelang, meskipun tidak selalu terdapat bentuk perjanjian eksplisit antara KPKNL dengan pemilik tanah atau calon pembeli, hubungan hukum tetap terbentuk karena adanya kewajiban normatif yang melekat pada tugas dan fungsi KPKNL sebagai pelaksana lelang. Prinsip ini berlaku universal dan tidak hanya terbatas pada hubungan hukum perdata biasa, tetapi juga mencakup hubungan antara instansi pemerintah dengan masyarakat luas.

Dalam kasus ini, KPKNL dinilai gagal memenuhi kewajibannya untuk memastikan bahwa objek lelang benar-benar bebas dari sengketa sebagaimana diwajibkan oleh Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Teknis Pelaksanaan Lelang. Hal ini menunjukkan bahwa instansi pemerintah tetap dapat dikategorikan melakukan wanprestasi apabila tidak memenuhi kewajibannya secara profesional dan sesuai aturan. Oleh karena itu, putusan ini memberikan preseden penting bahwa prinsip *pacta sunt servanda* juga berlaku dalam hubungan hukum publik, di mana instansi pemerintah tetap harus memenuhi janji atau kewajiban hukumnya dengan itikad baik.

Selain itu, putusan ini juga relevan dengan doktrin tanggung jawab hukum (*aansprakelijkheid*), yang menyatakan bahwa setiap pihak yang menimbulkan kerugian kepada pihak lain harus bertanggung jawab atas ganti rugi. Dalam hal ini, KPKNL dinyatakan bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh pemilik

tanah akibat pelaksanaan lelang yang tidak sesuai prosedur. Hal ini membuktikan bahwa instansi pemerintah tidak serta-merta kebal hukum dalam hubungan hukum perdata dan tetap dapat dimintai pertanggungjawaban atas tindakan-tindakan yang merugikan pihak lain.

Relevansi lainnya terletak pada prinsip *due process of law*, yaitu hak setiap orang untuk didengar pendapatnya sebelum suatu tindakan hukum dilakukan terhadapnya. Putusan pengadilan menegaskan bahwa KPKNL wajib memberikan kesempatan kepada pemilik tanah untuk menyampaikan klaim atau sanggahan sebelum objek tanah dilelang. Jika hal ini tidak dipenuhi, maka tindakan KPKNL dapat dikategorikan sebagai pelanggaran terhadap prinsip keadilan dan perlindungan hukum.

Dengan demikian, Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 53/Pdt./2019/PN.SRG tidak hanya relevan dengan doktrin-doktrin hukum tertentu, tetapi juga menjadi contoh nyata penerapan prinsip-prinsip hukum dalam praktik penyelenggaraan negara. Putusan ini membuktikan bahwa prinsip kepastian hukum, keadilan, transparansi, dan perlindungan hukum bagi warga negara tetap harus dijunjung tinggi, bahkan dalam tindakan administratif yang dilakukan oleh instansi pemerintah seperti KPKNL

SIMPULAN

Kesimpulan, KPKNL Serang terbukti melakukan wanprestasi karena melelang objek tanah yang masih bersengketa, sehingga merugikan pemilik tanah dan melanggar prinsip kepastian hukum serta asas *pacta sunt servanda* dalam KUHPerdata. Pertimbangan hakim yang menekankan pada norma hukum perdata dan regulasi lelang menunjukkan perlunya penerapan prinsip keadilan substantif, transparansi, dan akuntabilitas dalam setiap pelaksanaan lelang aset negara. Putusan ini tidak hanya memberikan perlindungan hukum repressif berupa pembatalan lelang dan ganti rugi bagi pemilik tanah, tetapi juga menjadi preseden penting bahwa instansi pemerintah tetap dapat dimintai pertanggungjawaban hukum dalam hubungan perdata. Dengan demikian, penelitian ini menegaskan pentingnya reformasi regulasi dan penguatan mekanisme pengawasan agar KPKNL mampu menjalankan tugasnya secara profesional, transparan, dan berorientasi pada perlindungan hak masyarakat.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan terima kasih kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Serang atas kesempatan dan kepercayaannya dalam melakukan penelitian artikel ini.

DAFTAR RUJUKAN

Alves, M., & Moreira, A. (2022). Public asset management and legal accountability: Comparative perspectives. *Journal of Public Administration Research and Theory*, 32(4), 655–670. <https://doi.org/10.1093/jopart/muac009>

- Cartwright, J. (2021). *Contract law: An introduction to the English law of contract for the civil lawyer*. Oxford University Press.
- Claudia, M. Y., Siregar, M., Kaban, M., & Andriati, S. L. (2024). Komparasi penyelesaian sengketa wanprestasi perkreditan atau pembiayaan melalui pengadilan pada perbankan konvensional dan perbankan syariah. *Locus Journal of Academic Literature Review*, 3(1), 127–140. <https://doi.org/10.56128/ljoalr.v3i1.281>
- Collins, S. P., Storrow, A., Liu, D., Jenkins, C. A., Miller, K. F., Kampe, C., & Butler, J. (2021). No title. *Journal of Contemporary Issues*, 3(2), 167–186.
- Dewi Ratrika Rinupa Sejati. (2024). Penyelesaian sengketa wanprestasi secara alternatif melewati Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). *Journal of Contemporary Law Studies*, 2(1), 19–29. <https://doi.org/10.47134/lawstudies.v2i1.2050>
- Hidayatullah, S. (2024). Studi kasus alternatif penyelesaian sengketa (penyelesaian sengketa ganti rugi akibat wanprestasi). *Jurnal Cendekia*, 1(1), 1–10.
- Irianto, K. D., & Elfani, R. (2020). Penyelesaian sengketa wanprestasi pada kontrak jasa konstruksi di pemerintahan daerah Kota Bukittinggi. *Pagaruyuang Law Journal*, 4(1), 134–148. <https://doi.org/10.31869/plj.v4i1.2463>
- Izzati, I., Yusuf, D., Jahiri, M., & Ladjamudin, A. Bin. (2024). Design and development of interactive media in vocational high schools using the multimedia development life cycle method based on Android. *International Journal of Educational Technology*, 5(1), 55–67.
- Jahiri, M., Diana Yusuf, I. I., & Henderi. (2023). Penerapan e-learning sebagai media pembelajaran berbasis aplikasi Android menggunakan metode research and development. *Technomedia Journal*, 8(2SP), 261–275. <https://doi.org/10.33050/tmj.v8i2sp.2096>
- Jannah, M. P. N., & Musjtar, D. N. (2020). Penyelesaian sengketa wanprestasi akibat keterlambatan pelaksanaan perjanjian konstruksi bangunan. *UIR Law Review*, 3(2), 41–49. [https://doi.org/10.25299/uirlrev.2019.vol3\(02\).3489](https://doi.org/10.25299/uirlrev.2019.vol3(02).3489)
- Kalila, S. V., Rahmah, S. M. Z., Hardiyanti, T. K., Azzahra, S. G., & Gultom, E. (2025). Peran mediasi dalam penyelesaian sengketa wanprestasi sewa menyewa. *INNOVATIVE: Journal of Social Science Research*, 5(1), 6423–6437.
- Merryman, J. H., & Pérez-Perdomo, R. (2019). *The civil law tradition: An introduction to the legal systems of Europe and Latin America*. Stanford University Press.
- Oktaviarika, L. E., & Apriyani, M. N. (2024). Sengketa wanprestasi dan kewenangan mengadili dalam perjanjian joint venture. *HUMKY: Jurnal Hukum*, 4(2), 710–724.
- Putri Anggun Puspasari, Ni Luh Made Mahendrawati, & Desak Gede Dwi Arini. (2021). Penerapan mediasi dalam penyelesaian sengketa wanprestasi hutang piutang di Pengadilan Negeri Gianyar. *Jurnal Preferensi Hukum*, 2(1), 182–187. <https://doi.org/10.22225/jph.2.1.3065.182-187>
- Suarez, D., & Gomez, A. (2020). Legal challenges in state asset auctions: Transparency and trust in public administration. *International Journal of Law*

and Management, 62(5), 413–429. <https://doi.org/10.1108/IJLMA-02-2020-0045>

Susanto, M. H., Muizz, F. N., & Marwa, M. H. M. (2021). Penerapan alternatif penyelesaian sengketa wanprestasi atas premi pemegang polis di PT. Asuransi Jasindo Yogyakarta. *Borobudur Law Review*, 3(2), 84–98. <https://doi.org/10.31603/burrev.5253>

Theresia, C., Manurung, B., Sirait, N. N., & Siregar, M. (2023). Kewenangan mengadili dalam sengketa wanprestasi pada perjanjian joint venture dalam kegiatan usaha pengangkutan laut. *Locus Journal of Academic Literature Review*, 2(3), 219–234.

Yunus, R., & Rahman, A. (2023). State responsibility in contractual defaults: Lessons from comparative jurisdictions. *Asian Journal of Comparative Law*, 18(2), 235–252. <https://doi.org/10.1017/asjcl.2023.11>