

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PELAKSANAAN
LELANG TERHADAP OBJEK LELANG DI KANTOR PELAYANAN
KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MEDAN**

(STUDI PUTUSAN NOMOR 560/PDT.G/2024/PN MEDAN)

***THE APPLICATION OF THE PRINCIPLE OF PRUDENCE IN THE
IMPLEMENTATION OF AUCTIONS ON AUCTION OBJECTS AT THE
STATE ASSETS AND AUCTION SERVICE OFFICE OF MEDAN
(A STUDY OF DECISION NUMBER 560/PDT.G/2024/PN MEDAN)***

Arty Margareth Sidebang, Hasim Purba dan Sutiarnoto
Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : artymargareth@students.usu.ac.id, hasim.purba@usu.ac.id,
sutiarnoto@usu.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Sidebang, Arty Margareth, Hasim Purba dan Sutiarnoto. *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Pelaksanaan Lelang terhadap Objek Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan (Studi Putusan Nomor 560/Pdt.G/2024/PN Medan)*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.8 (2026).

ABSTRAK

KPKNL merupakan instansi di bawah DJKN Kementerian Keuangan yang berperan mengelola aset negara, piutang, penilaian dan lelang. Dalam praktiknya, pelaksanaan lelang sering menimbulkan sengketa, khususnya pada objek yang masih berpotensi bermasalah seperti harta bersama. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan data sekunder dari studi pustaka dan dokumen, lalu dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan penerapan prinsip kehati-hatian oleh KPKNL Medan belum optimal karena verifikasi masih bersifat administratif dan belum substantif. Dalam Putusan Nomor 560/Pdt.G/2024/PN Medan, objek lelang merupakan harta bersama yang belum terbagi.

Kata Kunci: Harta Bersama, KPKNL Medan, Lelang, Prinsip Kehati-hatian, Sengketa Kepemilikan

ABSTRACT

The State Assets and Auction Service Office (KPKNL) is an institution under the Directorate General of State Assets (DJKN) of the Ministry of Finance that is responsible for managing state assets, receivables, appraisals and auctions. In practice, auction execution often gives rise to legal disputes, especially over objects that still have the potential for conflict, such as jointly owned marital property. This research uses a normative juridical method with secondary data obtained through literature and document studies, then analyzed qualitatively.

The results show that the application of the principle of prudence by KPKNL Medan has not been optimal because verification remains administrative in nature and has not been substantive. In Decision Number 560/Pdt.G/2024/PN Medan, the auction object was undivided joint property.

Keywords: *Auction, Joint Property, KPKNL Medan, Ownership Dispute, Principle of Prudence*

A. PENDAHULUAN

Perkembangan perekonomian akan menyebabkan berkembangnya usaha yang dilakukan oleh masyarakat dengan menambah modal usahanya dengan cara mengajukan pinjaman atau kredit langsung dengan perbankan.¹ Kegiatan sehari-hari bank pada umumnya selalu berusaha menghimpun dana sebanyak-banyaknya dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan kemudian mengelola dana tersebut untuk disalurkan Kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit.²

Kredit umumnya berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha dan khususnya bagi kegiatan perekonomian di Indonesia sangat berperan penting dalam kedudukannya, baik untuk usaha produksi maupun usaha swasta yang dikembangkan secara mandiri karena bertujuan meningkatkan taraf kehidupan bermasyarakat.

Permodalan dalam bentuk kredit merupakan salah satu *instrument* penting dalam mendukung kegiatan bisnis dan perkembangan ekonomi suatu negara. Salah satu elemen kunci dalam pemberian kredit adalah penggunaan jaminan, seperti hak tanggungan, yang memungkinkan kreditur untuk melindungi kepentingan mereka dalam meminjamkan dana kepada debitur. Agar pemberian kredit ini dapat dilakukan, diperlukan perjanjian kredit sebagai bentuk tertulis adanya persetujuan atau kesepakatan antara bank sebagai pemberi kredit dengan debitur yang menerima kredit. Perjanjian kredit mencakup semua hak dan kewajiban para pihak, serta jumlah hutang, tanggal jatuh tempo dan ketentuan tentang cara menyelesaikan sengketa atau perselisihan.³

¹ Ngadenan, *Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit untuk Perlindungan Hukum bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid*, Law Reform, Vol.5, No.2 (2010), p.213.

² Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, p.2.

³ Suherman, *Upaya Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa di Lembaga Perbankan*, Jurnal Yuridis, Vol.4, No.2 (2017).

Bank juga menyalurkan dana dari masyarakat dengan cara memberikan kredit dalam bentuk usaha kredit perbankan. Oleh karena itu, pada dasarnya dalam kehidupan sehari-hari seseorang maupun perusahaan tidak terlepas dari transaksi utang piutang yang dilatarbelakangi untuk pemenuhan suatu kebutuhan.⁴ Dalam praktik perbankan, umumnya nilai jaminan kredit lebih besar dari jumlah kredit yang disetujui oleh bank, sehingga pihak debitur diharapkan segera melunasi hutangnya kepada bank agar nantinya tidak kehilangan harta yang diserahkan sebagai jaminan kredit dalam hal kredit tersebut ditetapkan sebagai kredit macet.⁵

Pemberian fasilitas kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit oleh bank kepada debitur bukanlah tanpa resiko, karena resiko mungkin saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar hutang nya secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan oleh Undang-Undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau menyicil.

Risiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit (risiko kredit), risiko yang timbul karena pergerakan pasar (risiko pasar), risiko karena bank tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo (risiko likuiditas), serta resiko karena adanya kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung (risiko hukum).⁶

Akibat jika tidak melunasi kredit, pihak kreditur (pemberi hutang) terlebih dahulu memberikan somasi (peringatan) kepada pihak debitur selaku penerima hutang sebanyak 3 (kali). Apabila dari pihak debitur tidak memberikan tanggapan, kreditur melayangkan surat permohonan lelang ke KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang). Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 25 menyatakan: “Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”.

⁴ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana, Jakarta, 2013, p.4.

⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁶ Bank Papua, *Pengendalian Risiko*, diakses dari <https://www.bankpapua.co.id/home/index/produk/uncategorized-37/pengendalian-risiko-47>, diakses pada 8 Mei 2026.

Pelaksanaan eksekusi atas jaminan hutang oleh kreditor pada prinsipnya bukan merupakan satu-satunya cara untuk menyelesaikan kredit macet, karena dalam praktik perbankan terdapat 2 (dua) cara untuk menyelesaikan kredit macet, antara lain:

1. Secara intern

Penyelesaian kredit macet secara intern yang dilakukan oleh bank dapat melalui beberapa tahapan, yaitu:

- a. Negoisasi, yaitu proses debitor dan kreditor bertemu untuk mencari solusi penyelesaian kredit macet dengan baik. Dalam hal proses negoisasi ini menghasilkan suatu kesepakatan antara kedua belah pihak, maka selanjutnya dilakukan *rescheduling* (penjadwalan Kembali), *reconditioning* (persyaratan Kembali) dan *restructuring* (penataan Kembali).
- b. Teguran, apabila proses negosiasi tidak mencapai kata mufakat dan debitor tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan kredit macet tersebut.
- c. Kreditor akan melakukan kunjungan atas usaha yang dimiliki debitor apabila masih ada.

2. Penyelesaian secara ekstern merupakan upaya terakhir yang dapat ditempuh oleh kreditor apabila upaya penyelesaian sengketa intern tidak dapat memberikan hasil. Penyelesaian secara ekstern berupa eksekusi, dapat dilakukan dengan 2(dua) cara, antara lain:

- a. Melalui Pengadilan Negeri, dengan mengajukan gugatan terhadap dan jaminan debitor yang tidak diikat dengan Hak Tanggungan, atau terhadap sertifikat Hak Tanggungan dengan mengajukan permohonan fiat eksekusi kepada ketua pengadilan Negeri di wilayah jaminan tersebut berada.
- b. Melalui Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (untuk selanjutnya disebut KPKNL), terhadap jaminan yang telah dibebani dengan hak tanggungan, tanpa fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri (*Parate executive*)

Jika dilihat dari segi hukum, lelang merupakan Lembaga hukum yang selalu ada dalam sistem hukum di Indonesia untuk memenuhi kebutuhan masyarakat salah satunya memenuhi penjualan suatu objek melalui lelang sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, lelang dikenal sebagai jual beli baik dalam *Civil Law* maupun dalam *Common Law*.

Lelang merupakan salah satu sarana hukum digunakan untuk menjual barang atau aset secara terbuka kepada masyarakat dengan penawaran harga tertinggi. Kegiatan ini banyak digunakan dalam berbagai sektor, mulai dari pelelangan *asset* milik Negara, barang milik daerah, barang milik swasta, hingga objek jaminan utang seperti barang agunan atau aset sitaan. Sebagai proses hukum yang bersifat publik, pelaksanaan lelang harus dilaksanakan secara transparan, akuntabel dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Johannes Jan Polderman, seorang sarjana belanda dalam disertasinya '*Het Openbaar Aanbod*' (1913), mengemukakan penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk dijual dengan cara menghimpun para peminat. menghimpun para peminat dengan maksud untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan bagi penjual. Ada 3(tiga) syarat, yaitu:

1. Penjualan harus selengkap mungkin;
2. Ada kehendak untuk mengikat diri;
3. Bahwa pihak lainnya (pembeli) yang akan mengadakan atau melakukan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya. Tawar menawar di Indonesia merupakan suatu yang khas dalam suatu jual beli.⁷

Lelang masuk ke Indonesia seiring kedatangan bangsa Belanda melalui sebuah perusahaan dagang yang disebut *Vereenigde Oostindische Compagnie (VOC)* pada 1750. Saat itu, VOC menciptakan system ini dan masih digunakan dalam lelang di London.⁸ Lelang termasuk perjanjian Bernama (*nominaat*) atau perjanjian khusus(*benoemd*), karena mempunyai nama sendiri 'lelang' yang diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, yaitu dalam *Vendu Reglement*.

⁷ Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eresco, Bandung, 1987, p.157.

⁸ Kamarijani, *Sejarah Perusahaan-perusahaan Teh di Indonesia 1824–1924*, Balai Penelitian Teh dan Kina (BPTK) Gambung, Bandung, 1978.

Lelang tidak secara khusus diatur dalam KUHPerdara, tetapi termasuk Perjanjian Bernama diluar KUHPerdara.⁹

Pasal 1319 KUHPerdara membedakan perjanjian atas Perjanjian Bernama (*nominaat*) dan perjanjian tidak Bernama (*Innominaat*) atau perjanjian khusus (*benoemd*) dan perjanjian umum (*onbenoemd*). Perjanjian khusus adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian khusus terdapat dalam Buku III bab V sampai dengan XVIII KUHPerdara.

Sejak awal diperkenalkan, sistem lelang untuk melaksanakan penjualan barang telah menjadi sarana efektif untuk pengalihan kepemilikan barang dan aset. Kini, lelang bukan hanya berupa transaksi jual-beli, melainkan menjadi salah satu bentuk penerimaan bukan pajak yang berkontribusi pada Penerimaan Negara Republik Indonesia.¹⁰

Lelang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu dan harus didahului dengan pengumuman lelang, serta harus dihadiri oleh peserta lelang, pemohon lelang, pemandu lelang dan pejabat lelang. Lelang di Indonesia harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang dari Kantor Lelang Negara kecuali ditentukan lain dengan peraturan pemerintah.

Dalam pelaksanaan lelang terjadi tiga peristiwa, pertama adalah peristiwa pra-lelang, kedua adalah peristiwa pelaksanaan lelang dan terakhir adalah peristiwa pasca-lelang. Terdapat tiga pihak penting pelaksanaan lelang yaitu pihak penjual, pejabat lelang dan pembeli lelang. Pembeli lelang yang selanjutnya disebut pembeli adalah peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang (Pasal 1 angka 58 PMK No.122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).¹¹

⁹ M Rizal Fattabania, *Perlindungan Hukum dan Penyelesaian Sengketa terhadap Pemenang Lelang yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang*, SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i, Vol.9, No.5 (2022), p.4.

¹⁰ Ingrid, *Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia dari Awal hingga Kini*, diakses dari <https://infolelang.bri.co.id/news/sistem-lelang-di-indonesia>, diakses pada 25 Juni 2025.

¹¹ Ezzah Nariswari Lupianto, *Pembeli Lelang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang yang Dimenangkannya dan justru digugat. Bagaimana Langkah Hukumnya?*, diakses dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-lampung/baca-artikel/14459/pembeli-lelang-tidak-dapat-menguasai-obyek-lelang-yang-dimenangkannya-dan-justru-digugat-bagaimana-langkah-hukumnya.html>, diakses pada 25 Juni 2025.

Menurut Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang segala jenis barang yang memiliki nilai ekonomis dapat dilelang, baik bergerak maupun tidak bergerak, berwujud maupun tidak berwujud. Kategori barang ini meliputi BMN (Barang Milik Negara), Barang Rampasan, Barang sitaan kepolisian dan Bea Cukai, Aset BDL (Bank dalam Likuidasi) dan harta peninggalan yang tidak ada mengurus.

Dalam pelaksanaan lelang, penjual bertanggung jawab terhadap keabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang serta bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidak absahan barang dan dokumen persyaratan lelang.¹² Beberapa kelebihan dari penjualan melalui lelang adalah penjualan secara lelang bersifat *built in control*, objektif, kompetitif dan autentik¹³ Bahwa penjualan secara lelang tidak seperti jual beli biasa seperti di pasar konvensional, penjualan secara lelang merupakan sarana penjualan barang secara terbuka.

Setelah mengetahui komponen pelaksana lelang, selanjutnya terdapat komponen lain yaitu objek lelang atau barang-barang yang dijual pada lelang, barang-barang yang jual pada lelang umumnya merupakan barang-barang jaminan, sitaan, hak tanggungan, harta pailit, harta temuan, rampasan dari kasus-kasus tertentu sesuai dengan jenis lelang yang diselenggarakan.

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) (Lelang Eksekusi hak tanggungan akibat cidera janji debitor) dengan Nilai Limit lebih besar dari Rp 1 Miliar yang harus ditetapkan oleh penilai independent, sedangkan nilai limit lelang dibawah nilai tersebut dapat ditetapkan oleh penaksir internal bank.

Pemenang/pembeli adalah peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang mana melampaui nilai limit yang disahkan oleh pejabat lelang.¹⁴

¹² Isti Indri Listiani, *Modul Pengetahuan Lelang: Penghapusan Barang Milik Negara*, Modul Ajar, Pusat Pendidikan dan Latihan Keuangan Umum, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, Departemen Keuangan, Jakarta, 2007.

¹³ Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Indonesia, *Prosedur lelang*, diakses dari www.djkm.depkeu.go.id. diakses pada 14 Maret 2025.

¹⁴ Ngadijarno F X, Nunung Eko Laksito dan Isti Indri Listiani, *Lelang: Teori dan Praktis*, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, Jakarta, 2006, p.58.

Selain harga penawaran tertinggi yang diajukan, pemenang lelang juga dikenakan bea lelang sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2023 tentang jenis dan tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak dalam Kementerian Keuangan. Dalam hal adanya pelaksanaan lelang mengatur pula Hak dan Kewajiban Peserta Lelang atau Pembeli, sebagai peserta lelang atau pembeli mempunyai hak sebagai berikut:

1. Melihat dokumen-dokumen tentang kepemilikan barang dan meminta keterangan atau penjelasan tambahan sebelum pelaksanaan lelang.
2. Melihat atau meneliti secara fisik barang yang akan dilelang.
3. Meminta petikan risalah lelang dalam hal yang bersangkutan menjadi pemenang lelang.
4. Meminta kembali uang jaminan lelang atau kelebihan uang jaminan.
5. Mendapatkan barang dan bukti pelunasan serta dokumen-dokumennya apabila ditunjuk sebagai pemenang lelang.

Lelang merupakan cara jual beli yang memenuhi asas kepastian hukum, efisiensi, akuntabilitas, manfaat, iktikad baik dan asas kompetitif. Lelang merupakan bagian dari sumber penerimaan negara berupa Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dan yang tidak kalah pentingnya, lelang merupakan kegiatan yang berperan dalam mendukung kemajuan perekonomian nasional.

Sebagai sarana penjualan barang secara terbuka tersebut lelang memiliki 2 (Dua) fungsi, yaitu fungsi privat dan fungsi publik. Fungsi Privat merupakan sarana bagi masyarakat untuk menjual barang kepemilikan mereka melalui lelang, sedangkan fungsi publik dari lelang adalah sarana penegakan hukum dan pengelolaan aset negara.¹⁵

Proses lelang yang dilakukan akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak objek lelang dari penjual kepada pemenang lelang. Lelang sejak lama telah dikenal masyarakat sebagai salah satu sarana jual beli barang, namun tidak diketahui pasti sejak kapan lelang digunakan sebagai cara jual beli. Dalam perkembangannya, lelang tidak hanya digunakan sebagai sarana jual beli, tetapi dimanfaatkan untuk alat penegakan hukum (*law enforcement*).

¹⁵ Racmadi Usman, *Hukum Lelang*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, p.27.

Penjualan lelang diatur oleh ketentuan-ketentuan KUHPerdato mengenai jual-beli yang diatur dalam KUHPerdato Buku III tentang perikatan. Pasal 1319 KUHPerdato berbunyi “semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu”.

Lelang sebagai perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian konsuil, artinya lelang sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah, mengikat atau mempunyai kekuatan hukum pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli lelang mengenai unsur-unsur yang pokok (esensialia), yaitu barang dan harga lelang, yang terjadi pada saat Pejabat Lelang untuk kepentingan penjual menunjuk penawar yang tertinggi dan mencapai harga limit sebagai pembeli lelang. Sifat konsensuil jual-beli di tegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdato berbunyi “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Penjualan lelang memiliki identitas dan karakteristik tersendiri dengan adanya pengaturan khusus dari *Vendu Reglement*, namun dasar penjualan lelang mengacu pada ketentuan pasal 1457 KUHPerdato yang merumuskan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.¹⁶ Penjualan secara lelang mempunyai suatu kebaikan, antara lain:bahwa

1. Adil, yaitu karena lelang bersifat terbuka (umum) dan objektif, yang dipimpin oleh pejabat lelang yang independent.
2. Aman, yaitu bahwa lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan oleh pejabat lelang selaku pejabat umum, yang diangkat oleh pemerintah.
3. Cepat, yaitu karena lelang didahului dengan pengumuman lelang sehingga peserta dapat terkumpul pada satu hari lelang dan pembayarannya secara tunai.
4. Mewujudkan harga yang wajar yaitu system penawaran dalam lelang bersifat kompetitif dan transparan.

¹⁶ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, 2013, p.4.

5. Kepastian hukum, yaitu karena atas pelaksanaan lelang tersebut oleh pejabat lelang dibuat akte otentik yang disebut risalah lelang.

Tujuan dari pada lelang hak atas tanah adalah agar pemenang lelang dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Peralihan hak dengan pelelangan hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang baik dalam lelang eksekusi dan lelang sukarela. Proses lelang yang dilakukan maka akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak objek lelang dari penjual kepada pemenang lelang.

Peralihan hak atas tanah melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah sepanjang memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang.

Penyelenggara Lelang dilakukan oleh KPKNL, Kantor Pejabat Lelang Kelas II, atau Balai Lelang sesuai kewenangannya.¹⁷ Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disingkat KPKNL, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Yang dilakukan oleh Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam pengelolaan kekayaan negara, bidang pelayanan penilaian, bidang pelayanan lelang, KPKNL memberikan pelayanan publik yang seharusnya pelayanan secara sungguh-sungguh untuk menjalankan tugas dan fungsi serta perannya, KPKNL diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Cara Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Pelayanan lelang di Indonesia dapat dilaksanakan oleh pemerintah dan swasta. Pelayanan lelang yang dilaksanakan oleh pemerintah berada di bawah kementerian keuangan melalui unit organisasi Eselon I yaitu Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang mempunyai kantor operasional berupa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang tersebar di seluruh

¹⁷ Pasal 9 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

wilayah indonesia sesuai dengan wilayah kerjanya. Balai lelang adalah Badan hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang. Saat ini penyelenggaraan pelayanan lelang didukung oleh 71 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan 100 Balai Lelang,¹⁸ dengan 658 pejabat lelang Kelas 1 dan 164 Pejabat lelang kelas II yang tersebar di seluruh Indonesia.

Fungsi lelang dari sisi ekonomi, yaitu kontribusi lelang bagi perekonomian nasional. Untuk itu, dalam kesempatan ini tidak akan banyak mengulas tentang bagaimana lelang dilaksanakan dan segala permasalahannya, tetapi fokus pada manfaat atau kontribusi lelang tersebut terhadap perekonomian Indonesia. Sebagaimana sudah diuraikan diatas, bahwa lelang mempunyai fungsi budgeter, yaitu peran lelang dalam mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk Bea lelang yang dapat dikategorikan sebagai hasil bersih lelang sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Namun, kontribusi lelang tidak hanya terbatas pada biaya administrasi dan Bea lelang semata. Kontribusi tersebut harus dilihat dari lingkup yang lebih luas yaitu dari penerimaan negara secara keseluruhan. Baik sebagai penerimaan pemerintah pusat melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) ataupun sebagai penerimaan pemerintah daerah melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).¹⁹

Pada dasarnya, lelang merupakan tugas dan fungsi pelayanan yang hasil penerimaan negaranya bukan merupakan tujuan pokok dari pelayanan dimaksud. Hal ini tercermin dari pengenaan tarif untuk bea lelang yang lebih mencerminkan keberlangsungan pelaksanaan lelang, bukan peningkatan penerimaan itu sendiri. Namun disisi lain, apabila penerimaan negara dari lelang dilihat sebagai kontribusi dalam rangka menyukseskan DJKN sebagai *revenue center*, maka tidak berlebihan apabila fungsi ini memiliki peran yang cukup signifikan. Hubungan penerimaan negara dari lelang terhadap perekonomian Indonesia dapat dilihat dari fungsi APBN/D terhadap perekonomian Indonesia.

¹⁸ Pasal 45 ayat (1) Peraturan Menteri keuangan Nomor 154/PMK.01/2021 Tahun 2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

¹⁹ Kementerian Keuangan Republik Indonesia, *Media Kekayaan Negara: Kontribusi Pelaksanaan Lelang terhadap Perekonomian Indonesia*, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Jakarta, 2017, p.23-24.

Pelaksanaan lelang di Indonesia dalam prakteknya, masih banyak masalah dan sengketa yang terjadi, khususnya mengenai gugatan dari pihak ketiga atas suatu objek lelang. seringkali terjadi dan ditemui setelah berlangsungnya proses lelang yang resmi dan sah, hingga terbit risalah lelang yang digunakan pemenang lelang untuk membalik nama objek lelang (dalam hal ini sertifikat hak atas tanah), masalah baru timbul dikemudian hari dengan adanya gugatan dari pihak ketiga yang mengklaim objek lelang tersebut sebagai objek yang berada diatas hak milik atas tanahnya (*overlapping* dan/atau sertifikat ganda).

Sehingga banyak kasus terjadi pemenang lelang tidak dapat memiliki, menguasai dan dengan terpaksa melepaskan objek lelang tersebut kepada pihak ketiga karena kalah di pengadilan akibat objeknya ternyata memiliki kecacatan materil secara hukum. Dari hal tersebut kemudian timbul kerugian pada pemenang lelang sebagai pihak ketiga yang beritikad baik atas peristiwa hukum tersebut.

Masalah-masalah ini umumnya disebabkan oleh kelalaian dalam menerapkan prinsip kehati-hatian (*Prudential Principle*), baik oleh pejabat lelang, instansi pelaksana, maupun pihak-pihak yang terlibat dalam proses lelang. Dalam konteks lelang, prinsip ini menuntut penyelenggara lelang, kreditor, serta pihak-pihak terkait untuk memastikan bahwa seluruh prosedur telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan objek yang dilelang benar-benar sah, bebas dari sengketa, serta tidak merugikan pihak lain.

Salah satu contoh kasus gugatan akibat tidak adanya kehati-hatian dalam putusan Nomor 560/Pdt.G/2024/PN Medan yang menjelaskan bahwa TAN KENG K HIM, bertempat tinggal di jalan Pukat Banting I Komp.Rahayu City, kelurahan Bantan, Kecamatan Medan Tembung selanjutnya disebut sebagai penggugat. Melawan Jensen sebagai Direktur Utama PT. Deli Eva Sandal Plastik Industri sebagai tergugat I, PT Bank Mandiri Tbk, kantor Cabang Medan Imam Bonjol sebagai Tergugat II dan Pemerintah RI c/q Menteri Keuangan RI Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) c/q Kanwil DJKN Sumatera Utara c/q KPKNL Medan sebagai tergugat III.²⁰

²⁰ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 560/Pdt.G/2024/PN Mdn.

Tentang duduk perkara bahwa penggugat dahulu kawin dengan Tergugat I dan dikaruniai 2 (Dua) orang anak, bahwa kemudian, karena tidak adanya persesuaian hidup sebagai suami-istri, maka tergugat I mengajukan gugatan cerai terhadap penggugat melalui Pengadilan Negeri Medan. Bahwa walaupun telah terjadi perceraian dengan Tergugat I, namun antara Penggugat dengan Tergugat I belum pernah diadakan pembagian Harta Gono Gini yang diperoleh selama perkawinan, bahwa berdasarkan uraian diatas, maka secara fakta, yang masuk sebagai harta gono gini yang belum di bagi adalah 1 (satu) Unit Pabrik Pembuatan Sandal Plastik dan Tikar Plastik yang terletak di jalan penampungan, desa deli tua, kecamatan deli tua dengan luas 4.985 M2, yang dibeli Tergugat I dan Tanah dan Bangunan Pabrik yang dibeli dari Sdr. Rudianto Tan yang menggunakan uang tunai dan uang hasil penjualan emas harta gono gini. Bahwa setelah Penggugat melakukan pengecekan melalui berbagai pihak, maka penggugat baru mengetahui ternyata OBJEK HARTA GONO GINI Penggugat berupa: 1 (satu) Unit Pabrik Pembuatan Sandal Plastik dan Tikar Plastik tersebut saat ini telah ditingkatkan Hak dari sertifikat HGB menjadi sertifikat SHGB yang telah diikat Hak Tanggungan. Bahwa Tindakan tergugat I yang telah mengikatkan objek harta gono gini sebagai jaminan agunan kredit pada Bank Tergugat II tanpa persetujuan dari Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum dan jelas-jelas Merugikan Penggugat.

Bahwa karena proses pemberian jaminan agunan kredit PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri dilakukan secara melawan Hukum, Tindakan sepihak yang dilakukan oleh Tergugat I tanpa persetujuan penggugat secara hukum berpotensi menimbulkan cacat hukum, karena mengabaikan hak pihak lain yang sah. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 27 ayat 1, secara tegas telah diatur bahwa :

“bahwa dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap Objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan”.

Bahwa sudah sepatutnya Pemenang Lelang yang telah menjalankan kewajiban (mengikuti lelang sesuai prosedur, membayar harga lelang dan biaya lelang lainnya) selaku pemenang dalam suatu pelelangan, sudah sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum sebagai pihak ketiga yang beritikad baik mengenai kepastian hukum dari objek yang dijual melalui lelang tersebut.

Penerapan prinsip Kehati-hatian tidak hanya dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum bagi peserta dan pemenang lelang, tetapi juga sebagai bentuk implementasi dari Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik (AUPB) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, antara lain asas kepastian hukum, asas akuntabilitas, asas keterbukaan dan asas profesionalitas.

Dengan penerapan prinsip tersebut, diharapkan proses pelaksanaan lelang dapat berlangsung secara tertib, transparan dan akuntabel, serta mampu menciptakan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana prinsip kehati-hatian diterapkan oleh KPKNL Medan dalam proses verifikasi objek lelang sebelum pelaksanaan lelang?
2. Bagaimana KPKNL Medan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan lelang terhadap objek lelang yang masih memiliki potensi sengketa kepemilikan berdasarkan putusan nomor 560/Pdt.G/2024/PN Medan?
3. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 560/Pdt.G/2024/PN Medan?

B. PEMBAHASAN

1. Prinsip Kehati-Hatian Diterapkan Oleh KPKNL dalam Proses Verifikasi Objek Lelang Sebelum Pelaksanaan Lelang

Dalam Pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sering mendapat gugatan dari pihak debitur maupun pihak lain yang merasa kepentingannya dirugikan. Gugatan perdata yang dilakukan biasanya dalam bentuk perlawanan sebelum pelaksanaan lelang maupun gugatan yang diajukan setelah dari pelaksanaan lelang.

Mayoritas timbulnya gugatan disebabkan oleh ketidakpuasan debitur atas pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dimohonkan oleh Bank yang bersangkutan kepada KPKNL.

Terdapat 3 (tiga) tahapan dalam pra pelaksanaan lelang menurut Kantor KPKNL Medan. Ketiga Langkah tersebut yaitu menentukan jadwal pelaksanaan lelang, pengumuman lelang dan penerimaan lelang. untuk mengikuti proses lelang, pemohon lelang harus mengajukan permohonan lelang dengan melengkapi berkas persyaratan lelang yang disampaikan melalui bagian *backoffice* pada website resmi KPKNL Medan yaitu <https://lelang.go.id/>.

Setelah berkas yang disampaikan melalui website dianggap lengkap, pejabat lelang akan meminta pemohon lelang untuk mengirimkan berkas persyaratan lelang dalam bentuk hardcopy ke kantor KPKNL Medan 14 hari setelah berkas lelang dinyatakan lengkap. Berkas tersebut harus diserahkan. Hal ini dikarenakan pemohon lelang harus membayar biaya pendaftaran lelang sebesar Rp150.000,- kepada KPKNL Medan. Selain itu, jika pemohon menyerahkan berkas fisik setelah batas waktu yang ditentukan, maka pemohon harus membayar biaya pendaftaran dua kali lipat dari biaya awal. Setelah pelaksanaan pra lelang, pejabat lelang akan mengumumkan jadwal lelang kepada publik. Apabila berkas fisik permohonan lelang yang disampaikan pemohon lelang kepada KPKNL Medan dianggap belum lengkap, maka pejabat lelang tidak akan mengambil keputusan apapun terkait jadwal lelang yang diajukan pemohon lelang.

Setelah berkas fisik yang disampaikan ke KPKNL Medan dianggap lengkap dan benar, baru jadwal lelang bisa ditentukan. Informasi terkait hari, waktu dan tempat pelaksanaan lelang serta penunjukan pejabat lelang dan mekanisme penawaran lelang dicantumkan pada jadwal lelang. pengumuman lelang adalah Langkah selanjutnya. Terdapat dua (2) kali pengumuman lelang yang dilakukan oleh KPKNL Medan. Surat kabar digunakan untuk pengumuman kedua, sedangkan selebaran digunakan untuk pengumuman pertama. Terdapat jeda waktu lima belas hari antara pengumuman melalui selebaran dan pengumuman melalui surat kabar dan pelaksanaan lelang.

Pengumuman melalui surat kabar tidak dapat dilakukan pada hari sabtu, minggu, atau pada tanggal merah yang merupakan hari libur. Selain pengumuman melalui surat kabar dan pamflet, pengumuman lelang di KPKNL Medan diumumkan dua minggu sebelum tanggal pelaksanaan lelang. pengumuman dilakukan melalui situs resmi KPKNL, <https://lelang.go.id>.

Tujuan dari pengumuman lelang adalah untuk menarik minat calon peserta lelang untuk berpartisipasi dalam penjualan. Untuk dapat mengikuti lelang, peserta lelang harus memenuhi beberapa persyaratan, antara lain:

- a. Membayar uang jaminan atau menyerahkan jaminan penawaran.
- b. Menunjukkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- c. Melampirkan fotokopi kartu identitas diri.

Penjual lelang menetapkan nilai jaminan penawaran maksimal sebesar 50% dan minimal 20% (dua puluh persen) dari nilai limit. Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Principle*) merupakan asas fundamental dalam hukum administrasi negara yang mewajibkan setiap pejabat pemerintahan untuk bertindak secara cermat, teliti dan bertanggung jawab dalam menggunakan kewenangan yang dimilikinya. Dalam konteks pelaksanaan lelang, prinsip kehati-hatian memperoleh relevansi yang sangat signifikan mengingat lelang merupakan perbuatan hukum public yang berpotensi menimbulkan akibat hukum bagi banyak pihak, termasuk pemohon lelang, peserta lelang dan pembeli lelang. oleh karena itu, penerapan prinsip kehati-hatian oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam proses verifikasi objek lelang sebelum pelaksanaan lelang merupakan keharusan normative sekaligus yuridis.

Dalam pelaksanaan tugasnya, KPKNL menerapkan prinsip kehati-hatian melalui tahapan verifikasi objek lelang yang dilakukan sebelum lelang dilaksanakan. Verifikasi ini tidak hanya bersifat administrative, melainkan juga berfungsi sebagai mekanisme pengendalian hukum (*legal control mechanism*) untuk mencegah pelaksanaan lelang terhadap objek yang bermasalah secara yuridis.

Penelitian terhadap legalitas dan status dari hukum objek lelang dilakukan untuk memastikan bahwa objek tersebut memiliki dasar kepemilikan yang sah, tidak sedang dalam sengketa, serta tidak berada dalam status sita atau pembebanan hukum lain yang menghalangi pelaksanaan lelang.

Penerapan prinsip kehati-hatian tersebut memperoleh landasan normatif yang kuat dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mewajibkan pemohon lelang untuk menyerahkan dokumen kepemilikan dan dokumen pendukung serta memberikan pernyataan tanggung jawab atas keabsahan dokumen tersebut. Kewajiban ini sekaligus memberikan legitimasi kepada KPKNL untuk melakukan penelitian dan penilaian terhadap dokumen yang diajukan. Dalam hal ditemukan ketidaksesuaian atau indikasi permasalahan hukum, KPKNL berwenang untuk menunda atau menolak permohonan lelang sebagai bentuk penerapan prinsip kehati-hatian.

Selain itu, prinsip kehati-hatian juga tercermin dalam pemeriksaan kesesuaian antara data administratif dan kondisi faktual objek lelang. Langkah ini merupakan bentuk konkret dari asas kecermatan yang bertujuan menghindari terjadinya perbedaan data yang dapat merugikan peserta lelang dan menimbulkan sengketa pasca-lelang.

Lebih lanjut, KPKNL juga melakukan penilaian terhadap potensi risiko hukum yang melekat pada objek lelang, seperti kemungkinan adanya klaim dari pihak ketiga, tumpang tindih hak, atau pembebanan jaminan yang belum diselesaikan secara sah. Penilaian risiko ini merupakan manifestasi fungsi preventif prinsip kehati-hatian dalam hukum administrasi. Prinsip kehati-hatian dalam konteks ini tidak hanya dimaknai sebagai kewaspadaan procedural, tetapi sebagai upaya perlindungan hukum yang bersifat preventif guna mencegah timbulnya sengketa dikemudian hari.

Dengan diterapkannya prinsip kehati-hatian secara konsisten dalam proses verifikasi objek lelang, KPKNL tidak hanya melindungi kepentingan negara sebagai penyelenggara lelang, tetapi juga memberikan perlindungan hukum bagi pembeli lelang sebagai pihak beritikad baik.

Verifikasi dan keabsahan objek lelang tahap pertama penerapan prinsip kehati-hatian adalah melakukan penelitian formal terhadap seluruh dokumen yang membuktikan status hukum objek lelang. KPKNL melakukan pemeriksaan untuk memastikan bahwa objek :

- a. Memiliki dasar kepemilikan yang sah, dibuktikan melalui sertifikat, dokumen kepemilikan, atau dokumen legal lain yang diterbitkan instansi berwenang.
- b. Tidak sedang berada dalam sengketa dipengadilan atau lembaga penyelesaian sengketa lainnya.
- c. Tidak dikenakan sita pidana, perdata, atau administratif yang menghalangi atau membatalkan proses lelang.
- d. Tidak sedang dijadikan jaminan oleh pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik yang sah.

Pemohon Lelang yang telah memenuhi dokumen persyaratan dengan lengkap dan memenuhi syarat legalitas formal subjek dan objek lelang dapat mengajukan surat permohonan lelang kepada Kepala KPKNL sesuai wilayah kerja dimana objek lelang berada untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang. kepala KPKNL akan menetapkan jadwal pelaksanaan lelang dan menunjuk pejabat lelang untuk melaksanakan permohonan lelang tersebut.

Pejabat lelang wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang. pejabat lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan terhadapnya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Pejabat Lelang wajib menolak permohonan lelang yang bukan merupakan kewenangannya atau dokumen persyaratan lelang tidak lengkap atau tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Kepala KPKNL akan menetapkan jadwal pelaksanaan lelang apabila dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Pelaksanaan Lelang harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.
- b. Dilaksanakan secara terbuka yang dihadiri oleh penjual dan peserta lelang. lelang tetap dapat dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh satu orang peserta lelang. bilamana tidak ada peserta lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan Risalah Lelang dan Tidak Ada Penawaran.
- c. Lelang dilaksanakan pada hari dan jam kerja yang telah ditentukan dan bertempat dalam wilayah kerja KPKNL tempat barang berada.
- d. Adanya uang jaminan penawaran yang disetorkan ke KPKNL oleh calon peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang minimal 10% dari nilai limit dan maksimal 50% dari nilai limit.
- e. Adanya nilai limit, yaitu harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual/pemilik barang.
- f. Pelaksanaan lelang didahului dengan pengumuman lelang.
- g. Penjual atau pemilik barang wajib memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang kecuali terhadap lelang eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilaksanakan walaupun dokumen kepemilikannya tidak dikuasai penjual kemudian memperlihatkan kepada Peserta Lelang sebelum lelang dimulai.
- h. Pembayaran harga lelang dan bea lelang dilakukan secara tunai (cash) atau giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- i. Pelaksanaan lelang wajib dituangkan dalam Berita Acara yang disebut Risalah Lelang.²¹

Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL Kota Medan dilihat dari Teori *Good Governance* maka dapat dijelaskan sebagai berikut:²²

²¹ Racmadi Usman, *Hukum Lelang, Op.Cit.*.

²² Wawancara dengan Muchamad Angga Firmansyah, Ahli Muda Bagian Lelang KPKNL, Medan 11 Februari 2026.

a. Teori Akuntabilitas

Lelang yang dilaksanakan dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan dalam hal ini masyarakat dan pemerintah, meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

b. Teori Transparansi

Lelang yang dilakukan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang, oleh karena itu setiap lelang harus didahului dengan pengumuman lelang, maka tidak akan terjadi praktek persaingan usaha tidak sehat dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek kkn.

c. Teori Partisipasi

Lelang yang dilakukan dapat diikuti oleh siapapun dengan syarat yang telah diatur oleh undang-undang. Dalam proses lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Dalam hal ini pejabat lelang tidak boleh berpihak kepada peserta lelang tertentu.

d. Teori Efisiensi

Pelaksanaan lelang menjamin pelaksanaan dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relative murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan, serta pembeli disahkan pada saat itu juga.

Pemohonan atau penjual mengajukan permohonan lelang KPKNL via situs *lelang.go.id* atau dapat melalui aplikasi android yang dapat diunduh di *playstore*. Pada website, pemohon dapat mengajukan lelang sebagai perorangan maupun Lembaga yang diikuti dengan pengisian formular identitas pemohon, formulis objek lelang, unggah dokumen kelengkapan dan review.

Pada lelang eksekusi, pengadilan dan harta pailit, pemohon wajib membayar bea lelang sesuai PNBP ke nomor rekening virtual resmi KPKNL dan menyertakan bukti transfer sebelum semua data dikirim ke KPKNL.

Secara praktiknya permohonan via situs ini sudah ada sejak tahun 2016 dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet, namun prosedur dan situsnya kemudian diperbarui seiring dengan makin tingginya pemohon lelang via situs web.

Apabila dokumen sudah diverifikasi oleh pejabat lelang maka dokumen fisiknya harus diserahkan pada KPKNL minimal 14 hari kerja. Adapun dokumen permohonan lelang terdiri dari dua macam, dokumen yang bersifat umum dan dokumen yang bersifat khusus. Dokumen yang bersifat umum adalah dokumen yang wajib untuk selalu disertakan dalam semua jenis permohonan lelang yaitu:

- a. Surat Kuasa, atau surat serupa yang membuktikan bahwa pemohon memiliki hak untuk melakukan permohonan lelang atas objek.
- b. Daftar objek yang dilelang disertai foto dan spesifikasinya, serta dokumen yang membuktikannya.
- c. Nilai limit objek lelang
 - 1) Jika berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan, kecuali lelang sukarela barang bergerak, maka nilai limit ini harus ada. Namun praktiknya nilai limit ini diwajibkan ada bahkan untuk lelang sukarela barang bergerak sekalipun.
 - 2) Nilai limit bisa berupa harga *inklusif* (termasuk bea lelang pembeli) atau *eksklusif* (tidak termasuk bea lelang pembeli). Namun, pada praktiknya pihak KPKNL hampir selalu meminta pemohon untuk mengajukan harga *eksklusif*.
 - 3) Besaran nilai limit maksimal sama dengan nilai pasar dan minimal sama dengan nilai likuidasi, yang dalam praktiknya wajib ditentukan oleh tim penaksir kecuali lelang sukarela.
- d. Nominal uang jaminan untuk peserta lelang. nominal uang jaminan peserta minimal 10% dari nilai limit dan maksimal sama dengan nilai limit. Yang mana uang jaminan ini akan diperhitungkan jika peserta/pembeli menang dan akan dikembalikan jika kalah dan jika peserta wanprestasi maka 50% akan masuk ke kas negara dan 50% menjadi milik pemilik barang (dalam hal lelang noneksekusi sukarela).

- e. Surat persetujuan dari pemegang Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai dalam hal objek berupa tanah/bangunan.
- f. Informasi tertulis untuk penyerahan hasil lelang bisa berupa nomor rekening penjual/Mata Anggaran Penerimaan (kecuali Lelang Noneksekusi Sukarela).
- g. NPWP Pemohon Lelang
- h. Syarat lelang tambahan jika ada dan surat keterangan dari penjual mengenai syarat lelang tambahan (kecuali Lelang Eksekusi).
- i. Surat pernyataan bahwa penjual menguasai fisik objek lelang dalam barang bergerak.
- j. Bukti pembayaran bea permohonan lelang.

Sedangkan dokumen khusus adalah dokumen yang hanya diperlukan untuk permohonan lelang jenis tertentu. Biasanya pada dokumen bersifat khusus, batas waktu penyerahannya sampai sebelum pelaksanaan lelang dimulai. Untuk lebih lengkapnya, dokumen khusus permohonan lelang dapat dilihat pada hal 69 Bagian Lampiran Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Setelah semua dokumen diperiksa, pejabat lelang kemudian menetapkan jadwal pelaksanaan lelang. Umumnya jadwal pelaksanaan lelang diberitahukan setelah dilakukannya pemeriksaan berkas oleh pejabat lelang yang memakan waktu sekitar 3-5 hari kerja, namun dalam proses pengajuan lelang oleh pemohon ini biasanya ada beberapa hambatan yang sering terjadi yang bisa membuat penetapan jadwal mundur beberapa hari. Adapun hambatannya yaitu:

- a. Data yang di input secara online tidak cocok atau tidak sesuai dengan berkas fisik yang diberikan;
- b. Dokumen yang diserahkan kurang atau tidak lengkap;
- c. Redaksi pada berkas permohonan tidak jelas penulisan atau maksudnya;
- d. Terjadi salah tulis pada berkas perjanjian atau akta;
- e. Apabila satu orang pemohon mengajukan beberapa slot lelang sekaligus maka dokumen yang perlu diperiksa untuk satu permohonan lelang bisa sangat banyak, sehingga memakan waktu lebih lama.

- f. Banyaknya beban kerja yang biasanya sering terjadi menjelang akhir tahun sehingga proses penetapan jadwal pelaksanaan lelang mundur beberapa hari dari biasanya.

Dalam hal hambatan seperti nomor 1-4, pada praktiknya KPKNL akan memberikan jangka waktu perbaikan dokumen bagi pemohon. Setelah dokumen yang diajukan oleh pemohon di periksa oleh pejabat lelang dinyatakan lengkap dan sesuai, maka akan diterbitkan jadwal pelaksanaan lelang. pemohon kemudian membuat pengumuman lelang berdasarkan jadwal tersebut dan bukti pengumumannya kemudian diserahkan pada pejabat lelang sebagai salah satu dokumen persyaratan khusus.

Hambatan-Hambatan dalam penerapan prinsip kehati-hatian oleh KPKNL Medan verifikasi objek lelang utamanya bersumber dari faktor internal dan faktor eksternal, yang sering kali berkaitan dengan interaksi antara pihak-pihak terkait (Kreditur, Debitur) dan sifat objek lelang itu sendiri meliputi:²³

a. Hambatan Eksternal

- 1) Ketidak kooperatifan Debitur/Pemilik Jaminan: debitur sering kali menolak untuk bekerja sama dalam proses verifikasi atau pengosongan objek lelang setelah lelang dilaksanakan. Hal ini termasuk penolakan akses ke lokasi objek lelang, menyangkal kewajiban utang, atau melakukan perlawanan hukum yang mempersulit proses.
- 2) Adanya Pihak Ketiga yang terlibat: Terkadang, objek lelang dikuasai oleh pihak ketiga yang merasa memiliki hak atas objek tersebut, sehingga menimbulkan sengketa dan mempersulit proses verifikasi status hukum dan fisik objek lelang.
- 3) Permasalahan Hukum dan Sengketa: Meningkatnya kesadaran hukum masyarakat dapat menyebabkan kompleksitas perkara perdata, pihak debitur mengajukan gugatan terhadap KPKNL atau pemohon lelang, yang menunda atau mempersulit pelaksanaan lelang yang cermat.

²³ *Ibid.*.

- 4) Kualitas Data dari Pemohon Lelang (Kreditur): KPKNL sangat bergantung pada data dan dokumen yang diserahkan oleh pemohon lelang (misalnya perbankan). Hambatan muncul ketika terjadi kesalahan penginputan data, ketidaktepatan kategori barang, atau kualitas foto yang belum optimal, yang dapat menggambarkan objek secara tidak faktual dan berisiko menimbulkan sengketa di kemudian hari.
 - 5) Kondisi Fisik Objek yang tidak sesuai data: Dalam beberapa kasus, kondisi fisik objek lelang di lapangan tidak sesuai tidak sesuai dengan deskripsi atau dokumen yang diberikan, yang memerlukan verifikasi ulang yang memakan waktu dan sumber daya.
- b. Hambatan Internal
- 1) Keterbatasan SDM dan Waktu: Pejabat Lelang dan staf KPKNL memiliki beban kerja yang tinggi, sehingga verifikasi mendalam terhadap setiap objek lelang secara detail mungkin terkendala oleh keterbatasan waktu dan jumlah personel yang ada.
 - 2) Perbedaan Penafsiran Hukum/Regulasi: terkadang terdapat perbedaan pendapat atau persepsi dalam penerapan peraturan dan kebijakan pengelolaan kekayaan negara dan lelang, bahkan diantara aparat penegak hukum dan praktisi, yang dapat menyebabkan keragu-raguan dalam mengambil keputusan yang cermat.

Kebutuhan Pelatihan Berkelanjutan: kompleksitas peraturan lelang yang terus berkembang (misalnya perubahan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 ke PMK Nomor 122 Tahun 2023) menuntut KPKNL untuk terus melakukan pelatihan berkelanjutan agar pegawai sigap dan cermat dalam menangani dokumen permohonan lelang.

2. KPKNL Medan Menerapkan Prinsip Kehati-Hatian dalam Pelaksanaan Lelang terhadap Objek yang Masih Memiliki Potensi Sengketa Kepemilikan (Berdasarkan Putusan Nomor: 560/Pdt.G/2024/PN Medan)

Penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) saat pelaksanaan lelang merupakan salah satu pilar utama dalam menjamin kepastian hukum, keadilan dan perlindungan terhadap seluruh pihak yang berkepentingan.

Prinsip ini pada dasarnya menghendaki agar setiap tindakan hukum dilakukan secara cermat, teliti dan penuh dengan pertimbangan, khususnya dalam situasi yang berpotensi menimbulkan sengketa. Dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, prinsip Kehati-hatian tercermin melalui kewajiban penelitian legalitas formal dokumen lelang sebelum lelang dilaksanakan, termasuk penelitian terhadap identitas penjual, bukti kepemilikan, hak tanggungan dan dokumen pendukung lain.

Dari fakta persidangan terlihat bahwa KPKNL Medan melaksanakan fungsi kehati-hatian melalui pemeriksaan formal terhadap:²⁴

- a. Keabsahan permohonan lelang yang diajukan oleh Bank Mandiri;
- b. Sertifikat Hak Atas Tanah yang terdaftar atas nama debitur;
- c. Sertifikat Hak Tanggungan yang masih berlaku;
- d. Bukti wanprestasi debitur;
- e. Kelengkapan dokumen yang dipersyaratkan dalam peraturan lelang.

Berdasarkan dokumen tersebut, secara administrative dan yuridis formal tidak ditemukan hambatan yang menghalangi pelaksanaan lelang. Meskipun secara formal KPKNL telah melaksanakan kewajibannya, perkara ini menunjukkan adanya keterbatasan prinsip kehati-hatian yang diterapkan dalam sistem lelang Indonesia. Dalam praktiknya, KPKNL hanya melakukan penelitian formal terhadap dokumen kepemilikan dan tidak melakukan penelitian materiil mengenai:

- a. Asal-usul perolehan aset;
- b. Status Harta Bersama;
- c. Hubungan keluarga para pihak;
- d. Kemungkinan adanya klaim kepemilikan pihak ketiga.

Hal ini disebabkan karena PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang memang tidak memberikan kewenangan kepada KPKNL untuk melakukan pemeriksaan materiil terhadap hak kepemilikan objek lelang. oleh karena itu, secara adminitratif objek memenuhi syarat untuk dilelang, potensi sengketa kepemilikan masih ada setelah atau sebelum pelaksanaan lelang.

²⁴ *Ibid.*.

Secara teoritis, prinsip kehati-hatian berkaitan erat dengan konsep perlindungan hukum dan kepastian hukum. Hukum tidak hanya berfungsi sebagai aturan yang memberikan kepastian, tetapi juga sebagai sarana untuk mewujudkan keadilan yang hidup dalam masyarakat.²⁵ Oleh karena itu, penerapan hukum tidak boleh semata-mata berorientasi pada formalitas, tetapi juga harus mempertimbangkan aspek keadilan substantif.

Selain itu, Subekti menyatakan bahwa suatu perbuatan hukum hanya sah apabila dilakukan oleh pihak yang memiliki kewenangan yang sah terhadap objek yang bersangkutan. Dalam kaitannya dengan objek lelang, hal ini berarti pihak yang menjamin atau mengalihkan objek harus memiliki hak penuh atas objek tersebut. Apabila objek merupakan harta Bersama (gono-gini), maka kewenangan tersebut tidak dapat dimiliki secara sepihak, melainkan harus didasarkan pada persetujuan kedua belah pihak. Dengan demikian, pengikatan jaminan tanpa persetujuan pihak lain dapat dianggap sebagai Tindakan yang tidak sah secara hukum. Permasalahan ini tampak jelas dalam Putusan Nomor 560/Pdt.G/2024/PN Medan, dimana objek yang dijadikan jaminan dan akan dilelang merupakan harta yang diperoleh selama masa perkawinan dan belum dilakukan pembagian, sehingga termasuk dalam kategori harta Bersama.

Berdasarkan pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan, harta yang diperoleh selama perkawinan adalah harta Bersama dan Pasal 36 ayat (1) menegaskan bahwa tindakan hukum terhadap harta tersebut harus dilakukan atas persetujuan salah satu pihak menunjukkan adanya cacat kewenangan dalam pengikatan jaminan.

Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mensyaratkan bahwa pemberi hak tanggungan harus memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek yang dijaminkan. Dalam harta Bersama, kewenangan tersebut tidak dimiliki secara sepihak, sehingga pengikatan jaminan tanpa persetujuan pihak lain menjadi tidak sah. Apabila dianalisis dari praktik KPKNL Medan,

²⁵ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, p.53.

pelaksanaan lelang dalam perkara tersebut menunjukkan bahwa KPKNL lebih mengedepankan verifikasi administrative dibandingkan dengan verifikasi substantif. KPKNL menerima permohonan lelang berdasarkan dokumen formal seperti sertifikat hak atas tanah dan akta pemberian Hak Tanggungan, tanpa melakukan penelusuran terhadap status kepemilikan objek secara menyeluruh.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa dalam putusan nomor 560/Pdt.G/2024/PN Medan, KPKNL Medan telah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam arti sempit, yaitu sebatas pada pemenuhan aspek administratif formal. Namun, penerapan tersebut belum mencerminkan kehati-hatian dalam arti luas yang mencakup verifikasi substantif terhadap status kepemilikan objek dan potensi sengketa. Oleh karena itu, penerapan prinsip kehati-hatian dalam kasus ini belum optimal dan masih perlu penguatan.

Pemberian jaminan terhadap tanah atas harta Bersama dibuat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dimana harus dilakukan dengan persetujuan suami dan istri sebagai pemberi hak tanggungan agar pihak bank sebagai kreditur dijamin keamanannya. Hal ini menunjukkan bahwa pemegang Hak Tanggungan berkedudukan sebagai kreditur yang preferen dan dengan sendirinya mempunyai referensi terhadap kreditur-kreditur lain (*droit de preference*). Kedudukan sebagai kreditur preferen berarti kreditur yang bersangkutan didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi benda pemberi jaminan tertentu yang dalam hubungannya dengan hak tanggungan secara khusus diperikatkan guna menjamin tagihan kreditur.

Persetujuan suami istri dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepada bank atau kreditur bahwa tidak akan ada sanggahan atau tuntutan dari suami atau istri terhadap Akta Pembuatan Hak Tanggungan (APHT) di waktu yang akan datang.²⁶ Suami atau istri tersebut walaupun cakap, pada dasarnya yang berhak menjaminkan bendanya adalah pemilik benda (orang yang berwenang untuk bertindak karena perbuatan menjaminkan sebagai Langkah awal dari pengasingan benda tersebut).

²⁶ Racmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Hal ini sesuai dengan asas *Nemo Plus Juris Transferre Potest Quam Ipse Habet* bahwa tak seorangpun dapat mengalihkan lebih banyak haknya daripada yang ia miliki atau orang yang melakukan perbuatan hukum harus sesuai dengan kewenangannya.²⁷ Relevan dalam putusan nomor 560/Pdt.G/2024/PN Medan. Apabila pemberi HT hanya memiliki hak atas 50% (Lima Puluh Persen) objek lelang (karena sisanya adalah hak mantan istri), maka HT (Hak Tanggungan) yang dibebankan atas keseluruhan objek secara teoritis hanya sah untuk 50% (Lima Puluh Persen) bagian tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa kedudukan suami dan istri dalam pengurusan harta Bersama adalah seimbang. Ketika salah satu pihak baik suami/istri tidak dapat hadir untuk memberikan persetujuan maka jalan keluarnya adalah dengan memberikan surat kuasa khusus yang dibuat baik dalam bentuk akta otentik atau kuasa legalisasi Notaris. Ketentuan mengenai kuasa sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1795 BW bahwa pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa. Lebih lanjut dalam pasal 1796 BW yaitu pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan.

Dalam hal perjanjian jaminan hak tanggungan atas harta Bersama tersebut dibuat tidak sesuai prosedur yaitu tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Jika perjanjian jaminan batal, maka perjanjian pokoknya (utang piutang) masih berlaku bagi pihak yang mengikatkan diri tetap dapat ditagih, dalam hal ini kreditur dirugikan karena tidak dapat mengeksekusi benda jaminan guna melunasi utang tersebut. Maka kedudukan kreditur tidak lagi berkedudukan sebagai kreditur preferen melainkan berkedudukan sebagai kreditur konkuren (kreditur yang memegang jaminan umum). Putusan Nomor 560/Pdt.G/2024/PN Medan memperlihatkan bahwa penerapan prinsip kehati-hatian oleh KPKNL Medan telah sesuai dengan PMK Nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, namun masih bersifat administrative-prosedural.

²⁷ Trisadini Prasatinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Hukum Jaminan*, Revka Petra Media, Surabaya, 2014.

Prinsip kehati-hatian yang diterapkan belum sepenuhnya mampu mengantisipasi sengketa kepemilikan yang bersifat substantif karena:

- a. KPKNL tidak memiliki akses untuk menelusuri status harta Bersama atau sengketa keperdataan yang belum tercatat secara resmi;
- b. Pemeriksaan yang dilakukan terbatas pada legalitas formal dokumen;
- c. Tidak terdapat mekanisme due diligence materiil terhadap riwayat kepemilikan objek;
- d. Perlindungan hukum lebih berorientasi kepada kepastian pelaksanaan lelang dibanding penyelesaian sengketa kepemilikan.

Oleh karena itu, tidak dapat dibebankan kepada KPKNL untuk menyelesaikan atau menentukan siapa pemilik yang sah atas objek lelang, karena kewenangan tersebut merupakan kewenangan pengadilan.

3. Analisa Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan Nomor 560/Pdt.G/2024/PN Medan Terkait Pelaksanaan Lelang terhadap Objek yang Menjadi Sengketa Kepemilikan

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai keadilan yang mengandung kepastian hukum dan bermanfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim harus disikapi dengan teliti, baik dan cermat.²⁸

Dasar hakim dalam menjatuhkan putusan pengadilan perlu didasarkan kepada teori kepastian hukum dan hasil penelitian yang saling berkaitan sehingga didapatkan hasil menelitian yang maksimal dan seimbang dalam tataran teori dan praktek. Salah satu usaha untuk mencapai kepastian hukum, dimana hakim merupakan aparat penegak hukum melalui putusannya dapat menjadi tolak ukur tercapainya suatu kepastian hukum.

Hakim dalam menerapkan hukum, hendaklah mempertimbangkan hasil akhirnya, hakim diharapkan dalam menerapkan Undang-Undang maupun hukum yang ada didasarkan pada tujuan atau kemanfaatannya bagi yang berperkara dan masyarakat. Mengingat putusan hakim merupakan hukum, maka hakim harus memulihkan Kembali tatanan masyarakat pada keadaan semula (*restitution in integrum*).

²⁸ A. Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004, p.140.

Hal ini berarti setidaknya putusan hakim dapat memulihkan keseimbangan tatanan masyarakat, yakni kepada pihak yang bersalah diberi sanksi, sementara pada pihak yang dirugikan akan mendapat ganti rugi atau mendapatkan apa yang menjadi haknya. Hakim memeriksa dan memutus perkara tidak selamanya terpaku pada satu asas saja.

Berdasarkan analisis terhadap Putusan Nomor 560/Pdt.G/2024/PN Medan, pertimbangan hukum hakim terkait pelaksanaan lelang terhadap objek yang menjadi sengketa kepemilikan dapat dirumuskan sebagai berikut:²⁹

1. Hakim memisahkan Sengketa Kepemilikan dengan Keabsahan Lelang

Majelis hakim berpendapat bahwa permasalahan apakah objek yang dijaminakan merupakan harta milik Tergugat I atau merupakan harta Bersama (harta gono-gini) antara Penggugat dan Tergugat I merupakan persoalan pokok perkara yang harus dibuktikan terlebih dahulu. Oleh karena itu, keberatan terhadap kepemilikan objek tidak otomatis membuktikan bahwa lelang yang dilakukan Bank Mandiri dan KPKNL merupakan perbuatan melawan hukum.

2. Penggugat tidak berhasil membuktikan Objek Lelang sebagai Haknya

Majelis hakim menilai bahwa dalil Penggugat mengenai harta gono-gini hanya didasarkan pada pengakuan dan asumsi bahwa aset tersebut diperoleh selama perkawinan, sedangkan bukti yang diajukan tidak cukup untuk membuktikan status kepemilikannya secara hukum. Sebaliknya, sertifikat tanah dan bangunan yang menjadi objek agunan tercatat atas nama Jensen (Tergugat I).

3. Bank Mandiri Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Bertindak berdasarkan Hak yang sah

Hakim mempertimbangkan bahwa:

- a. Tergugat I memperoleh fasilitas kredit dari Bank Mandiri.
- b. Objek Tanah dan Bangunan telah dibebani Hak Tanggungan secara sah.
- c. Debitur telah dinyatakan wanprestasi.

²⁹ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 560/Pdt.G/2024/PN Mdn.

d. Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan mempunyai hak menjual objek jaminan melalui lelang umum.

4. KPKNL hanya melaksanakan fungsi Administratif lelang

Dalam pertimbangannya, hakim juga mengacu pada PMK Nomor 122 Tahun 2023 yang menegaskan bahwa:

a. Penjual bertanggung jawab atas keabsahan kepemilikan objek dan dokumen lelang.

b. KPKNL wajib melaksanakan lelang apabila syarat administrasi telah terpenuhi.

c. KPKNL tidak bertanggung jawab terhadap sengketa kepemilikan yang bersifat materiil.

Hakim berpendapat bahwa KPKNL hanya melakukan pemeriksaan formal (formal legality), bukan pemeriksaan materiil atas hak kepemilikan.

5. Adanya Gugatan Tidak langsung membatalkan lelang

Penggugat mendalilkan Pasal 27 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 yang menyatakan bahwa apabila terdapat gugatan terkait kepemilikan objek hak tanggungan, lelang tidak dapat dilaksanakan.

Hakim menilai bahwa dalam perkara ini penggugat tidak berhasil membuktikan adanya cacat hukum dalam proses lelang maupun status kepemilikannya atas objek yang dilelang. Oleh karena itu dalil tersebut tidak dapat dijadikan dasar pembatalan lelang.

Majelis hakim berpendapat bahwa pelelangan yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II melalui Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sedangkan penggugat tidak dapat membuktikan adanya kecacatan hukum terhadap pelelangan tersebut. Oleh karena itu tuntutan pembatalan lelang ditolak.

a. Provisi

Penggugat meminta Putusan Provisi agar Tergugat II dan III dihentikan dari pelaksanaan lelang objek sengketa sampai perkara *Inkracht*.

Majelis Hakim menolak provisi karena menilai pelaksanaan lelang yang dimohonkan penghentian itu sudah berada dalam ranah pokok sengketa dan setelah diuji, tidak terbukti ada cacat hukum yang membenarkan Tindakan sementara tersebut.

b. Eksepsi

Tergugat II keberatan bahwa gugatan seharusnya diajukan sebagai perlawanan eksekusi, bukan gugatan biasa, sedangkan Tergugat III menyatakan gugatan kabur dan salah pihak. Majelis hakim menolak seluruh eksepsi, dengan alasan bahwa perkara ini belum pernah diputus sebelumnya sehingga gugatan perdata masih dapat diajukan dan isu legalitas lelang maupun status objek sengketa diuji dalam pokok perkara, bukan cukup diselesaikan pada tahap eksepsi.

Hakim juga menyatakan bahwa para tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sehingga seluruh tuntutan yang berkaitan dengan pembatalan lelang dan ganti rugi tidak dapat dikabulkan. Hakim dalam perkara Putusan Nomor 560/Pdt.G/2024/PN Medan dalam pertimbangannya, Bahwa Harta Bersama yang diagunkan dan telah dijual lelang oleh kreditur meskipun tanpa persetujuan mantan istri debitur tidak menyebabkan pelelangan tidak sah. Dalam hal ini hakim tidak salah dalam memberikan pertimbangan dimana pelelangan sah selama unsur pelelangan terpenuhi.

Putusan ini menunjukkan bahwa dalil adanya harta gono-gini tidak cukup hanya dinyatakan dalam gugatan. Penggugat harus membuktikan secara menyakinkan bahwa aset yang disengketakan memang berasal dari harta Bersama dan bahwa status kepemilikannya masih belum beralih secara sah kepada pihak lain.

Putusan ini juga menegaskan fungsi KPKNL sebagai pelaksana yang bekerja berdasarkan permohonan penjual dan dokumen formal yang lengkap. Dalam kerangka PMK Nomor 122 Tahun 2023, tanggung jawab substantif atas keabsahan kepemilikan dan kewenangan menjual berada pada penjual atau pemohon lelang, sedangkan KPKNL menjalankan fungsi administratif dan prosedural sepanjang syarat formal terpenuhi.

Karena itu, selama persyaratan lelang lengkap dan legalitas formal subjek serta objek lelang terpenuhi, KPKNL tidak dapat begitu saja menolak permohonan lelang.

Pertimbangan Hakim dalam Putusan ini pada dasarnya menunjukkan kesesuaian dengan norma dasar dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji.

Selanjutnya Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan bahwa objek hak tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Hakim mengaitkan langsung fakta wanprestasi debitur dengan hak eksekusi kreditur, sehingga kerangka berpikir yang digunakan sejalan dengan norma undang-undang.

C. PENUTUP

Prinsip kehati-hatian oleh KPKNL dalam verifikasi objek lelang pada dasarnya telah diterapkan melalui prosedur administratif, tetapi belum menyentuh pemeriksaan material secara optimal sehingga potensi sengketa masih dapat terjadi. KPKNL Medan menerapkan prinsip kehati-hatian melalui pemeriksaan dokumen, keabsahan hak tanggungan dan status kepemilikan formal, namun belum sepenuhnya mampu mendeteksi potensi sengketa kepemilikan secara substantif.

Hakim dalam Putusan Nomor 560/Pdt.G/2024/PN Medan menilai lelang sah karena telah memenuhi syarat formal dan legalitas dokumen, serta klaim sengketa kepemilikan tidak cukup dibuktikan secara hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Arto, A. Mukti. 2004. *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar).
- Kamarijani. 1978. *Sejarah Perusahaan-perusahaan Teh di Indonesia 1824–1924*. (Bandung: Balai Penelitian Teh dan Kina (BPTK) Gambung).
- Rahardjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Sianturi, Purnama Tioria. 2013. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak melalui Lelang*. (Bandung: Mandar Maju).
- Soemitro, Rochmat. 1987. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. (Bandung: Eresco).
- Supramono, Gatot. 2013. *Perjanjian Utang Piutang*. (Jakarta: Kencana).
- Sutedi, Adrian. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Usanti, Trisadini Prasatinah dan Leonora Bakarbesy. 2014. *Hukum Jaminan*. (Surabaya: Revka Petra Media).
- Usman, Racmadi. 2004. *Hukum Lelang*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada).
- _____. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Publikasi

- Fattabania, M Rizal. *Perlindungan Hukum dan Penyelesaian Sengketa terhadap Pemenang Lelang yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang*. SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i. Vol.9. No.5 (2022).
- Ngadenan. *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit untuk Perlindungan Hukum bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid*. Law Reform. Vol.5. No.2 (2010).
- Suherman. *Upaya Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa di Lembaga Perbankan*. Jurnal Yuridis. Vol.4. No.2 (2017).

Karya Ilmiah

- Listiani, Isti Indri. 2007. *Modul Pengetahuan Lelang: Penghapusan Barang Milik Negara*. Modul Ajar. Jakarta: Pusat Pendidikan dan Latihan Keuangan Umum, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, Departemen Keuangan.
- X, Ngadijarno F, Nunung Eko Laksito dan Isti Indri Listiani. 2006. *Lelang: Teori dan Praktis*. Modul Ajar. Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan.

Website

- Bank Papua. *Pengendalian Risiko*. diakses dari <https://www.bankpapua.co.id/home/index/produk/uncategorized-37/pengendalian-risiko-47>. diakses pada 8 Mei 2026.
- Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Indonesia. *Prosedur lelang*. diakses dari www.djkm.depkeu.go.id. diakses pada 14 Maret 2025.
- Inggrid. *Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia dari Awal hingga Kini*. diakses dari <https://infolelang.bri.co.id/news/sistem-lelang-di-indonesia>. diakses pada 25 Juni 2025.

Lupianto, Ezzah Nariswari. *Pembeli Lelang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang yang Dimenangkannya dan justru digugat. Bagaimana Langkah Hukumnya?*. diakses dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn-lampung/baca-artikel/14459/pembeli-lelang-tidak-dapat-menguasai-obyek-lelang-yang-dimenangkannya-dan-justru-digugat-bagaimana-langkah-hukumnya.html>. diakses pada 25 Juni 2025.

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601.

Peraturan Menteri keuangan Nomor 154/PMK.01/2021 Tahun 2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 560/Pdt.G/2024/PN Mdn.

Sumber Lain

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2017. *Media Kekayaan Negara: Kontribusi Pelaksanaan Lelang terhadap Perekonomian Indonesia*. Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

Wawancara dengan Bapak Muchamad Angga Firmansyah. Ahli Muda Bagian Lelang KPKNL. Medan 11 Februari 2026.