

PEMBUKTIAN RISALAH LELANG BAGI PEMENANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

PROOF THE MINUTES OF AUCTION FOR THE WINNER OF EXECUTION OF MORTGAGE RIGHTS

Ainon Marziah

Magister Kenotariatan Universitas Syiah Kuala

E-mail: ainon_marziah@yahoo.com

Sri Walny Rahayu

Dosen Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, Darussalam, Banda Aceh

E-mail: ayoe_armans@unsyiah.ac.id

Iman Jauhari

Dosen Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, Darussalam, Banda Aceh

E-mail: imanjauhari@unsyiah.ac.id

Abstract

This study aims to explain the proof of the minutes of auction for the winner of execution of mortgage rights, this research method is empirical juridical. Techniques for collecting data through literature and field. Data were analyzed using a qualitative approach. The results of the examination of the auction minutes for the winner of the execution of the Meulaboh District Court's mortgages Number: 08 / PDT.G / 2013 / PN MBO, in practice the auction minutes issued by the State Wealth Service Office and Banda Aceh Auction were based on auction procedures, after the Bank's expiration was not get compensation and the auction winner cannot control the auction object due to the claim of the plaintiff in the Meulaboh District Court, the plaintiff is not willing to vacate the object because the selling of the auction object is not in accordance with the deed of Rp.600,000,000. then sold Rp. 454,000,000. And the auction winner could not destroy the object, the auction winner should have the right to control the auction object. Judges' decisions should pay attention to justice and benefits for the parties because the judge is not a mouthpiece of law, according to Article 10 paragraph (1) of Law Number 49 of 2009 concerning judicial power.

Keywords: *Proof, Minute of Auction, Execution of Mortgage*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan pembuktian risalah lelang bagi pemenang eksekusi hak tanggungan, metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini metode yuridis empiris. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui penelitian kepustakaan dan lapangan. Data diperoleh dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembuktian risalah lelang bagi pemenang eksekusi hak tanggungan pada kasus Pengadilan Negeri Meulaboh Nomor: 08/PDT.G/2013/PN MBO, dalam praktiknya pembuktian terhadap risalah lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL Banda Aceh sudah berdasarkan prosedur pelaksanaan lelang, setelah pelaksanaan berakhir tidak adanya kepastian hukum terhadap Bank tidak mendapatkan ganti kerugian atas penggugat wanprestasi dan pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang disebabkan adanya gugatan penggugat di Pengadilan Negeri Meulaboh, penggugat tidak bersedia mengosongkan objeknya dikarenakan jual objek lelang tidak sesuai

dengan harga yang ada di dalam akta hak tanggungan yang terikat antara penggugat dengan Bank seharusnya harga jual objek Rp.600.000.000, kemudian terjual sebesar Rp.454.000.000, dan pemenang lelang tidak bisa menguasai objek dibelinya dari hasil lelang, seharusnya sesudah mendapatkan risalah lelang pemenang lelang berhak menguasai objek lelang. Putusan hakim seharusnya memperhatikan keadilan dan kemanfaatan bagi para pihak tidak hanya dengan kepastian hukum semata karena hakim bukan corong undang-undang sesuai dengan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman.

Kata kunci: *Pembuktian, Risalah Lelang, Eksekusi Hak Tanggungan*

PENDAHULUAN

Lembaga keuangan di Indonesia dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu yang pertama lembaga keuangan bank dan yang kedua lembaga keuangan bukan bank. Terdapat pada praktik dalam kehidupan masyarakat di berbagai dalam lembaga keuangan yang sudah tidak asing lagi dikenal oleh masyarakat Indonesia sendiri adalah bank, berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Perubahan Atas di dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Masyarakat pada umumnya terkendala dengan modal yang sangat kecil, maka kehadiran perbankan sangat diperlukan dalam perkembangan dunia usaha untuk dapat mengembangkan usahanya. Oleh karena itu, dikatakan pemberian kredit oleh perbankan merupakan suatu hal yang lazim dilakukan. Hubungan bank selaku kreditor dengan nasabah selaku debitor dapat menimbulkan suatu hubungan hukum yang dapat di bentuk dengan perjanjian kredit, perjanjian dapat merupakan adanya kesepakatan yang diperjanjikan oleh dua orang yaitu kreditor dan debitor, mengenai sesuatu hal pokok yang harus dilakukan untuk menjadi sah nya perjanjian terhadap suatu objek dari perjanjian tersebut.¹ Bank selaku kreditor pada saat melakukan perjanjian kredit dengan pihak nasabah selaku debitor, maka pihak kreditor perlu mendapatkan jaminan atas piutang yang dipinjamkan oleh pihak kreditor, yaitu dengan cara mensyaratkan adanya penyerahan suatu objek dari debitor kepada pihak bank selaku kreditor. Jaminan merupakan salah satu sarana untuk perlindungan bagi keamanan kreditor, yaitu mengenai kepastian akan adanya pelunasan piutang debitor terhadap kreditor.² Utang piutang yang terjadi di dunia perbankan mempunyai sifat khusus, antara lain karena dana yang dipinjamkan kepada masyarakat juga berasal dari masyarakat.³

Dalam praktik sebagian besar benda yang menjadi objek jaminan pada perjanjian kredit adalah objek yang berupa tanah, hal tersebut dikarenakan pada suatu tanah mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi harganya, sangat mudah dijual, adanya kepemilikan suatu tanda bukti hak dan sah di depan hukum, juga sulit untuk digelapkan oleh orang lain, maka objek yang dijadikan sebagai hak tanggungan akan memberikan kedudukan yang sangat istimewa kepada kreditor.⁴

¹ Catur Budi Dianawati dan Amin Purnawan, Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri, Jurnal Akta, Vol. 4, No. 2 edisi Juni 2017, hlm. 125.

² Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Pemisahan Horizontal*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 233.

³ Vara Gusty Yon Surya, Iswi Hariyani & Firman Floranta Adonara, Kajian Hukum Kekuatan Akta Risalah Lelang Dalam Perkara Perdata, Artikel Ilmiah Hasil Penelitian Mahasiswa 2014, hlm.1.

⁴ Efendy Perangin, 1991, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 11.

Perjanjian terhadap suatu barang jaminan dibuat oleh suatu lembaga perbankan selaku kreditorsebagai salah satu upaya untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam melakukan penyaluran kredit kepada nasabah selaku debitor, sehingga dengan adanya suatu barang jaminan dari debitor tersebut akan mendapatkandan memiliki jaminan pengembalian dana kredit bank secara utuh oleh pihak nasabah yang selaku debitor. Jika permohonan kredit telah disetujui atau telah sepakat oleh kedua belah pihak baik pihak bank selaku kreditor maupun pihak nasabah selaku debitor, maka hak jaminan suatu objek atas tanah diikat dengan hak tanggungan.⁵ Tanah objek jaminan yang diserahkan oleh pembebanan kepada bank, untuk mendapat suatu kepastian hukum hak jaminan tersebut di buat di depan pejabat umum yang berwenang membuatnya yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ada diwilayah bank tersebut. Ketentuan hukum yang mengatur mengenai suatu barang jaminan yang terikat dengan hak tanggungan dalam perjanjian antara bank selaku pihakkreditor dan nasabah selaku pihak debitor, dapat membuat para pihak menjadi terlindungidan dapat memberikan suatu kepastian hukum sehingga melindungi kepentingan para pihak yang terdapat didalamnya adanya tercantum para pihak berkepentingan dalam perjanjian tersebut.

Hak tanggungan itu merupakan suatu hak jaminan atas objek yang berupa tanah untuk dapat melakukan pelunasan hutang piutang yang diberikan kedudukan, diutamakan terutama kepada kreditor tertentu yang pertama mengikat hak tanggungannya dengan kreditor pertama dari pada terhadap kreditor lainnya.⁶ Hal ini dapat berarti, jika suatu saat debitor melakukan dan berbuat wanprestasi atau terdapat suatu kredit macet yang dapat dikatakan kredit itu telah jatuh tempo, terdapat juga belum dilunasi hutangnya kepada bank dan juga membiarkan tunggakan angsuran sudah melebihi dari 270 hari atau 9 bulan, dengan demikian itu dapat dikatakan suatu kredit macet dikarenakan debitor tidak mampu lagi untuk melunaskan atau mengangsur hutang piutangnya baik hutang pokok maupun hutang bunganya yang didapati dari hasil usaha yang dimodali oleh fasilitas kredit yang salah satu diambil dalam suatu lembaga bank.⁷ Apabila memang terdapat debitor melakukan wanprestasi terhadap kreditor maka akan dilakukan suatu pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang diperjanjikan di awal kredit tersebut, berdasarkan pada Pasal 6 yang terdapat di dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, “apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Pelelangan suatu objek yang diikat dengan hak tanggungan tersebut erat kaitannya dengan debitor yang melakukan wanprestasi yang dilakukan oleh debitor terhadap kreditor.⁸

Jaminan atas suatu tanah merupakan pelunasan atas hutang piutang oleh debitor kepada 1 (satu) kreditor atau beberapa kreditor, jaminan yang diikat dengan suatu Hak Tanggungan terdapat beberapa ciri-ciri pokok, yaitu sebagai berikut:⁹

⁵ Basri Efendi & Chadijah Rizki Lestari, Penentuan Nilai Limit Oleh Bank Kreditur Berdasarkan Penaksiran Oleh Penaksir, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 20, No.1 edisi April 2018, hlm. 84.

⁶ Remy Sjahdeni, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, hlm. 15.

⁷ S. Mantayborbir, Iman Jauhari & Agus Hari Widodo, 2002, *Hukum Piutang Dan Lelang Negara Di Indonesia*, Pustaka Bangsa, Medan, hlm. 23.

⁸ Begiyama Fahmi Zaki, Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online, *Fiat Justisia Journal Of Law*, Vol. 10 No, 2 edisi April-June 2018, hlm. 373.

⁹ Abdul Kholiq Imron, Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah Yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali, *Jurnal Repertorium*, Vol. IV, No.2 edisi Juli-Desember 2017, hlm. 8

1. Memberikan suatu kedudukan yang sangat istimewa (*preferent*) kepada salah satu kreditor selaku pemegang barang jaminan yang diikat dengan hak tanggungan.
2. Selalu mengikuti di tangan siapa objek atas suatu jaminan yang diikat dengan hak tanggungan itu berada.
3. Perlindungan yang seimbang bagi bank selaku kreditor dan pemberi hak tanggungan selaku debitor.
4. Abila sudah memenuhi atas asas spesialisitas dan asas publisitas, karena asas yang seharusnya mengharuskan terhadap suatu hak tanggungan itu supaya segera dapat didaftarkan oleh bank selaku kreditor ke Badan Pertanahan Nasional(BPN) supaya nantinya mudah serta pasti akan pelaksanaan terhadap eksekusinya disaat debitor melakukan wanprestasi.

Kreditor selaku pemegang hak tanggungan, memiliki suatu hak untuk menjual suatu objek hak tanggungan tersebut melaluisalah satu cara melaluipelelangan umum. Pemegang hak tanggungan sebelum melakukan pelaksanaan pelelangan terlebih dahulu mengajukan suatu permohonan lelang atas suatu objek dikarenakan debitor melakukan wanprestasi kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tempatdimana adanya suatu barang jaminan yang diikat dengan hak tanggungan itu berada untuk melakukan pelaksanaan pelelangan umum tersebut di dalam rangka suatu eksekusi atas objek hak tanggungan.¹⁰Salah satu rangkaian prosedur yang harus dilengkapi bank selaku kreditor sebelum pelaksanaan lelang adalah, menetapkan nilai limit harga lelang suatu objek hak tanggungan.Penetapan nilai limit harga lelang suatu objek hak tanggungan berdasarkan atas suatu Pasal 44 angka 1 adanya di dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, “penjualan menetapkan nilai limit berdasarkan Penilaian oleh penilai atau Penaksiran oleh penaksir”. Pasal 44 angka 2 menyebutkan bahwa “penilai merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya”. Pasal 44 angka 3 disebutkan tentang pengertian penaksir, yaitu “penaksir pihak yang berasal dari penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno”.

Pelelangan atas suatu barang jaminan yang diikat dengan suatu hak tanggungan dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, berdasarkan pada Pasal 1 angka 4, dapat dinyatakan bahwa suatu lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Lelang eksekusi terhadap suatu barang jaminan yang di lelang, kebanyakan tidak menerimahasil keputusan lelang barang atau suatu objek hak tanggungan dari pemilik selaku pemberi hak tanggungan dan seringkali banyak terdapat salah satu pihak yang berkepentingan di dalamnya,atau dapat dikatakan pihak yang disebut sebagai debitor dalam perjanjian antara kreditor dengan debitor atas suatu barang jaminan yang diikat dengan hak tanggungan, terhadap suatu barang jaminan yang diikat dengan hak tanggungan banyak debitor yang tidak menginginkan lelang, sehingga terdapat salah satu di dalam

¹⁰ Remy Sjahdeni, *Op. Cit.*, hlm. 165.

praktik para pihak yang merasakan kepentingannya sudah terganggu dengan adanya pelaksanaan lelang.¹¹

Pelaksanaan lelang atas suatu barang harus dilakukan dihadapan pejabat lelang yang berwenang untuk melakukan pelelangan tersebut, sebagai pejabat umum atas suatu pelaksanaan lelang maka harus melakukan pelelangan yang tidak merugikan kedua belah pihak, pejabat lelang juga memastikan suatu pelaksanaan lelang dengan baik dan sempurna sampai berakhirnya suatu lelang. Setiap berakhirnya pelaksanaan lelang, diterbitkan sebuah berita acara yang dinamakan akta risalah lelang, penjual dan pembeli lelang nantinya akan mendapatkan salinan risalah lelang dan kutipan risalah lelang.¹² Risalah lelang merupakan suatu berita acara yang dibuat oleh pejabat lelang yang sudah berakhirnya proses pelaksanaan lelang, yang disempurnakan dengan akta otentik dan sudah mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak terutama bagi pemenang lelang, risalah lelang tersebut juga sudah mempunyai adanya kekuatan pembuktian yang sah dan sempurna terhadap para pihak, terutama bagi pembeli atau pemenang lelang atas objek yang dilelang tersebut.¹³

Pembuktian yang terdapat dalam suatu ilmu hukum adalah proses baik dalam hukum perdata materil maupun formil yang harus dibuktikan dengan suatu alat-alat bukti yang sah dan sempurna, jika dilakukan untuk suatu tindakan dengan suatu prosedur khusus untuk dapat mengetahui suatu fakta atau pernyataan apabila ada timbul sengketa atau masalah dikemudian hari nanti maka risalah lelang tersebut dapat dibuktikan dengan sempurna di persengketaan tersebut. Pembuktian itu diperlukan pada saat adanya suatu bantahan atau sangkalan dari pihak lawan mengenai sesuatu hal apa yang digugat di pengadilan negeri atau untuk membenarkan suatu haknya.

Terdapat di dalam praktik adanya terjadi persoalan salah satunya, yaitu debitor bernama Risna Yunelli selaku debitor melakukan wanprestasi terhadap PT Bank BRI Cabang Meulaboh selaku kreditor, dengan tidak melunasi kewajiban membayar sejumlah uang yang telah disepakati dalam perjanjian kredit yang dibuat dihadapan Notaris Azhar Ibrahim. S.H., kesepakatan paling lama jangka waktu untuk suatu kredit adalah 36 (tiga puluh enam) bulan lamanya, maka dari itu terhitung sejak dari tanggal 18 Agustus 2009 sampai dengan berakhirnya pada tanggal 18 Agustus 2012, kredit yang diberikan oleh kreditor kepada debitor berjumlah Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), dengan suatu barang jaminan hak tanggungan yang berupa atas sebidang tanah dan terdapat bangunan diatasnya, Sertipikat Hak Milik No. 253/Desa Simpang Peut Kecamatan Kuala Kabupaten Nagan Raya, luas tanah 444 M² (empat ratus empat puluh empat meter persegi), tanggal 3 November 2008, tercatat atas namadebitor. Namun dalam proses pembayaran pelunasan pinjaman, sejak bulan 10 tahun 2011 sampai dengan bulan 8 tahun 2012 mengalami kesulitan pembayaran sehingga debitor meminta perubahan perjanjian dengan menurunkan jumlah pembayaran, kreditor sepakat, namun setelah 3 bulan debitor kembali tidak membayar. Akibat dari debitor tidak melakukan pembayaran maka kreditor melakukan lelang atas tanah beserta rumah di atasnya yang dijadikan jaminan dalam perjanjian tersebut.

Sebelum pelaksanaan lelang dilakukan, bank selaku kreditor telah memberikan pemberitahuan kepada debitor dengan mengirimkan pertama kali surat atas peringatan ke I, surat atas peringatan ke II, dan surat atas peringatan terakhir atau ke III, kemudian selain itu kreditor sudah memberikan surat pemberitahuan lelang yaitu melalui Kantor

¹¹ J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.62.

¹² Vara Gusty Yon Surya, Iswi Hariyani & Firman Floranta Adonara, *Op.Cit*, hlm. 2.

¹³ Rachmadi Usman, 2016, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.156.

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banda Aceh, berupa adanya surat No.B-2352-I/KC/ADK/05/2012 surat pemberitahuan lelang pertama dan No.B-4952-I/KC/ADK/11/2012 surat pemberitahuan lelang kedua.

Pada tanggal 28 Juni 2012 melakukan pelelangan pertama melalui kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang(KPKNL) Banda Aceh yang telah menetapkan penetapan harga nilai limit berjumlah uang Rp.600.000.000.- (enam ratus juta rupiah), diumumkan melalui harian serambi Indonesia akan tetapi tidak ada peminat untuk membeli objek lelang, kemudian KPKNL melakukan pengumuman ke dua pada surat kabar harian serambi Indonesia tanggal 24 Oktober 2012 dengan penetapan harga nilai pada limit berjumlah Rp. 400.000.000.- (empat ratus juta rupiah), telah terjual kepada Teuku Cut Man, selaku pemenang lelang eksekusi hak tanggungan tersebut dengan harga suatu lelang sebesar Rp.454.000.000,- (empat ratus lima puluh empat juta rupiah). Berita acara pelaksanaan lelang dapat dimuat dalam risalah lelang Nomor: R.308A-KC-I/ADK/08/2012 tanggal 27 Agustus 2012, dimana pemenang lelang akan mendapatkan salinan berita acara yang berupa salinan risalah lelang dari turunan risalah lelang tersebut yang sudah dibuat oleh pejabat umum dapat dikatakan yaitu pejabat lelang yang berwenang untuk itu. Debitor tidak menerima hasil keputusan pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL dan tidak bersedia mengosongkan objek lelang, sehingga debitor mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Meulaboh, dengan adanya gugatan tersebut menyebabkan terhadap pihak pemenang atau pembeli lelang tidak dapat menghuni atau menguasai atas suatu barang yang berupa objek lelang yang sudah dibelinya dari hasil lelang.

Berdasarkan pemaparan yang disampaikan pada latar belakang diatas, maka adanya terdapat permasalahan hukum yang akan dikaji dalam tulisan ini yaitu Bagaimana Pembuktian Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Bagi Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Meulaboh?

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yuridis empiris, Pendekatan yang digunakan dalam penelitian tulisan ini adalah suatu pendekatan yang ada pada perundang-undangan dan juga pendekatan konseptual. Analisis bahan hukum yang digunakan adalah Pendekatan suatu kualitatif yang digunakan untuk menghasilkan suatu data deskriptif dengan tujuan untuk mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan.

PEMBAHASAN

Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Meulaboh

Pembuktian risalah lelang bagi pemenang hak tanggungan atas peristiwa debitor wanprestasi/ cidera janji terhadap kreditor mempunyai pembuktian, berdasarkan Pasal 1870 di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dinyatakan bahwa, “bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya”. Dengan demikian akta risalah lelang juga termasuk akta otentik yang di sesuaikan dengan suatu Pasal 1868 yang ada di dalam suatu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi, “suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

Adapun untuk memenuhi 3 (tiga) unsur-unsur yang harus dilakukan atau dipenuhinya supaya risalah lelang memiliki ciri otentik, yaitu:¹⁴

1. Akta risalah lelang tersebut dibuat dan dapat diresmikan oleh pejabat lelang dalam bentuk tertentu yang sudah ditentukan dalam perundang-undangan, terkait mengenai hal suatu risalah lelang sebagai akta yang sah dan sempurna yaitu keotentikannya yang harus dibuat ke dalam bentuk yang telah ditentukan oleh suatu perundang-undangan di bidang pelelangan yang dibuat oleh suatu pihak pejabat lelang yang berwenang untuk itu, yang dimaksud bentuk di dalam risalah lelang adalah format di dalam akta tersebut. Mengenai format pembuatan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang untuk membuat risalah lelang tersebut telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.
2. Akta risalah lelang harus dibuat oleh Pejabat Umum. Pejabat Umum tersebut merupakan suatu organ Negara yang sudah dilengkapi dengan kekuasaan umum, yang berwenang untuk menjalankan dari sebahagian yang terdapat pada kekuasaan Negara untuk membuat suatu alat bukti yang berupa tertulis dan otentik yang disebut dengan risalah lelang di dalam bidang hukum perdata. Berkaitan dengan pelaksanaan lelang, risalah lelang dapat disebutkan sebagai suatu akta otentik dikarenakan dibuat oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu yang telah di atur dalam perundang-undangan yaitu pejabat lelang.
3. Akta risalah lelang dibuat dihadapan pejabat lelang yang berwenang untuk membuat suatu akta yang ada di wilayah atau tempat di mana barang atau suatu objek itu berada. Hal ini berarti bahwa akta otentik itu tidak boleh dibuat oleh pejabat umum lainnya karena tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan pembuatan terhadap suatu akta risalah lelang.

Hal tersebut akan dijelaskan mengenai suatu akta risalah lelang yang berupa suatu produk di bidang hukum pada pejabat lelang dikarenakan hal tersebut sama halnya dengan suatu akta otentik dikarenakan telah dipenuhinya suatu unsur dalam akta otentik yang sebagaimana telah ditetapkannya pada suatu Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Terlebih dahulu perlu diketahui untuk memahami proses dalam pelaksanaan lelang sehingga pada akhirnya terdapat bentuk sebuah akta risalah lelang. Prosedur lelang dapat dikatakan adanya suatu kegiatan untuk persiapan lelang dan pelaksanaan lelang adalah sebagai berikut:

1. Persiapan sebelum pelaksanaan lelang ditegaskan pada Bab III dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 97/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, terdapat beberapa hal yang harus dilakukan:
 - a. Permohonan lelang diajukan oleh si yang mempunyai barang untuk melakukan pelelangan atas permohonan yang dibuat secara tertulis kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KPKNL).
 - b. Adanya penjual/ pemilik atas suatu barang
 - c. Ditentukannya tempat untuk melakukan pelaksanaan lelang
 - d. Waktu pada pelaksanaan lelang di tentukan oleh pejabat lelang
 - e. Surat Keterangan Tanah (SKT) merupakan salah satu alat bukti tertulis untuk menunjukkan kepemilikan atas tanah yang berguna untuk melakukan proses pendaftaran atas suatu tanah.

¹⁴ Mohamad Erik, Triyanto & Rusdiyanto Sesung, Karakteristik Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik, Jurnal Hukum Jatiswara, Vol. 33, No. 2 edisi Juli 2018, hlm. 12.

- f. Pembatalan sebelum pelaksanaan lelang ini dimungkinkan apabila terdapat pihak lain yang tidak mempunyai hubungan yang sudah mengaku mempunyai hak atas suatu objek yang akan dilakukan pelelangan.
 - g. Uang jaminan atas penawaran lelang dimintakkan kepada peminat atas suatu objek lelang itu dikarenakan terdapat pada salah satunya adalah peminat agar tidak bermain-main dalam proses pelelangan tersebut, jika nantinya ada peminat yang tidak menang dalam pelelangan maka uang tersebut dikembalikan oleh pejabat lelang secara utuh.
 - h. Menentukan harga nilai limit sebelum di laksanakan nya pelaksanaan lelang
 - i. Pengumuman lelang dapat di umumkan melalui surat kabar dan sebagainya
2. Pelaksanaan lelang yang terdapat pada Bab IV Peraturan Menteri Keuangan Nomor 97/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, adanya beberapa hal yang harus dilakukan, yaitu sebagai berikut:
- a. Adanya pemandu pada proses pelaksanaan pelelangan yang akan dipakai oleh pejabat lelang untuk memandu disetiap melakukan suatu pelaksanaan lelang
 - b. Penawaran lelang dilakukan pada pelaksanaan lelang itu guna mencapai untuk adanya peminat pembelian barang lelang tersebut
 - c. Bealelang dan uang miskin merupakan biaya untuk dikenakan atas suatu penerimaan bukan pajak yang dilakukan pada saat pelaksanaan atas pelelangan objek tersebut.
 - d. Pembeli ataupun pemenang lelang yang merupakan salah satu seseorang atau badan hukum dapat disahkan oleh pemandu lelang pada saat pelaksanaan lelang yang dibelinya barang atau objek pada saat mengajukan penawaran tertinggi dari pada yang lainnya
 - e. Setelah adanya pemenang lelang pada pelaksanaan lelang barang tersebut, pemenang lelang harus melakukan pembayaran dan penyeteroran kepada pejabat lelang guna untuk memsempurnakan acara pelaksanaan lelang tersebut
 - f. Kemudian pejabat lelang itu menyerahkan dokumen kepemilikan barang kepada pemenang lelang setelah melakukan pembayaran yang lunas sebagai tanda bukti yang sempurna sebagai kepemilikan barang tersebut.

Melakukan kegiatan setelah pelaksanaan lelang juga sudah diatur sebagai fungsi yang harus sudah dilakukan oleh pejabat lelang setelah lelang terselesaikan, yaitu:

1. Adanya pembuatan di bagian-bagian kaki pada risalah lelang
2. Menutup dan juga sudah menandatangani akta risalah lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang dan setiap para pihak
3. Kemudian pejabat lelang melakukan penyeteroran uang dari hasil lelang yang telah diterima dari pemenang lelang kepada bendahara penerimaan uang tersebut atau dikirimkan langsung melalui rekening Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KPKNL) oleh dan atas nama pejabat lelang.

Apabila akta risalah lelang terjadi sengketa hukum dikemudian hari maka akta tersebut sudah mempunyai kekuatan pembuktiannya dikarenakan adanya perjanjian yang mengikatkan setiap para pihak yang telah disepakati untuk membuat perjanjian yang dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang, dan tidak perlu untuk dibuktikan dengan suatu alat bukti lainnya dikarenakan risalah lelang merupakan juga suatu akta otentik yang sah dan sempurna. Maka arti penting dari suatu yang disebut akta otentik itu di dalam sengketa pada bidang hukum di memudahkannya untuk pembuktian dan memberikan suatu kepastian yang terdapat didalam bidang hukum terhadap akta risalah lelang tersebut, seperti yang telah dimaksud pada Pasal 1870 terdapat pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Hukum terhadap suatu pembuktian merupakan bagian dari produk hukum pada bidang hukum acara perdata, yang telah diatur di dalam buku ke empat di dalamnya juga mengandung segala aturan-aturan pokok mengenai suatu pembuktian di dalam bidang hukum yang berhubungan dengan keperdataan. Pembuktian juga merupakan proses sebagaimana alat bukti yang telah disebutkan tersebut yang telah dipergunakan dalam sengketa, kemudian diajukan dan dipertahankan sesuai dengan hukum acara perdata yang sudah berlaku.¹⁵ Menurut salah seorang Martiman Prodjohamidjojo sebagaimana yang telah dikutip oleh Hari Sasangka dan Lilyy Rosita yang berpendapat bahwa suatu “membuktikan” juga telah mengandung dari maksud dan suatu usaha untuk menyatakan pernyataan atas suatu kebenaran pada sesuatu peristiwa yang sedang menimpa permasalahan itu sehingga dapat juga diterima akal nya terhadap atas kebenaran peristiwa itu.¹⁶ Kekuatan pembuktian suatu akta risalah lelang yang lahir itu tampak juga sebagai sebuah akta otentik serta sudah memenuhi salah satu persyaratan yang telah ditentukan, maka dari itu akta tersebut dapat berlaku atau juga dapat dianggap sebagai aslinya sampai adanya pembuktian sebaliknya, adanya kekuatan terhadap pembuktian akta risalah lelang berlaku bagi kepentingan atau keuntungan pada setiap orang yang memegang akta risalah lelang tersebut, dan sebagai alat bukti pada saat adanya sengketa dikemudian hari, maka akta otentik tersebut baik dalam bentuk akta yang dibuat oleh pejabat umum maupun akta yang dibuat oleh para pihak diutamakan untuk keistimewaan yang terletak pada kekuatan pembuktian yang lahir yang sudah dibuat dengan kesepakatan kedua belah pihak.¹⁷

Pembuktian akta risalah lelang di dalam persidangan Pengadilan Negeri Meulaboh dengan Nomor 287/2012 tanggal 12 Desember 2012 yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim bahwa risalah lelang tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan tata cara pelelangan dan sesuai dengan ketentuan atas suatu perundang-undangan yang telah berlaku, tindakan dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah sah menurut hukum. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 28 Agustus 1967 Reg.No.821K/Sip/1974, menyatakan pembeli yang sudah membelikan sesuatu barang melalui atas pelaksanaan pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai salah satu pembeli yang sudah beritikad baik karena sudah memenuhi persyaratan atas pelelangan objek tersebut dan harus dilindungi oleh perundang-undangan yang diberlakukan untuk itu.

Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim bahwa terhadap pemenang lelang tidak terdapat cacat hukum dalam hal membeli hasil lelang dari KPKNL dan pemenang lelang telah melalui prosedur dan tata cara pelelangan yang benar, risalah lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL pembuktian yang sah dan sempurna berdasarkan prosedur lelang dan KPKNL juga membuktikan beberapa bukti surat ke Pengadilan yaitu:

1. Permohonan lelang debitur No.R.308 A KC-I/ADK/08/2012 tertanggal 27 Agustus 2012
2. Penetapan jadwal lelang Nomor S-605/WKN.01/KNL.01/2012 tanggal 18 September 2012
3. Pemberitahuan lelang No.B.4454-I/KC/ADK/10/2012 tertanggal 11 Oktober 2012
4. Pengumuman II lelang eksekusi hak tanggungan pada harian serambi Indonesia tertanggal 24 Oktober 2012

¹⁵ Bambang Waluyo, 1996, *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.3.

¹⁶ Hari Sasangka & Lily Rosita, 1996, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana*, Sinar Wijaya, Surabaya, hlm.7.

¹⁷ Vara Gusty Yon Surya, Iswi Hariyani & Firman Floranta Adonara, *Op. Cit.*, hlm.6.

Akta otentik dianggap tidak dapat dibantah lagi oleh Majelis Hakim di dalam persidangan di pengadilan Negeri Meulaboh dikarenakan pejabat umum yang telah membuat akta risalah lelang itu juga merupakan sebuah akta otentik yang sah dan sempurna di atas bidang hukum yang sudah dibuat sesuai dengan kewenangan yang berlaku atas akta tersebut, dan jika yang dilihat dan didengarnya di persidangan tersebut adalah sah dan sempurna di depan bidang hukum keperdataan, dan juga dibuktikan dengan alat bukti yang lain selain risalah lelang, pembuktian dibuktikan dengan aslinya walaupun di pengadilan terlampir yang foto kopi tetapi pada saat sidang berlangsung para tergugat menampakkan yang aslinya di depan majelis hakim.

Berdasarkan teori kepastian hukum yang dikemukakan Hanl Kelsen dan diikuti oleh Michiel Otto norma atau peraturan terhadap risalah lelang sudah diatur melalui permenkeu tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang dapat menjadi pedoman bagi hakim dalam membuktikan risalah lelang bagi pemenang eksekusi hak tanggungan. Namun idealnya teori kepastian hukum yang dirujuk oleh hakim juga harus memperhatikan nilai keadilan dan kebenaran yang terjadi dlm masyarakat sehingga putusannya mendatangkan keadilan bagi para pihak.

Hakim tidak hanya menjadi corong undang-undang tetapi juga dapat melakukan penemuan dan pembentukan hukum berdasarkan Pasal 10 ayat (1) jo Pasal 5 ayat (1) jo Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (selanjutnya disebut UU tentang Kekuasaan Kehakiman), ketentuan menurut Pasal 10 ayat (1) UU tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi “pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya”. Jo Pasal 5 ayat (1) UU tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan “hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat”. Jo Pasal 50 (1) UU tentang Kekuasaan Kehakiman “putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”.

Kepastian hukum terhadap pemenang eksekusi hak tanggungan dalam praktiknya pelaksanaan pembuktian risalah lelang bagi pemenang eksekusi hak tanggungan pada Pengadilan Negeri Meulaboh yang di keluarkan oleh KPKNL Banda Aceh sudah berdasarkan prosedur dan tata cara pelelangan atas suatu objek, namun setelah pelaksanaan lelang berakhir terjadi permasalahan atas salah satu pihak yang disebut sebagai debitor tidak menerima pelelangan dan tidak bersedia mengosongkan objeknya, maka perbuatan hukum tersebut atas objek tidak adanya kepastian hukum. Seharusnya apabila sudah ada pemenang lelang pada pelaksanaan lelang maka risalah lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang sebagai pengganti akta otentik yang sah dan sempurna di mata hukum.

SIMPULAN

Pembuktian risalah lelang bagi pemenang eksekusi hak tanggungan objek tanah beserta rumah di atasnya berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Meulaboh Nomor:08/PDT.G/2013/PN MBO pada teori sudah memenuhi prinsip kepastian hukum, namun hakim dalam menjatuhkan putusan seharusnya memperhatikan keadilan dan kemanfaatan tidak hanya kepastian hukum semata, karena hakim bukan corong undang-undang. Hal ini sesuai dengan Pasal 10 ayat (1) jo Pasal 5 ayat (1) jo Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Selanjutnya

juga harus memperhatikan peraturan pemerintah Pasal 1 angka 35 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Aturan-aturan tersebut merupakan dasar bagi hakim untuk memperhatikan nilai-nilai keadilan dan kemanfaatan atas para pihak. Kondisi tersebut disebabkan karena jual beli objek lelang berdasarkan akta hak tanggungan seharga Rp.600.000.000,00. Namun dalam praktiknya pejabat lelang memutuskan dengan harga Rp.454.000.000,00. Hakim tanpa melakukan Pasal 10 ayat (1) jo Pasal 5 ayat (1) jo Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, memutuskan berdasarkan data dari para pihak dan tidak mencari kembali untuk membuktikan data banding harga atas suatu objek berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Dengan demikian meskipun pemenang lelang telah diputuskan oleh hakim berhak atas objek hak tanggungan namun putusan tersebut belum mencerminkan teori keadilan dan keseimbangan sehingga menimbulkan ketidak pastian hukum bagi pemenang lelang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Bambang Waluyo, (1996), *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Efendy Perangin, (1991), *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Djuhaendah Hasan, (1996), *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Pemisahan Harizontal*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hari Sasangka & Lily Rosita, (1996), *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana*, Sinar Wijaya, Surabaya.
- Mantayborbir, S., Iman Jauhari & Agus Hari Widodo, (2002), *Hukum Piutang Dan Lelang Negara Di Indonesia*, Pustaka Bangsa, Medan.
- Rachmadi Usman, (2016), *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Remy Sjahdeni, ST, (1999), *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung.
- Satrio, J, (1998), *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.

Journal dan karya ilmiah lain

- Abdul Kholiq Imron, (2017), *Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah Yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali*, Jurnal Repertorium Vol IV Nomor 2, hlm. 8.
- Basri Efendi & Chadijah Rizki Lestari, (2018), *Penentuan Nilai Limit Oleh Bank Kreditur Berdasarkan Penaksiran Oleh Penaksir*, Kanun Jurnal Ilmu Hukum Volume 20 Nomor 1, hlm. 84.
- Begiyama Fahmi Zaki, (2016), *Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online*, Fiat Justisia Journal Of Law Volume 10 Issue 2, hlm. 373.

Catur Budi Dianawati & Amin Purnawan, (2017), *Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri*, Jurnal Akta Volume 4 Nomor 2, hlm. 125.

Mohamad Erik, Triyanto & Rusdiyanto Sesung, (2018), *Karakteristik Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik*, Jurnal Hukum Jatiswara Volume 33 Nomor 2, hlm. 12.

Vara Gusty Yon Surya, Iswi Hariyani & Firman Floranta Adonara, (2014), *Kajian Hukum Kekuatan Akta Risalah Lelang Dalam Perkara Perdata*, Fakultas Hukum Universitas Jember, Artikel Ilmiah Hasil Penelitian Mahasiswa, hlm. 1.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.