

**PERANAN BALAI LELENG DALAM PELAKSANAAN
LELENG HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus Di PT. Balai Lelang Permata Gemilang)**

SKRIPSI

OLEH:

MR. MUHAMMAD FAUZAN SARAGIH

210408084



PROGRAM STUDI DI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2025

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 15/4/26

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)15/4/26

**PERANAN BALAI LELANG DALAM PELAKSANAAN
LELANG HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus Di PT. Balai Lelang Permata Gemilang)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan Menempuh Gelar Sarjana Hukum Pada
Fakultas Hukum Universitas Medan Area



OLEH:
MUHAMMAD FAUZAN SARAGIH
218400084

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2025**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 15/4/26

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)15/4/26

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI


Judul Skripsi : PERANAN BALAI LELENG DALAM PELAKSANAAN
LELENG HAK ATAS TANAH (Studi Kasus di PT. Balai
Lelang Permata Gemilang)

Nama : Muhammad Fauzan Saragih

NPM : 212400084

Kelembagaan : Jurusan Keperdataan

Disetujui Oleh
Dosen Pembimbing


Aldi Subhan Lubis, S.H., M.Kn

Dekan Fakultas Hukum




Ramadhani, S.H., M.H

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2025

HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 19 Oktober 2025



Muhammad Fauzan Saragih

218400084

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : Muhammad Fauzan Saragih
NPM : 218400084
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakulta : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-Exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul:


PERANAN BALAI LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG HAK ATAS TANAH (Studi Kasus Di PT. Balai Lelang Permata Gemilang)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan) Dengan Hak Bebaas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya

Dibuat di: Medan

Pada tanggal: 19 Oktober 2025

Yang Menyatakan



Muhammad Fauzan Saragih

218400084

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : Muhammad Fauzan Saragih
Tempat/ Tgl Lahir : Perbarakan, 03 April 2002
Alamat : Dusun 1, Desa Perbarakan,
Kecamatan Pagar Merbau, Kabupaten
Deli Serdang, Provinsi Sumatera
Utara
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Status Pribadi : Menikah/Belum Menikah

2. Data Orang Tua:

Ayah : Alhudan Saragih
Ibu : Yulinda Nasution
Anak ke : 1 dari 2 Bersaudara

3. Pendidikan :

SD Negeri 105350 Desa Perbarakan : 2019 - 2014
SMP Negeri 2 Lubuk Pakam : 2014 - 2017
SMA Negeri 1 Lubuk Pakam : 2017 - 2020
Universitas Medan Area : 2021 - 2025

ABSTRAK

Peranan Balai Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Hak Atas Tanah (Studi Kasus di PT. Balai Lelang Permata Gemilang)

Oleh :

MUHAMMAD FAUZAN SARAGIH

218400084

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peranan balai lelang dalam pelaksanaan lelang hak atas tanah sebagai bentuk eksekusi hak tanggungan melalui mekanisme non-litigasi. Lelang yang melalui perantara balai lelang dan dilaksanakan di bawah KPKNL telah menjadi sarana penting dalam menjamin pelunasan piutang kreditur dan kepastian hukum bagi pembeli. Namun, praktik pelaksanaannya masih menghadapi tantangan seperti kurangnya transparansi, potensi sengketa hukum, dan perlindungan hak berbagai pihak. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus pada PT. Balai Lelang Permata Gemilang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun secara normatif proses lelang telah diatur dalam UU Hak Tanggungan dan PMK No. 122 Tahun 2023, implementasi di lapangan masih memerlukan penguatan pada aspek prosedural, pengawasan, dan edukasi hukum kepada masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan pembenahan regulasi teknis, peningkatan kapasitas sumber daya manusia balai lelang, dan peran aktif pemerintah dalam memastikan pelaksanaan lelang yang adil, akuntabel, dan memberikan perlindungan hukum bagi seluruh pihak.

***Kata kunci:* Balai Lelang; Lelang Hak Atas Tanah; Hak Tanggungan; KPKNL.**

ABSTRACT

The Role of Auction Houses in The Implementation of Land Rights Auctions (Case Study at PT. Balai Lelang Permata Gemilang)

By :

MUHAMMAD FAUZAN SARAGIH

218400084

This research aims to analyze the role of auction houses in the implementation of land rights auctions as a form of executing security rights through a non-litigation mechanism. Auctions conducted through private auction houses and held under the supervision of the State Assets and Auction Service Office (KPKNL) have become an important means of ensuring the repayment of creditors' receivables and legal certainty for buyers. However, the implementation in practice still faces challenges such as a lack of transparency, potential legal disputes, and the need to protect the rights of various parties. This research uses a normative juridical method with a statutory approach and a case study at PT. Balai Lelang Permata Gemilang. The results of the study show that although the auction process is normatively regulated by the Law on Security Rights and Ministerial Regulations, its implementation in the field still requires strengthening in procedural aspects, supervision, and legal education for the public. Therefore, it is necessary to improve technical regulations, enhance the capacity of human resources in auction houses, and increase the active role of the government in ensuring that the auction process is fair, accountable, and provides legal protection for all parties involved.

Keywords: Auction House; Land Rights Auction; Security Rights; KPKNL.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Kuasa atas segala karuniaNya sehingga skripsi ini berhasil diselesaikan. Skripsi ini berjudul Peranan Balai Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Hak Atas Tanah (Studi Kasus Di PT. Balai Lelang Permata Gemilang). Skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Dalam penulisan skripsi ini peneliti menyadari bahwa banyak kesulitan yang dihadapi namun berkat usaha dan perjuangan, bantuan dari berbagai pihak akhirnya skripsi ini dapat peneliti selesaikan walaupun masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu peneliti menerima kritikan dan saran untuk memperbaikinya.

Pada kesempatan ini peneliti mengucapkan terimakasih pada pihak yang telah membantu dan mengarahkan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Oleh karena itu peneliti menyampaikan banyak terima kasih kepada:

1. Alhuda Saragih dan Yulinda Nasution selaku orang tua saya serta seluruh keluarga atas segala doa dan perhatiannya
2. Bapak Prof. Dadan Ramdan, M.Eng., M.Sc. selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, atas kesempatan yang diberikan untuk menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

4. Bapak Nanang Tomi Sitorus, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Ibu Dr. Rafiqi, S.H., M.M., M.Kn., selaku Wakil Bidang Penjamin Mutu Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
6. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik.
7. Bapak Aldi Subhan Lubis S.H., M.Kn. selaku pembimbing yang telah membimbing penulis dalam penelitian ini.
8. Teman-teman seperjuangan yang selalu mendampingi dan memberikan semangat serta kebersamaan yang berharga selama masa perkuliahan dan proses penyusunan skripsi.
9. Seluruh pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu, baik yang terlibat langsung maupun tidak langsung dalam proses penyelesaian skripsi ini. Bantuan, dukungan, dan doa dari kalian semua sangat berarti bagi saya.

Akhirnya penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan kepada peneliti. Semoga Tuhan selalu melindungi dan memberkati kita.

Penulis

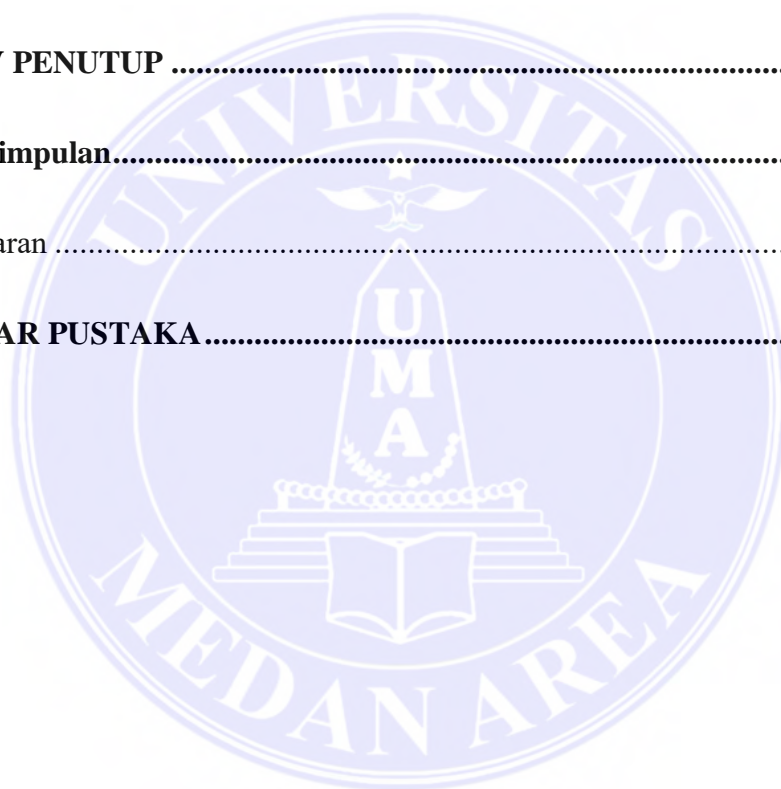
(Muhammad Fauzan Saragih)

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	11
1.3. Tujuan Penelitian.....	12
1.4. Manfaat Penelitian.....	12
1.5. Keaslian Penelitian.....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
2.1 Tinjauan Umum Tentang Balai Lelang.....	16
2.1.1 Definisi dan Fungsi Balai Lelang.....	16
2.1.2 Sejarah dan Perkembangan Balai Lelang di Indonesia.....	17
2.1.3 Tanggung Jawab dan Kewenangan Balai Lelang.....	17
2.1.4 Peranan Balai Lelang.....	18
2.1.5 Kedudukan Hukum Balai Lelang.....	19
2.2 Tinjauan Umum Tentang Lelang.....	20

2.2.1	Sumber Hukum Lelang	20
2.2.2	Definisi Lelang	23
2.2.3	Undang-Undang Lelang di Indonesia	24
2.2.4	Peraturan Menteri yang Mengatur Lelang	25
3.3	Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah	26
3.3.1	Pengertian Hak Atas Tanah.....	26
3.3.2	Jenis-Jenis Hak Atas Tanah	27
BAB III METODOLOGI PENELITIAN		30
3.1	Waktu dan Tempat Penelitian	30
3.1.1	Waktu Penelitian	30
3.1.2	Tempat Penelitian.....	31
3.2	Metodologi Penelitian	31
3.2.1	Jenis Penelitian	31
3.2.2	Jenis Data	32
3.2.3	Teknik Pengumpulan Data	33
3.2.4	Analisis Data	33
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		35
4.1	Hasil Penelitian dan Pembahasan.....	35
4.1.1	Gambaran Umum PT. Balai Lelang Permata Gemilang	35

4.1.2 Mekanisme Kerja Lelang Hak Atas Tanah di Balai Lelang.....	40
4.2 Pembahasan.....	42
4.2.1 Akibat Hukum Dalam Pelaksanaan Lelang Melalui Perantara Balai Lelang	42
4.2.2 Proses Pelaksanaan Lelang Melalui Balai Lelang	48
4.2.3 Kepastian Hukum Pembeli/Konsumen Terhadap Jaminan Yang Dibeli Melalui Lelang.....	54
BAB V PENUTUP	59
A. Kesimpulan.....	59
B. Saran	61
DAFTAR PUSTAKA	63



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang Lelang.¹ Balai lelang memainkan peran penting dalam memastikan bahwa proses lelang berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Proses pelaksanaan lelang hak tanggungan melibatkan beberapa tahapan yang harus dilalui, dimulai dari pendaftaran hak tanggungan hingga pelaksanaan lelang itu sendiri. Tahapan pertama adalah pendaftaran hak tanggungan, di mana hak tanggungan dicatat di kantor pertanahan setempat untuk memberikan kekuatan hukum yang sah. Selanjutnya, penjual atau pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui balai lelang harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Pemimpin Balai Lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

Pelaksanaan lelang sendiri oleh pihak kreditur dapat dilaksanakan secara langsung melalui Balai Lelang, yang mana dalam hal ini dapat diajukan langsung ke KPKN. Dikarenakan pihak kreditur memiliki hak eksekutorial apabila hak atas tanah debitur telah dibebankan Hak Tanggungan dan dinilai tidak akan terjadi sengketa dalam pelaksanaan proses lelang dan juga dapat

¹ Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023.

melalui Penetapan Pengadilan apabila debitur dinilai tidak memiliki itikad yang baik atau dinilai akan terjadi sengketa dikemudian hari.²

Tanah merupakan salah satu aset paling strategis dalam kehidupan manusia dan menjadi kebutuhan dasar yang tidak tergantikan. Dalam perspektif hukum Indonesia, tanah memiliki dimensi hukum yang kompleks karena tidak hanya bernilai ekonomis, tetapi juga sosiologis dan yuridis. Dalam sistem agraria nasional, hak atas tanah menjadi bagian dari hak kebendaan yang memberikan kepastian hukum kepada pemiliknya. Pemerintah melalui Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah mengatur penguasaan dan pemanfaatan tanah untuk kemakmuran rakyat.³ Hak atas tanah yang dimiliki dapat dijadikan sebagai jaminan utang melalui lembaga hak tanggungan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Sebagai objek jaminan, tanah memiliki posisi strategis dalam dunia pembiayaan, khususnya sektor perbankan dan lembaga keuangan. Ketika debitur wanprestasi, kreditor dapat mengeksekusi objek jaminan tersebut melalui pelelangan umum. Mekanisme lelang ini merupakan bentuk pelaksanaan eksekusi non-litigasi yang memberikan efisiensi waktu dan biaya. Menurut Soerjono Soekanto, hukum harus mampu mengakomodasi kepentingan masyarakat secara efektif agar dapat memenuhi rasa keadilan dan ketertiban sosial.⁴

² Nurlaily, Triana Dewi Seroja, Winda Fitri, dan Zaiqui Arviveronica Fimos, “Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Peserta Lelang dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan oleh Pihak Bank”, Jurnal Reformasi Hukum, Vol. XXIV No. 2, Juli-Desember 2020, Hal. 209-228

³ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

⁴ Soerjono Soekanto, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014), hlm. 24.

Seiring meningkatnya kebutuhan terhadap pembiayaan berbasis jaminan tanah, muncul kebutuhan untuk mereformasi sistem lelang agar lebih responsif terhadap dinamika masyarakat. Prosedur hukum yang kaku seringkali memperlambat proses eksekusi jaminan, sehingga peran lembaga perantara seperti lelang online dan balai lelang menjadi krusial untuk mempercepat proses.

Di Indonesia, Pelaksanaan lelang hak tanggungan dapat dilakukan melalui dua jalur utama, yaitu melalui pengadilan dan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Dalam praktiknya, pelaksanaan lelang melalui KPKNL dinilai lebih efisien dan memiliki kepastian hukum lebih tinggi karena berpedoman langsung pada peraturan teknis dari Kementerian Keuangan. Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, kreditor memiliki hak untuk menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Namun demikian, pelaksanaan lelang melalui KPKNL tetap memerlukan keterlibatan jasa balai lelang sebagai pihak yang menjembatani antara pemohon lelang dengan KPKNL. Dalam konteks ini, PT. Balai lelang Permata Gemilang hadir sebagai balai lelang swasta yang berperan dalam pelaksanaan lelang hak atas tanah. Peranan balai lelang ini tidak hanya administratif, tetapi juga substantif karena turut menjamin kelancaran proses lelang secara menyeluruh.

Pandangan ini diperkuat oleh Mertokusumo yang menyatakan bahwa, proses hukum yang ideal harus menjamin keadilan, kemanfaatan, dan kepastian

hukum bagi semua pihak.⁵ Balai lelang dalam hal ini, berperan sebagai bagian dari integral dari mekanisme tersebut.

Selanjutnya, Prosedur pelaksanaan lelang oleh KPKNL mencerminkan prinsip-prinsip hukum administrasi negara yang menekankan asas legalitas, transparansi, dan akuntabilitas. Dalam praktiknya, balai lelang bertindak sebagai pelaksana teknis sekaligus penghubung antara pihak-pihak terkait agar pelaksanaan lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Peraturan pelaksanaan lelang di Indonesia terus mengalami perkembangan, salah satu regulasi penting adalah Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang kemudian diperbarui dengan PMK No. 122/PMK.06/2023⁶. Perubahan ini memperkuat posisi KPKNL sebagai penyelenggara utama lelang negara, sekaligus memberikan ruang bagi balai lelang swasta untuk berperan dalam meningkatkan efisiensi dan kualitas layanan lelang.

Namun, pelaksanaan di lapangan tidak selalu berjalan mulus. Masih ditemukan permasalahan seperti kurangnya transparansi dalam penetapan harga limit lelang. Hal ini diperburuk dengan minimnya pemahaman masyarakat terhadap mekanisme lelang melalui KPKNL, tanpa harus melalui pengadilan. Dalam hal ini, seperti yang Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan): Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas

⁵ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 2016), hlm. 31.

⁶ PMK No. 122/PMK.06/2023

kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.⁷

Menurut hukum, pada dasarnya setiap penyelesaian utang atau kredit yang macet dengan melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan bertujuan akhir mengeksekusi jaminan utang harus melalui gugatan pengadilan, namun dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kreditur dapat melakukan eksekusi Hak Tanggungan melalui penjualan umum (lelang) dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu, tanpa memerlukan persetujuan lagi dari debitur sebagaimana diatur didalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT). Ketentuan ini untuk melindungi pihak kreditur dan menunjukkan kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur yang mempunyai kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur lainnya (kreditur *preference*).⁸

Sebagai fasilitator, balai lelang memiliki peran penting dalam menjembatani kepentingan pemilik jaminan, kreditur, dan calon pembeli. Dalam konteks pelaksanaan lelang hak atas tanah, peran ini semakin krusial. PT. Balai Lelang Permata Gemilang adalah salah satu balai lelang swasta yang telah memperoleh izin dari pemerintah dan aktif bekerja sama dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam menyelenggarakan lelang hak tanggungan.

⁷ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan)

⁸ Zulfrida Andayani, Saparuddin Siregar, Isnaini Harahap, "Peranan Balai Lelang Swasta Pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet", Jurnal (SAINTEKS), ISBN: 978-602-52720-7-3, hlm. 701

Dalam hal ini, PT. Balai Lelang Permata Gemilang memainkan peranan penting sebagai pelaksana layanan terpadu yang mencakup verifikasi dokumen, pendampingan teknis, hingga promosi lelang.

Studi lapangan menunjukkan bahwa kreditor cenderung memilih PT. Balai Lelang Permata Gemilang karena dinilai kredibilitas, pelayanan cepat, dan kemudahan prosedur. Hal ini selaras dengan pandangan Harahap, bahwa dalam sistem hukum modern, lembaga perantara seperti balai lelang dapat berfungsi sebagai "penyambung hukum dan praktik" antara negara dan masyarakat.⁹

Meski demikian, Pelaksanaan lelang hak atas tanah yang dijaminakan melalui hak tanggungan tidak lepas dari berbagai tantangan. Di antaranya adalah kurangnya pemahaman peserta terhadap legalitas objek lelang, yang berpotensi menimbulkan sengketa pasca-lelang antara pembeli dan pihak ketiga, atau bahkan dengan debitur.

Praktik PT. Balai Lelang Permata Gemilang dalam menyertakan dokumen hasil riset hukum yang menjelaskan keabsahan dan status tanah yang dilelang, sehingga memberikan rasa aman hukum bagi calon pembeli. Langkah ini dianggap sebagai best practice dalam industri lelang Indonesia.

Penentuan harga awal lelang harus dilakukan secara transparan dan berdasarkan penilaian yang objektif untuk memastikan keadilan dalam proses lelang. Pada tahap pelaksanaan lelang, proses harus berlangsung secara terbuka dan transparan, dengan balai lelang bertindak sebagai perantara untuk memfasilitasi

⁹ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan dan Permohonan Eksekusi Bidang Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 129.

penawaran dan penjualan aset yang dilelang. Terakhir, setelah proses lelang selesai, pemenang lelang akan ditetapkan dan diberikan hak atas aset yang dilelang, dengan syarat bahwa pembayaran telah dilakukan sesuai aturan yang berlaku. Hal ini sejalan dengan pendapat bahwa transparansi dalam setiap tahapan lelang merupakan bagian dari prinsip *good governance* dalam penyelenggaraan lelang publik

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan landasan hukum yang jelas bagi pelaksanaan hak tanggungan di Indonesia. Undang-undang ini menetapkan prosedur yang harus diikuti dalam pelaksanaan hak tanggungan, termasuk proses pendaftaran, eksekusi, dan lelang. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan di kantor pertanahan setempat, memberikan kekuatan hukum bagi hak tersebut serta memastikan bahwa hak tanggungan tercatat dan diakui secara resmi.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peranan balai lelang swasta dalam memfasilitasi proses lelang hak tanggungan. Pemahaman yang mendalam mengenai peran balai lelang diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi peningkatan kepastian hukum dan efisiensi dalam pelaksanaan lelang, sehingga memberikan manfaat yang lebih besar bagi semua pihak yang terlibat. Sebagaimana dikemukakan dalam literatur, “Lelang harus dilaksanakan berdasarkan prinsip efisiensi dan keadilan agar tidak merugikan pihak manapun”¹⁰

¹⁰ Fatma Fauzia, "Peranan Balai Lelang Swasta terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan," *Recital Review*, Vol. 5 No. 1 (2023): 121.

PT. Balai Lelang Permata Gemilang memberikan layanan satu pintu yang mencakup seluruh tahapan proses lelang, mulai dari pengajuan permohonan hingga pelaksanaan lelang. Profesionalisme dan sistem kerja yang efisien membuat perusahaan ini dipercaya banyak kreditor.

Salah satu alasan utama kreditor lebih memilih PT. Balai Lelang Permata Gemilang adalah karena rekam jejak keberhasilan mereka dalam menjual objek lelang pada harga optimal dan waktu yang singkat. Selain itu, mereka memiliki jaringan luas calon pembeli yang telah diseleksi dengan ketat, sehingga memperkecil risiko lelang gagal. Bahwa keberhasilan mereka ditopang oleh manajemen risiko dan strategi komunikasi yang baik dengan seluruh pihak terkait.

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi sejauh mana balai lelang mematuhi dan menerapkan ketentuan yang diatur dalam undang-undang tersebut. Dengan studi kasus di PT. Balai Lelang Permata Gemilang, penelitian ini dapat mengungkap praktik-praktik terbaik serta tantangan yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan, memberikan wawasan bagi peningkatan kebijakan dan praktik di masa depan.

Salah satu aspek penting yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah konsekuensi hukum dari pelaksanaan lelang hak tanggungan oleh balai lelang. Pelaksanaan lelang harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku untuk memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Konsekuensi

hukum dari pelaksanaan lelang hak tanggungan mencakup berbagai aspek, termasuk validitas lelang, perlindungan bagi pembeli, dan hak-hak kreditur¹¹

Kepastian hukum bagi konsumen merupakan salah satu aspek penting yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan. Konsumen yang membeli aset melalui lelang harus mendapatkan jaminan bahwa aset yang mereka beli memiliki status hukum yang jelas dan bebas dari sengketa. Penelitian ini akan mengevaluasi kepastian hukum bagi konsumen terkait jaminan yang dibeli melalui lelang, termasuk perlindungan hukum yang diberikan oleh undang-undang dan peraturan yang berlaku.

Melalui analisis ini, diharapkan dapat ditemukan solusi untuk meningkatkan kepastian hukum bagi konsumen, sehingga mereka merasa aman dan nyaman dalam membeli aset melalui lelang. Menurut penelitian terbaru, kepercayaan publik terhadap proses lelang dipengaruhi oleh kepastian hukum dan integritas dari penyelenggara lelang.¹²

Studi ini memiliki urgensi tinggi dalam konteks hukum agrarian dan praktik perbankan, karena memberikan pemahaman mendalam mengenai peranan balai lelang sebagai Lembaga perantara yang berfungsi secara efektif dan transparan. Penelitian ini juga sejalan dengan upaya pemerintah dalam menciptakan system lelang yang adil dan terpercaya. Lebih lanjut, hasil ini diharapkan dapat memperkaya literatur hukum mengenai pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, serta

¹¹ Zulfrida Andayani, Saparuddin Siregar, Isnaini Harahap, "Peranan Balai Lelang Swasta Pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan," *Seminar Nasional SAINTEKS*, (2020): 706.

¹² Dimas A. Saputra, et al., "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Benda Bergerak Non Eksekusi Sukarela di Balai Lelang Swasta," *Journal Juridisch*, Vol. 8 No. 1 (2023): 52

memberikan manfaat praktis bagi institusi keuangan dan masyarakat yang terlibat dalam transaksi lelang.

Secara teoritis, kajian ini memperluas wacana keilmuan di bidang hukum agraria, hukum perdata, dan mekanisme eksekusi non-litigasi. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi kebijakan bagi pemerintah, khususnya Kementerian Keuangan dan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, dalam menyusun kebijakan lelang yang lebih transparan dan akuntabel. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat dimanfaatkan oleh para pelaku perbankan, kreditur, serta masyarakat luas agar lebih memahami prosedur dan manfaat menggunakan jasa balai lelang yang kompeten dalam menyelesaikan kredit bermasalah melalui mekanisme hukum yang sah.

Seperti dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, hukum bukanlah semata-mata kumpulan norma yang kaku, tetapi merupakan alat rekayasa sosial yang dinamis dan berorientasi pada keadilan.¹³ Dalam konteks ini, hukum harus mampu memberikan keadilan bagi kreditur, perlindungan hukum bagi pembeli, dan tetap menjaga hak-hak debitur yang sedang berada dalam kondisi ekonomi sulit. Oleh karena itu, peran serta balai lelang seperti PT. Balai Lelang Permata Gemilang menjadi penting dalam mewujudkan prinsip keadilan prosedural dan substantif secara bersamaan.

Metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini mencakup pendekatan normatif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara, studi

¹³ Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Perubahan Sosial* (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2017), hlm. 14.

dokumen, dan observasi langsung. Data yang diperoleh akan dianalisis secara deskriptif untuk memberikan gambaran yang komprehensif mengenai peranan balai lelang swasta dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan. Wawancara akan dilakukan dengan berbagai pihak yang terlibat dalam pelaksanaan lelang, termasuk pejabat balai lelang, kreditur, debitur, dan konsumen.¹⁴

Studi dokumen akan mencakup analisis terhadap peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, dan dokumen terkait lainnya. Observasi langsung akan dilakukan untuk mendapatkan gambaran yang lebih jelas mengenai proses pelaksanaan lelang. Penggunaan metode kualitatif dianggap sesuai untuk menggali makna dan konteks sosial dari praktik lelang yang dilaksanakan oleh balai lelang

Sebagai penutup, pemahaman yang komprehensif mengenai peranan balai lelang dalam pelaksanaan lelang hak atas tanah akan membantu dalam menciptakan sistem lelang yang lebih efektif, transparan, dan berkeadilan, sehingga dapat mendukung stabilitas dan pertumbuhan ekonomi nasional.

1.2. Perumusan Masalah

Pada latar belakang yang telah diutarakan di atas, maka dapat dikemukakan tentang pokok permasalahan yang akan di bahas. Pokok-pokok permasalahan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum dalam pelaksanaan lelang melalui Perantara Balai Lelang ?.
2. Bagaimana proses pelaksanaan lelang melalui Balai Lelang ?.

¹⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2019), hlm. 23.

3. Bagaimana kepastian hukum Pembeli/konsumen terhadap jaminan yang dibeli melalui lelang?.

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini disusun untuk memberikan arah dan fokus yang jelas dalam pelaksanaan penelitian ini. Berdasarkan rumusan masalah yang telah diidentifikasi, penelitian ini bertujuan untuk memahami, menganalisis, dan menjelaskan berbagai aspek yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan di PT. Balai Lelang Permata Gemilang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Adapun tujuan-tujuan spesifik dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui akibat hukum dalam pelaksanaan lelang melalui Perantara Balai Lelang .
2. Untuk mengetahui proses pelaksanaan lelang melalui Balai Lelang.
3. Untuk mengetahui kepastian hukum Pembeli/konsumen terhadap jaminan yang dibeli melalui lelang.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya pemahaman mengenai peran balai lelang swasta dalam pelaksanaan lelang hak atas tanah. Studi ini menawarkan perspektif baru dalam interpretasi hukum terkait mekanisme pelaksanaan lelang, hak-hak pihak yang terlibat, dan implikasi hukumnya.

Manfaat penelitian ini mencakup:

1. Manfaat Teoritis, Penelitian ini memberikan kontribusi dalam memperkuat teori hukum lelang yang telah ada, khususnya terkait pelaksanaan lelang hak atas tanah melalui balai lelang swasta. Dengan pendekatan studi kasus dan

analisis yuridis normatif, penelitian ini mengembangkan pemahaman konseptual mengenai peran balai lelang dalam sistem eksekusi hak tanggungan di luar jalur litigasi. Selain itu, temuan-temuan dalam penelitian ini dapat menjadi referensi akademis yang berguna bagi kalangan akademisi, peneliti, dan mahasiswa yang tertarik dalam bidang hukum jaminan, hukum lelang, maupun hukum perdata secara umum. Studi kasus pada PT. Balai Lelang Permata Gemilang juga dapat digunakan sebagai bahan diskusi dalam forum ilmiah, seminar, atau penelitian lanjutan.

2. Manfaat Praktis, penelitian ini memberikan manfaat bagi berbagai pihak. Bagi praktisi hukum seperti advokat, notaris, dan konsultan hukum, hasil penelitian ini dapat menjadi panduan dalam memahami prosedur dan implikasi hukum pelaksanaan lelang hak tanggungan melalui balai lelang swasta, sehingga mereka dapat memberikan nasihat hukum yang tepat kepada klien. Bagi balai lelang, khususnya PT. Balai Lelang Permata Gemilang, penelitian ini memberikan rekomendasi praktis untuk memperbaiki prosedur internal, meningkatkan transparansi, dan memastikan kepatuhan terhadap ketentuan hukum yang berlaku. Bagi masyarakat atau peserta lelang, penelitian ini memberi wawasan mengenai hak-hak dan kepastian hukum yang dimiliki dalam proses lelang, sehingga dapat mengurangi risiko sengketa. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat menjadi masukan bagi pemerintah atau pembuat kebijakan dalam menyusun dan menyempurnakan regulasi pelaksanaan lelang yang lebih adil, transparan, dan melindungi semua pihak yang terlibat.

1.5. Keaslian Penelitian

Berdasarkan Informasi dan penelusuran yang dilakukan oleh peneliti terhadap hasil-hasil penelitian yang pernah dilakukan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan penelusuran melalui media internet yang berkaitan dengan judul “Peranan Balai Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Hak Atas Tanah” diantaranya :

1. Adelia Irlinata, (2024), Universitas Medan Area, “Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan”, permasalahan yang dibahas:
 - a. Bagaimana tanggungan jawab hukum balai lelang dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan?
 - b. Bagaimana hambatan dan solusi dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan melalui balai lelang swasta yang menjalankan khusus pada bidang jasa lelang??
2. Hilmi Muhammad Sihombing, (2022), Universitas Medan Area, “Akibat Hukum Atas Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Perbuatan Melawan Hukum Oleh Bank studi putusan No. 26/Pdt,G/2018/PN.Lbp”, permasalahan yang dibahas :
 - a. Bagaimana pengaturan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan atas perbuatan melawan hukum oleh Bank di Indonesia?.
 - b. Bagaimana mekanisme pembatalan lelang eksekusi atas perbuatan melawan hukum?.
 - c. Bagaimana akibat hukum atas pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan atau perbuatan melawan hukum oleh Bank?.

3. Cristian Trioputra Pinem, Universitas Medan Area, (2020), “Tinjauan Yuridis Penangguhan Pelaksanaan Lelang Oleh Debitur Terhadap Objek Hak Tanggungan studi kasus putusan nomor : 616/Pdt.G/2016/Pn.Mdn”, permasalahan yang dibahas :
 - a. Bagaimana pengaturan tentang lelang dan hak tanggungan?.
 - b. Bagaimana prosedur gugatan oleh debitur terhadap objek hak tanggungan?
 - c. Bagaimana akibat atas penangguhan pelaksanaan lelang?.

Berdasarkan pemaparan diatas dengan judul “Peranan Balai Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Hak Atas Tanah (Studi Kasus Di PT. Balai Lelang Permata Gemilang)”, dengan perumusan masalah dan membahas :

- a. Bagaimana akibat hukum dalam pelaksanaan lelang melalui Perantara Balai Lelang?
- b. Bagaimana proses pelaksanaan lelang melalui Balai Lelang?
- c. Bagaimana kepastian hukum pembeli/konsumen terhadap jaminan yang dibeli melalui lelang?

Belum pernah dilakukan, sehingga keaslian penulisan ini dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Balai Lelang

2.1.1 Definisi dan Fungsi Balai Lelang

Balai lelang adalah lembaga yang berperan sebagai penyelenggara atau perantara dalam proses lelang yang diatur oleh undang-undang. Fungsi utamanya adalah untuk menegakkan transparansi dan keadilan dalam transaksi jual beli barang yang dilakukan melalui mekanisme lelang. Balai lelang bertanggung jawab untuk menyelenggarakan lelang yang sah, memastikan keabsahan dokumen dan barang yang dilelang, serta menjaga integritas proses lelang untuk menghindari praktik kolusi atau manipulasi harga.

Menurut Subekti, balai lelang berfungsi untuk memfasilitasi transaksi antara pihak yang ingin menjual barang atau aset yang dijamin dengan kreditur yang ingin menuntut hak mereka atas barang tersebut.¹⁵ Namun, dalam prakteknya, balai lelang juga berperan dalam memastikan bahwa setiap transaksi yang terjadi dalam lelang dilaksanakan secara terbuka dan adil, menghindari penyalahgunaan kekuasaan.

Fungsi balai lelang juga mencakup pengawasan terhadap proses lelang untuk memastikan bahwa prosedur yang diterapkan sesuai dengan ketentuan hukum

¹⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2017), hlm. 121.

yang berlaku. Hal ini juga menekankan pentingnya transparansi dalam setiap tahap lelang, dari pengumuman hingga penetapan pemenang lelang.¹⁶

2.1.2 Sejarah dan Perkembangan Balai Lelang di Indonesia

Seiring berjalannya waktu, balai lelang di Indonesia telah berkembang pesat dengan didirikannya berbagai balai lelang swasta yang bekerja sama dengan KPKNL dalam menjalankan lelang aset negara maupun barang jaminan. Pada awalnya, lelang di Indonesia dikelola sepenuhnya oleh lembaga negara, namun perkembangan ekonomi dan kompleksitas transaksi keuangan membuat balai lelang swasta turut berperan penting dalam memfasilitasi berbagai jenis lelang.

Proses perundang-undangan yang lebih mendetail terkait lelang, turut membantu dalam memperjelas peran dan tanggung jawab masing-masing pihak dalam balai lelang, serta memastikan bahwa seluruh prosedur hukum berjalan dengan tepat. Dengan adanya peraturan yang jelas, masyarakat memiliki harapan lebih terhadap sistem lelang yang lebih efisien dan bebas dari praktik-praktik yang tidak sah.

2.1.3 Tanggung Jawab dan Kewenangan Balai Lelang

Balai lelang memiliki tanggung jawab untuk melaksanakan lelang dengan standar yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Tanggung jawab ini mencakup pemeliharaan integritas proses lelang serta menjaga kepercayaan masyarakat terhadap hasil lelang tersebut. Balai lelang tidak hanya menjadi fasilitator tetapi juga harus memastikan bahwa setiap transaksi yang terjadi

¹⁶ Rachmawati, "Peran Balai Lelang dalam Pengawasan Lelang Jaminan Fidusia," *Jurnal Hukum Ekonomi*, Vol. 8, No. 1 (2020): hlm. 57.

merupakan hasil dari persaingan yang sehat dan tidak ada campur tangan yang dapat merugikan pihak lain.

Kewenangan yang dimiliki oleh balai lelang sangat luas, antara lain mencakup pengelolaan administrasi lelang, pengumuman lelang kepada publik, dan penyelenggaraan proses penawaran. Kewenangan ini diberikan dengan harapan agar balai lelang dapat beroperasi dengan profesionalisme tinggi dan menjaga agar proses lelang tetap sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku. Menurut analisis oleh Triyana (2022), balai lelang juga memiliki kewajiban untuk memberikan informasi yang jelas dan akurat mengenai barang yang dilelang, agar calon pembeli dapat membuat keputusan yang tepat.¹⁷

2.1.4 Peranan Balai Lelang.

Sebagai salah satu lembaga yang memiliki peran penting dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan, balai lelang swasta memainkan peran signifikan dalam memastikan proses lelang berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam konteks ini, balai lelang swasta bertindak sebagai penghubung antara penjual dan pembeli, dengan tanggung jawab utama pada aspek kebenaran formil lelang.

Balai lelang swasta memiliki tanggung jawab terhadap kebenaran formil dalam pelaksanaan lelang, sementara kebenaran materiil menjadi tanggung jawab penjual atau pemilik barang. Proses lelang harus memenuhi persyaratan hukum yang berlaku, termasuk penentuan waktu dan tempat lelang, serta kelengkapan

¹⁷ Triyana, "Tanggung Jawab dan Kewenangan Balai Lelang," *Jurnal Hukum dan Kewenangan Negara*, Vol. 6, No. 2 (2022): hlm. 134.

dokumen yang diperlukan¹⁸. Balai lelang swasta bertugas mengelola kegiatan pra-lelang, yang mencakup verifikasi dokumen lelang, memeriksa legalitas objek, mempromosikan barang, dan mempersiapkan sarana penunjang pelaksanaan lelang.¹⁹

Dalam melaksanakan lelang, balai lelang bekerja sama dengan Pejabat Lelang Kelas II dan bertanggung jawab untuk memastikan pelaksanaan lelang berjalan dengan lancar serta memenuhi aturan yang telah ditetapkan.²⁰. Salah satu tanggung jawab balai lelang adalah menjaga agar proses lelang berjalan sesuai prosedur, serta menangani penyelesaian perselisihan yang mungkin timbul selama atau setelah lelang.²¹

2.1.5 Kedudukan Hukum Balai Lelang

Balai Lelang dalam melaksanakan penjualan lelang secara umum berdasarkan persetujuan dan kuasa yang diberikan oleh pemilik barang. Apabila barang-barang yang dimaksud merupakan barang jaminan dari kredit macet bank-bank swasta, maka persetujuan dan kuasa akan diperoleh dari lembaga tersebut. Atas dasar persetujuan dan kuasa yang dimiliki tersebut, balai lelang akan melangkah lebih lanjut ke tingkat persiapan penjualan lelang.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Menyatakan

1. Pasal 9 Ayat 1 dan 3

¹⁸ Fatma Fauzia, “Peranan Balai Lelang Swasta Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan”, *Recital Review* Vol 5 No. 1(2023), hal. 124

¹⁹ *Ibid* hal. 126

²⁰ *Ibid* hal. 127

²¹ *Ibid* hal. 128

1) Penyelenggara Lelang terdiri atas:

a.KPKNL;

b.Balai Lelang; dan

c.Kantor Pejabat Lelang Kelas II

3) Balai Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berwenang menyelenggarakan Lelang Sukarela sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf b atas Permohonan Penjual.

2. Pasal 10

1) Balai Lelang yang menyelenggarakan Lelang Sukarela bertindak sebagai Kuasa Penjual sekaligus Penyelenggara Lelang.

2) Balai Lelang yang bertindak sebagai Kuasa Penjual sekaligus Penyelenggara Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus meminta jadwal pelaksanaan Lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II sebelum menetapkan jadwal pelaksanaan Lelang, kecuali untuk Lelang Terjadwal Khusus.

2.2 Tinjauan Umum Tentang Lelang

2.2.1 Sumber Hukum Lelang

Lembaga lelang bersumber pada Undang-Undang Lelang (*Verdu Reglement*, *Ordinasi* 28 Februari 1908 Staatsblad 1908: 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan staatsblad 1941: 3, dan selanjutnya ditindaklanjuti tentang

Intruksi Lelang (*Verdu Instructie, staatsblad* 1908: 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *staatsblad* 1930: 85).²²

Vendu Reglement adalah peraturan yang pertama kali diperkenalkan oleh Pemerintah Hindia Belanda pada 28 Februari 1908 melalui *Staatsblad* 1908 Nomor 189. Peraturan ini mengatur tentang penjualan barang secara lelang di muka umum di Indonesia. *Vendu Reglement* sering disebut sebagai Undang-Undang Lelang, karena menjadi landasan utama dalam pelaksanaan lelang hingga sekarang. Meskipun merupakan warisan kolonial, *Vendu Reglement* tetap dianggap relevan karena mencakup dasar-dasar yang transparan dan kompetitif dalam proses lelang, terutama terkait barang-barang yang dijual kepada publik.

Khusus Lelang terhadap jaminan Hak Tanggungan telah diatur pada Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Sebagaimana dirumuskan pada pasal-pasal dalam undang-undang tersebut yakni:²³

1. Pasal 6 menyebutkan, “Apabila debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan mempunyai Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendirimelalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
2. Pasal 20 menyebutkan:
 - a. Apabila debitor cedera janji, maka berdasarkan:

²² Dr. Mukhidin, S.H., M.H., *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan*, (Jawa Tengah: PT. Nasya Expanding Management, 2021), hal. 102

²³ Ibid

- i. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - ii. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari kreditor-kreditor lainnya.
- b. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
 - c. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
 - d. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.

- e. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Selain ketentuan tersebut di atas terdapat petunjuk pelaksanaannya lelang sebagaimana diatur pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagaimana dirubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2.2.2 Definisi Lelang

Di dalam pasal 1 *Verdu Reglement*, digunakan istilah penjualan di muka umum. Penjualan di muka umum adalah pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan yang semakin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.²⁴

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu 'vendu', sedangkan dalam bahasa Inggris disebut 'auction'. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Lelang juga dapat diartikan sebagai penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan

²⁴ Ibid hal. 104

yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi.²⁵

Lelang dapat dipahami sebagai suatu perjanjian jual beli yang bersifat terbuka dan transparan, di mana para peserta dapat bersaing dalam memberikan penawaran harga. Penawaran ini dilakukan secara bertahap, dan pemenangnya adalah peserta yang memberikan harga tertinggi. Proses ini diatur secara ketat oleh peraturan perundang-undangan untuk menjamin adanya kompetisi yang sehat dan keadilan dalam setiap transaksi. Lelang dapat dikategorikan menjadi beberapa jenis, seperti lelang eksekusi yang dilakukan berdasarkan putusan hukum, lelang noneksekusi wajib yang diamanatkan oleh undang-undang, serta lelang noneksekusi sukarela yang dilaksanakan atas keinginan pihak penjual.²⁶

2.2.3 Undang-Undang Lelang di Indonesia

Lelang di Indonesia diatur oleh sejumlah peraturan perundang-undangan yang mendasari pelaksanaan serta pelibatan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi lelang. Salah satu undang-undang yang menjadi landasan utama adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Lelang, yang mengatur secara detail mengenai prosedur lelang, jenis barang yang dapat dilelang, serta hak dan kewajiban peserta lelang.

UU tersebut menegaskan bahwa lelang adalah bentuk pelaksanaan hak atas benda tertentu yang dilakukan secara terbuka dan transparan di depan umum, dengan tujuan untuk memperoleh harga yang wajar sesuai dengan mekanisme pasar. Salah satu prinsip penting dalam undang-undang ini adalah adanya asas

²⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2017), hal. 13

²⁶ Ibid

transparansi dan asas kepastian hukum, yang menjamin keadilan dalam pelaksanaan lelang. Dalam hal ini, salah satu tujuan utama dari UU Lelang adalah memastikan bahwa tidak ada pihak yang dirugikan dalam proses lelang tersebut. Selain itu, untuk memastikan perlindungan hukum terhadap peserta lelang, aturan ini juga mengatur mengenai hak-hak konsumen serta perlindungan terhadap barang yang dijual dalam lelang.²⁷

2.2.4 Peraturan Menteri yang Mengatur Lelang

Selain Undang-Undang Lelang, No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang memberikan pedoman lebih lanjut tentang prosedur dan tata cara lelang yang berlaku di Indonesia, khususnya yang melibatkan barang-barang hasil eksekusi pengadilan atau aset yang dijaminkan.

Di samping itu, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 tahun 2023 juga menjadi acuan bagi balai lelang dalam melaksanakan proses lelang yang sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh pemerintah. Peraturan ini mengatur lebih lanjut mengenai mekanisme dan teknis pelaksanaan lelang oleh KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) serta balai lelang yang bekerja sama dengan KPKNL, seperti Balai Lelang Permata Gemilang yang menjadi fokus penelitian ini. Peraturan ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap tahapan lelang dapat dijalankan secara efisien, transparan, dan sah. Oleh karena itu,

²⁷ Kurniawan, "Asas-Asas Dasar dalam Pelaksanaan Lelang: Tinjauan Hukum Indonesia," *Jurnal Hukum Ekonomi*, Vol. 9, No. 3 (2021): hlm. 74.

peraturan ini memainkan peranan yang sangat penting dalam menjaga integritas dan kredibilitas pelaksanaan lelang di Indonesia

3.3 Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

3.3.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hubungan hukum antara individu atau badan hukum dengan tanah yang memberikan wewenang untuk menggunakan, menikmati manfaat, dan menguasai tanah tersebut dalam batas-batas yang ditentukan oleh hukum. Pengertian ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menjadi dasar hukum utama dalam pengaturan agraria di Indonesia. Hak atas tanah mencerminkan hubungan antara manusia dan tanah sebagai sumber kehidupan yang perlu diatur secara adil dan berkelanjutan untuk kepentingan Bersama.

Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Hak-hak perseorangan atas tanah, adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu. Hak-hak perseorangan atas tanah berupa hak atas tanah, berupa hak atas tanah, wakaf tanah hak milik, hak tanggungan, dan hak milik atas satuan rumah susun. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya. Macam-macam hak atas tanah, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka

tanah, hak memungut hasil hutan, hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian..²⁸

Dalam praktiknya, hak atas tanah mencakup berbagai jenis hak seperti hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), dan hak pakai. Masing-masing jenis hak memiliki karakteristik, jangka waktu, dan syarat-syarat yang berbeda. Hal ini menunjukkan kompleksitas sistem pertanahan di Indonesia, sehingga diperlukan pemahaman yang mendalam dalam setiap transaksi yang melibatkan tanah, termasuk dalam pelaksanaan lelang hak atas tanah..²⁹

3.3.2 Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah. Dasar ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat 1 UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Hak atas tanah yang bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum

²⁸ Sigit Spto Nugroho, Muhammad Tohari, Mudji Rahardjo, *HUKUM AGRARIA INDONESIA*, (Solo: Pustaka Itizam, 2017), hlm. 55.

²⁹ Gunawan Widjaja, *Hak Atas Tanah dalam Hukum Indonesia*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015), hlm. 34.

privat maupun publik. Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam pasal 16 Jo. Pasal 53 UUPA, antara lain:

1. Hak milik.
2. Hak guna usaha.
3. Hak Guna Bangunan.
4. Hak Pakai.
5. Hak Sewa
6. Hak membuka tanah.
7. Hak memungut hasil hutan.
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang diterapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam pasal 53.³⁰

Hak guna usaha mempunyai jangka waktu untuk pertama kali paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang jangka waktu paling lama 25 tahun (Pasal 29 UUPA). Sedangkan Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai mengatur tentang jangka waktu Hak Guna Usaha adalah untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun, diperpanjang paling lama 25 tahun dan diperbaharui paling lama 35 tahun. Dalam mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu atau perbaharuan Hak Guna Usaha diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum

³⁰ Sigit Sapto Nugroho, Muhammad Tohari, Mudji Rahardjo, *op. cit.* hlm. 63-64

berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha berakhir. Perpanjangan dan perbaharuan jangka waktu Hak Guna Usaha dicatat dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.³¹

Pengertian Hak Guna Bangunan, menurut pasal 35 UUPA, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Menurut pasal 37 UUPA menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Sedangkan pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah negara, tanah Hak pengelolaan, atau tanah Hak milik..³²

³¹ Ibid hlm. 73-74

³² Ibid hlm. 79.

3.1.2 Tempat Penelitian

Tempat penelitian ini dilakukan di PT. Balai Lelang Permata Gemilang, yang berlokasi di Medan, Sumatera Utara. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada peran signifikan Balai Lelang tersebut dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan, sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. Penelitian ini dilakukan dalam kurun waktu dua bulan, yang terdiri dari satu bulan untuk pengumpulan data lapangan dan satu bulan untuk pengolahan serta penyusunan hasil penelitian. Kegiatan penelitian sekunder dari dokumen-dokumen yang relevan yang tersedia di tempat penelitian, meliputi observasi langsung, wawancara dengan pihak terkait, serta pengumpulan data

3.2 Metodologi Penelitian

3.2.1 Jenis Penelitian

Penelitian Hukum Normatif Mengkaji implementasi ketentuan hukum positif dalam praktik lelang hak tanggungan di PT. Balai Lelang Permata Gemilang. Pendekatan ini bertujuan untuk memahami bagaimana ketentuan hukum diaplikasikan secara faktual dalam setiap peristiwa hukum yang terjadi.

Penelitian hukum normatif bisa juga disebut sebagai penelitian hukum doktrinal. pada penelitian ini seringkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in book*) atau hukum yang dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku masyarakat terhadap apa yang dianggap pantas. namun sesungguhnya hukum juga dapat dikonsepsikan sebagai apa yang ada dalam tindakan (*law in action*). *Law in book* adalah hukum yang seharusnya berjalan sesuai harapan, keduanya seiring

berbeda, artinya hukum dalam buku sering berbeda dengan hukum dalam kehidupan masyarakat.³³

3.2.2 Jenis Data

Penelitian ini menggunakan dua jenis data utama, yaitu data primer dan data sekunder, yang dikumpulkan untuk menjawab rumusan masalah terkait peranan Balai Lelang Swasta dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.

1. Data Primer: Data ini diperoleh langsung melalui wawancara dengan narasumber yang relevan, seperti pihak manajemen dan staf di PT. Balai Lelang Permata Gemilang, serta konsumen atau peserta lelang yang pernah terlibat dalam lelang hak tanggungan di Balai Lelang tersebut. Wawancara ini bertujuan untuk mendapatkan informasi mendalam mengenai proses pelaksanaan lelang, dampak hukum yang muncul, serta bagaimana kepastian hukum dijamin bagi konsumen yang terlibat.
2. Data Sekunder: Data sekunder dikumpulkan dari bahan kepustakaan yang relevan, seperti:
 - 1) Bahan Hukum Primer: Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, peraturan perundang-undangan lain yang terkait, yurisprudensi, dan dokumen hukum lainnya yang mengatur tentang pelaksanaan lelang hak tanggungan.

³³ Dr. Jonaedi Efendi S.H.I., M.H, Prof. Dr. Johnny Ibrahim, S.H., S.E., M.M., M.Hum. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Depok: Prenadamedia Group, 2016) hal. 124

- 2) Bahan Hukum Sekunder: Karya ilmiah, hasil penelitian, artikel hukum, dan literatur lain yang membahas tentang lelang hak tanggungan, peranan balai lelang swasta, dan isu-isu hukum terkait.
- 3) Bahan Hukum Tersier: Kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber referensi lain yang digunakan untuk menjelaskan atau memberikan konteks lebih lanjut terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang digunakan dalam penelitian ini.
- 4) Data primer dan sekunder ini akan diolah dan dianalisis untuk menjawab tiga rumusan masalah utama: pelaksanaan lelang terhadap jaminan hak tanggungan, proses pelaksanaan lelang, dan kepastian hukum bagi konsumen yang membeli jaminan melalui lelang di PT. Balai Lelang Permata Gemilang.

3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara: Dilakukan dengan pihak manajemen dan staf PT. Balai Lelang Permata Gemilang, peserta lelang, dan ahli hukum untuk memperoleh informasi mengenai pelaksanaan lelang hak tanggungan dan kepastian hukum bagi konsumen.
2. Observasi: Diperoleh melalui pengamatan langsung di lokasi PT. Balai Lelang Permata Gemilang untuk memahami proses lelang dan penerapan kebijakan yang relevan.

3.2.4 Analisis Data

Analisis Kualitatif: Data yang diperoleh akan dianalisis secara kualitatif untuk menggali makna dari setiap informasi yang didapat, serta untuk memahami implikasi hukum dari pelaksanaan lelang hak tanggungan di PT. Balai Lelang

Permata Gemilang dengan Teknik pengumpulan data berupa Observasi partisipan (Participant observation), Wawancara mendalam (In depth interview) & Dokumentasi.³⁴



³⁴ Dr. Nursapia Harahap, M.A., Penelitian Kualitatif, (Medan: Wal Ashri Publishing, 2020) hal. 109

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan lelang hak atas tanah melalui perantara balai lelang membawa akibat hukum yang tegas terhadap seluruh pihak yang terlibat. Debitur kehilangan hak atas objek jaminan jika wanprestasi dan tidak dapat menolak hasil lelang selama prosedur telah sesuai hukum. Kreditor memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil lelang, sementara pembeli lelang mendapat perlindungan hukum melalui risalah lelang yang bersifat otentik. Balai lelang, meskipun bukan lembaga yudisial, memiliki peran penting dalam menjamin keabsahan administratif dan keterbukaan proses lelang. Namun, jika terjadi kesalahan prosedural, seperti pengumuman yang tidak sah atau lelang atas objek yang disengketakan, maka lelang dapat dibatalkan secara hukum. Oleh karena itu, kepatuhan terhadap ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan PMK No. 122 Tahun 2023 menjadi kunci dalam menjaga kepastian hukum pelaksanaan lelang.

2. Proses pelaksanaan lelang hak atas tanah melalui balai lelang, khususnya dalam konteks peran Balai Lelang Permata Gemilang, terdiri atas tiga tahap penting yaitu pralelang, pelaksanaan, dan pasca lelang yang seluruhnya mengacu pada PMK No. 122 Tahun 2023. Meskipun kewenangan eksekusi lelang berada pada Pejabat Lelang Kelas I di KPKNL, balai lelang tetap memiliki peran vital sebagai penghubung administratif dan pelaksana teknis dalam menyiapkan dokumen, mengumumkan lelang, serta mendampingi pihak pemohon hingga

keluarnya risalah lelang. Dalam praktiknya, balai lelang juga dapat memberikan layanan tambahan setelah lelang selesai, seperti bantuan pengosongan objek atau pengurusan balik nama, yang meskipun tidak wajib secara hukum, mencerminkan nilai tambah dalam mendukung kepastian dan kenyamanan hukum bagi pembeli. Dengan menjalankan seluruh tahapan secara tertib dan sesuai ketentuan, pelaksanaan lelang menjadi instrumen eksekusi jaminan yang sah, efisien, dan memberikan perlindungan hukum kepada seluruh pihak yang terlibat.

3. Kepastian hukum bagi pembeli lelang merupakan unsur vital yang menjamin kepercayaan dan perlindungan dalam pelaksanaan lelang jaminan, khususnya terhadap hak atas tanah. Meskipun secara hukum risalah lelang yang diterbitkan Pejabat Lelang Negara memiliki kekuatan otentik dan menjadi dasar sah peralihan hak, dalam praktiknya pembeli tetap menghadapi potensi kendala seperti penolakan pengosongan oleh debitur atau sengketa pihak ketiga. Oleh karena itu, keterbukaan informasi sejak tahap awal lelang, validitas dokumen jaminan, serta pelaksanaan prinsip kehati-hatian oleh balai lelang seperti PT. Balai Lelang Permata Gemilang menjadi kunci untuk menjamin perlindungan hak pembeli. Ketika prosedur dijalankan secara tertib dan transparan, sistem lelang tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga berfungsi sebagai instrumen keadilan dan kepercayaan publik.

B. Saran

1. Untuk meminimalkan sengketa dan menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang melalui balai lelang, perlu dilakukan penguatan mekanisme kontrol terhadap setiap tahapan prosedur, terutama pada tahap pengumuman, pemberitahuan kepada debitur, dan keabsahan dokumen lelang. Balai lelang wajib menjalankan perannya secara profesional dan transparan sesuai dengan ketentuan PMK No. 122 Tahun 2023, serta memastikan tidak ada kelalaian administratif yang bisa memicu gugatan. Negara melalui Kementerian Keuangan juga sebaiknya lebih aktif dalam melakukan pengawasan dan pembinaan terhadap balai lelang agar proses eksekusi berjalan adil dan memberikan perlindungan hukum bagi kreditur, debitur, maupun pembeli lelang.
2. Agar proses lelang melalui balai lelang berjalan tertib dan memiliki kekuatan hukum yang tidak dapat dibantah, maka setiap tahapan—terutama pada fase pralelang dan pengumuman—harus benar-benar dilaksanakan sesuai ketentuan dalam PMK No. 122 Tahun 2023, termasuk kelengkapan dokumen dan keterbukaan informasi. Balai lelang perlu memperkuat fungsinya sebagai fasilitator profesional, bukan hanya sebatas perantara administratif, tetapi juga sebagai pendamping yang memahami dinamika lapangan. Untuk itu, perlu ada standar operasional prosedur (SOP) baku bagi balai lelang dalam memberikan layanan pasca lelang yang bersifat opsional, guna mencegah potensi konflik dan menjamin pembeli lelang memperoleh haknya secara utuh. Pemerintah juga perlu mendorong digitalisasi proses dan pengawasan terhadap balai lelang untuk

memastikan akuntabilitas dan efisiensi dalam setiap pelaksanaan lelang eksekusi..

3. Untuk memperkuat kepastian hukum pembeli lelang, balai lelang wajib memastikan bahwa setiap objek yang dilelang telah melalui verifikasi dokumen yang sah dan lengkap, serta memberikan informasi terbuka mengenai status penguasaan objek dan potensi sengketa yang mungkin timbul. Pemerintah juga perlu mengintegrasikan perlindungan konsumen sebagaimana diatur dalam UU No. 8 Tahun 1999 ke dalam regulasi teknis lelang, serta memperluas edukasi hukum kepada masyarakat mengenai hak-hak pembeli dalam lelang. Selain itu, penting bagi setiap balai lelang untuk membangun sistem layanan pasca lelang yang responsif, guna membantu pembeli menghadapi kendala administratif atau fisik setelah lelang, serta mempercepat realisasi hak kepemilikan yang sah.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Efendi, J., & Ibrahim, J. (2016). *Metode penelitian hukum normatif dan empiris*.

Depok: Prenadamedia Group.

Gunawan, W. (2015). *Hak atas tanah dalam hukum Indonesia*. Jakarta:

RajaGrafindo Persada.

Harahap, M. Y. (2017). *Ruang lingkup permasalahan dan permohonan eksekusi*

bidang perdata. Jakarta: Sinar Grafika.

Harahap, N. (2020). *Penelitian kualitatif*. Medan: Wal Ashri Publishing.

Mertokusumo, S. (2016). *Penemuan hukum: Sebuah pengantar*. Yogyakarta:

Liberty.

Mukhidin. (2021). *Seluk beluk lelang hak tanggungan*. Jawa Tengah: PT. Nasya

Expanding Management.

Nugroho, S. S., Tohari, M., & Rahardjo, M. (2017). *Hukum agraria Indonesia*.

Solo: Pustaka Iltizam.

Rahardjo, S. (2017). *Hukum dan perubahan sosial*. Bandung: Sinar Baru

Algensindo.

Rahardjo, S. (2017). *Penegakan hukum progresif*. Yogyakarta: Genta Publishing.

Sapto Nugroho, S., Tohari, M., & Rahardjo, M. (2017). *Hukum agraria Indonesia*.

Solo: Pustaka Iltizam.

Soebekti, R. (2014). *Aneka perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Soekanto, S. (2014). *Pokok-pokok sosiologi hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Subekti. (2017). *Hukum perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

Sugiyono. (2019). *Metode penelitian kualitatif, kuantitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Usman, R. (2017). *Hukum lelang*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.

B. JURNAL

Andayani, Z., Siregar, S., & Harahap, I. (2020). *Peranan balai lelang swasta pada pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet*. Seminar Nasional SAINTEKS, ISBN: 978-602-52720-7-3, 701.

Andayani, Z. (2020). *Peranan balai lelang swasta pada pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan*. Seminar Nasional Teknologi Komputer & Sains (SAINTEKS), 701–706.

Citra Lavinia, A., & Nurudin, A. (2019). Pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantara balai lelang swasta. *Notarius*, 12(1), 527.

Fauzia, F. (2023). Peranan balai lelang swasta terhadap pelaksanaan lelang objek hak tanggungan. *Recital Review*, 5(1), 121.

Hermansyaha, R. N., & Nurudin, A. (2024). Perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. *Jurnal Akta Notaris*, 3(2), 222.

Kurniawan. (2021). Asas-asas dasar dalam pelaksanaan lelang: Tinjauan hukum Indonesia. *Jurnal Hukum Ekonomi*, 9(3), 74.

Nurlaily, T., Seroja, T. D., Fitri, W., & Fimos, Z. A. (2020). Analisis perlindungan hukum terhadap peserta lelang dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan oleh pihak bank. *Jurnal Reformasi Hukum*, 24(2), 209–228.

Novita, D., Qibthiah, I. M., & Muis, A. (2022). Implementasi pelayanan lelang online (e-auction) di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Bekasi. *Jurnal Kybernan*, 13(1), 60–61.

Rachmawati. (2020). Peran balai lelang dalam pengawasan lelang jaminan fidusia. *Jurnal Hukum Ekonomi*, 8(1), 57.

Saputra, D. A., et al. (2023). Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang benda bergerak non eksekusi sukarela di balai lelang swasta. *Journal Juridisch*, 8(1), 52.

Triyana. (2022). Tanggung jawab dan kewenangan balai lelang. *Jurnal Hukum dan Kewenangan Negara*, 6(2), 134.

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Vendu Reglement

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan akuntabilitas dalam proses lelang di Indonesia.



UNIVERSITAS MEDAN AREA

FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate (061) 7360168, 7366878, 7364348 (061) 7368012 Medan 20223
Kampus II : Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A (061) 8225602 (061) 8226331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id **E-Mail:** univ_medanarea@uma.ac.id

Nomor : 1135/FH/01.10/V/2025
Lampiran : —
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

23 Mei 2025

Kepada Yth :
Direktur PT. Balai Lelang Permata Gemilang

di-

Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Muhammad Fauzan Saragih
N I M : 218400084
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di PT. Balai Lelang Permata Gemilang, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul *"Peranan Balai Lelang dalam Pelaksanaan Lelang Hak Atas Tanah studi kasus di PT. Balai Lelang Permata Gemilang"*.

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area



Document Accepted 15/4/26

Nomor : 428/PGA-PPL/MDN/V/2025

Medan, 23 Mei 2025

Kepada Yth :

Fakultas Hukum Universitas Medan Area

Di tempat

Perihal : Surat Keterangan Telah Melakukan Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara

Dengan Hormat,

Sehubungan dengan surat saudara dengan Nomor 1135/FH/01.10/V/2025 tanggal 23 Mei 2025 perihal Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara.

Menerangkan bahwa,

Nama : Muhammad Fauzan Saragih

NIM : 218400084

Fakultas : Hukum

Bidang : Hukum Keperdataan

Benar nama tersebut diatas telah melaksanakan pengambilan data/riset dan wawancara tanggal 23 Mei 2025 di PT. Balai Lelang Permata Gemilang dengan judul "PERANAN BALAI LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG HAK ATAS TANAH (studi kasus di PT. Balai Lelang Permata Gemilang)

Demikian surat ini kami sampaikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya

Hormat kami,
PT. BALAI LELANG PERMATA GEMILANG



Syaiful Anwar Parinduri

Syaiful Anwar Parinduri

DAFTAR WAWANCARA
PT. BALAI LELANG PERMATA GEMILANG

PEWAWANCARA : MUHAMMAD FAUZAN SARAGIH
 NPM : 218400084
 TERWAWANCARA : BAPAK ANDRI RAHMAD NASUTION
 TEMPAT WAWANCARA : PT. BALAI LELANG PERMATA GEMILANG
 WAKTU WAWANCARA : 23 MEI 2025
 LAWA WAWANCARA : 1 JAM

NO	Pertanyaan	Jawaban
1	Pak, boleh dijelaskan secara singkat, PT. Balai Lelang Permata Gemilang itu perusahaan seperti apa?	Kalau dari kami, PT. Balai Lelang Permata Gemilang ini merupakan balai lelang swasta yang sudah punya izin resmi dari DJKN, Kementerian Keuangan. Kami bergerak di bidang jasa pelayanan lelang, khususnya yang berkaitan dengan lelang eksekusi atas jaminan hak atas tanah atau hak tanggungan. Di dalam struktur organisasi kami sendiri ada beberapa divisi seperti PR, marketing, operasional, dan administrasi lelang, yang semuanya saling bekerja sama supaya proses lelang bisa berjalan lancar dan sesuai ketentuan.
2	Bagaimana peran balai lelang dalam proses pelaksanaan lelang, apakah mereka juga terlibat dalam pengambilan keputusan?	Dalam pelaksanaannya sendiri, kami dari PT. Balai Lelang Permata Gemilang nggak mengeksekusi langsung lelangnya. Tugas kami lebih ke memfasilitasi proses administratifnya, mulai dari persiapan dokumen sampai semuanya siap untuk pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang negara di KPKNL. Jadi, kami ini lebih sebagai penghubung antara pihak-pihak yang terlibat agar proses lelang bisa berjalan tertib dan sesuai aturan.
3	Bagaimana mekanisme/proses lelang melalui balai lelang?	Proses lelang melalui Balai Lelang Permata Gemilang itu terdiri dari tiga tahap, yaitu tahap pralelang, pelaksanaan lelang, dan pasca lelang. Awalnya, kreditur yang memegang hak tanggungan

		<p>mengajukan permohonan lelang ke KPKNL lewat balai lelang kami, dengan melampirkan dokumen-dokumen yang sudah ditentukan dalam PMK No. 122 Tahun 2023. Setelah itu, kami dari balai lelang melakukan verifikasi awal, survei lapangan, dan membantu mempersiapkan segala kebutuhan administrasi serta pemasaran objek lelang, termasuk mengumumkannya ke publik lewat situs resmi maupun media lainnya. Pada hari pelaksanaan, lelang dilakukan secara online oleh Pejabat Lelang Kelas I yang bertugas di KPKNL, bukan oleh kami langsung, karena kami hanya memfasilitasi. Setelah ada pemenang, peserta wajib melunasi pembayaran dalam lima hari kerja, dan risalah lelang akan diterbitkan sebagai dasar kepemilikan. Nah, walaupun secara hukum tanggung jawab kami selesai di situ, tapi biasanya kami juga tetap membantu pembeli kalau diminta, misalnya untuk urus balik nama sertifikat atau bantu proses pengosongan kalau objeknya masih dihuni. Itu sifatnya opsional, Pak, bukan kewajiban, tapi sebagai bentuk layanan tambahan dari kami.</p>
4	<p>Apasih akibat hukum dalam pelaksanaan lelang melalui perantara balai lelang.?</p>	<p>Kalau bicara soal akibat hukum dari pelaksanaan lelang melalui balai lelang, itu bisa kita lihat dari beberapa sisi. Pertama, dari sisi debitur, akibat hukumnya adalah hilangnya hak atas objek jaminan yang dilelang, karena debitur sudah wanprestasi dan nggak mampu lagi memenuhi kewajibannya. Walaupun lelangnya lewat balai lelang, hak eksekusi tetap ada di tangan kreditur, dan selama prosedurnya sesuai aturan, debitur nggak bisa menolak hasil lelang, karena ini sudah diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996.</p> <p>Lalu dari sisi kreditur, akibat hukumnya tentu mereka bisa mendapatkan pelunasan piutangnya dari hasil penjualan jaminan lewat lelang. Tapi mereka juga wajib memastikan semua berjalan sesuai</p>

		<p>prosedur, karena kalau ada kelebihan hasil lelang setelah utangnya lunas, itu wajib dikembalikan ke debitur, sesuai ketentuan di aturan Kementerian Keuangan.</p> <p>Untuk pembeli, akibat hukumnya adalah mereka dapat hak penuh atas objek yang dilelang. Bukti resminya berupa risalah lelang yang diterbitkan oleh KPKNL, dan risalah ini bersifat otentik, bisa langsung dipakai untuk balik nama ke Kantor Pertanahan. Jadi dari sisi pembeli, ada jaminan perlindungan hukum selama semua prosedur lelangnya benar.</p> <p>Nah, untuk balai lelang sendiri, meskipun kami nggak punya kewenangan yudisial, kami tetap punya tanggung jawab besar di aspek administratif. Kami harus memastikan semua tahapan, mulai dari pengumuman sampai dokumen, itu sesuai aturan yang ada di PMK No. 122 Tahun 2023. Kalau ada kesalahan prosedur, misalnya jadwal pengumuman nggak sesuai itu bisa jadi masalah pembatalan lelang.</p>
5	<p>Bagaimana kepastian hukum pembeli terhadap jaminan yang dibeli melalui lelang?</p>	<p>Kepastian hukum bagi pembeli itu jelas ada. Setelah dinyatakan sebagai pemenang lelang, pembeli akan menerima risalah lelang yang ditandatangani oleh pejabat lelang negara. Nah, risalah lelang ini sifatnya otentik dan bisa dijadikan dasar hukum untuk mengurus peralihan hak, seperti balik nama sertifikat tanah. Jadi, risalah itu semacam bukti sah yang menguatkan bahwa hak atas objek lelang benar-benar sudah berpindah ke tangan pembeli, dan bisa dipakai untuk proses selanjutnya di kantor pertanahan.</p>

