

## Analisis Kasus Lelang Terkait Pengosongan Rumah

Vanya Nike Sasmito, Bayu Krisna Ari Sadewa, Datuk Muhammad

Haidir Ali, M. Mun'am Saiful Huda

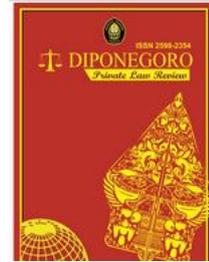
Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

✉ [haidirm52@students.unnes.ac.id](mailto:haidirm52@students.unnes.ac.id)

### ABSTRAK

Kasus lelang terkait pengosongan rumah merupakan isu yang kompleks dan menimbulkan dampak sosial, hukum, dan ekonomi yang signifikan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis berbagai aspek yang terkait dengan kasus lelang yang melibatkan pengosongan rumah. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan deskriptif-analitis, dengan mengumpulkan data dari berbagai sumber terpercaya seperti laporan berita, artikel akademik, dokumen hukum, dan studi kasus terkait. Hasil analisis menunjukkan bahwa kasus lelang pengosongan rumah kerap berawal dari ketidakmampuan pemilik rumah memenuhi kewajiban keuangan mereka, seperti pembayaran hak tanggungan, pajak properti. Ketika pemilik rumah tidak dapat membayar, bank memiliki hak mengajukan proses lelang agar rumah tersebut dapat dilelang dan membayar hutang yang belum dilunasi. proses lelang juga dapat menimbulkan masalah sosial. Banyak keluarga terkena dampak kehilangan akibat lelang rumah. Pengosongan rumah dapat menyebabkan ketidakstabilan dalam kehidupan individu dan keluarga yang terkena dampaknya. pengosongan rumah dapat menyebabkan kekosongan dan degradasi lingkungan di wilayah tersebut. aspek hukum, menunjukkan perlu adanya perlindungan hukum yang memadai bagi pemilik rumah yang terkena dampak lelang. Undang-Undang perlindungan konsumen dan peraturan mengenai proses lelang harus lebih diperketat untuk memastikan hak-hak pemilik rumah tetap terlindungi. Secara ekonomi, kasus lelang juga dapat berdampak negatif. Jika terjadi lonjakan kasus yang signifikan, dapat mempengaruhi stabilitas pasar perumahan dan ekonomi

---

**DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW**
<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>



---

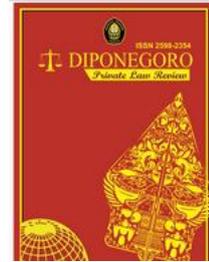
secara keseluruhan. perlu dilakukan upaya preventif dan intervensi yang tepat untuk mengatasi permasalahan finansial sebelum terjadi lelang. Diperlukan pendekatan yang holistik dan tindakan yang tepat dari pihak terkait, pemerintah, dan masyarakat, untuk mengurangi dan mencegah kasus lelang yang berakhir dengan pengosongan rumah serta untuk melindungi hak-hak pemilik rumah yang terkena dampak.

**Kata Kunci:** Lelang, Pengosongan Rumah, Perlindungan Hukum

### **ABSTRACT**

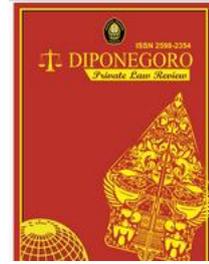
*Auction cases related to emptying of houses are complex issues and have significant social, legal and economic impacts. This study aims to analyze various aspects related to auction cases involving house emptying. The research method used is a descriptive-analytical approach, by collecting data from various reliable sources such as news reports, academic articles, legal documents, and related case studies. The results of the analysis show that cases of emptying house auctions often start from the inability of homeowners to fulfill their financial obligations, such as mortgage payments, property taxes. When the home owner is unable to pay, the bank has the right to initiate an auction process so that the house can be auctioned and pay off outstanding debts. the auction process can also cause social problems. Many families are affected by losses due to house auctions. Vacant housing can cause instability in the lives of individuals and families affected by it. house vacancies can lead to vacancies and environmental degradation in the region. legal aspects, indicating the need for adequate legal protection for owners of houses affected by the auction. Consumer protection laws and regulations regarding the auction process need to be stricter to ensure that the rights of homeowners are protected. Economically, auction cases can also have a negative impact. If there is a significant spike in cases, it can affect the stability of the housing market and the economy as a whole. It is necessary to take preventive measures and appropriate interventions to overcome financial problems before an auction occurs. A holistic approach and appropriate action from related parties, the government and the community are needed, to reduce and prevent cases of auctions ending in emptying of houses and to protect the rights of affected homeowners.*

**Keywords:** Auction, House Emptying, Legal Protection



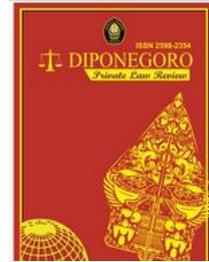
## PENDAHULUAN

(Diah Sulistiani Ratna Sediati, n.d.)Lelang itu berasal dari kata auction yang artinya itu peningkatan yang secara bertahap, yang sudah kita ketahui bahwasanya lelang itu sudah ada sejak dari sebelumnya masehi, dan biasanya itu lelang dilakukan pada zaman dahulu untuk menjual barang rampasan atau bisa kita sebut barang jarahan, dan pada zaman dulu lelang itu dilakukan guna menyiasati bahwasanya kita sudah tau bahwa manusia cenderung memiliki sifat serakah dan cenderung biasanya itu ingin menang sendiri,(Tista, 2013a) dan lelang itu penjualan yang bisa ditawarkan kepada banyak orang namun tidak semua bisa membelinya dikarenakan kalau lelang itu dijual ke penawaran yang tertinggi,(Ardian & Fernando, 2020) dan biasanya itu di pimpin oleh sama pejabat lelang itu sendiri. Dan lelang itu sudah ada dalam perundang-undangan dari tahun 1908, dan uu no.19 tahun 2010 itu penjualan barang lelang dengan mengumpulkan peminat barang yang mau di lelang, dan lelang itu tidak harus pasti tentang penjualan barang saja, (Made et al., 2011) dengan perkembangan zaman sekarang yang sudah modern ini lelang itu dapat dilakukan dengan media elektronik atau biasa kita sebut dengan online, dibuat untuk semua atau bisa kita sebut untuk umum, dengan penawaran harga itu bisa dengan lisan ataupun bisa juga dengan tertulis dan harganya itu bisa ditawar menurun atau bisa meningkat jadi tergantung pemimpin lelangnya mau melepasnya atau tidak, tapi biasanya pemimpin lelang itu memilih penawaran yang paling tertinggi, dan ada juga lelang yang digunakan Indonesia yang menurut ahli itu penjualan umum yang dilakukan atau bisa sistem lelang itu dihadapkan pemimpin lelang menggunakan cara harga kompetitif dan itu bisa menggunakan lisan dan juga bisa menggunakan tulisan dan tentunya itu harus diawali oleh pengumuman lelang, dan lelang di indonesia harus dilakukan oleh pejabat lelang,(PUSTAKA Lelang, n.d.-a) dan lelang itu juga memiliki unsur juag seperti tentunya pada saat lelang pembeli itu pastinya belum diketahui, dan tentunya yang kita sudah ketahui pastinya bahwasanya yang akan dipilih untuk membeli barang lelang atau bisa disebut juga yang menang dalam lelang itu yang memiliki penawaran tertinggi, dan tentunya lelang itu tidak

**DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW**<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

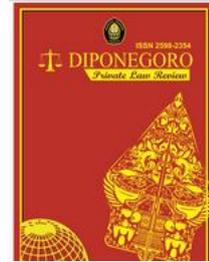
sama kayak penjualan biasa soalnya tidak setiap waktu ada lelang karena lelang itu ada hanya pada saat waktu tertentu dan juga biasanya tempatnya itu khusus, dan dalam lelang itu penawaran itu tidak bisa asal sembarangan dikarenakan dalam lelang ada aturannya sendiri dan penawarannya itu khusus, lelang itu digolongkan sebagai itu disebut sebagai penjualan yang khusus dikarenakan lelang itu memiliki prosedur yang berbeda oleh dengan penjualan umum pada umumnya, dan tentunya yang sudah kita ketahui sebelumnya bahwasanya pejabat lelang itu dalam lelang itu sangat berpengaruh dan tentunya peranya Lembaga itu di negara tercinta kita ini negara Indonesia ini itu masih sangat relevan. Dan hal ini itu yang sudah kita ketahui dan kita lihat sudah terbukti dengan terjalannya fungsi lelang guna membantu upaya untuk meningkatkan pengelolaan kekayaan negara.

(Tista, 2013b) Dalam riwayatnya, lelang dikenal sebagai cara yang biasa digunakan dalam menjual sebuah barang dan sudah dikenal luas sejak zaman dahulu kala. Dalam sejarahnya sendiri, lelang pada awalnya digunakan untuk menjual hasil dari rampasan perang ketika sebuah kekaisaran memenangkan sebuah pertempuran atas lawan perangnya. Hal ini pertama kali dilakukan oleh kekaisaran Romawi tepatnya di negara Yunani. Bangsa Yunani sekitar 5 abad sebelum masehi (SM) telah melakukan kegiatan pelelangan yang diberi nama "Wedding Auction" yang mana lelang yang dilakukan oleh bangsa Yunani yaitu melelang seorang perempuan yang sudah mencapai usia siap nikah untuk dijadikan sebagai pendamping hidup bagi kaum Adam. (Rachmadi Usman, n.d.-a) Dalam perkembangan lebih lanjut soal lelang, masyarakat Romawi lebih mempopulerkan kegiatan ini terutama dalam bidang militer yaitu mengambil harta rampasan perang bagi negara yang mengalami kekalahan dalam sebuah peperangan lalu harta hasil rampasan perang tersebut dilelang dan hasil yang didapat dari penjualan barang lelang harta rampasan perang tersebut digunakan untuk membiayai pertempuran berikutnya yang akan dijalani oleh bangsa Romawi. Salah satu kegiatan lelang yang paling terkenal pernah terjadi di abad ke 2 masehi, yang mana pada saat itu salah satu kerajaan tertua dalam sejarah dunia yaitu Romawi pernah dilelang. Yang melelang kerajaan Romawi tersebut ialah pasukan

**DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW**<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

elit pelindung raja Romawi yaitu pasukan Praetorian Guard. Pasukan Praetorian lebih dulu membunuh rajanya Pertinax lalu melelang kerajaan Romawi dan memberikan pada orang yang berani memberi penawaran tertinggi. (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Badan Aceh, n.d.) Dalam Hikayat nabi Yusuf A.S, diceritakan bahwa ketika nabi Yusuf A.S remaja beliau pernah dijual pada saudagar kaya dari Mesir dengan menggunakan cara lelang. Dalam Al-Qur'an QS. Yusuf(12) ayat 19-21 dijelaskan bahwa ada sekelompok musafir menemukan seorang anak muda yang terjebak dalam sumur yang kemudian diketahui bahwa anak muda tersebut ialah Nabi Yusuf A.S. Kelompok musafir tersebut menjual Nabi Yusuf A.S secara lelang dengan harga murah lalu dibeli oleh raja dari dengan tujuan untuk dijadikan sebagai anak angkat dari raja dan istrinya. Istilah lelang pertama kali ada dan dibuat serta digunakan di kerajaan Romawi yaitu penyebutan bagi juru lelang yang telah memiliki lisensi yang berwenang untuk melakukan lelang disebut dengan MagisterAuctionarium, Penjual atau juga pemilik dari barang yang akan dilelang disebut dengan Dominus, sedangkan orang yang bertugas mengatur jalannya lelang serta bisa juga membantu dalam jasa bidang keuangan disebut dengan Argentarius, dan orang yang bertugas untuk mengumumkan hasil lelang serta mempromosikan barang lelang dan juga bisa mengambil peran sebagai Afslager atau pengarah ketika lelang sedang berlangsung disebut dengan Praeco. Adapun mekanisme dalam sistem pelelangan ini ialah melakukan penawaran dengan nilai yang paling tinggi dan yang memberikan harga yang paling tinggi ini yang nantinya akan mendapatkan hak atas barang yang dilelang tersebut dengan catatan sudah membayar sejumlah uang yang ia tawarkan dalam proses lelang tersebut. (Vijay Krishna, n.d.)

Sebelum kemerdekaan Indonesia yakni pada jaman penjajahan kolonial Belanda, hukum perdagangan di Indonesia sangat tidak pasti sebab hukum yang dipakai saat itu ialah hukum adat yang tidak tertulis dan hukum dari pedagang asing yang berdagang di Indonesia. Oleh sebab itu, maka kolonial Belanda membentuk hukum perdata eropa atau *Burgelijk Wetboek* (BW).

**DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW**<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

(Hariyanto, n.d.)Cowan menjelaskan bahwa KUH Perdata ini diterapkan di Hindia Belanda dengan alasan yaitu ketidakpastian hukum akan timbul pada hukum adat yang tertulis, jika hukum adat dijadikan sandaran maka seseorang tidak akan bisa menjangka putusan yang akan diambil oleh hakim. Alasan lainnya adalah situasi yang sulit dan menegangkan akan tercipta jika banyak hukum yang diterapkan karena di Indonesia banyak sekali ras, suku, serta golongan-golongan masyarakat.

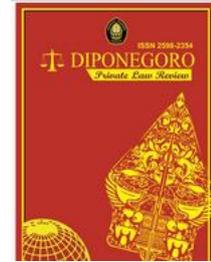
Lelang masuk ke Indonesia dengan resmi yakni sejak tahun 1908 yang ditandai dengan berlakunya peraturan lelang. (Tista, 2013c) Undang-Undang Lelang adalah dasar hukum lelang di Indonesia. (*Deskripsi Konsepsi (Pemerintah)*, n.d.) Sumber dari hukum lelang yaitu *Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*.

(Dimas Aditya Saputra, 2022)Untuk memfasilitasi kebutuhan masyarakat akan perkembangan ekonomi hukum, Pemerintah harus berupaya melakukan revolusi atau perubahan dalam bidang lelang. (Nurul Fadjrina, 2021) Upaya ini akan dilakukan dengan cara memperkuat lelang non eksekusi sukarela yang akan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas II berserta Balai Lelang, Perekrutan PL Kelas II serta terbukanya kesempatan bagi para kreditur untuk melakukan lelang tanpa harus melibatkan Pengadilan Negeri atau secara langsung adalah jalan yang ditempuh pemerintah.

Dalam Peraturan Menteri keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terdapat 3 jenis penggolongan pelaksanaan lelang, yaitu: lelang eksekutif; lelang non-eksekutif; lelang non-eksekutif sukarela.

Sebagai pendukung dari penelitian ini, penulis mencoba mencari berbagai penelitian terdahulu yang relevan guna menolak plagiarisme terhadap karya tulis orang lain. Hal ini bertujuan untuk menegaskan penelitian serta mendukung penyusunan konsep penelitian ini. Adapun penelitian terdahulu yang menjadi acuan penulis, diantaranya: (a)

- a. Tanggung Jawab Tergugat Terhadap Pengosongan Objek Lelang Berdasarkan Putusan Hakim No: 164/Pdt. G/2012/PN. Pdg. Pada

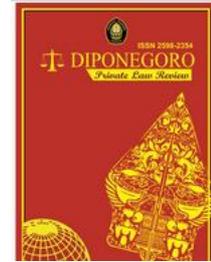
**DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW**<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

- Pengadilan Negeri Kelas IA Padang oleh Aulia, A., Adri, A., & Zarfinal, Z.
- b. Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Rumah Pada Pengadilan Negeri Surakarta oleh Shonigiya, N. P., Marjo, M., & Leonard, L. T.
  - c. Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Peserta Lelang dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan oleh Pihak Bank oleh Laily, N., Seroja, T. D., Fitri, W., & Fimos, Z. A.
  - d. Pelaksanaan Eksekusi Benda Jaminan Setelah Lelang Hak Tanggungan Pada Balai Mandiri Prasarana Bali oleh Sun, S., & Perbawa, K. S. L. P.

Keempat penelitian terdahulu memiliki kesamaan dengan artikel ini dalam hal pembahasan eksekusi pengosongan rumah hasil lelang. Terdapat perbedaan yang mendasar yakni subjek dan putusan yang digunakan sebagai dasar penelitian. Oleh sebab itu maka penulis terdorong untuk melakukan penelitian terhadap kasus pengosongan rumah hasil lelang dengan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 2192K/Pdt/2013 tanggal 13 Oktober 2014. Artikel ini fokus pada permasalahan mengenai dasar hukum lelang di Indonesia dan analisis penyelesaian kasus lelang terkait pengosongan rumah.

### **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian ini penelitian hukum yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Penelitian hukum yang didasarkan pada penelitian lapangan atau penelitian data primer untuk memahami gejala hukum yang mencakup dalam masyarakat dikaitkan dengan asas-asas hukum, norma hukum, peraturan perundang-undangan. Spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang di maksudkan untuk manusia, keadaan/gejala-gejala lainnya analisis data dilakukan dengan menggunakan metode analisis kualitatif. dikaitkan dengan jaminan hak tanggungan yang dilelang tanpa proses permohonan lelang eksekusi ke ketua pengadilan negeri.



## HASIL DAN PEMBAHASAN

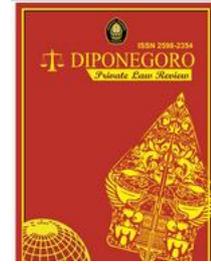
(Rachmadi Usman, n.d.-b) Lelang adalah sebuah atau perjanjian sesuatu yang termasuk jual dan beli, baik didalam civil law ataupun common law, lelang terlama yang pertama kali diketahui oleh masyarakat, yaitu lelang belanda atau yang biasa disebut dengan lelang dutch auction, dutch auction yang merupakan sistem nominal turun atau harga turun dimana orang yang melakukan lelang menentukan nominal awal dan membatasi nominal harga yang pada saat nominal turun sampai dia menemukan penawar dengan nominal yang disepakati atau biasa yang disebut dengan nominal khusus. Prosedur ini menghasilkan nominal harga yang relatif lebih refeneble bagi para penjual dan didasarkan putusan yang diambil dan yang bergantung pada titik situasi pasar. didalam lelang dutch auction ini, pejabat atau petinggi lelang memustuskan memulai dengan menyebutkan harga nominal yang lumayan tinggi, dikarenakan itu tidak ada satupun calon pembeli yang berminat membeli barang itu dengan harga yang tinggi, nominal yang cukup tinggi itu kemudian secara perlahan menjadi rendah sampai seseorang calon pembeli menerima harga yang sesuai dengan nominal tersebut.

Nama lelang merupakan istilah dari sebuah kegiatan transaksi jual beli dengan cara yang beda dari biasanya. Definisi lelang adalah penjualan terhadap sebuah barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat dari tawaran sebelumnya. Secara etimologi, kata lelang berasal dari Bahasa latin yaitu *Auctio*. Di Indonesia, lelang mulai diperkenalkan Ketika Indonesia masih berada dibawah penjajahan bangsa Belanda, tepatnya di tahun 1908. Lelang sendiri memiliki dasar hukum. Di tahun 1908, dasar hukum dari lelang ialah *Vendu Reglement* (Stbl. 1908 No. 189) dan *Vendu Instructie* (Stbl. 1908 No. 190). Sampai pada detik ini, dasar hukum lelang tersebut masih terus digunakan dalam proses penyelenggaraan lelang.

(Pustaka Lelang, n.d.-b) Adapun lelang jenis lainnya yaitu lelang Inggris yang biasa disebut dengan lelang diEnglish auction, didalam lelang negara Inggris memiliki karakter terbuikan dengan nominal harga yang relatif tinggi ,pejabat atau petinggi lelang memulai dengan menetapkan harga dibawah pasar atau rendah dan secara bertahap meninggikan

## DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW

<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>



nominal harganya.masing-masing penawar mendedikasikan bahwa dengan menggunakan isyarat jari tangan atau dengan mengangkat selembaar kartu yang sudah ditandai,berapa banyak barang yang akan diambil atau dibelinya pada nominal itu.

(Dimas Aditya Saputra, n.d.) Dasar dari hukum lelang memiliki beberapa aturan khusus yang mengatur tentang kegiatan lelang yaitu :

### 1. Vendu Regkement

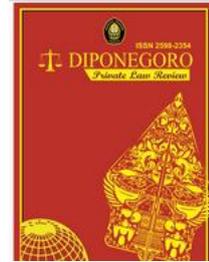
Vendu reglement atau yang biasa disebut dengan peraturan lelang yang dimuat dalam staatsblaad nomor 189 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa mengalami perubahan dan yang terkahir dengan staatsblaad nomor 3 tahun 1941. Vendu reglement atau peraturan lelanhg mulai berlaku pada tanggal 1 april tahun 1908 dan merupakan salah satu peraturan yang mengatur unsur-unsur inti tentang kegiatan lelang.

### 2. Vendu instructive

Vendu instructive atau yang biasa disebut juga dengan instruksi dalam lelang staatsblaad nomor 190 pada tahun 1908 sebagaimana yang telah kesekian kali mengalami perubahan dan yang terakhir staatsblaad bernomor 85 pada tahun 1930. Vendu instructive atau peraturan lelang merupakan sebuah ketentuan-ketentuan yang melaksanakan kegiatan vendu reglement.

(Selvia Khoerunisa & Saefullah, n.d.)Dan dinegara Indonesia kegiatan lelang resmi masuk kedalam prosedur sistem hukum dinegara Indonesia dari tahun tahun 1908 yaitu dengan berjalanya atau berlakunya UU lelang tentang Vendu reqlement (peraturan lelang Stb.1908 No. 189) pada hukum di Indonesia, lelang memiliki kedudukan sebagai suatu cara atau tata cara penjualan khusus yang proses atau prosedurnya berbeda dengan penjualan pada umumnya.dikarenakan lelang diatur sendiri didalam Vendu Reglement atau juga biasa disebut dengan singkatan VR dan dengan sifatnya yang Lex Specialis.kekhususan pada kegiatan lelang ini antara lain tampak pada sifat atau karakternya yang terbuka untuk umum dan karena harus didahului dengan pengumuman lelang, obyektif, harga yang sekiranya optimal, dan otentik dikarenakan pelaksanaan lelang

---

**DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW**<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

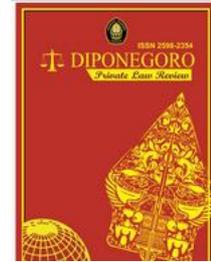
---

yang harus diketuai atau dipimpin oleh seorang pejabat umum atau yang biasa dipanggil pejabat lelang.

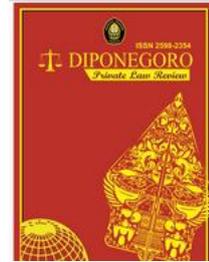
(Mochammad Teguh Ariyanto, 2022) Sudah sangat sering masyarakat mendengar tentang lelang dan banyak kasus didalam pelaksanaan lelang tersebut dan disini kami akan membahas kasus tentang pepelangan rumah atau property, untuk terjadinya eksekusi hak tanggungan lelang itu yang sudah kita ketahui bahwasanya itu dilakukan bisa KPKN, dan juga sering dapat aduan dari debitur yang atau bisa juga pihak-pihak yang lainnya itu urusanya terdampaka dan tentunya yang sudah kita ketahui Bersama bahwasanya itu sangat merugikan, dan biasanya itu ada juga gugatan perdata yang tentunya itu biasanya dilakukan sebagai bentuk perlawanan sebelum pelaksanaan lelang atau bisa tanggungan itu diminta atau dimohonkan oleh bank tang bersangkutan kepada KPKNL.

(Angger Dewantara, 2021) Dan yang menjadi permasalahanya ialah jika ada seseorang yang masih menempati rumahnya sedangkan rumah yang ia tinggali sudah terjual melalui lelang. (*Berita Negara Republik Indonesia*, n.d.) Jika pemilik aset (sebelum lelang) masih tetap menguasai aset (setelah lelang), pemenang lelang diharapkan untuk datang ke Pengadilan negeri untuk minta menerbitkan grosse risalah lelang yang berfungsi untuk mengosongkan aset. Pelaksanaan Eksekusi diawali oleh permohonan dari pemenang lelang yang ditujukan pada ketua pengadilan negeri. Setelahnya, baru akan melakukan eksekusi. (*Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang*, n.d.) Dana yang perlu dikeluarkan dalam proses eksekusi aset lelang tersebut sulit untuk diketahui, begitupun dengan kepastian akan waktu eksekusinya.

(Akhmad Zaenuddin, 2021) Didalam Pasal 14 ayat (3) No. 4 Tahun 1996 tentang Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UU No. 4 Tahun 1996), dijelaskan jika putusan pengadilan yang sudah bersifat inkraacht dipersamakan dengan sertifikat hak tanggungan. Peraturan yang ada dan menjadi panduan dalam jalannya lelang di KPKNL dijelaskan pada Peraturan Menteri Keuangan 213/PMK.06/2020 terkait Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 213 Tahun 2020). Dalam

**DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW**<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

Pasal 1 angka 1 PMK No. 213 Tahun 2020 menjelaskan tentang pengertian dari lelang itu sendiri merupakan cara menjual barang yang ditujukan bagi khalayak ramai dan memberikan tawaran berupa harga mengenai barang yang dilelang baik melalui lisan ataupun tulisan yang semakin tinggi ataupun menurun (harga barang yang dilelang). Jika dilihat pada pengertian tentang lelang tersebut, dapat disimpulkan bahwa lelang ialah sebuah proses berupa jual beli yang memiliki tujuan untuk beralihnya hak atas barang yang dilelangkan dari tangan pemilik awal menjadi hak milik dari pemenang lelang (pembeli). Dalam hal ini, bahwa Mahkamah Agung memberi penjelasan bahwa pemenang dalam lelang objek tanah, yang diatas tanah tersebut berdiri sebuah tempat tinggal, yang melakukan transaksi lewat pelelangan umum dianggap sebagai pembeli yang memiliki niat baik yang harus mendapatkan perlindungan seperti yang tertulis pada Pasal 1338 KUH Perdata. Hal demikian sesuai dengan yang dijabarkan pada Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 4 SEMA No. 4 Tahun 2016 terkait Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Sehubungan mengenai hal pengosongan rumah yang haknya telah berpindah dari yang sebelumnya menjadi milik dari pemilik rumah lalu menjadi milik dari pemenang lelang, maka jika dilihat dari aspek hukum bisa disimpulkan bahwa pemenang lelang dapat datang ke pengadilan untuk meminta upaya dalam pengosongan rumah hasil lelang tersebut. Langkah-langkah mengenai upaya pengosongan tersebut dapat diperhatikan dalam Pasal 200 ayat (11) Herzien Inlandsch Reglement. Untuk melaksanakan Langkah tersebut maka pembeli barang lelang tersebut diharuskan untuk menulis surat permohonan yang ditujukan pada ketua pengadilan negeri serta menyertakan dokumen Grosse mengenai risalah lelang. Kemudian, pengadilan negeri akan melaksanakan eksekusi pengosongan rumah sesuai peraturan perundang-undangan seperti yang diminta oleh pemenang lelang. Jika ditelaah lebih lanjut dalam Putusan Mahkamah Agung No. 2192K/Pdt/2013 tanggal 13 Oktober 2014, dijelaskan didalam putusan tersebut bahwa Mahkamah Agung memberi pertimbangan walaupun terbukti bahwa Tergugat IV merupakan pihak yang telah memenangkan lelang, bukan berarti pihak tersebut bisa keluar

**DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW**<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

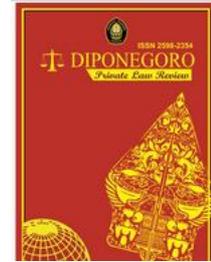
masuk dan menguasai objek lelang seenaknya saja. Dalam proses persidangan saksi berkata seraya mengiyakan bahwa Tergugat IV yang telah membobol kunci pagar lalu masuk serta mengeluarkan barang-barang yang menjadi milik dari pada Termohon Lelang dalam hal ini Penggugat serta perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang. Jika dilihat dari cerita tersebut maka dapat diambil kesimpulan jika pengosongan rumah hanya bisa dilakukan melalui proses eksekusi yang dilakukan oleh pihak dari pengadilan. Jika ada kegiatan pengosongan yang tidak sesuai undang-undang yang ada, penghuni yang menempati tempat tinggal itu dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Tentunya hal ini merupakan sebuah kerugian bagi pihak pemenang lelang yang memiliki hak atas tempat tersebut yang telah didapatkan secara sah.

### SIMPULAN

.Nama lelang merupakan istilah dari sebuah kegiatan transaksi jual beli dengan cara yang beda dari biasanya. Definisi lelang adalah penjualan terhadap sebuah barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat dari tawaran sebelumnya. Secara etimologi, kata lelang berasal dari Bahasa latin yaitu *Auctio*. Di Indonesia, lelang mulai diperkenalkan Ketika Indonesia masih berada dibawah penjajahan bangsa Belanda, tepatnya di tahun 1908. Lelang sendiri memiliki dasar hukum. Di tahun 1908, dasar hukum dari lelang ialah *Vendu Reglement* (Stbl. 1908 No. 189) dan *Vendu Instructie* (Stbl. 1908 No. 190). Sampai pada detik ini, dasar hukum lelang tersebut masih terus digunakan dalam proses penyelenggaraan lelang. Dari kasus diatas dapat menyimpulkan bahwa lelang memiliki sisi positif dan sisi negatif banyak oaring yang sedang atau melaksanakan lelang menyalahgunakan sistem lelang bukan hanya tentang pengosongan rumah masih banyak sistem lelang dinegeri ini yang masih salah, salah satu contohnya adalah dimana orang yang meminjam uang dibank dengan jaminan rumah dan pada saat jatuh tempo untuk membayar dan dimana orang yang meminjam uang pada bank tersebut tidak bisa membayar maka jaminan tadi atau rumah yang dijaminan tadi akan diambil oleh bank dan akan dilelang dimana terkadang pihak rumah yang meminjam tadi tidak menerima apabila rumah itu sudah dilelang dan akhirnya ada Tindakan pengosongan rumah secara paksa dan Tindakan tersebut sangat merugikan masyarakat.

## DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW

<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

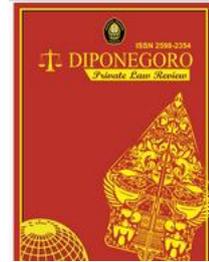


## DAFTAR PUSTAKA

- Akhmad Zaenuddin, S. H. M. H. (2021). *Menang Lelang Rumah tapi Penghuni Tak Bersedia Mengosongkan, Apa Langkah Hukumnya?* <https://www.kompas.com/konsultasihukum/read/2021/08/27/060000680/menang-lelang-rumah-tapi-penghuni-tak-bersedia-mengosongkan-apa?page=all#page2>.
- Angger Dewantara. (2021). *Perlindungan Hukum Eksekusi Pengosongan Objek Lelang Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah.* <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-palu/baca-artikel/14185/perlindungan-hukum-eksekusi-pengosongan-objek-lelang-hak-tanggungan-pada-perbankan-syariah.html>.
- Ardian, A., & Fernando, Y. (2020). *Sistem Informasi Manajemen Lelang Kendaraan Berbasis Mobile (Studi Kasus Mandiri Tunas Finance).* *Jurnal Teknologi Dan Sistem Informasi (JTISI)*, 1(2), 10-16. <http://jim.teknokrat.ac.id/index.php/JTISI>
- Berita Negara Republik Indonesia.* (n.d.). [www.djpp.depkumham.go.id](http://www.djpp.depkumham.go.id)
- Deskripsi Konsepsi (Pemerintah).* (n.d.).
- Diah Sulistiani Ratna Sediati. (n.d.). *Peranan Pejabat Lelang dalam Pelaksanaan Lelang di Indonesia.*
- Dimas Aditya Saputra. (n.d.). *Ruang Lingkup Lelang Dan Permasalahan Dalam Penegakan Hukum.* Retrieved February 18, 2023, from <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14920/Ruang-Lingkup-Lelang-Dan-Permasalahan-Dalam-Penegakan-Hukum.html#:~:text=Di%20Indonesia%2C%20lelang%20secara%20resmi,%201908%20No.%20189>
- Dimas Aditya Saputra. (2022, March 31). *Ruang Lingkup Lelang Dan Permasalahan Dalam Penegakan Hukum.*
- Hariyanto, E. (n.d.). *Burgelijk Wetboek (Menelusuri Sejarah Hukum Pemberlakuannya di Indonesia).*

## DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW

<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>



- Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Badan Aceh. (n.d.). *Sejarah Lelang*.
- Made, G., Sasmita, A., & Jasa, L. (2011). *Rancang Bangun Sistem Lelang On-Line Pegadaian*. 2(1). [www.it.unud.ac.id](http://www.it.unud.ac.id)
- Mochammad Teguh Ariyanto. (2022, May 30). *Kendala dan Permasalahan Pengosongan setelah Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-bukittinggi/baca-artikel/15185/Kendala-dan-Permasalahan-Pengosongan-setelah-Pelaksanaan-Lelang-Eksekusi-Hak-Tanggungan.html>
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*.
- Nurul Fadjrina. (2021, January 8). *Tahun 2021, DJKN Dorong Penguatan Lelang Swasta*.
- Pasal 200 ayat (11) Herzien Inlandsch Reglement  
Pasal 1338 KUHPerdara  
*Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang*. (n.d.). <https://Lelang.Go.Id/Page/Syarat-Dan-Ketentuan>.
- Peraturan Menteri Keuangan 213/PMK.06/2020  
PMK No. 213 Tahun 2020
- Pustaka Lelang, T. A. (n.d.-a). *BAB III*.
- Pustaka Lelang, T. A. (n.d.-b). *BAB III*.
- Putusan Mahkamah Agung No. 2192K/Pdt/2013
- Rachmadi Usman. (n.d.-a). *Hukum Lelang*.
- Rachmadi Usman, S. H. , M. H. (n.d.-b). *Sejarah Lelang*.
- Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 4 SEMA No. 4 Tahun 2016
- Selvia Khoerunisa, A., & Saefullah, E. (n.d.). *Jual Beli Lelang Perspektif Hukum Islam*.
- Tista, A. (2013a). *Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia*. 10.
- Tista, A. (2013b). *Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia*. 10.
- Tista, A. (2013c). *Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia*. 10.
- Vijay Krishna. (n.d.). *Perlindungan Hukum Terhadap Barang Jaminan Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*.