

TINJAUAN YURIDIS ALASAN-ALASAN PEMBATALAN LELANG MELALUI GUGATAN DI PENGADILAN NEGERI

Oleh:

Annisa Putri Ayutama¹

Anak Agung Angga Primantari²

Universitas Udayana

Alamat: JL. Raya Kampus Unud, Jimbaran, Kec. Kuta Sel., Kabupaten Badung, Bali
(80361).

Korespondensi Penulis: ayutamanisa@gmail.com, AnggaPrimantari@unud.ac.id

Abstract. *This study aims to analyze the legal framework governing the implementation of auctions in Indonesia, particularly with regard to auction annulments filed through lawsuits in the District Court. The research method employed is normative legal research with a statutory approach combined with case studies. This approach was chosen to provide a deeper understanding of the legal basis for auction implementation, the mechanisms and procedures involved, as well as the most common grounds used in lawsuits seeking the annulment of auctions. The findings reveal that although there are relatively clear legal regulations regarding auction procedures, in practice a number of obstacles are still frequently encountered. These problems include violations of formal procedures, the determination of reserve prices that do not comply with regulations or market conditions, and potential conflicts of interest among the parties involved. Such circumstances often result in auction processes ending in lawsuits before the District Court, demanding the annulment of the auction. Auction annulment through lawsuits in the District Court essentially serves as a legal instrument to ensure legal certainty while protecting the rights of parties who feel disadvantaged. Court decisions are expected to guarantee that the auction process is carried out in accordance with the principles of fairness, transparency, and accountability. Nevertheless, this mechanism often requires a lengthy process and considerable costs, which in turn may impose additional burdens on the parties involved.*

Received July 19, 2025; Revised August 12, 2025; August 24, 2025

*Corresponding author: ayutamanisa@gmail.com

TINJAUAN YURIDIS ALASAN-ALASAN PEMBATALAN LELANG MELALUI GUGATAN DI PENGADILAN NEGERI

Keywords: *Auction, Cancellation, Lawsuit, District Court, Application of Law.*

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum mengenai pelaksanaan lelang di Indonesia, khususnya terkait dengan pembatalan lelang yang diajukan melalui gugatan di Pengadilan Negeri. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus. Pendekatan ini dipilih untuk mengidentifikasi secara lebih mendalam dasar hukum pelaksanaan lelang, mekanisme dan prosedur lelang, serta alasan yang paling sering digunakan dalam gugatan pembatalan lelang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun terdapat pengaturan hukum yang relatif jelas mengenai tata cara pelaksanaan lelang, dalam praktiknya masih banyak ditemui kendala. Permasalahan tersebut antara lain adanya pelanggaran prosedur formal, penentuan harga limit yang tidak sesuai dengan ketentuan atau kondisi pasar, serta munculnya potensi konflik kepentingan dari pihak-pihak yang terlibat. Kondisi ini mengakibatkan sebagian proses lelang berakhir pada gugatan di Pengadilan Negeri yang menuntut pembatalan lelang. Pembatalan lelang melalui gugatan di Pengadilan Negeri pada dasarnya merupakan instrumen hukum yang tersedia untuk memberikan jaminan kepastian hukum, sekaligus melindungi hak-hak para pihak yang merasa dirugikan. Putusan pengadilan diharapkan dapat memastikan bahwa pelaksanaan lelang tetap berjalan sesuai dengan prinsip keadilan, transparansi, dan akuntabilitas. Namun demikian, mekanisme ini sering memerlukan waktu yang panjang dan biaya yang tidak sedikit sehingga berpotensi menambah beban bagi para pihak.

Kata Kunci: Lelang, Pembatalan, Gugatan, Pengadilan Negeri, Penerapan Hukum.

LATAR BELAKANG

Lelang merupakan salah satu bentuk transaksi yang telah dikenal luas dalam berbagai sistem hukum di dunia, termasuk di Indonesia. Sebagai suatu mekanisme yang digunakan untuk menjual barang atau aset, lelang dilakukan dengan cara terbuka dan kompetitif untuk memperoleh harga terbaik dari penawaran yang ada. Di Indonesia, lelang tidak hanya dipandang sebagai transaksi jual beli semata, tetapi juga sebagai bagian dari prosedur hukum yang harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Lelang sering dilakukan oleh instansi pemerintah, lembaga keuangan, atau pihak swasta, yang bertujuan untuk menjual barang yang disita, baik itu bergerak maupun tidak

bergerak. Dalam hal ini, lelang harus mengikuti aturan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang ada, guna memastikan pelaksanaannya adil dan sah secara hukum. Pelaksanaan lelang di Indonesia diatur oleh berbagai peraturan, di antaranya adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Lelang, yang menjadi dasar hukum utama dalam penyelenggaraan lelang.¹ Selain itu, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) juga turut mengatur hak-hak dan kewajiban pihak yang terlibat dalam transaksi lelang. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Lelang memberikan penjelasan lebih rinci mengenai prosedur teknis pelaksanaan lelang serta kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak pelelang dan peserta lelang.²

Namun, meskipun telah ada regulasi yang jelas mengatur mengenai pelaksanaan lelang, dalam praktiknya seringkali ditemukan berbagai kendala yang mengarah pada sengketa hukum, baik antara pihak yang terlibat langsung dalam lelang maupun pihak ketiga yang merasa dirugikan akibat proses tersebut. Permasalahan ini dapat muncul karena adanya ketidaksesuaian antara pelaksanaan lelang dengan ketentuan yang berlaku atau pelanggaran terhadap hak-hak peserta lelang. Salah satu permasalahan yang paling sering muncul adalah gugatan terhadap pembatalan lelang yang telah dilakukan, yang diajukan oleh pihak yang merasa haknya telah dilanggar atau dirugikan dalam proses lelang tersebut. Pembatalan lelang melalui gugatan di Pengadilan Negeri ini biasanya diajukan ketika terjadi pelanggaran prosedur yang telah ditetapkan dalam regulasi, kesalahan administratif dalam pelaksanaan lelang, atau ketidaktransparanan dalam proses penawaran yang menyebabkan ketidakadilan bagi salah satu pihak yang terlibat. Selain itu, penyalahgunaan wewenang dalam proses lelang, seperti penunjukan pemenang lelang yang tidak sesuai dengan ketentuan atau kecurangan lainnya, juga sering menjadi dasar pengajuan gugatan untuk membatalkan lelang yang sudah dilakukan.³

Proses hukum ini memberikan ruang bagi pihak yang merasa dirugikan untuk mengajukan pembatalan lelang, dengan tujuan untuk memperbaiki ketidakadilan atau penyimpangan yang terjadi dalam proses tersebut. Pembatalan lelang melalui gugatan ini

¹ Hidayati, N. (2023). "Analisis Hukum Terhadap Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Lelang". *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.15 No.2. hlm 115

² Sena, I. G. A. W. (2023). "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang". *Jurnal Penelitian dan Pengembangan Sains dan Humaniora*, Vol. 7 No.1. hlm 127

³ Maghfiroh, R. (2023). Gugatan Pembatalan Lelang terhadap Jaminan Hak Tanggungan. *Bureaucracy Journal: Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, Vol.3 No.3. hlm 2460

TINJAUAN YURIDIS ALASAN-ALASAN PEMBATALAN LELANG MELALUI GUGATAN DI PENGADILAN NEGERI

menjadi salah satu upaya hukum yang dapat digunakan untuk menjamin bahwa proses lelang berjalan dengan prinsip transparansi, keadilan, dan kepastian hukum. Dengan adanya ruang hukum untuk melakukan gugatan ini, diharapkan dapat menjaga integritas proses lelang dan memberikan perlindungan terhadap hak-hak pihak yang terlibat.

Berdasarkan hal tersebut, sangat penting untuk memahami lebih dalam mengenai pengaturan hukum yang berlaku terkait dengan pelaksanaan lelang serta prosedur hukum yang dapat diambil apabila terjadi sengketa atau pembatalan lelang. Dengan memahami secara komprehensif regulasi mengenai lelang dan alasan-alasan yang dapat membatalkan suatu lelang, maka diharapkan dapat ditemukan solusi yang lebih efektif untuk mengatasi permasalahan yang sering muncul dalam praktik lelang, serta untuk mencegah terjadinya ketidakadilan dalam pelaksanaan lelang yang dapat merugikan pihak-pihak tertentu. Pemahaman yang lebih baik ini juga penting agar setiap pihak yang terlibat dalam lelang, baik sebagai peserta, pelelang, maupun pihak ketiga yang berkepentingan, dapat lebih memahami hak dan kewajiban mereka, serta mekanisme hukum yang ada. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis lebih lanjut pengaturan hukum mengenai lelang di Indonesia, serta bentuk-bentuk pembatalan lelang yang terjadi melalui gugatan di Pengadilan Negeri. Dengan demikian, diharapkan penelitian ini dapat memberikan pemahaman yang lebih jelas dan komprehensif mengenai penerapan hukum dalam praktik lelang dan sengketa yang berkaitan dengannya, serta menawarkan solusi yang lebih efektif dalam mengatasi berbagai permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan lelang.

RUMUSAN MASALAH

Sesuai dengan latar belakang yang telah penulis jelaskan maka terdapat permasalahan yang akan diselesaikan yaitu:

1. Bagaimana Pengaturan hukum mengenai lelang di Indonesia?
2. Bagaimana bentuk pembatalan lelang melalui gugatan di Pengadilan Negeri?

TUJUAN PENULISAN

Penelitian ini, bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis alasan-alasan yang digunakan dalam pembatalan lelang, baik dari segi hukum formal maupun substansi

perjanjian lelang. Selain itu, penelitian ini juga meninjau bagaimana pengadilan dalam praktiknya memutuskan perkara yang berkaitan dengan pembatalan lelang.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus. Metode yuridis normatif berfokus pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur lelang, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan regulasi terkait lainnya, untuk memahami dasar hukum yang mendasari lelang dan pembatalannya. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah norma-norma hukum yang berlaku, sementara pendekatan studi kasus diterapkan untuk menganalisis putusan pengadilan terkait pembatalan lelang melalui gugatan di Pengadilan Negeri. Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai pengaturan hukum lelang dan penerapannya dalam praktik pembatalan lelang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum Mengenai Lelang Di Indonesia

Pengaturan hukum mengenai lelang di Indonesia sangat penting dalam menjamin bahwa setiap proses lelang yang dilakukan berjalan sesuai dengan prinsip keadilan, transparansi, dan kepastian hukum. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Lelang menjadi dasar hukum utama yang mengatur pelaksanaan lelang di Indonesia. Dalam Undang-Undang ini terdapat beberapa pasal yang mengatur secara rinci mengenai pelaksanaan lelang, seperti Pasal 1 yang memberikan definisi mengenai lelang, yaitu "Lelang adalah suatu cara penjualan barang yang dilakukan secara terbuka dan kompetitif dengan tujuan memperoleh harga terbaik dari penawaran yang ada." Pasal 2 menegaskan bahwa lelang hanya dapat dilakukan oleh pejabat lelang yang berwenang, dan Pasal 3 mengatur mengenai kewajiban untuk memberitahukan lelang kepada masyarakat yang luas, baik melalui media massa maupun melalui pemberitahuan lainnya yang sesuai dengan ketentuan.⁴

⁴ Sukardi, S. (2023). " Analisis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Lelang". *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 5 No.2. hlm 101

TINJAUAN YURIDIS ALASAN-ALASAN PEMBATALAN LELANG MELALUI GUGATAN DI PENGADILAN NEGERI

Selain itu, dalam Pasal 12 hingga Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur mengenai prosedur pelaksanaan lelang, mulai dari pemberitahuan lelang, penetapan pelelang, hingga pelaksanaan lelang itu sendiri. Pasal 12, misalnya, mengatur tentang pemberitahuan lelang yang harus dilakukan dengan cara yang memadai dan dalam jangka waktu tertentu sebelum pelaksanaan lelang. Pasal 14 mengatur tentang proses penawaran dalam lelang yang harus dilakukan secara terbuka dan transparan, sementara Pasal 15 mengatur mengenai tata cara penetapan pemenang lelang, yang harus dilakukan secara jelas dan berdasarkan penawaran yang sah.⁵

Secara lebih rinci, pengaturan mengenai lelang diatur lebih lanjut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang memberikan aturan mengenai hak dan kewajiban peserta lelang serta hubungan antara pelelang dan peserta lelang.⁶ Misalnya, Pasal 1457 KUHPerdata mengatur tentang perjanjian jual beli yang dapat dihubungkan dengan proses lelang, di mana pihak pelelang (penjual) dan peserta lelang (pembeli) terikat dalam suatu perjanjian jual beli setelah pemenang lelang diumumkan.⁷ Dalam hal ini, KUHPerdata menekankan pentingnya kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat dan kewajiban untuk menjalankan proses lelang dengan itikad baik, yang menjadi salah satu landasan untuk memastikan transaksi yang terjadi dalam lelang sah dan adil. KUHPerdata juga mengatur tentang pengalihan hak atas barang yang dilelang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 yang menyebutkan bahwa "semua perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya," yang mengikat para pihak dalam transaksi lelang.⁸

Selain itu, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Lelang memberikan penjelasan lebih jelas mengenai prosedur teknis pelaksanaan lelang, termasuk kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak pelelang. Pasal 4 Peraturan Pemerintah ini mengatur tentang kewajiban pelelang untuk memastikan bahwa barang yang akan dilelang memenuhi syarat dan kriteria yang ditetapkan, serta memberikan informasi yang jelas mengenai barang tersebut kepada peserta lelang. Pasal 6 mengatur mengenai tata cara penawaran yang dilakukan oleh peserta lelang, yang harus dilakukan

⁵ Setiawan, R. (2023). "Prosedur Pelaksanaan Lelang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996". *Jurnal Hukum dan Reformasi*, Vol. 11 No.2. hlm 135

⁶ Subekti, R. (2018). *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Intermasa. hlm 150

⁷ Mertokusumo, S. (2019). *Hukum Perdata: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty. hlm 210

⁸ Rizal, A. (2021). *Hukum Lelang di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm 85

secara langsung dalam lelang yang terbuka, sementara Pasal 8 mengatur tentang pembayaran yang harus dilakukan oleh pemenang lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dengan demikian, pengaturan hukum mengenai lelang di Indonesia tidak hanya memberikan dasar bagi pelaksanaan lelang yang sah, tetapi juga bertujuan untuk melindungi hak-hak pihak-pihak yang terlibat dalam lelang. Ketiga peraturan ini saling melengkapi untuk menciptakan sistem lelang yang lebih baik dan lebih transparan, yang pada gilirannya akan memberikan kepastian hukum bagi para peserta lelang dan pihak lainnya yang berkepentingan. Namun, meskipun sudah ada pengaturan yang jelas, praktik lelang tetap dapat menghadapi berbagai kendala, termasuk sengketa hukum yang timbul akibat pelanggaran prosedur atau kesalahan dalam pelaksanaan lelang. Hal inilah yang sering kali menyebabkan pihak yang merasa dirugikan mengajukan gugatan untuk membatalkan lelang yang telah dilakukan, sebagai salah satu bentuk upaya hukum untuk memperoleh keadilan dan memastikan bahwa proses lelang berlangsung sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁹

Namun, meskipun sudah ada pengaturan yang cukup jelas dalam peraturan perundang-undangan mengenai lelang, dalam praktiknya, seringkali muncul berbagai kendala yang dapat menimbulkan sengketa hukum. Salah satu masalah yang sering dijumpai adalah pembatalan lelang melalui gugatan yang diajukan di Pengadilan Negeri oleh pihak yang merasa dirugikan atau tidak puas dengan hasil lelang. Gugatan ini umumnya muncul akibat adanya pelanggaran prosedur yang sudah ditetapkan dalam peraturan lelang, kesalahan administratif dalam proses lelang, ketidaktransparanan dalam penawaran, atau bahkan penyalahgunaan wewenang oleh pihak-pihak yang terlibat. Misalnya, dalam beberapa kasus, pembatalan lelang dapat terjadi karena pelelang tidak menjalankan prosedur yang benar dalam memverifikasi syarat peserta lelang atau karena penunjukan pemenang lelang yang tidak memenuhi ketentuan yang berlaku.

Pembatalan lelang melalui gugatan ini menjadi salah satu cara untuk memastikan bahwa proses lelang dilakukan secara sah dan tidak merugikan pihak manapun. Pembatalan dapat menjadi jalan untuk memperbaiki ketidakadilan yang terjadi akibat ketidakpatuhan terhadap aturan lelang. Oleh karena itu, sangat penting untuk memahami

⁹ Rahmawati, E. (2023). "Analisis Kewajiban Pelelang dalam Peraturan Lelang". *Jurnal Hukum dan Integritas*, Vol.5 No.3. hlm 215

TINJAUAN YURIDIS ALASAN-ALASAN PEMBATALAN LELANG MELALUI GUGATAN DI PENGADILAN NEGERI

secara komprehensif pengaturan hukum mengenai lelang di Indonesia, sehingga dapat mengetahui dengan lebih jelas alasan-alasan yang dapat menyebabkan suatu lelang dibatalkan. Dengan pemahaman yang baik mengenai prosedur lelang dan alasan-alasan pembatalan tersebut, diharapkan dapat ditemukan solusi yang lebih efektif untuk menghindari sengketa dan mengatasi masalah yang mungkin timbul selama proses lelang.

Selain itu, pengaturan hukum yang jelas juga sangat penting untuk memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam lelang, baik sebagai peserta, pelelang, maupun pihak ketiga yang berkepentingan, dapat memahami hak dan kewajiban mereka serta mekanisme hukum yang berlaku dalam pelaksanaan lelang. Hal ini tentunya akan membantu menciptakan proses lelang yang lebih adil dan transparan, serta dapat mencegah terjadinya sengketa yang dapat merugikan pihak tertentu. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan tinjauan yuridis mengenai alasan-alasan pembatalan lelang melalui gugatan di Pengadilan Negeri, dengan harapan dapat memberikan gambaran yang lebih jelas tentang bagaimana penerapan hukum dalam praktik lelang di Indonesia dan bagaimana cara mengatasi berbagai permasalahan yang muncul. Pemahaman yang lebih baik mengenai pengaturan hukum lelang di Indonesia diharapkan dapat memperkuat pelaksanaan lelang yang sah, adil, dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.

Pembatalan Lelang Melalui Gugatan di Pengadilan Negeri

Lelang merupakan metode penjualan barang atau aset melalui penawaran terbuka yang bertujuan untuk memperoleh harga terbaik. Proses lelang melibatkan peserta yang memberikan penawaran harga atas objek yang dilelang, hingga mencapai harga tertinggi. Lelang digunakan untuk berbagai jenis barang, baik yang bergerak (seperti kendaraan atau peralatan) maupun yang tidak bergerak (seperti tanah dan properti). Meskipun lelang bertujuan untuk menghasilkan harga yang mencerminkan nilai pasar yang adil, tidak jarang muncul ketidakpuasan di antara peserta lelang, penyelenggara, atau pihak ketiga yang memiliki kepentingan terhadap barang yang dilelang.¹⁰ Ketidakpuasan ini sering kali disebabkan oleh dugaan adanya pelanggaran prosedur, ketidakadilan dalam pelaksanaan, atau penyimpangan dari prinsip transparansi dan keadilan yang seharusnya dijaga dalam setiap proses lelang. Pihak yang merasa dirugikan akibat pelaksanaan lelang

¹⁰ Sudiarto, H. (2021). *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*. Jakarta: Kencana. hlm

yang tidak sesuai dengan hukum atau prosedur yang benar dapat mengajukan gugatan pembatalan lelang ke Pengadilan Negeri. Pembatalan lelang melalui gugatan ini merupakan jalur hukum yang dapat digunakan oleh pihak yang merasa hak-haknya dilanggar selama proses lelang berlangsung. Secara umum, pembatalan lelang melalui gugatan dapat dilakukan apabila ada alasan yang jelas terkait dengan pelanggaran hukum atau ketidakpatuhan terhadap peraturan yang berlaku dalam pelaksanaan lelang tersebut.¹¹

Proses gugatan pembatalan lelang dimulai ketika pihak yang merasa dirugikan (penggugat) mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang memiliki kewenangan untuk menangani perkara tersebut. Penggugat dapat berupa peserta lelang yang merasa diperlakukan tidak adil, pemilik barang yang dilelang, atau pihak lain yang berkepentingan terhadap objek lelang tersebut. Salah satu alasan umum yang dapat digunakan adalah pelanggaran prosedural dalam pelaksanaan lelang yang mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak.¹² Setelah gugatan diajukan, Pengadilan Negeri akan memulai proses persidangan. Pada tahap ini, kedua belah pihak (penggugat dan tergugat) akan diberikan kesempatan untuk menyampaikan argumen dan bukti-bukti yang relevan dengan perkara tersebut. Proses ini mencakup pemeriksaan dokumen, saksi, dan fakta-fakta yang terkait dengan pelaksanaan lelang yang dipermasalahkan. Pengadilan Negeri akan memeriksa beberapa aspek untuk menilai apakah prosedur lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Aspek-aspek tersebut antara lain¹³:

a. Pengumuman Lelang

Pengadilan Negeri akan memeriksa apakah pengumuman lelang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dengan memastikan pengumuman dilakukan secara terbuka, jelas, dapat diakses oleh seluruh calon peserta lelang, dalam waktu yang cukup sebelum pelaksanaan lelang, melalui media yang sah yang dapat menjangkau masyarakat luas, mencantumkan informasi yang jelas tentang objek lelang, dan memberikan kesempatan yang sama kepada semua calon peserta tanpa diskriminasi.

¹¹ Harahap, M. Y. (2006). *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm 213

¹² Hidayat, T. (2017). "Akibat Hukum Gugatan dan Perlawanan Terhadap Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan". *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol.2 No.1. hlm 15

¹³ Soemitro, R. (2009). *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: PT. Eresco, hlm. 32.

TINJAUAN YURIDIS ALASAN-ALASAN PEMBATALAN LELANG MELALUI GUGATAN DI PENGADILAN NEGERI

b. Penetapan Harga Awal Lelang

Pengadilan Negeri akan memeriksa apakah harga awal yang ditetapkan mencerminkan nilai pasar yang wajar, berdasarkan penilaian yang objektif dan tidak terdistorsi oleh kepentingan tertentu, sehingga tidak merugikan salah satu pihak dalam lelang.

c. Prosedur Penawaran

Pengadilan Negeri akan memastikan bahwa prosedur penawaran dilakukan dengan transparan, terbuka, dan adil, sehingga peserta lelang dapat melihat dan mengetahui penawaran peserta lainnya secara adil, tanpa adanya manipulasi harga, serta memberikan kesempatan yang sama bagi semua peserta untuk mengajukan penawaran tanpa pengaruh dari pihak penyelenggara atau peserta lelang lainnya.

d. Hak Peserta Lelang

Pengadilan Negeri akan memeriksa apakah semua peserta lelang diperlakukan secara adil, diberikan informasi yang jelas dan memadai mengenai objek lelang, dan memiliki kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang tanpa diskriminasi atau perlakuan yang tidak adil, serta diberi peluang yang setara untuk berpartisipasi dalam lelang.

Jika selama proses persidangan ditemukan bukti yang menunjukkan adanya ketidaksesuaian prosedural atau pelanggaran terhadap ketentuan yang berlaku, Pengadilan Negeri dapat memutuskan untuk membatalkan hasil lelang tersebut. Pembatalan lelang ini bertujuan untuk memastikan bahwa proses lelang yang dilakukan berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan dan transparansi, serta untuk menjaga kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Dalam hal ini, ada beberapa alasan umum yang dapat dijadikan dasar pembatalan lelang melalui gugatan di Pengadilan Negeri antara lain¹⁴:

a. Harga Lelang Jauh Lebih Rendah dari Nilai Hipotek

Salah satu alasan yang dapat dijadikan dasar pembatalan lelang adalah apabila harga lelang yang tercapai jauh lebih rendah dari nilai hipotek atau nilai objek

¹⁴ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan No. 112 K/Pdt/1997*, 20 April 1997, diakses di <https://123dok.com/article/analisis-putusan-pengadilan-direktori-putusan-mahkamah-republik-indonesia.zlgon3g6>. Pada 8 Februari 2024

jaminan yang tertera. Ketidaksesuaian ini bisa terjadi karena kesalahan dalam penilaian objek atau adanya pihak yang sengaja menurunkan harga untuk kepentingan pribadi. Sebagai contoh, jika sebuah properti yang dijadikan jaminan hipotek bernilai pasar Rp500 juta namun dilelang hanya seharga Rp200 juta, hal ini menunjukkan adanya ketidakadilan.

Jika dalam pelaksanaan lelang ditemukan adanya ketidaksesuaian harga yang mencolok ini, pihak yang merasa dirugikan, baik pemilik barang atau kreditur, bisa mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri untuk membatalkan hasil lelang tersebut dan memerintahkan agar lelang dilaksanakan kembali dengan penilaian yang lebih objektif dan adil.

b. Harga Lelang Jauh Lebih Rendah dari Nilai Objek Jaminan

Selain dari segi nilai hipotek, alasan lain yang dapat dijadikan dasar pembatalan lelang adalah apabila harga lelang jauh lebih rendah dari nilai objek jaminan itu sendiri, terutama bila nilai pasar objek tersebut lebih tinggi daripada harga yang tercapai dalam lelang. Contohnya, sebuah kendaraan yang memiliki nilai pasar Rp100 juta hanya terjual dengan harga Rp30 juta, yang menunjukkan adanya masalah dalam proses lelang, baik itu kesalahan penilaian atau kemungkinan adanya manipulasi harga.

Dalam hal ini, pihak yang dirugikan baik itu pemilik objek, pihak yang mengadakan lelang, atau pihak lain yang berkepentingan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk membatalkan lelang tersebut dan meminta agar dilakukan lelang ulang dengan penilaian yang lebih akurat dan adil, yang mencerminkan nilai sebenarnya dari objek yang dijual. Ini penting untuk memastikan bahwa harga yang tercapai dalam lelang sesuai dengan nilai pasar yang adil dan tidak merugikan pihak manapun.

c. Pemenang Lelang Adalah Pegawai dari Pemohon Lelang

Salah satu alasan pembatalan lelang yang dapat diajukan melalui gugatan adalah apabila pemenang lelang merupakan pegawai dari pihak yang mengadakan lelang (pemohon lelang), yang dapat menimbulkan potensi terjadinya konflik kepentingan. Dalam lelang yang adil, harus ada pemisahan yang jelas antara penyelenggara dan peserta lelang. Jika pemenang adalah

TINJAUAN YURIDIS ALASAN-ALASAN PEMBATALAN LELANG MELALUI GUGATAN DI PENGADILAN NEGERI

pegawai pemohon lelang, hal ini dapat merusak integritas lelang dan menimbulkan kecurigaan bahwa proses lelang tidak berjalan secara objektif.

Dalam hal ini, jika terbukti bahwa terdapat pelanggaran terhadap prosedur lelang yang seharusnya dijalankan dengan prinsip-prinsip keadilan dan transparansi, maka Pengadilan Negeri berhak untuk memutuskan pembatalan lelang tersebut dan memerintahkan agar lelang dilaksanakan kembali, kali ini dengan melibatkan pihak yang tidak memiliki hubungan langsung dengan penyelenggara lelang. Keputusan ini akan memastikan bahwa lelang berikutnya dapat berjalan dengan adil dan menghindari konflik kepentingan yang merugikan pihak lain yang berpartisipasi dalam lelang.

Secara hukum, setiap pelaksanaan lelang harus mematuhi ketentuan yang berlaku agar tetap berjalan dengan adil dan transparan. Prosedur yang benar dalam lelang melibatkan pengumuman yang jelas mengenai barang yang akan dilelang, penentuan nilai barang, serta syarat-syarat lelang yang transparan bagi semua pihak yang terlibat. Jika terdapat pelanggaran dalam prosedur lelang, seperti penurunan harga yang tidak wajar, ketidaksesuaian antara harga lelang dengan nilai objek, atau adanya konflik kepentingan dalam pemilihan pemenang lelang, maka hal ini dapat menyebabkan proses lelang menjadi batal demi hukum.

Pembatalan lelang melalui gugatan di Pengadilan Negeri adalah salah satu cara untuk memastikan bahwa proses lelang berjalan dengan prinsip-prinsip keadilan dan kepastian hukum. Penggugat yang merasa dirugikan harus memberikan bukti yang cukup kuat dan meyakinkan kepada Pengadilan mengenai adanya pelanggaran prosedur yang terjadi dalam lelang tersebut. Pengadilan Negeri, setelah memeriksa bukti-bukti dan mendengarkan keterangan dari pihak yang terlibat, akan mengambil keputusan apakah lelang tersebut sah atau perlu dibatalkan. Dengan demikian, gugatan pembatalan lelang di Pengadilan Negeri menjadi salah satu cara untuk menegakkan prinsip keadilan dan melindungi hak-hak pihak yang merasa dirugikan dalam proses lelang.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa pengaturan mengenai lelang di Indonesia telah diatur secara jelas dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Lelang, yang diikuti oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014. Pengaturan ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap proses lelang berjalan sesuai dengan prinsip keadilan, transparansi, dan kepastian hukum. Namun, meskipun sudah ada aturan yang jelas, pelaksanaan lelang seringkali menemui kendala yang dapat menyebabkan sengketa hukum, salah satunya adalah pembatalan lelang melalui gugatan di Pengadilan Negeri. Gugatan pembatalan ini dapat diajukan karena berbagai alasan, seperti ketidaksesuaian harga lelang dengan nilai pasar atau objek jaminan, serta adanya konflik kepentingan dalam penunjukan pemenang lelang. Oleh karena itu, langkah hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang merasa dirugikan adalah melalui gugatan di pengadilan untuk membatalkan lelang dan memperbaiki prosedur lelang agar lebih adil dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Diharapkan, dengan adanya pengaturan yang jelas, proses lelang dapat lebih transparan dan adil, serta mengurangi potensi sengketa yang merugikan pihak terkait.

DAFTAR REFERENSI

Buku

- Harahap, M. Y. (2006). *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mertokusumo, S. (2019). *Hukum Perdata: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Rizal, A. (2021). *Hukum Lelang di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Soemitro, R. (2009). *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: PT. Eresco.
- Subekti, R. (2018). *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Intermasa.
- Sudiarto, H. (2021). *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*. Jakarta: Kencana.

Jurnal

- Aditya, I. Made. 2020. "Tinjauan Yuridis terhadap Pembatalan Lelang Hak Tanggungan oleh Pengadilan." *Jurnal Ilmu Hukum Amanna Gappa* 28(2).
- Arifin, Zainal. 2019. "Aspek Hukum Pembatalan Lelang Eksekusi dalam Praktik Peradilan di Indonesia." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 49(3).\
- Cahyani, Putri Dwi. 2021. "Analisis Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Pengadilan." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 28(1).

TINJAUAN YURIDIS ALASAN-ALASAN PEMBATALAN LELANG MELALUI GUGATAN DI PENGADILAN NEGERI

- Harahap, M. Yahya. 2018. "Problematika Pembatalan Lelang Eksekusi oleh Pengadilan Negeri." *Jurnal Hukum dan Peradilan* 7(3).
- Iskandar, Wahyu. 2020. "Kajian Yuridis terhadap Keabsahan Lelang dan Upaya Hukumnya." *Jurnal Legislasi Indonesia* 17(4).
- Hidayat, T. (2017). "Akibat Hukum Gugatan dan Perlawanan Terhadap Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan." *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol.2 No.1.
- Hidayati, N. (2023). "Analisis Hukum Terhadap Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Lelang." *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.15 No.2.
- Maghfiroh, R. (2023). "Gugatan Pembatalan Lelang terhadap Jaminan Hak Tanggungan." *Bureaucracy Journal: Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, Vol.3 No.3.
- Nugroho, Dwi Budi. 2019. "Implikasi Yuridis Pembatalan Lelang terhadap Kreditor dan Debitor." *Jurnal Yudisia* 10(2).
- Prasetyo, Teguh. 2017. "Lelang dalam Perspektif Hukum Perdata dan Upaya Pembatalannya." *Jurnal Hukum Pro Justitia* 25(1).
- Rahmawati, E. (2023). "Analisis Kewajiban Pelelang dalam Peraturan Lelang." *Jurnal Hukum dan Integritas*, Vol.5 No.3.
- Ramadhan, Rendy F. 2021. "Tinjauan Hukum terhadap Pembatalan Lelang karena Cacat Prosedur." *Jurnal Hukum Replik* 9(2).
- Siregar, Indah Lestari. 2022. "Peran Pengadilan Negeri dalam Menyelesaikan Sengketa Pembatalan Lelang." *Jurnal Hukum Responsif* 4(1).
- Sena, I. G. A. W. (2023). "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang." *Jurnal Penelitian dan Pengembangan Sains dan Humaniora*, Vol. 7 No.1.
- Setiawan, R. (2023). "Prosedur Pelaksanaan Lelang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996." *Jurnal Hukum dan Reformasi*, Vol. 11 No.2.
- Sukardi, S. (2023). "Analisis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Lelang." *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 5 No.2.
- Wulandari, Intan. 2023. "Aspek Kepastian Hukum dalam Pembatalan Lelang oleh Pengadilan." *Jurnal Konstitusi dan Hukum* 15(1).

Putusan Pengadilan

Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan No. 112 K/Pdt/1997*, 20 April 1997, diakses di: <https://123dok.com/article/analisis-putusan-pengadilan-direktori-putusan-mahkamah-republik-indonesia.zlgon3g6>.

Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. 1946. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*. LN 1946–No. 53.

Indonesia. 1908. *Vendu Reglement*. *Staatsblad* 1908 No. 189.

Indonesia. 1996. *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

Indonesia. 2000. *Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi*. LN No. 63 Tahun 2000.

Indonesia. 2014. *Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah*. LN No. 92 Tahun 2014, TLN No. 5533.

Indonesia. 2020. *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*. *Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1685*.