

ANALISIS PELINDUNGAN HAK PEMBELI LELANG DALAM HAL
PENJUAL HANYA MENUNJUKKAN DOKUMEN KEPEMILIKAN
PADA PELAKSANAAN LELANG SECARA ELEKTRONIK DI
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN
LELANG SURAKARTA

Endang Kartika Sari*

Prof. Dr. Mailinda Eka Yuniza, S.H., LL.M.**

INTISARI

Tujuan penelitian ini, pertama untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut dengan KPKNL) Surakarta dalam memastikan bahwa dokumen kepemilikan atas objek lelang benar-benar berada dalam penguasaan Penjual. Kedua, untuk mengetahui dan menganalisis upaya yang dapat dilakukan guna memperkuat pelindungan hak pembeli lelang dalam memperoleh penyerahan dokumen kepemilikan objek lelang elektronik, apabila Penjual hanya menunjukkan dokumen kepemilikan tersebut di KPKNL.

Jenis penelitian ini normatif-empiris dengan sifat deskriptif. Data diperoleh dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan wawancara dengan Pembeli, Penjual, Pejabat Lelang, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, serta Ahli Hukum Lelang. Dianalisis secara kualitatif dengan metode deduktif, yaitu dari norma hukum menuju fakta konkret objek penelitian di KPKNL Surakarta.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa KPKNL Surakarta belum optimal dalam memastikan Penjual menguasai dokumen kepemilikan objek lelang. Karena, Pejabat Lelang dalam melakukan penelitian terhadap kebenaran Surat Pernyataan tidak melakukan konfirmasi lisan atas kebenaran materiil kepada Penjual, sebagaimana terlihat pada kasus Penjual Pengadilan Negeri Karanganyar dan Bank Rakyat Indonesia Kantor Wilayah Yogyakarta. Akibatnya, saat pasca lelang timbul ketidakpastian hukum atas pemenuhan hak Pembeli Lelang untuk mendapatkan penyerahan dokumen kepemilikan dari Penjual Lelang secara pasti, adil, dan efisien. Upaya pelindungan atas hak tersebut, adalah dengan menjamin Pejabat Lelang benar-benar telah melakukan kewajiban penelitian, melalui mekanisme pengawasan berupa Standar Operasional Prosedur yang mewajibkan Pejabat Lelang menyusun laporan tertulis secara langsung dalam Surat Pernyataan. Format Surat Pernyataan perlu dilengkapi dengan Formulir Checklist di bagian bawahnya, yang berfungsi sebagai alat bukti bahwa penelitian telah dilakukan baik secara formal maupun materiil.

Kata Kunci: Penjual Lelang, Pembeli Lelang, Pejabat Lelang, KPKNL.

*Tanggalan Wetan RT 001/ RW 005, Harjosari, Kec. Karangpandan, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah 57791

**Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Kompleks, Jl. Sosio Yustisia Bulaksumur No.1, Karang Malang, Caturtunggal, Kec. Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55281

ANALYSIS OF BUYER'S RIGHTS PROTECTION IN THE CASE WHERE THE SELLER ONLY PRESENTS OWNERSHIP DOCUMENTS IN THE ELECTRONIC AUCTION IMPLEMENTATION AT THE STATE WEALTH AND AUCTION SERVICE OFFICE OF SURAKARTA

Endang Kartika Sari*

Prof. Dr. Mailinda Eka Yuniza, S.H., LL.M.**

ABSTRACT

The purpose of this study is, firstly, to determine and analyze the responsibility of the Surakarta State Assets and Auction Service Office (hereinafter referred to as KPKNL) in ensuring that ownership documents for auction objects are truly in the possession of the Seller. Secondly, to determine and analyze efforts that can be made to strengthen the protection of auction buyers' rights in obtaining the handover of ownership documents for electronic auction objects, if the Seller only shows the ownership documents at KPKNL.

This research is normative-empirical and descriptive in nature. Data were obtained from primary legal materials, secondary legal materials, and interviews with Buyers, Sellers, Auction Officials, the Directorate General of State Assets, and auction law experts. Qualitative analysis was conducted using a deductive method, moving from legal norms to the concrete facts of the object of research at the Surakarta KPKNL.

The results indicate that the Surakarta KPKNL is not optimal in ensuring that Sellers possess ownership documents for auction objects. This is because, when examining the authenticity of the Statement Letter, the Auction Official failed to verbally confirm the material truth with the Seller, as seen in the cases of the Seller at the Karanganyar District Court and the Bank Rakyat Indonesia Yogyakarta Regional Office. As a result, post-auction legal uncertainty arises regarding the fulfillment of the Auction Buyer's rights to obtain the transfer of ownership documents from the Auction Seller in a certain, fair, and efficient manner. Efforts to protect these rights include ensuring that the Auction Official has truly carried out the research obligations, through a supervisory mechanism in the form of a Standard Operating Procedure that requires the Auction Official to prepare a written report directly in the form of a Statement Letter. The Statement Letter format needs to be accompanied by a Checklist Form at the bottom, which serves as evidence that the research has been carried out both formally and materially.

Keywords: Auction Seller, Auction Buyer, Auction Official, KPKNL.

*Tanggalan Wetan RT 001/ RW 005, Harjosari, Kec. Karangpandan, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah 57791

**Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Kompleks, Jl. Sosio Yustisia Bulaksumur No.1, Karang Malang, Caturtunggal, Kec. Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55281