

**PELAKSANAAN LELANG TANAH WARISAN OLEH KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (CONTOH KASUS PENETAPAN PENGADILAN AGAMA JAKARTA PUSAT NOMOR 003/PDT.EKS/2018/PAJP JO PENETAPAN PENGADILAN AGAMA JAKARTA PUSAT NOMOR 003/PDT.EKS/2017/PAJP JO PUTUSAN PENGADILAN AGAMA JAKARTA PUSAT NOMOR 015/PDT.G/2014/PAJP)**

**Degio Verell Seppkio**

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)  
(E-mail: [degio123.ds@gmail.com](mailto:degio123.ds@gmail.com))

**Hanafi Tanawijaya**

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)  
(E-mail: [hanafitanawijaya@gmail.com](mailto:hanafitanawijaya@gmail.com))

**Abstrak**

*Lelang merupakan suatu cara untuk melakukan penjualan dengan cara mengumpulkan beberapa peminat lelang terhadap objek yang dilelang, kemudian menjualnya dengan cara peminat melakukan penawaran secara tertulis maupun lisan. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 menjadi Landasan dalam penyelenggaraan lelang yang ada di Indonesia. Pelaksanaan lelang dalam Putusan Pengadilan Agama Nomor 003/Pdt.Eks/2018/PAJP jo Putusan Pengadilan Agama Nomor 003/Pdt.Eks/2017/PAJP jo Putusan Pengadilan Agama Nomor 015/Pdt.G/2014/PAJP menjadi suatu pertanyaan bagaimana mungkin rumah yang masih ditempati bisa dilakukan lelang tanpa diketahui sedangkan rumah tersebut masih ditempati. Selain itu lelang yang digunakan adalah lelang eksekusi yaitu lelang yang dilakukan berdasarkan putusan yang ada dan seharusnya dilakukan penyitaan terhadap objek yang menjadi dasar lelang eksekusi, dan dikuasai oleh Pengadilan Agama dalam kasus ini, namun objek lelang masih ditempati oleh para ahli waris. Dalam penelitian ini penulis akan menganalisis lebih jauh permasalahan yang ada dengan menggunakan metode penelitian secara normatif dengan mengkaji bahan hukum sekunder; studi dokumentasi, dan metode analisis yang digunakan deduktif dengan mengkaji permasalahan yang ada dengan terlebih dahulu mencari premis mayor dan premis minor.*

**Kata Kunci:** Hukum Perdata, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, Lelang Eksekusi.

**Abstract**

*Auction is a way to make a sale by gathering several auction enthusiasts for the object being auctioned, then selling it by means of the interested person bidding in writing or verbally. Minister of Finance Regulation No. 27/PMK.06/2016 becomes the basis for conducting auctions in Indonesia. The implementation of the auction in the Decision of the Religious Court Number 003/Pdt.Eks/2018/PAJP in conjunction with the Decision of the Religious Court Number 003/Pdt.Eks/2017/PAJP in conjunction with the Decision of the Religious Court*

*Number 015/Pdt.G/2014/PAJP becomes a question of how the house is possible which is still occupied can be auctioned without being known while the house is still occupied. In addition, the auction used is an execution auction, namely an auction that is carried out based on an existing decision and should be confiscated against the object that is the basis for the execution auction, and is controlled by the Religious Court in this case, but the object of the auction is still occupied by the heirs. In this study the author will further analyze the existing problems using normative research methods by examining secondary legal materials, documentation studies, and the analytical method used deductively by examining the existing problems by first looking for the major premise and the minor premise.*

**Keywords:** *Civil Law, State Property Service Office and Auction, Execution Auction.*

## I. Pendahuluan

### A. Latar Belakang

Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”.<sup>1</sup> Artinya perbuatan setiap individu maupun kelompok yang ada di Indonesia harus berlandaskan atau sesuai dengan hukum yang ada di wilayah tersebut. Bicara mengenai Negara Hukum di Indonesia memiliki Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Dalam Pasal 18 UU Nomor 48 Tahun 2009 dijelaskan bahwa ada beberapa lembaga peradilan yang masing-masing memiliki fungsinya tersendiri seperti:

- a. Pengadilan umum memiliki kewenangan untuk memutus, memeriksa, dan mengadili perkara perdata dan pidana berdasarkan ketentuan peraturan undang-undang yang berlaku.
- b. Pengadilan agama memiliki kewenangan untuk memutus, mengadili, dan menyelesaikan perselisihan terhadap orang-orang yang menganut kepercayaan Islam berdasarkan ketentuan peraturan undang-undang yang berlaku.
- c. Pengadilan militer memiliki kewenangan untuk memutus, memeriksa, dan mengadili permasalahan pidana yang ada dalam pengadilan militer berdasarkan ketentuan peraturan undang-undang yang berlaku.
- d. Pengadilan tata usaha negara memiliki kewenangan untuk memutus, memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan perselisihan tata usaha negara berdasarkan ketentuan aturan yang ada yakni Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 pada Pasal 25.

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Dasar 1945

Mengenai kewenangan Pengadilan Agama selain kompetensinya memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan perkara antara orang yang beragama Islam, Pengadilan Agama juga berkewajiban menyelesaikan perkara di tingkat pertama dibidang perkawinan, waris, termasuk di antaranya menyelesaikan masalah ekonomi syariah. Aturan terkait dasar hukum waris, dijelaskan lebih detail dalam KHI, dimana keberadaannya didasarkan oleh Keputusan Menteri Agama Republik Indonesia No. 154 Tahun 1991 tentang Pelaksanaan Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991.<sup>2</sup> Namun dasar hukumnya tidak berbentuk peraturan undang-undang, akan tetapi dalam peraturan KHI terdapat beberapa putusan yang sudah berupa yurisprudensi sehingga keberadaannya dipersamakan dengan peraturan perundang-undangan.

Berbicara mengenai kewenangan Pengadilan Agama untuk menyelesaikan masalah dalam konteks kewarisan bagi orang-orang yang beragama Islam, pada Putusan Pengadilan Agama Nomor 015/Pdt.G/2014/PAJP diajukan gugatan oleh R. Bambang W.S Soedirgo ahli waris dari almarhum R. Soedirgo (selaku Penggugat) terkait dengan pengajuan hak waris atas sebagian dari harta waris yang ditinggalkan oleh Almarhum R. Soedirgo dan Almarhumah RA Erno Roekmi berupa sebidang tanah seluas 944m<sup>2</sup> (sembilan ratus empat puluh empat meter persegi), dan dengan bangunan rumah tinggal yang didirikan diatas tanah tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 188 KHI yang dimana bunyinya sebagai berikut;

“Para ahli waris baik secara bersama-sama atau perseorangan dapat mengajukan permintaan kepada ahli waris yang lain untuk melakukan pembagian harta warisan.”<sup>3</sup>

Sehingga dalam Putusan Pengadilan Agama tersebut Majelis Hakim memberikan putusan untuk menghukum para Tergugat untuk membagi harta warisan sebagaimana dengan ketentuan yang berlaku dan menyerahkan bagian masing-masing secara natura, apabila tidak dapat dilakukan pembagian secara natura maka harus dijual lelang dan hasilnya dibagi kepada seluruh ahli waris sesuai dengan bagian-bagian masing-masing.

---

<sup>2</sup> Abdurrahman, *Kompilasi Hukum Islam di Indonesia*, Akademi Pressindo, Jakarta, halaman 55.

<sup>3</sup> Kompilasi Hukum Islam

Akan tetapi pada tahun 2018 muncul gugatan yang diajukan oleh RA. Endang Soemijati Indarti Ati, RA. Sri Kuntari, R. Baoed Boedi Moeljo yang merupakan ahli waris yang sah dari almarhum R. Soedirgo dan RA Erno Roekmi (selanjutnya disebut sebagai penggugat) melawan R. Bambang W.S Soedirgo (selanjutnya disebut sebagai tergugat), dalam gugatan tersebut penggugat mengajukan gugatan PMH (Perbuatan Melawan Hukum) karena semenjak Putusan Pengadilan Agama Nomor 015/Pdt.G/2014/PAJP jo Putusan Pengadilan Tinggi Agama Nomor 125/Pdt.G/2014/PTA.JK jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 347 K/AG/2015 penggugat tidak pernah menerima surat pemberitahuan mengenai apapun, dan alangkah terkejutnya penggugat menerima surat pengambilan uang bersih hasil lelang eksekusi. Dalam kondisi tersebut rumah bangunan tempat tinggal yang berdiri diatas tanah warisan seluas 944m<sup>2</sup> tersebut masih ditempati oleh para penggugat.

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Lelang sendiri terdapat tiga jenis yaitu:

1. Lelang Eksekusi yaitu lelang untuk menjalankan penetapan atau putusan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan, dan/atau menjalankan kaedah dalam peraturan undang-undang.
2. Lelang Non-eksekusi Wajib yaitu lelang untuk melakukan pemasaran terhadap suatu objek yang oleh aturan undang-undang harus dijual dengan cara lelang.
3. Lelang Non-eksekusi Sukarela yaitu lelang terhadap barang milik swasta, perseorangan atau lembaga hukum/lembaga usaha yang dilelang secara sukarela.

Pada saat kita melakukan lelang eksekusi maka kita memerlukan instansi yang berwenang untuk melaksanakan lelang eksekusi tersebut. Di Indonesia instansi yang berwenang melaksanakan lelang adalah Kantor Pelaksanaan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Berdasarkan PMK Nomor 153 tahun 2006 dalam Pasal 30 menjelaskan:

“Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung

kepada Kepala Kantor Wilayah dan mempunyai tugas di bidang pelayanan kekayaan negara, piutang negara, penilaian, dan lelang.”

Berdasarkan penjelasan dalam latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan kajian lebih lanjut terkait dengan judul : “Pelaksanaan Lelang Tanah Warisan Oleh Kantor Pelaksanaan Kekayaan Negara dan Lelang (Contoh Kasus: Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 003/Pdt.Eks/2018/PAJP jo Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 003/Pdt.Eks/2017/PAJP jo Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 015/Pdt.G/2014/PAJP.”

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana proses lelang yang dilakukan oleh KPKNL berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang?
2. Bagaimana pelaksanaan lelang tanah harta warisan dalam putusan 003/Pdt.Eks/2018/PAJP jo putusan 003/Pdt.Eks/2017/PAJP jo putusan 015/Pdt.G/2014/PAJP?

## **C. Metode Penelitian**

Untuk mengetahui permasalahan-permasalahan yang ada dan agar penulis dapat melakukan pengkajian dari pokok permasalahan yang sudah diuraikan, maka dalam proses pengumpulan bahan-bahan, fakta-fakta, dan data yang dibutuhkan oleh penulis menggunakan metode sebagai berikut :

### **1. Jenis Penelitian**

Peter Mahmud Marzuki merumuskan penelitian hukum sebagai suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>4</sup> Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan yang bersifat yuridis normatif artinya penelitian

---

<sup>4</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2008. hlm. 29

yang dilakukan secara deduktif dengan melakukan analisis terhadap ketentuan pasal-pasal dalam aturan undang-undang yang ada, dan mengacu kepada masalah yang dibahas. Penelitian hukum secara normatif artinya dalam penelitian penulis mengacu pada studi yang bersifat kepustakaan yang ada maupun mengacu pada data sekunder yang digunakan. Data sekunder adalah data yang dikumpulkan dalam penelitian yang bersumber melalui media perantara atau secara tidak langsung berupa buku, catatan, ataupun bukti yang ada, maupun dokumen baik yang dipublikasikan secara umum maupun tidak. Dengan demikian, dalam melakukan penelitian peneliti melakukan pengumpulan data dengan cara berkunjung ke perpustakaan atau membaca banyak buku yang terkait dengan penelitiannya.<sup>5</sup>

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu gejala, peristiwa, kejadian yang terjadi pada masa saat ini. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (library research). Studi pustaka ini ditujukan untuk melakukan pengumpulan data sekunder. Data sekunder adalah data yang didapatkan oleh peneliti secara tidak langsung dari sumbernya (objek penelitian), tetapi melalui sumber lain. Peneliti memperoleh data siap pakai yang sudah dikumpulkan oleh pihak lain dengan menggunakan bermacam-macam cara dan metode. Contohnya: buku-buku teks atau bacaan, jurnal, majalah, surat kabar, dokumen, peraturan, undang-undang, dan sebagainya.<sup>6</sup> Data sekunder di bidang hukum (dilihat dari sudut kekuatan mengikatnya) dapat dibedakan menjadi:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang berasal dari norma dasar seperti peraturan perundang-undangan lainnya yang memiliki keterkaitan dengan objek penelitian.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu buku-buku yang memberikan gambaran atau penjelasan tentang bahan hukum primer.

---

<sup>5</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Rineka Cipta, 2013, hal 135.

<sup>6</sup> Subekti dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori dan Praktik*, Depok: Rajawali Pers, 2018, hlm.215.

3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang menyajikan petunjuk maupun penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus, ensiklopedia dan lain sebagainya.

## II. PEMBAHASAN

### A. Proses lelang yang dilakukan oleh KPKNL berdasarkan peraturan menteri keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang

Perlu diketahui bahwa tidak semua orang dapat melakukan pelelangan barang, tetapi hanya mereka yang berdasarkan ketentuan undang-undang yang berhak melakukan pelelangan barang, yang selanjutnya disebut Pejabat Lelang. Dijelaskan dalam Pasal 9 bahwa Petugas Lelang meliputi Petugas Lelang Kelas I dan Kelas II. Komisaris Lelang Tingkat I berwenang melakukan lelang untuk semua jenis lelang yang diminta oleh penjual, sedangkan Komisaris Lelang Tingkat II berwenang untuk melakukan lelang sukarela tanpa diminta, balai lelang atau penjual. Dalam proses ini, orang yang ingin mengikuti lelang barang melalui KPKNL harus terlebih dahulu mengirimkan formulir pendaftaran lelang beserta dokumen permintaan lelang kepada Kepala Departemen KPKNL untuk kemudian dimintakan jadwal lelang.

Orang yang mengajukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL selanjutnya disebut sebagai Penjual. Penjual memiliki berbagai macam tanggung jawab yang harus dipenuhi seperti yang dijelaskan dalam Pasal 17 ayat (1) PMK 27/2016 yaitu:

“(1) penjual bertanggung jawab terhadap:

- a) Keabsahan kepemilikan barang;
- b) Keabsahan dokumen persyaratan lelang;
- c) Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak;
- d) Penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli; dan
- e) Penetapan Nilai Limit.”

Selain itu apabila nanti timbul gugatan perdata dan/atau pidana maka penjual bertanggung jawab untuk memenuhi gugatan yang timbul akibat barang yang dilelang. Penjual juga memiliki kewajiban untuk menetapkan tata cara negosiasi dalam lelang dengan mencantulkannya ke dalam pengumuman lelang. Apabila

Penjual tidak menjelaskan tata cara penawaran lelang sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 maka Komisaris KPKNL atau Petugas Lelang Kelas I atau Petugas Lelang Kelas II berhak menentukan sendiri cara penawaran lelang. Sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016:

“(1)penjual juga dapat mengajukan syarat-syarat lelang tambahan kepada peserta lelang, yaitu:

- a. Jangka waktu bagi Peserta lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang;
- b. Jangka waktu pengambilan barang oleh Pembeli;
- c. Jadwal penjelasan lelang kepada Peserta Lelang sebelum pelaksanaan lelang (*aanwijzing*)”

Sepanjang hal tersebut sesuai dengan aturan undang-undang. Syarat-syarat lelang tambahan selain yang dimuat dalam ayat (1) juga dapat dikemukakan dengan catatan selama ada aturan undang-undang yang mendukungnya, dan hal tersebut disampaikan ke dalam surat permohonan lelang.

Apabila objek yang dalam Pelaksanaan Lelang atas barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan Setempat, setelah itu Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II akan melakukan Permintaan Penerbitan SKT/SKPT namun apabila bangunan atau tanah dan bangunan yang ada di atas tanah yang dilelang belum didaftarkan pada dinas pertanahan setempat. Petinggi KPKNL atau Petugas Lelang Kelas II akan memandu penjual untuk mendapatkan surat penjelasan dari Kepala Desa/Desa yang menjelaskan status kepemilikan Barang. Nantinya biaya yang timbul dari pengurusan SKT/SKPT atau Surat Keterangan Lurah/Kepala Desa menjadi tanggung jawab Penjual.

Sebelum terjadinya lelang, lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang dapat dilakukan pembatalan oleh Penjual ataupun berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan. Untuk pembatalan karena putusan atau penetapan peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai, selain itu apabila terjadi pembatalan lelang maka Penjual dan/atau Pejabat Lelang harus menyampaikan atau melakukan pengumuman kepada Peserta Lelang pada saat pelaksanaan lelang. Untuk pembatalan lelang atas

permintaan Penjual harus diberitahukan secara tertulis dengan menyertai alasan, dan harus sudah diterima oleh petugas lelang paling lambat sebelum lelang dimulai. Pembatalan lelang atas permintaan penjual akan dikenakan biaya pembatalan lelang, sesuai dengan peraturan pemerintah tentang jenis dan tarif PNBPN yang berlaku di Kementerian Keuangan. Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dilakukan oleh juru lelang. Dalam hal ini dapat disebabkan oleh keadaan yang memaksa atau force majeure atau kahar dan masalah teknis yang tidak dapat diperbaiki dalam lelang tanpa kehadiran peserta lelang.

Untuk melaksanakan lelang, Peserta Lelang harus menyetorkan atau menyerahkan jaminan penyerahan lelang. Pada Pasal 34 ayat 2 menjelaskan bahwa peserta lelang harus menunjukkan NPWP apabila memiliki kriteria sebagai berikut:

“(2) selain menyetorkan atau menyerahkan jaminan penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), peserta lelang harus menunjukkan nomor pokok wajib pajak, dalam hal:

- a. Barang yang dilelang berupa sebuah tanah dan/atau bangunan;
- b. Barang yang dilelang berupa selain tanah dan/atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- c. Lelang yang dilaksanakan dengan penawaran melalui internet; atau
- d. Lelang yang dilaksanakan dengan penawaran melalui surat elektronik (*email*).”

Bentuk jaminan keikutsertaan lelang adalah bentuk titipan untuk mengamankan uang lelang atau jaminan dari bank untuk mengamankan uang keikutsertaan lelang. Untuk agunan berupa bank garansi, agunan lelang dapat digunakan untuk pelelangan dengan nilai paling sedikit Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah). Harap dicatat, bagaimanapun, bahwa persyaratan di atas mungkin tidak berlaku untuk pelelangan langsung kayu dan hasil hutan lainnya, dan pelelangan sukarela tidak berlaku untuk barang bergerak.

Penyetoran untuk mengikuti lelang dapat dilakukan melalui Rekening KPKNL atau langsung ke Kasir Penerima KPKNL atau Agen Lelang Tingkat I untuk penjualan umum yang dilakukan oleh KPKNL. Jika lelang merupakan lelang sukarela, jika tidak dapat dilakukan melalui rekening rumah lelang atau langsung di rumah lelang. Jika lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II maka dapat dilakukan melalui rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II. Perlu

diketahui bahwa setiap jaminan lelang hanya berlaku untuk satu barang atau sekumpulan barang yang dilelang. Penjual menetapkan uang jaminan lelang paling sedikit satu per lima dari nilai limit dan paling banyak satu per dua atau setengah dari nilai limit.

Nilai limit merupakan harga minimum barang yang akan dilelang dan ditentukan oleh penjual. Nilai limit merupakan syarat dalam melakukan pelelangan, tetapi untuk pelelangan barang bergerak milik orang perseorangan atau badan hukum atau badan usaha swasta tidak dapat diterapkan menggunakan nilai batas. Nilai limit ini akan ditanggung oleh penjual. Untuk menentukan nilai limit, penjual harus menentukan atas dasar penilaian penilai atau penilai. Evaluator adalah pihak yang melakukan penilaian secara mandiri sesuai dengan kompetensinya. Sedangkan penilai adalah pihak dari pihak penjual, dalam melakukan penilaian penilai menggunakan cara yang dapat ditelaah.

Setelah semua syarat terpenuhi maka Penjual berhak melakukan Pengumuman Lelang sebelum melaksanakan lelang. Pengumuman lelang berguna untuk menginformasikan kepada orang-orang bahwasannya akan dilaksanakan lelang, mempertemukan peminat lelang, dan menginformasikan kepada pihak-pihak yang memiliki kepentingan. Setelah melaksanakan Iklan Lelang, Penjual harus menyerahkan bukti Iklan Lelang yang diberikan kepada Agen Lelang. Pasal 52 menjelaskan:

“(1) Iklan lelang harus berisi setidaknya:

- a. Identitas penjual;
- b. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
- c. Jenis dan jumlah barang;
- d. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidaknya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
- e. Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
- f. Waktu dan tempat *aanwijzing*, dalam hal Penjual melakukan *aanwijzing*;
- g. Jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya jaminan penawaran lelang;
- h. Nilai Limit, kecuali Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama dan Lelang Non-eksekusi Sukarela untuk barang bergerak;
- i. Cara penawaran lelang;
- j. Jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli;

- k. Alamat domain KPKNL atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui internet, atau alamat surat elektronik (*email*) KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik (*email*); dan
- l. Syarat tambahan dari Penjual (jika ada).”

Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada. Pada Pasal 54 ayat (1) PMK 27 tahun 2016 dijelaskan:

“(1) Pengumuman lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur dengan sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;
- b. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal hendak dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan
- c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.”

Setelah Pengumuman Lelang dilakukan maka barulah dapat melakukan Pelaksanaan Lelang. Dalam pelaksanaan lelang, Petugas Lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang. Pemandu Lelang (Afslager) adalah orang yang membantu Petugas Lelang untuk menawarkan dan menjelaskan barang dalam suatu pelaksanaan lelang. Pemandu Lelang dapat berasal dari Pegawai DJKN atau dari luar Pegawai DJKN. Pemandu Lelang ini harus memberitahukan secara tertulis oleh Penjual atau Balai Lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang.

Dalam Pelaksanaan lelang nantinya para peserta lelang akan melakukan suatu penawaran, penawaran lelang diatur dalam Pasal 64 ayat (1), (2), (3), dan (4) PMK 27/2016, yang berbunyi:

“(1) Penawaran lelang dilakukan dengan cara

1. Lisan, semakin meningkat atau semakin menurun;

2. Tertulis; atau
  3. Tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal ini penawar tertinggi belum mencapai Nilai Limit.
- (2) Penawaran Lelang secara tertulis dapat dilakukan dengan cara:
- a. kehadiran Peserta Lelang atau;
  - b. tanpa kehadiran Peserta Lelang.
- (3) penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang dapat dilakukan dengan:
- a. melalui surat elektronik (*email*);
  - b. melalui surat *tromol* pos, dan;
  - c. melalui internet baik secara terbuka (*open bidding*) maupun cara tertutup (*closed bidding*).
- (4) Penawaran lelang dapat dilakukan secara bersamaan dalam 1 (satu) pelaksanaan lelang.”

Penawaran lelang yang diselenggarakan KPKNL dapat dilakukan dengan Harga Lelang inklusif atau dengan Harga Lelang eksklusif. Terdapat perbedaan yang mencolok antara harga lelang inklusif dan eksklusif yang dimana untuk harga lelang inklusif sudah termasuk ke dalam Bea Lelang Pembeli sedangkan harga lelang eksklusif belum termasuk Bea Lelang Pembeli. Bea lelang itu sendiri adalah biaya yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi penjual dan/atau pembeli untuk setiap lelang merupakan penghasilan bebas pajak dari negara.

Setelah penawaran lelang selesai maka selanjutnya ada kewajiban dari Pembeli untuk melakukan pembayaran dan penyetoran. Pemenuhan pembayaran harga lelang dan bea lelang harus dibayar di muka (*cash*) atau cek atau giro paling lambat 5 (lima) hari kerja semenjak dilakukannya lelang. Untuk setiap pembayaran lelang pembeli, harus ada tanda terima atau bukti pembayaran yang diterima oleh Bendahara KPKNL / Agen Lelang Grade I / Rumah Lelang / Agen Lelang Grade II. Namun apabila setelah 05 (lima) hari kerja pembeli tidak membayar harga lelang, juru lelang harus membatalkan akseptasi sebagai pembeli dengan menyatakan batal.

Pejabat Lelang harus memberikan hak asli atas Barang Lelang kepada Pembeli selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli memberikan kwitansi atau bukti pembayaran, dan memberikan bukti setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dengan catatan barang yang dilelang berupa bangunan atau tanah. Setelah semuanya selesai, Pejabat Lelang yang melakukan pelelangan harus membuat berita acara lelang. Laporan lelang itu sendiri terdiri dari 3 (tiga) bagian:

1. Bagian Kepala;
2. Bagian Badan; dan
3. Bagian Kaki.

Dalam pelaksanaannya KPKNL mengikuti Prosedur yang sudah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, akan tetapi seiring berjalannya waktu sudah banyak terjadi perubahan dalam peraturan mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut, sehingga KPKNL juga harus menyesuaikan dengan peraturan terbaru yang berlaku. Selain itu KPKNL memiliki wilayah daerah mereka beroperasi, untuk di DKI Jakarta sendiri setidaknya ada 3 KPKNL yang terbagi menjadi KPKNL Wilayah I, II, dan III.

#### **B. Pelaksanaan lelang tanah warisan dalam Putusan 003/Pdt.Eks/2018/PAJP jo Putusan 003/Pdt.Eks/2017/PAJP jo Putusan 015/Pdt.G/2014/PAJP**

Permasalahan dimulai pada saat gugatan (015/Pdt.G/2014/PAJP) yang diajukan oleh R. Bambang W.S Soedirgo untuk meminta haknya sebagai ahli waris, namun gugatan tidak kunjung usai tergugat selaku ahli waris yang merupakan saudara dan saudari dari penggugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Agama (126/Pdt.G/2014/PTA.JK) hingga mencapai tingkat kasasi yang dimana pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 347 K/AG/2015 memutuskan untuk menghukum penggugat dan tergugat untuk membagikan harta warisan secara natura, namun apabila tidak dapat dibagi secara natura dilakukan dengan lelang. Pada tahun 2017 dikeluarkanlah Penetapan Ketua Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 003/Pdt.Eks/2017/PAJP yang berisi mengenai Penetapan Lelang Eksekusi akan tetapi pada tanggal 2 Februari 2022 penulis sudah mengunjungi Pengadilan Agama untuk

meminta berkas terkait dengan penetapan lelang eksekusi, hanya saja penulis hanya diberikan dokumen Penetapan Ketua Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 003/Pdt.Eks/2018/PAJP tentang Eksekusi Pengosongan dan untuk Penetapan Nomor 003/Pdt.Eks/2017/PAJP diberitahukan tidak ditemukan.

Setelah dikeluarkannya Putusan mengenai Eksekusi Pengosongan timbul gugatan baru (Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 228/Pdt.G/2018/PN Jkt.Pst) mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena penggugat merasa dirugikan bahwasannya penggugat tidak menerima pemberitahuan mengenai diadakannya lelang terhadap tanah dan bangunan (objek lelang) yang merupakan peninggalan harta warisan dari almarhum R. Soedirgo dan almarhumah R.A. Erno Rohani maupun surat teguran dari Pengadilan Agama terkait diadakannya lelang eksekusi. Dalam kasusnya penggugat hanya diberitahukan untuk mengambil uang bersih hasil lelang eksekusi yang dimana hal tersebut dapat diindikasikan tidak sesuai dengan tata cara pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016. Adapun permasalahan yang dilihat oleh penulis sebagai berikut:

1. Tidak dilakukannya pemberitahuan kepada pihak Penggugat

Dalam Pasal 51 ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 pelaksanaan lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual. Dalam hal objek gugatan berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya maka sebagaimana diatur dalam Pasal 54 ayat (1) menyatakan:

“(1) Pengumuman lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual secara bersamaan dengan barang bergerak maka dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga pengumuman lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;
- b. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan

- c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.”

## 2. *Aanmaning*

Dasar hukum *Aanmaning* diatur dalam Pasal 196 HIR, dimana permohonan *aanmaning* diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Sebagaimana disebutkan jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lali memenuhi isi keputusan dengan damai maka pihak yang menang dapat memasukkan permintaan baik secara tertulis maupun lisan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjalankan keputusan sebagaimana diatur dalam Pasal 195 HIR dimana Ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan serta memberikan peringatan untuk memenuhi keputusan itu dalam jangka waktu yang telah ditetapkan oleh ketua, yang selambat-lambatnya 8 (delapan) hari. Dijelaskan juga dalam Pasal 197 HIR apabila telah melewati batas waktu yang ditetapkan dan yang dikalahkan tidak memenuhi keputusan itu, atau jika ia dipanggil secara patut akan tetapi tidak memenuhi panggilan yang diberikan, maka ketua oleh karena jabatannya memberi perintah dengan surat supaya disita sekalian banyak barang-barang tidak tetap dan jika tidak ada, atau ternyata tidak cukup sekian banyak barang tetap kepunyaan orang yang dikalahkan itu sampai dirasa cukup akan pengganti jumlah uang yang tersebut di dalam keputusan itu dan ditambahkan pula dengan semua biaya untuk menjalankan keputusan itu.

## 3. Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang

Legalitas formal subjek dan objek lelang merupakan dasar pertimbangan bagi Pejabat Lelang sebagai pertimbangan bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang. Dalam PMK Nomor 27/PMK.06/2016 kurangnya regulasi yang mengatur secara rinci mengenai legalitas formal subjek dan objek lelang, namun dalam wawancara yang dilakukan dengan Pejabat Lelang KPKNL Wilayah I diberitahukan bahwa dalam melaksanakan lelang Pejabat Lelang hanya sekedar melihat apakah ada atau tidak. Dalam wawancara tersebut dikatakan juga oleh Bapak Engkus Kusumah yang menjadi legalitas formal berupa:

- a. Penetapan pengadilan;
- b. Surat Teguran;
- c. Surat Penyitaan Objek Lelang apabila tidak dilakukan secara sukarela.

#### 4. Nilai Limit

Pasal 43 ayat (1), (2), dan (3) PMK 27/PMK.06/2016 mengatur mengenai nilai limit yang dimana berisi:

- “(1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit;  
(2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual;  
(3) Persyaratan adanya Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak diberlakukan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum atau badan usaha swasta.”

Selanjutnya dijelaskan dalam Pasal 44 ayat (1), (2), (3), dan (4) PMK 27/PMK.06/2016 menjelaskan:

- “(1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan;
- a. Penilaian oleh Penilai;
  - b. Penaksiran oleh Penaksir.
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- (3) Penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.
- (4) Penetapan nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.”

Nilai limit yang dimaksud adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual. Pasal 1 angka 19 PMK 27/PMK.06/2016 mendefinisikan penjual sebagai orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang. Sedangkan mengenai penilai Pasal 1 angka 2 PMK Nomor 101 tahun 2014 tentang Jasa Penilai menjelaskan bahwa penilaian merupakan seseorang yang mempunyai kompetensi dalam

melakukan kegiatan pengelolaan, yang setidaknya telah lulus pendidikan awal Penilaian.

Penilai adalah proses kerja untuk memberikan penilaian ekonomi, dinilai menurut standar penilaian Indonesia. Dalam Pasal 1 angka 17 dan 18 PMK Nomor 11 tahun 2017 tentang Penetapan Nilai Barang Milik Negara, istilah ahli dibagi menjadi spesialis publik dan spesialis pemerintahan di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN). Penilai Publik adalah penilai yang memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa diatur dalam PMK 101 tahun 2014 dan perubahannya. Ketika suatu objek lelang terjual dibawah nilai limit, maka salah satu upaya yang dapat dilakukan dengan cara melakukan gugatan pada Pengadilan Negeri atas dasar Perbuatan Melawan Hukum.

Dalam wawancara yang dilakukan dengan Bapak Engkus Kusumah, beliau menjelaskan bahwa dalam menetapkan Nilai Limit KPKNL sendiri bekerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sehingga nilai yang diberikan akan mengacu pada nilai umum harga yang berlaku.

Dalam PMK 27/PMK.06/2016 sudah diatur mengenai pengumuman lelang dan dalam Putusan 228/Pdt.G/2018/PN Jkt.Pst penggugat tidak mengetahui adanya pengumuman yang dimana berdasarkan peraturan menjadi kelalaian Penjual sehingga para penggugat tidak mengetahui adanya lelang. *Aanmaning* dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi juga menjadi hal yang penting karena *aanmaning* sendiri menjadi legalitas formal dalam melaksanakan lelang tersebut. Dalam pokok perkaranya penggugat juga menyatakan bahwa harus dilakukan adanya penyitaan ataupun pengosongan terhadap objek bangunan yang ada di atas objek lelang. Pada saat melakukan wawancara dengan Bapak Engkus Kusumah selaku Pejabat Lelang KPKNL Wilayah I mengatakan dalam praktiknya *aanmaning* bisa saja tidak diterima oleh pihak yang dikalahkan entah surat tersebut tidak sampai, salah alamat, maupun orang yang berkepentingan tidak ada di lokasi.

Selain *aanmaning* penyitaan maupun pengosongan dalam suatu lelang eksekusi juga menjadi hal yang penting terlebih lagi yang menjadi objek lelang masih dikuasai oleh pihak yang dikalahkan. Dengan adanya Pasal 197 HIR menjadi pertanyaan besar bagaimana proses yang dilakukan oleh Penjual dalam melaksanakan prosedur lelang karena jika surat teguran tidak diindahkan, maka dapat dilaksanakan penyitaan sedangkan bangunan atau rumah yang ada di atas objek lelang masih ditempati oleh para penggugat. Hingga muncul Putusan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 003/Pdt.Eks/2018 jo 003/Pdt.Eks/2017 yang dimana Tergugat II mengajukan Eksekusi Pengosongan setelah menjadi Pemenang Lelang.

Hukum seyogyanya memberikan perlindungan dan kepastian kepada masyarakat karena hukum sendiri menjadi suatu saran untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban dalam masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat menjaga kepentingannya. Hukum sendiri merupakan norma atau kaedah hukum yang bersifat umum dan normatif, bersifat umum karena berlaku bagi setiap individu dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kaedah hukum.

Pelaksanaan lelang haruslah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku karena menyangkut dengan hak dan kewajiban baik bagi penjual, maupun pelaksana lelang. Dalam melaksanakan lelang KPKNL selaku penyelenggara sudah memenuhi atau sesuai dengan peraturan yang ada yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, hanya saja dalam melaksanakan lelang harus lebih cermat contohnya dalam meninjau objek yang dilelang, karena objek lelang masih dikuasai (ditempati) oleh pihak yang dikalahkan. Sehingga timbullah ketidaktahuan karena dalam pokok perkara Putusan 228/Pdt.G/2018/PN Jkt.Pst semenjak diadakannya Putusan Pengadilan Agama Nomor; 015/Pdt.G/2014/PAJP jo Putusan Pengadilan Tinggi Agama Nomor 126/Pdt.G/2014/PTA.JK jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 347 K/AG/2015

pihak yang dikalahkan atau menempati rumah (objek lelang) tidak mendapatkan Surat Teguran, sehingga alangkah terkejutnya ketika pihak yang dikalahkan secara tiba-tiba menerima surat dari Pengadilan Agama untuk mengambil uang bersih hasil lelang eksekusi.

Dalam Prosesnya seharusnya Pengadilan Agama dalam kewajibannya melaksanakan ketentuan peraturan yang berlaku secara menyeluruh bahwasanya setelah Putusan mahkamah Agung Nomor 347 K/AG/2015 penggugat tidak pernah menerima surat pemberitahuan apapun, dan pada tahun 2017 muncul Penetapan Eksekusi Lelang berdasarkan Putusan Nomor 003/Pdt.Eks/2017 apabila memang sudah dilaksanakan Putusan tersebut maka Pengadilan Agama tentunya sudah harus melakukan aanmaning, karena aanmaning sendiri merupakan langkah awal dalam menjalankan sita eksekusi. Setelahnya apabila aanmaning dihiraukan oleh pihak yang kalah maka secara otomatis Pengadilan Agama dapat menjalankan ketentuan Pasal 197 HIR untuk melakukan penyitaan, sehingga tidak mungkin adanya ketidaktahuan oleh penggugat dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 228/Pdt.G/2018/PN Jkt.Pst bahwasanya akan dilakukan lelang eksekusi.

Selain itu Penggugat dalam putusan 228/Pdt.G/2018/PN Jkt.Pst merasa kecewa lantaran objek lelang hanya dinilai sebesar Rp. 51.221.000.000,- (lima puluh satu miliar dua ratus dua puluh satu juta rupiah). Sedangkan objek lelang sendiri merupakan daerah strategis yang berada di pusat kota, sehingga harga tanah tersebut dapat mencapai kisaran Rp.100.000.000,-/m<sup>2</sup>(seratus juta rupiah per meter persegi). Dalam Putusan 228/Pdt.G/2018/PN Jkt.Pst Para Penggugat menjelaskan bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat, Para Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar rupiah). Dalam pengajuan kerugian tersebut para penggugat sudah menjelaskan perihal hal-hal apa saja terkait dengan kerugian yang dialami. Dalam bukunya M. Yahya Harahap, S.H menjelaskan bahwa tuntutan

ganti rugi atas suatu hasil yang tidak dirinci berdasarkan fakta, dianggap gugatan yang tidak mempunyai dasar hukum.<sup>7</sup>

### III. Penutup

#### A. Kesimpulan

Lelang adalah proses menjual barang secara terbuka kepada masyarakat dengan menawarkan harga tertulis dan/atau lisan, dinaikkan atau diturunkan untuk mencapai harga tertinggi, sebelum pengumuman lelang. Lelang sendiri memiliki 3 jenis, yaitu lelang eksekusi yang dimana bertujuan untuk melaksanakan putusan dan penetapan pengadilan, ataupun dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, kemudian ada lelang noneksekusi wajib yaitu pelaksanaan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang, yang terakhir lelang noneksekusi sukarela, lelang atas barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha dilelang secara sukarela.

Lelang eksekusi bertujuan untuk melaksanakan putusan ataupun penetapan pengadilan dalam Putusan 015/Pdt.G/2014/PAJP dilakukan gugatan untuk meminta bagian harta warisan oleh R. Bambang Wisik Soetomo selaku ahli waris dari almarhum R. Soedirgo yang dimana hasil putusan mengatakan bahwa “menghukum para tergugat untuk membagi harta warisan sebagaimana tersebut pada poin 2 huruf (a) dan (b) diatas dan menyerahkan bagian masing-masing secara natura, apabila tidak dapat dilakukan pembagian secara natura maka harus dijual lelang dan hasilnya dibagi kepada seluruh ahli waris sesuai dengan bagian masing-masing sebagaimana tersebut pada poin 4” dengan berdasarkan pernyataan putusan tersebut maka sudah dapat diajukan permohonan penetapan lelang eksekusi. Akan tetapi dalam prosesnya timbul masalah baru dimana para penggugat dalam putusan 228/Pdt.G/2018/PN Jkt.Pst tidak mengetahui adanya lelang yang dilakukan oleh salah satu ahli waris tanpa sepengetahuan ahli waris yang lain.

---

<sup>7</sup> M. Yahya Harahap, S.H, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta. Sinar Grafika, 2009, Hal 113.

Sehingga dalam Bab IV pembahasan penulis mengkaji dari data analisis yang ada dimana dalam melaksanakan lelang, lelang dilakukan oleh pejabat lelang yakni KPKNL Wilayah I sudah sesuai dengan pedoman peraturan yang ada yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016. Akan tetapi mengenai pelaksanaan yang dilakukan secara menyeluruh masih dapat dikatakan menjadi sebuah permasalahan, karena penjual lelang (Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat) tidak melakukan penyitaan dan teguran sehingga ahli waris yang masih menempati objek lelang tidak tahu adanya lelang yang dilakukan.

Selain itu surat teguran atau anmaning merupakan hal yang krusial, dalam Pasal 196 dan 197 HIR dapat dijadikan landasan tegas bagi Pengadilan Negeri maupun Agama untuk melakukan penyitaan. Jika peraturan tersebut dilaksanakan maka sulit dipungkiri apabila para penggugat dalam Putusan Nomor 228/Pdt.G/2018/PN Jkt.Pst mengatakan bahwa tidak mengetahui adanya lelang yang dilakukan.

## **B. Saran**

1. Bagi Aparat ataupun Lembaga Pelaksanaan lelang dapat melakukan pemeriksaan lebih terperinci dalam legalitas formal subjek dan objek lelang, karena objek lelang masih ditempati dan belum dilakukan penyitaan
2. Bagi Pengadilan Agama Jakarta Pusat kiranya lebih teliti dalam menjalankan proses lelang eksekusi, karena pengadilan harus melakukan penyitaan terhadap objek yang dilelang dan menguasai objek tersebut agar objek lelang tersebut tidak disalah gunakan oleh pihak baik penggugat maupun tergugat.
3. Bagi peneliti yang selanjutnya meneliti terkait dengan sengketa harta warisan, bahwa dalam penelitian ini masih jauh dari kesempurnaan dan tentunya diharapkan juga untuk menganalisis data yang lebih dalam dan menyeluruh lagi sehingga dapat mengumpulkan data yang lebih akurat agar dapat menjadi bahan kajian khusus dalam sengketa harta warisan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Undang-Undang

Kompilasi Hukum Islam

Undang-Undang Dasar 1945

### B. Buku

Abdurrahman, *Kompilasi Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta: Akademika Pressindo, 1992.

Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Rineka Cipta, 2013.

M. Yahya Harahap, S.H, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta. Sinar Grafika, 2009.

Maarzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2008

Subekti dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori dan Praktik*, Depok: Rajawali Pers, 2018.