

KEDUDUKAN HUKUM PEMBELI LELANG PADA ASET RAMPASAN TINDAK PIDANA KORUPSI DALAM PROSES AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH

Vareezha Esther Putrinalditha Kaunang, Fakultas Hukum Universitas
Tarumanagara, e-mail: vareezhakaunang27@gmail.com
Gunawan Djajaputra, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara,
e-mail: Gunawandjayaputra@gmail.com

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2025.v13.i11.p19>

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum pembeli lelang terhadap aset yang ternyata merupakan hasil rampasan tindak pidana korupsi dalam proses Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) oleh lembaga keuangan. Permasalahan muncul ketika objek lelang yang telah dimenangkan pembeli ternyata termasuk dalam kategori aset hasil tindak pidana, sehingga menimbulkan konflik antara prinsip kepastian hukum bagi pembeli lelang yang bertitikad baik dengan prinsip pemulihan aset negara akibat tindak pidana korupsi. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa kedudukan hukum pembeli lelang dalam proses AYDA menjadi lemah apabila aset hasil tindak pidana korupsi, karena asas *nemo dat quod non habet* berlaku, yaitu pihak yang tidak memiliki hak tidak dapat mengalihkan hak kepada pihak lain. Namun, perlindungan hukum tetap dapat diberikan kepada pembeli bertitikad baik melalui mekanisme ganti rugi dari pihak penyelenggara lelang atau lembaga keuangan yang terlibat. Penelitian ini menegaskan pentingnya penguatan regulasi dan mekanisme hukum yang mampu memberikan kepastian dan perlindungan serta peningkatan tanggung jawab lembaga keuangan dan penyelenggara lelang dalam melakukan verifikasi status hukum aset, guna mencegah terjadinya sengketa kepemilikan akibat keterlibatan aset hasil tindak pidana korupsi dalam proses AYDA.

Kata Kunci: Aset Rampasan Korupsi, Lelang, Kepastian Hukum, Perampasan Aset.

ABSTRACT

*This study aims to analyze the legal standing of auction buyers regarding assets that are actually the result of corruption in the process of Foreclosed Collateral (AYDA) by financial institutions. Problems arise when the auction object that has been won by the buyer is included in the category of assets resulting from criminal acts, thus creating a conflict between the principle of legal certainty for auction buyers with good intentions and the principle of recovery of state assets resulting from corruption. This study uses a normative juridical method. The results of the study indicate that the legal standing of auction buyers in the AYDA process is weakened if the assets are the result of corruption, because the principle of *nemo dat quod non habet* applies, namely that a party without rights cannot transfer rights to another party. However, legal protection can still be provided to buyers with good intentions through a compensation mechanism from the auction organizer or financial institution involved. This study emphasizes the importance of strengthening regulations and legal mechanisms that are able to provide certainty and protection as well as increasing the responsibility of financial institutions and auction organizers in verifying the legal status of assets, in order to prevent ownership disputes due to the involvement of assets resulting from corruption in the AYDA process.*

Key Words: *Confiscated Assets from Corruption, Auction, Legal Certainly, Aset Confiscation.*

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pemenuhan kebutuhan masyarakat menjadi salah satu focus utama dalam pelaksanaan pembangunan ekonomi nasional di tengah dinamika persaingan global. Untuk mencapai tujuan tersebut, negara berupaya menarik investasi sebesar-besarnya guna mendorong pertumbuhan ekonomi dan memperkuat fondasi pembangunan nasional. Hal ini didasari oleh pandangan bahwa iklim usaha yang kondusif memiliki peranan penting serta memberikan dampak yang signifikan terhadap keberlangsungan dan stabilitas perekonomian negara. Dalam kondisi inilah terbentuk iklim yang mendukung kemudahan berusaha (*case of doing business*) di tiap negara menjadi penting.¹

Perkembangan praktik penyaluran kredit oleh lembaga keuangan sering kali melibatkan penggunaan agunan sebagai jaminan atas pinjaman. Pemberian kredit diawali dengan perjanjian antara bank dan debitur di mana bank memberikan sejumlah dana dan untuk menjamin pelunasan kewajiban tersebut, debitur biasanya menyerahkan agunan atau jaminan yang memiliki nilai ekonomis. Agunan ini berperan sebagai jaminan hukum bagi bank jika debitur gagal memenuhi kewajibannya sesuai kesepakatan. Dalam hal debitur gagal memenuhi kewajibannya, lembaga keuangan berhak mengambil alih agunan melalui mekanisme Agunan Yang Diambil Alih (AYDA), yang kemudian dapat dijual kembali melalui lelang sebagai bentuk pemulihan aset. Namun, dalam praktiknya, timbul permasalahan ketika objek agunan yang diambil alih tersebut ternyata merupakan harta yang diperoleh dari tindakan korupsi yang secara hukum termasuk dalam kategori aset rampasan negara.

Permasalahan ini menimbulkan konflik kepentingan antara negara sebagai pihak yang berhak merampas hasil kejahatan korupsi dengan pembeli lelang beritikad baik yang telah memperoleh aset melalui prosedur formal dan sah secara administratif. Di satu sisi, negara berkewajiban memulihkan aset hasil tindak pidana untuk kepentingan publik, sedangkan di sisi lain, hukum juga mengakui perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik dalam memperoleh suatu hak melalui mekanisme yang sah. Dalam konteks tindak pidana korupsi, salah satu langkah penting untuk memulihkan kerugian negara adalah melalui *asset recovery* (perampasan aset).

Hal ini memunculkan pertanyaan mengenai kedudukan hukum pembeli lelang terhadap aset hasil tindak pidana korupsi yang telah melalui proses AYDA. Asas hukum *nemo dat quod non habet* yang berarti seseorang tidak dapat mengalihkan hak yang tidak dimilikinya menjadi relevan, sebab lembaga keuangan yang memperoleh agunan dari debitur ternyata tidak memiliki hak milik yang sah atas aset hasil kejahatan tersebut. Akibatnya, hak kepemilikan yang dialihkan kepada pembeli lelang berpotensi tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna, sekalipun pembeli lelang telah beritikad baik.

Situasi tersebut menggambarkan adanya celah hukum dalam praktik pelaksanaan AYDA, di mana aspek kehati-hatian, lembaga keuangan sering kali belum mencakup pemeriksaan mendalam terhadap suatu status hukum asal-usul aset yang dijadikan agunan. Ketidakjelasan batas tanggung jawab antara lembaga keuangan, penyelenggara lelang, dan pembeli lelang menyebabkan potensi sengketa kepemilikan

¹ Muhlizi, Arfan Faiz, *Penataan Regulasi dalam Mendukung Pembangunan Ekonomi Nasional*, Jurnal Rechtsvinding Media Pembinaan Hukum Nasional 6, no 3, hal. 350.

yang berkepanjangan. Di sisi lain, sistem hukum positif Indonesia belum memberikan pengaturan yang komprehensif mengenai perlindungan hukum bagi pembeli lelang dalam transaksi lelang yang objeknya kemudian terbukti merupakan hasil tindak pidana.

Kondisi ini menunjukkan adanya ketidakpastian hukum dan potensi kerugian bagi pembeli lelang yang bertindak sesuai prosedur. Di sisi lain, tidak adanya pengaturan yang tegas mengenai tanggung jawab lembaga keuangan dan mekanisme perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik menimbulkan kekosongan norma. Oleh karena itu, diperlukan kajian mendalam mengenai kedudukan hukum pembeli lelang dalam proses AYDA terhadap aset rampasan hasil tindak pidana korupsi, guna menemukan keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, serta perlindungan terhadap pihak-pihak yang beritikad baik dalam transaksi lelang. Selain memiliki urgensi praktis dalam mencegah kerugian bagi masyarakat dan lembaga keuangan, penelitian ini juga memiliki nilai teoretis dalam memperkuat penerapan asas-asas hukum perdata dan pidana dalam konteks perampasan aset negara. Dengan demikian, kajian ini diharapkan agar mampu memberikan sumbangan terhadap pengembangan hukum positif di Indonesia, khususnya dalam ranah hukum jaminan dan kasus korupsi.

1.2 Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana Mekanisme AYDA dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Menurut Sistem Hukum di Indonesia?
- 2) Bagaimana Kedudukan Hukum dan Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Aset Rampasan Tindak Pidana Korupsi dalam Proses AYDA?

1.3 Tujuan Penulisan

- 1) Untuk Menganalisis Mekanisme AYDA dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Menurut Sistem Hukum di Indonesia
- 2) Untuk mengidentifikasi Kedudukan Hukum dan Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Aset Rampasan Tindak Pidana Korupsi dalam Proses AYDA

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan metode yuridis normatif, yaitu pendekatan penelitian hukum yang menekankan pada kajian norma hukum positif, asas hukum, dan doktrin peraturan hukum yang berhubungan dengan isu yang diteliti. Metode ini diterapkan untuk mengevaluasi bagaimana ketentuan hukum yang sedang berlaku mengatur kedudukan hukum pembeli lelang yang beritikad baik terhadap aset yang berasal dari tindak pidana korupsi dalam proses Agunan Yang Diambil Alih (AYDA), serta jenis perlindungan hukum yang dapat diberikan. Sumber data dalam penelitian ini berasal dari data sekunder, yang meliputi bahan hukum primer seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, dan peraturan pelaksanaannya untuk AYDA dan lelang. Selain itu, digunakan bahan hukum sekunder berupa buku-buku, jurnal akademik, dan pandangan para ahli hukum terkait. Pendekatan yang diterapkan mencakup pendekatan berbasis perundang-undangan dan pendekatan studi kasus. Analisis dilakukan secara deskriptif analitis, yaitu dengan cara menguraikan, menafsirkan, dan mengkaji kesesuaian antara norma hukum yang

berlaku dengan praktik nyata, untuk menemukan landasan argumentatif hukum yang kuat mengenai kedudukan dan perlindungan hukum pembeli lelang.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Mekanisme AYDA dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Menurut Sistem Hukum di Indonesia

AYDA merupakan salah satu langkah yang diambil oleh bank untuk mengurangi atau menekan tingkat kredit macet (Non-Performing Loan atau NPL), yang berpotensi menurunkan kesehatan dan stabilitas keuangan bank. Mekanisme ini dilakukan dengan cara mengambil alih agunan yang sebelumnya dijamin oleh debitur. Tujuan utama pelaksanaan AYDA adalah untuk memperoleh kembali dana pinjaman yang belum tertagih, sehingga kerugian pihak bank dapat diminimalkan.

Menurut Pasal 37 POJK Nomor 2/POJK.03/2022, bank hanya dapat melakukan pengambilalihan agunan setelah terlebih dahulu menetapkan bahwa aset produktif debitur telah berstatus macet. Ketentuan ini menegaskan bahwa pengambilalihan tidak dapat dilakukan sebelum adanya penetapan resmi mengenai kualitas aset yang masuk dalam kategori macet. Status macet ini menjadi indikator bahwa debitur benar-benar gagal memenuhi kewajiban kreditnya dalam jumlah yang signifikan, sehingga langkah pengambilalihan agunan melalui AYDA menjadi bentuk mitigasi risiko yang dapat ditempuh oleh bank.

Kegagalan debitur dalam memenuhi kewajiban yang disepakati sering terjadi dalam perjanjian kredit antara debitur dan bank. Gagal bayar merujuk pada perilaku di mana seseorang gagal atau lalai dalam memenuhi kewajiban yang tercantum dalam kontrak antara kreditur dan debitur.² Seperti yang tercantum dalam Pasal 1238 KUHPdata, "Debitur dinyatakan gagal bayar melalui surat perintah eksekusi, atau dokumen serupa, atau berdasarkan kekuatan perjanjian itu sendiri, yaitu jika perjanjian tersebut mengakibatkan debitur dianggap gagal bayar setelah berakhirnya waktu yang ditentukan." Pasal ini menyatakan bahwa debitur dapat dinyatakan wanprestasi secara hukum jika kreditur telah memberikan peringatan atau panggilan untuk memenuhi kewajibannya. Namun, jika perjanjian telah menetapkan batas waktu yang jelas untuk pelaksanaan, maka wanprestasi terjadi secara otomatis tanpa perlu peringatan sebelumnya.

Penerapan AYDA sebagai bentuk penyelesaian kredit macet mencerminkan implementasi teori mengenai penyelesaian sengketa melalui cara non-litigasi atau di luar jalur pengadilan. Mekanisme ini sejalan dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang memberikan ruang bagi para pihak untuk menyelesaikan permasalahan melalui perundingan dan kesepakatan bersama tanpa harus melalui proses pengadilan yang panjang dan mahal.³

Sebelum menerapkan AYDA, bank-bank wajib melakukan penilaian komprehensif terhadap jaminan yang akan diambil alih. Penilaian ini melibatkan aspek hukum, ekonomi, dan keuangan guna memastikan kelayakan pengambilalihan aset tersebut dan memiliki potensi untuk dijual kembali dalam jangka waktu yang

² Saliman. Abdul Rasyid, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2004), hal. 15

³ Lusi Intan Puspita, *Peran Notaris Terhadap Lelang Eksekusi Melalui Mekanisme Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet*, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya, 2025, hal 97.

ditentukan. Selain itu, bank-bank harus memastikan bahwa penilaian jaminan dilakukan oleh penilai independen sesuai dengan ketentuan POJK Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Bank sebagai pihak kreditur memiliki hak untuk menuntut ganti kerugian kepada debitur apabila terjadi wanprestasi. Ganti kerugian tersebut dapat meliputi⁴:

1. Biaya, yaitu seluruh pengeluaran yang sebenarnya dikeluarkan oleh kreditur dalam pelaksanaan perjanjian kredit.;
2. Kerugian (rugi), yakni segala bentuk kehilangan atau kerusakan terhadap barang atau aset milik kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian atau perbuatan debitur; dan
3. Bunga, yaitu pendapatan yang seharusnya diperoleh oleh kreditur jika debitur telah memenuhi kewajibannya tepat waktu, tetapi tidak terwujud akibat kelalaian debitur.

Bank menempuh mekanisme AYDA sebagai upaya untuk meminimalkan kerugian dengan memastikan bahwa kredit atau pembiayaan yang bersangkutan telah berstatus kredit macet. Pelaksanaan AYDA dilakukan melalui dua tahapan utama, yaitu tahapan perolehan dan tahapan penyelesaian. Pada tahap perolehan, pihak bank dan debitur membuat serta menyepakati perjanjian AYDA sebagai dasar pelaksanaan tindakan hukum, di mana bank memperoleh hak atas agunan yang sebelumnya dijamin oleh debitur. Sementara itu, tahap penyelesaian merupakan fase di mana bank melakukan penjualan atas agunan yang telah diperoleh tersebut, dengan tujuan untuk memulihkan dana dan menyelesaikan kredit macet.

Pelaksanaan AYDA sendiri dapat dilakukan melalui tiga cara, yaitu: (1) pelelangan, (2) penyerahan sukarela dari debitur, dan (3) penjualan oleh bank berdasarkan kuasa yang diberikan debitur untuk menjual agunannya di luar proses lelang. Bank dapat membeli dan melelang kembali agunan tersebut sesuai dengan ketentuan kredit yang telah disetujui bersama.

Lelang merupakan salah satu metode penjualan AYDA yang memiliki sejumlah keunggulan, karena prosesnya dilakukan secara terbuka dan bersifat kompetitif. Adapun yang dimaksud lelang adalah mekanisme penentuan pemenang melalui proses kompetitif dalam kegiatan penjualan, pembelian, atau pemanfaatan barang dan/atau jasa yang terbuka bagi masyarakat umum. Proses ini dilakukan dengan penawaran harga yang bersifat fluktuatif atau dapat berubah-ubah untuk memperoleh harga tertinggi atau paling menguntungkan, yang diawali dengan upaya mengumpulkan peminat baik melalui Pengumuman Lelang atau cara lainnya.⁵ Pelaksanaan lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 yang selanjutnya diperbaharui dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 122/2023).

Penjualan melalui metode lelang dilakukan secara resmi dan formal, di mana bank berperan sebagai pembeli dengan memakai akta de command. Akta de command juga merupakan akta notaris yang berisi pernyataan untuk siapa seseorang melakukan

⁴ Ginting, et., al., *Sosialisasi Pembuktian Wanprestasi Kasus Utang Piutang (Analisis Putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/Pn Kbm)*, Jurnal Pengabdian West Science 2 no. 11, hal. 140.

⁵ Raden Ibnu Arly, *Pembaharuan Hukum Lelang di Indonesia (the renewal of law auction in Indonesia)*, (Surabaya: Pustaka Aksara, 2022), hal 114.

pembelian.⁶ Fungsi akta de command yaitu sebagai bentuk perlindungan dan penguatan hukum bagi bank dalam melakukan pembelian agunan hasil lelang. Akta ini berperan sebagai bukti tertulis yang memiliki kekuatan hukum tetap dalam proses AYDA, Serta adanya bukti asli yang dibuat secara sah di hadapan pihak berwenang dengan tujuan memperoleh pengakuan resmi dan sah.⁷

Pengambilalihan agunan milik debitur oleh bank yang dilakukan melalui penyerahan sukarela dari debitur harus mengikuti prosedur yang telah ditetapkan, sesuai dengan ketentuan Pasal 64 ayat (1) POJK Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan menyebutkan bahwa:

Pengambilalihan atau penarikan agunan oleh PUJK wajib memenuhi ketentuan:

1. Konsumen terbukti wanprestasi;
2. Konsumen sudah diberikan surat peringatan, dan;
3. PUJK memiliki sertifikat jaminan fidusia, sertifikat hak tanggungan, dan/atau sertifikat hipotek.

Untuk tahap penyerahan secara sukarela harus diawali dengan adanya kesepakatan tertulis antara para pihak. Kesepakatan tertulis tersebut dituangkan dalam penandatanganan akta perjanjian penyerahan jaminan. Dalam akta ini tercantum pengakuan debitur atas jumlah utangnya hingga tanggal penandatanganan akta sebagai bentuk penyelesaian kewajiban, disertai dengan rincian agunan kredit yang dimiliki. Selain itu, akta juga memuat pernyataan debitur yang mengakui ketidakmampuannya untuk melunasi kredit sesuai ketentuan dalam perjanjian kredit, jumlah utang yang harus dilunasi, serta nilai atau harga objek jaminan yang diberikan oleh debitur atau pemilik agunan kepada bank.⁸

Dengan menggunakan metode ini, proses perolehan agunan oleh bank atas kredit bermasalah dapat dilakukan dengan lebih efisien dan efektif, sehingga bank dapat segera menjual atau memanfaatkan agunan tersebut sesuai dengan kebijakan pengelolaan aset yang berlaku. Selain itu, metode ini juga membantu menekan biaya, seperti biaya pengumuman lelang dan biaya administrasi lainnya.

Selain dua metode yang telah disebutkan, terdapat pula metode penjualan oleh bank berdasarkan kuasa dari debitur untuk menjual agunannya di luar proses lelang. Kuasa menjual tersebut harus dibuat dalam bentuk akta autentik oleh notaris, yang berisi pemberian wewenang dari pemilik agunan kepada bank untuk melakukan penjualan agunan yang dijaminakan atas suatu utang apabila debitur gagal memenuhi kewajiban pembayarannya. Dalam pelaksanaannya, bank tetap harus memberikan pemberitahuan kembali kepada debitur sebelum melakukan eksekusi terhadap agunan tersebut. Metode terakhir juga cenderung memiliki proses yang lebih cepat dan sederhana karena tidak perlu melalui mekanisme lelang publik yang cukup memakan waktu, serta biaya yang lebih efisien dan juga tentunya memiliki dasar hukum yang

⁶ Iskandar, et., al, *Fungsi Akta de Command Dalam Proses Lelang Jaminan Debitur Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia*, Jurnal Hukum to-ra Hukum untuk Mengatur dan Melindungi Masyarakat, Volume 7 Special Issue, hal. 235.

⁷ Wulandari, et., al, *Penyelesaian Kredit Macet oleh BPR pada Pelelangan Melalui Acte de Command*, Jurnal Preferensi Hukum 4, no. 2. hal. 180.

⁸ David, *Penyerahan Objek Jaminan Hak Tanggungan Secara Sukarela Melalui Mekanisme Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Sebagai Upaya Mengatasi Kredit Macet Berdasarkan Asas Proporsionalitas*, Tesis Program Magister Kenotariatan Universitas Surabaya, hal. 36.

kuat sehingga sah melindungi bank dalam melakukan tindakan penjualan agunan. Karena proses dilakukan di luar lelang terbuka, sehingga informasi mengenai kredit macet juga tidak tersebar luas, sehingga reputasi debitur tetap terjaga.

Kepastian hukum tercermin melalui adanya regulasi yang menjadi dasar serta memberikan kewenangan bagi bank untuk memperoleh Agunan Yang Diambil Alih (AYDA), termasuk tata cara penjualannya yang telah diatur dalam Undang-Undang P2SK dan berbagai ketentuan pelaksanaannya, salah satunya melalui mekanisme lelang sebagaimana diatur dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023. Prinsip keadilan diwujudkan dalam pelaksanaan AYDA dengan mengutamakan transparansi dan itikad baik dari seluruh pihak yang terlibat.

Proses penjualan AYDA dapat dilakukan melalui berbagai cara di atas, yaitu lelang, penyerahan sukarela dan penjualan di bawah tangan, maupun eksekusi berdasarkan kuasa menjual. Dalam setiap metode tersebut, debitur tetap diberikan kesempatan untuk terlibat dalam penyelesaian kredit bermasalah, guna memastikan bahwa hak-hak debitur tetap dihormati serta menghindari penyalahgunaan kewenangan oleh pihak bank. Keterlibatan pihak independen dalam proses penilaian agunan turut memperkuat penerapan prinsip keadilan dalam pelaksanaan AYDA. Dengan demikian, mekanisme AYDA mampu memberikan jaminan kepastian hukum, perlindungan yang proporsional bagi para pihak, serta memperkuat kepercayaan terhadap sistem perbankan nasional.

Setelah memahami mekanisme Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) sebagai sarana penyelesaian kredit bermasalah dalam sistem hukum perbankan di Indonesia, muncul persoalan lanjutan ketika pelaksanaan AYDA berkaitan dengan objek yang ternyata memiliki asal-usul tidak sah, seperti aset yang termasuk kategori rampasan negara akibat tindak pidana korupsi. Dalam praktiknya, bank sering melakukan penjualan AYDA melalui mekanisme lelang untuk mengembalikan nilai aset yang telah diambil alih. Namun, permasalahan timbul ketika objek lelang tersebut ternyata merupakan aset yang secara hukum telah ditetapkan sebagai hasil tindak pidana korupsi. Kondisi ini menimbulkan benturan antara kepentingan perbankan untuk memulihkan nilai kredit dengan kepentingan negara dalam merampas aset hasil kejahatan demi pemulihan kerugian negara. Lebih lanjut, situasi ini juga menimbulkan ketidakpastian bagi pihak ketiga, khususnya pembeli lelang, mengenai status hukum kepemilikan atas aset yang diperolehnya. Oleh karena itu, perlu dikaji secara mendalam mengenai kedudukan hukum pembeli lelang terhadap aset rampasan korupsi dalam proses AYDA serta bentuk perlindungan hukum yang layak diberikan kepada pihak ketiga yang beritikad baik.

3.2 Kedudukan Hukum dan Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Aset Rampasan Tindak Pidana Korupsi dalam Proses AYDA

Istilah lelang berasal dari Bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam Bahasa Inggris, disebut dengan istilah *auction*.⁹ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia lelang dijelaskan sebagai penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang.¹⁰

⁹ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hal. 237.

¹⁰ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1988), hal. 510.

Lelang sendiri dilaksanakan oleh Pejabat Lelang yang berwenang, umumnya dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), sebagai representasi negara untuk menjamin keabsahan formil dari proses tersebut. Tahapan lelang dimulai dari pengumuman lelang yang bersifat terbuka, dilanjutkan dengan pelaksanaan lelang secara lisan atau elektronik, penetapan pemenang lelang, pembayaran lunas harga lelang, hingga penerbitan akta risalah lelang yang membuktikan telah terjadi pemindahan hak atas objek lelang dari penjual ke pembeli.

Usman (2016) menjelaskan bahwa risalah lelang merupakan dokumen resmi yang disusun secara formal oleh pejabat lelang sebagai bentuk laporan autentik atas pelaksanaan kegiatan lelang. Dokumen ini memiliki legitimasi hukum sebagai akta autentik dan berfungsi sebagai alat bukti yang sah serta memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Dengan demikian, segala isi dan keterangan yang tercantum di dalam risalah lelang dianggap benar dan memiliki kekuatan hukum yang tidak dapat disangkal. Lebih lanjut, risalah lelang memiliki tiga dimensi kekuatan pembuktian, yaitu: (1) kekuatan pembuktian lahiriah, diperlakukan seperti akta autentik selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, (2) kekuatan pembuktian formil, menunjukkan bahwa peristiwa yang tercantum benar-benar terjadi, (3) kekuatan pembuktian materil, mengikat secara hukum semua pihak yang terlibat, kecuali terdapat alat bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Pembeli lelang secara umum adalah pihak yang sah memenangkan suatu objek dalam pelaksanaan lelang dan memperoleh hak atas objek tersebut berdasarkan risalah lelang yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang Negara. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pembeli lelang merupakan pihak yang mengajukan penawaran tertinggi dan memenuhi seluruh ketentuan pembayaran serta prosedur lelang yang berlaku. Dengan kata lain, pembeli lelang adalah subjek hukum yang memperoleh hak atas objek lelang secara sah, selama proses lelang dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Jika pada mekanisme AYDA aset dialihkan melalui proses non-litigasi antara bank dan debitur, maka pada tindak pidana korupsi peralihan aset terjadi melalui mekanisme hukum publik yang menegaskan perampasan oleh negara. Tindak pidana korupsi merupakan salah satu bentuk kejahatan luar biasa, pengertian tindak pidana korupsi diatur dalam Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001. Berdasarkan Pasal 2 dan Pasal 3 Undang-Undang tersebut, korupsi diartikan sebagai perbuatan melawan hukum dengan tujuan memperkaya diri sendiri atau orang lain maupun suatu korporasi yang dapat merugikan keuangan atau perekonomian negara.

Dalam sistem hukum di Indonesia, perampasan aset dipandang sebagai bagian dari pidana tambahan yang dapat dikenakan terhadap pelaku tindak pidana, berupa penyitaan dan pengambilalihan barang-barang hasil dari kejahatan. Ketentuan ini berlaku secara umum terhadap semua tindak pidana yang menimbulkan kerugian negara dan telah terbukti secara sah melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.¹¹

¹¹ Lonna Yohanes Lengkong, *Urgensi Penerapan Perampasan Aset Dalam Tindak Pidana Pencucian Uang*, *Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia*, *Jurnal Hukum to-ra* 9, Issue 3 (2023), hal. 357.

Sebagai negara demokratis yang juga merupakan peserta Konvensi PBB Anti Korupsi (UNSAK) 2023, Indonesia telah meratifikasi konvensi tersebut melalui Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2006 tentang Pengesahan United Nations Convention Against Corruption. Meskipun demikian, sistem hukum Indonesia belum sepenuhnya mengatur mekanisme perampasan aset tanpa pemidanaan (NCB asset forfeiture). Saat ini, Indonesia masih menerapkan dua jenis mekanisme perampasan aset, yaitu melalui jalur pidana (criminal forfeiture atau in personam), perampasan aset perdata, dan perampasan aset administratif.¹²

Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tindakan penyitaan dan perampasan terhadap benda atau harta milik seseorang hanya dapat dilakukan apabila telah ada atau disertai dengan suatu tindak pidana yang berkaitan langsung dengan benda atau barang tersebut. Dengan kata lain, keberadaan tindak pidana merupakan syarat utama agar penyitaan atau perampasan dapat dilaksanakan secara sah. Tanpa adanya ketertarikan antara suatu benda dengan tindak pidana tertentu, maka proses penyitaan maupun perampasan aset benda tersebut tidak memiliki dasar hukum untuk dilakukan.¹³

Dalam konteks tindak pidana korupsi, aset yang diperoleh dari hasil korupsi tidak hanya dianggap sebagai milik pelaku, melainkan sebagai bagian dari kerugian negara. Oleh karena itu, perampasan terhadap aset hasil korupsi merupakan bentuk dari pemulihan (recovery) terhadap kerugian negara dan sekaligus sarana untuk menegakkan keadilan sosial. Dengan demikian, prinsip perampasan aset memiliki dua dimensi utama yaitu sebagai instrumen pemulihan kerugian negara dan sebagai sarana penegakan hukum pidana.

Menurut Faniawan (2020) barang rampasan negara merupakan setiap benda yang sebelumnya telah disita oleh aparat penegak hukum, baik berupa alat, barang bukti, maupun benda lainnya, yang berdasarkan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dinyatakan sebagai milik negara. Suatu benda baru memperoleh status sebagai barang rampasan apabila sebelumnya dilakukan penyitaan dalam rangka proses penegakan hukum, khususnya dalam tahap pemeriksaan perkara pidana, guna menunjang kelancaran penyidik dan pembuktian oleh hakim maupun jaksa.¹⁴

Permasalahan kemudian muncul ketika aset hasil tindak pidana tersebut dialihkan atau diperjualbelikan kepada pihak lain. Dalam konteks ini, asas nemo dat quod non habet menjadi penting untuk menilai sejauh mana keabsahan hak kepemilikan yang timbul dari proses tersebut. Dalam AYDA ketika bank mengambil alih agunan debitur yang gagal memenuhi kewajibannya, asas ini menjadi relevan karena muncul persoalan mengenai keabsahan kepemilikan bank terhadap objek AYDA terutama apabila aset tersebut terkait dengan tindak pidana, misalnya berasal dari hasil korupsi atau menggunakan harta hasil kejahatan sebagai jaminan kredit. Dalam kasus tersebut, status kepemilikan bank atas aset yang dijamin menjadi cacat hukum, karena debitur pada dasarnya tidak memiliki hak penuh atas harta hasil

¹² David Fredrick Albert Porajow, "Non-Conviction Based Asset Forfeiture Sebagai Alternatif Mempeoleh Kembali Non-Conviction Baset Asset Forfeiture", hal. 94-95.

¹³ Cepy Indra Gunawan, *Perampasan Barang Bukti Tindak Pidana Pencucian Uang Dalam Rangka Pengembalian Aset Negara*, Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Jambi, *Hangoluan Law Review* 1 No. 1 (2022), hal 118.

¹⁴ Abikul Halik, Djoni Sumardi Gozali, *Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Barang Rampasan Negara Yang Berstatus Objek Jaminan Fidusia*, Program Magister Ilmu Hukum Universitas Mangkurat, *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Bahasa* 4, No. 2 (2025).

kejahatan yang dijamin. Oleh karena itu, ketika bank melelang atau menjual kembali aset tersebut, maka hak kepemilikan yang dialihkan kepada pembeli lelang juga tidak sempurna. Prinsip *nemo dat quod non habet* memastikan bahwa tidak ada pihak yang dapat memperoleh hak lebih besar dari apa yang dimiliki oleh pihak sebelumnya.

Kepastian hukum dalam penyelenggaraan lelang memiliki peranan yang krusial, mengingat lelang merupakan salah satu instrumen utama dalam kegiatan perdagangan barang. Adanya jaminan kepastian hukum memberikan landasan yang kuat bagi terselenggaranya proses lelang yang transparan dan adil, sekaligus mendorong partisipasi yang lebih luas dari masyarakat, karena para peserta merasa terlindungi hak-haknya serta memiliki kepercayaan terhadap integritas mekanisme lelang tersebut. Ketika objek lelang ternyata merupakan aset hasil tindak pidana korupsi atau kejahatan lainnya, posisi hukum pembeli lelang menjadi lemah. Hal ini karena secara substansial, benda hasil kejahatan tetap menjadi milik negara (dalam kasus korupsi) atau menjadi objek perampasan berdasarkan ketentuan hukum pidana. Walaupun pembeli lelang telah melalui prosedur lelang yang sah secara administratif, kepemilikan tersebut dapat dibatalkan atau tidak diakui secara hukum, karena sumber hak yang dialihkan berasal dari tindakan melawan hukum. Dengan demikian, penerapan asas tersebut menunjukkan bahwa legalitas formal (melalui lelang) tidak dapat mengesampingkan cacat substantif pada hak asalnya. Pembeli yang beritikad baik memang dapat diberikan perlindungan hukum terbatas, namun perlindungan tersebut tidak menghapus fakta bahwa hak yang diterimanya tidak sah secara materiil apabila objeknya merupakan hasil kejahatan. Dalam konteks ini, asas *nemo dat quod non habet* menjadi jembatan antara hukum perdata dan hukum pidana, yang menegaskan bahwa hak kepemilikan tidak dapat diperoleh dari sumber yang tidak sah, sekalipun melalui mekanisme hukum formal seperti lelang atau AYDA.

Pembeli lelang menghadapi risiko hukum yang cukup besar ketika objek yang dibeli ternyata terindikasi berasal dari tindak pidana. Risiko tersebut meliputi pembatalan hasil lelang, kehilangan hak kepemilikan, hingga potensi kerugian materiil tanpa adanya jaminan penggantian dari negara. Dalam posisi ini, pembeli lelang berada pada situasi yang rentan karena hukum lebih mengutamakan pemulihan aset negara daripada perlindungan atas transaksi perdata. Oleh sebab itu, penting bagi calon pembeli untuk melakukan pemeriksaan mendalam terhadap legalitas dan asal-usul objek lelang sebelum melakukan penawaran.

Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam proses lelang pada hakikatnya sejalan dengan perlindungan yang berlaku dalam transaksi jual beli, mengingat lelang memiliki karakter yuridis yang serupa dengan jual beli sebagaimana diatur dalam KUHPdata. Kesamaan tersebut tampak pada unsur esensialia yang terkandung di dalamnya, yaitu adanya suatu perjanjian antara dua pihak, di mana satu pihak berjanji untuk menyerahkan barang, sedangkan pihak lainnya berkewajiban untuk membayar harga yang disepakati, sebagaimana ternyata dalam Pasal 1457 KUHPdata. Dengan demikian, ketentuan umum (*Lex Generalis*) dalam Bab V KUHPdata tetap berlaku terhadap perjanjian lelang. Namun demikian, lelang memiliki identitas dan karakteristik tersendiri yang diatur secara lebih spesifik melalui ketentuan *Lex Specialis*, yaitu peraturan yang secara khusus mengatur mekanisme dan prosedur lelang. Salah satu regulasi yang memiliki pengaruh signifikan terhadap

pelaksanaan perjanjian lelang adalah Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 5/KN/2017 tentang risalah lelang.¹⁵

Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang dimulai sejak tahap proses lelang dan penerbitan risalah lelang. Pembeli lelang memperoleh jaminan hukum karena proses peralihan telah melalui mekanisme resmi dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Apabila dikemudian hari ada permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian jual beli lelang, seperti objek yang di lelang ternyata merupakan aset rampasan negara akibat tindak pidana yang dilakukan, maka kembali mengacu pada risalah lelang untuk melihat bagaimana pertanggungjawaban akan hal tersebut. Dalam konteks aset rampasan tindak pidana korupsi, perlindungan hukum tersebut tidak bersifat mutlak. Jika di kemudian hari terbukti bahwa aset yang dilelang merupakan hasil kejahatan atau perolehannya tidak sah, maka hak kepemilikannya menjadi lemah.

Untuk itu, sistem hukum berupaya menyeimbangkan dua kepentingan melalui perlindungan hukum preventif dan represif:

1. Perlindungan preventif, yaitu melalui mekanisme administrasi dan verifikasi hukum yang ketat sebelum lelang AYDA dilaksanakan. Misalnya memastikan status hukum objek telah bebas dari sengketa atau perampasan pidana.
2. Perlindungan represif, yaitu memberikan hak bagi pembeli lelang untuk menempuh upaya hukum, seperti keberatan atau gugatan perdata apabila kemudian haknya diganggu akibat permasalahan hukum di kemudian hari. Upaya ini berfungsi untuk memulihkan hak dan memberikan kompensasi terhadap kerugian yang dialami.

Selain jaminan hukum yang diberikan melalui risalah lelang, pembeli juga dapat memperoleh bentuk perlindungan hukum lainnya berdasarkan asas dan instrumen hukum yang lebih luas. Perlindungan ini dimaksudkan untuk menjaga keseimbangan antara kepastian hukum bagi pihak beritikad baik dan kepentingan negara dalam penegakan hukum atas aset hasil tindak pidana.

Pertama, perlindungan hukum bagi pembeli lelang dapat ditemukan dalam asas itikad baik (*goede trouw*) sebagaimana termuat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, yang menyatakan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini mengandung makna bahwa pihak yang bertindak jujur, tidak mengetahui adanya cacat hukum pada objek transaksi, serta memperoleh hak melalui cara yang sah, berhak memperoleh perlindungan hukum. Dalam konteks lelang, pembeli seharusnya tidak menanggung akibat hukum dari kesalahan atau kelalaian pihak lain selama proses administrasi lelang.

Kedua, perlindungan juga dapat bersumber dari asas kepastian hukum (*rechtssicherheit*) sebagaimana dijamin oleh Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil. Dalam hal ini, pembeli lelang memiliki hak untuk mendapatkan kepastian atas status kepemilikan aset yang telah diperolehnya. Oleh karena itu, setiap tindakan pemerintah

¹⁵ Mohammad Algifarri Sukmaya, *et., al., Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Hal Eksekusi Terhalang Oleh Gugatan Ditinjau dari Hukum Jaminan*, Jurnal Ilmiah Galuh Justisi 8, no. 20 (2020), hal. 20.

yang membatalkan hasil lelang harus disertai dengan dasar hukum yang jelas dan tidak merugikan pihak yang telah bertindak sesuai dengan prosedur.

Ketiga, perlindungan hukum bagi pembeli lelang juga dapat berupa hak ganti kerugian (*restitutio in integrum*) apabila terbukti bahwa pembeli mengalami kerugian akibat kesalahan administrasi atau kelalaian negara dalam melaksanakan proses lelang. Meskipun mekanisme ini belum diatur secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan mengenai lelang, dasar hukumnya dapat ditelusuri dari prinsip umum pertanggungjawaban negara (*state liability*) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

4. KESIMPULAN

Mekanisme Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) merupakan salah satu instrumen hukum yang digunakan oleh lembaga perbankan untuk menyelesaikan kredit bermasalah melalui pengambilalihan aset debitur sebagai pelunasan utang. Proses AYDA diatur secara sistematis melalui ketentuan hukum perbankan dan perpajakan, serta memerlukan kehati-hatian karena aset yang diambil alih memiliki status hukum yang kompleks, terutama apabila di kemudian hari diketahui bahwa aset tersebut berasal dari tindak pidana korupsi. Pembeli lelang memiliki kedudukan hukum yang diakui secara formil melalui akta risalah lelang yang bersifat otentik dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Namun secara materiil, kedudukan tersebut dapat menjadi lemah apabila objek lelang ternyata merupakan aset rampasan negara yang berasal dari tindak pidana, karena negara memiliki hak prioritas atas hasil kejahatan tersebut berdasarkan prinsip *asset recovery*. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik menjadi hal yang krusial. Perlindungan ini seharusnya diberikan sepanjang pembeli telah memenuhi prosedur lelang yang sah, tidak mengetahui asal-usul aset sebagai hasil kejahatan, dan memperoleh risalah lelang resmi. Namun, perlindungan tersebut tidak dapat menghapus hak negara untuk merampas aset hasil tindak pidana, melainkan menempatkan pembeli sebagai pihak yang berhak memperoleh kompensasi atau pemulihan melalui mekanisme hukum perdata. Dengan demikian, diperlukan sinkronisasi dan harmonisasi regulasi antara hukum perbankan, hukum lelang, dan hukum pidana korupsi agar pelaksanaan AYDA dan lelang aset rampasan dapat memberikan kepastian hukum baik bagi negara sebagai pihak yang berwenang merampas aset hasil kejahatan, maupun bagi masyarakat yang beritikad baik dalam transaksi lelang resmi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Rasyid Saliman. *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2004.
- Raden Ibnu Arly. *Pembaharuan Hukum Lelang di Indonesia (The Renewal of Law Auction in Indonesia)*. Surabaya: Pustaka Aksara, 2022.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1988.

Jurnal

- Abikul Halik and Djoni Sumardi Gozali. "Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Barang Rampasan Negara yang Berstatus Objek Jaminan Fidusia." *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Bahasa* 4, no. 2 (2025).

- Algifarri Sukmaya, Mohammad. "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Eksekusi Terhalang Oleh Gugatan Ditinjau dari Hukum Jaminan." *Jurnal Ilmiah Galuh Justiti* 8, no. 2 (2020).
- Barito, I. Y. "Pertanggungjawaban Pidana Notaris Dalam Proses Pembuatan Akta Dengan Menggunakan Kesaksian Palsu." *Unes Journal of Swara Justisia* 6, no. 4 (2023): 472–479.
- Cepy Indra Gunawan. "Perampasan Barang Bukti Tindak Pidana Pencucian Uang Dalam Rangka Pengembalian Aset Negara." *Hangoluan Law Review* 1, no. 1 (2022).
- Faniawan, D. "Barang Rampasan Negara dan Implementasinya dalam Sistem Hukum Pidana Indonesia." *Jurnal Hukum* 7 (2020).
- Ginting. "Sosialisasi Pembuktian Wanprestasi Kasus Utang Piutang (Analisis Putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/Pn Kbm)." *Jurnal Pengabdian West Science* 2, no. 11.
- Iskandar. "Fungsi Akta de Command Dalam Proses Lelang Jaminan Debitur Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia." *Jurnal Hukum To-ra: Hukum Untuk Mengatur dan Melindungi Masyarakat* 7, Special Issue.
- Lengkong, Lonna Yohanes. "Urgensi Penerapan Perampasan Aset Dalam Tindak Pidana Pencucian Uang." *Jurnal Hukum To-ra* 9, no. 3 (2023).
- Muhlizi, Arfan Faiz. "Penataan Regulasi Dalam Mendukung Pembangunan Ekonomi Nasional." *Jurnal Reschtvinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 6, no. 3.
- Porajow, David Fredriek Albert. "Non Conviction Based Asset Forfeiture Sebagai Alternatif Memperoleh Kembali Aset Hasil Kejahatan." *Jurnal Hukum* 12, no. 2 (2023).
- Wulandari, dkk. "Penyelesaian Kredit Macet oleh BPR pada Pelelangan Melalui Acte de Command." *Jurnal Preferensi Hukum* 4, no. 2.
- David. Penyerahan Objek Jaminan Hak Tanggungan Secara Sukarela Melalui Mekanisme Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Sebagai Upaya Mengatasi Kredit Macet Berdasarkan Asas Proporsionalitas. Tesis, Program Magister Kenotariatan, Universitas Surabaya.
- Puspita, Lusi Intan. Peran Notaris Terhadap Lelang Eksekusi Melalui Mekanisme Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Sebagai Alternatif Penyelesaian *Kredit Macet*. Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Sriwijaya, 2025.

Peraturan Perundang Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi