



Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Atas Objek Lelang Beritikad Baik Yang Di Batalkan Oleh Pengadilan

Holidil Iswandi¹, Firdaus², Rahmad Hendra³

^{1, 2, 3}Universitas Riau

Received: 15 Oktober 2024
Revised: 22 Oktober 2024
Accepted: 29 Oktober 2024

Abstract

In the auction process that has been carried out, there will be legal consequences, namely the transfer of the rights of the auction object from the seller to the auction winner. In the case of transferring the rights of the auction object, it turns out to cause a problem, such as the auction winner being unable to control the auction object, and the cancellation of the auction based on the decision of the District Court. This research was conducted to find out about the protection of the rights of the auction winner against a court decision canceling the auction and to find out what legal measures can be taken so that the auction winner who has good intentions does not have his rights harmed as a result of the decision to cancel the auction. This type of research is classified as normative legal research. In normative legal research, the data source is secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. Collecting data on normative legal research uses data collection techniques from a literature study. The data obtained through a literature study will be analyzed qualitatively. In drawing conclusions the author uses the deductive thinking method, namely a way of thinking that draws conclusions from a general statement or argument into a specific statement. Based on the research results, it can be understood that the District Court can cancel the auction for the execution of the Mortgage, the legal consequences arising from the cancellation of the auction for the execution of the Mortgage, as well as the legal protection obtained by the parties involved in the case. The parties can take legal action against the court decision in the event of canceling the auction of mortgage rights, including taking ordinary legal remedies such as resistance/verzet, appeal and cassation. Meanwhile, extraordinary legal remedies that can be taken include Judicial Review and Denderverzet.

Keywords: Auction Cancellation, Mortgage, Court

(*) Corresponding Author: hldliswnd@gmail.com

How to Cite: Iswandi, H., Firdaus, F., & Hendra, R. (2024). Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Atas Objek Lelang Beritikad Baik Yang Di Batalkan Oleh Pengadilan. <https://doi.org/10.5281/zenodo.14406794>.

INTRODUCTION

Hukum merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat manusia sehingga di dalam masyarakat selalu ada sistem hukum, ada masyarakat ada norma hukum (*ubi societas ibi ius*). Hal tersebut dimaksudkan oleh Cicero bahwa tata hukum harus mengacu pada penghormatan dan perlindungan bagi keluhuran martabat manusia. Hukum berupaya menjaga dan mengatur keseimbangan antara kepentingan atau hasrat individu yang egoistis dan kepentingan bersama. (Hendra)

Hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang kekuatan mengikatnya sama seperti Putusan Pengadilan. Sehingga apabila dikemudian hari kredit yang dicairkan tersebut bermasalah hingga akhirnya macet, maka kreditur

dapat mengeksekusi jaminan yang telah dibebani hak tanggungan tersebut. Pada posisi demikian, kreditor dalam melaksanakan eksekusi jaminan hak tanggungan harus tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Eksekusi merupakan upaya pemenuhan prestasi oleh pihak yang kalah kepada pihak yang menang dalam berperkara di Pengadilan. Sedangkan Hukum eksekusi merupakan hukum yang mengatur hal ihwal pelaksanaan putusan Hakim. (Sutiarnoto, 2018)

Lelang agunan hak tanggungan (hak atas tanah) tidak boleh sewenang-wenang untuk menjualnya, ada aturan yang harus dipenuhi. Menurut Undang-Undang tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah pasal 20 ayat 3, "Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu (bulan) sejak diberi diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya adalah 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang merasa keberatan". (Sumiati, 2019)

Dalam lelang eksekusi hak tanggungan, dikenal ada beberapa cara salah satunya bisa melalui balai lelang swasta, KPKNL dan Pengadilan Negeri. Pemegang Hak Tanggungan pertama itu dapat mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut. Kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang artinya kewenangan tersebut dipunyai demi hukum. Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut. Kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang artinya kewenangan tersebut dipunyai demi hukum. Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut. (Sjahdeini, 1999) 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.

Termasuk dalam pembatalan lelang atas permintaan penjual, apabila penjual tidak hadir dalam pelaksanaan lelang dengan kehadiran peserta lelang yang menyebabkan lelang menjadi batal dilaksanakan. Pembatalan lelang atas permintaan penjual (baik pembatalan secara tertulis maupun penjual tidak hadir dalam pelaksanaan lelang) dikenakan Bea Lelang Batal Atas Permintaan Penjual sesuai dengan Peraturan Pemerintah tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan.

Dalam perkara ini Pengadilan Negeri Bogor nomor 107/Pdt.G/2016/PN.Bgr yang membatalkan lelang eksekusi hak tanggungan dari PT. Bank Permata melalui fiat eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Bogor. Pertimbangan Majelis Hakim didasarkan adanya perbuatan melawan hukum pada saat peralihan hak objek jaminan sehingga pembebanan hak tanggungan menjadi batal, dan membatalkan eksekusi yang dilakukan Pengadilan Negeri Bogor. Hal ini memperlihatkan tidak hanya eksekusi Pasal 6 Undang-undang

Hak Tanggungan yang rawan gugatan, tetapi lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan fiat eksekusi Pengadilan Negeri pun dapat dibatalkan.

Pembatalan lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dibatalkan oleh pengadilan. Pembatalan hanya dapat dibatalkan sebelum lelang dilaksanakan hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2016 yang berisi bahwa Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga Pengadilan. Pembatalan lelang yang diajukan setelah lelang terjadi tidak dapat dilaksanakan, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2016 yang berbunyi bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Hal ini makin diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1068 K/Pdt/2008 yang berbunyi, Pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan.

Dalam penulisan penelitian ini, ada beberapa rujukan penelitian sebelumnya sebagai pedoman oleh penulis yang berguna dan sangat besar manfaatnya. Adapun penelitian yang berkaitan adalah Penelitian pertama oleh Dea Mahara Saputri tahun 2019 yang mengangkat judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”. Penelitian ini menitikberatkan permasalahan berupa bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik lelang eksekusi hak tanggungan. (Saputri, 2019)

Perbedaan dengan penelitian ini terletak pada fokus penelitian yaitu penulis lebih fokus terhadap pembatalan lelang terhadap objek atas hak tanggungan. Penelitian kedua oleh Mohammad Algifarri Sukmaya pada tahun 2020 yang mana penelitian ini menitikberatkan permasalahan berupa apabila terdapat gugatan pihak ketiga. Perbedaan penelitian dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah dalam pemilihan teori yang digunakan juga terdapat perbedaan.

METHODS

Adapun jenis penelitian dalam metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. (Ibrahim, 2006) Yuridis Normatif, yaitu pendekatan yang menggunakan konsepsi *legis positivis*. Konsep ini memandang hukum identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang. Konsepsi ini memandang hukum sebagai suatu sistem normatif yang bersifat mandiri, tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat yang nyata. (Soemitro, 1988)

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute aproach*) dan pendekatan kasus (*case aproach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengetahui keseluruhan peraturan hukum khususnya terkait Pembatalan Lelang. Pendekatan kasus bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum.

Sedangkan dilihat dari sifatnya penelitian tersebut bersifat deskriptif yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin

dengan manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, serta hanya menjelaskan keadaan objek masalahnya tanpa bermaksud mengambil kesimpulan yang berlaku umum. (Soekanto, 1981) Dalam penelitian pada umumnya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat dan dari bahan-bahan pustaka. Yang diperoleh langsung dari masyarakat dinamakan data primer (atau data dasar), sedangkan yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka lazimnya dinamakan data sekunder. (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2011)

Teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum yuridis normatif akan diperoleh melalui studi dokumen Studi dokumen yaitu mengumpulkan dokumen dan data-data yang diperlukan dalam permasalahan penelitian lalu ditelaah secara intens sehingga dapat mendukung dan menambah kepercayaan dan pembuktian suatu kejadian. (Aan Komariah dan Djam'an Satori, 2011) Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah yang pertama studi kepustakaan, merupakan teknik untuk mendapatkan data sekunder melalui dokumen-dokumen yang terkait engan masalah, tujuan dan manfaat penelitian. (Soekanto, Pengantar Pelitian Hukum, 1984)

Data yang telah dikumpulkan dan dikelompokkan akan dianalisis secara kualitatif. Analisis kualitatif merupakan cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, dalam pengertian apa yang dinyatakan responden secara tertulis ataupun lisan. Menggunakan metode deduktif yaitu penarikan kesimpulan dari yang umum kepada hal yang khusus berdasarkan teori yang ada.

RESULTS & DISCUSSION

Peserta lelang dengan penawaran tertinggi akan ditunjuk sebagai pemenang lelang. Selain harga penawaran tertinggi yang diajukan, pemenang lelang juga dikenakan bea lelang sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2020 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak pada Kementerian Keuangan. Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan 27/PMK.06/2016 Tentang Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan secara lelang. Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 13/PMK.06/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 Tentang Balai Lelang Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang.

Pasal 1 angkat 21 Peraturan Menteri Keuagam NOMOR 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang. Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Barang adalah tiap benda atau hak yang dapat dijual secara lelang. Setelah penetapan pemenang oleh Pejabat Lelang, pembeli memiliki kewajiban pelunasan pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang harus dilakukan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Sedangkan untuk Lelang Terjadwal Khusus, seperti pelunasan lelang UMKM tanpa uang jaminan lelang, pelunasan pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang dilakukan paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.

Gugatan secara umum muncul ketika terjadi ketidakpuasan seseorang. sebagai Negara hukum/rechstaat, setiap warga negara yang merasa haknya terlanggar, maka setiap warga berhak untuk mengajukan gugatan kepada pengadilan sebagai saluran haknya yang terlanggar. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang sebagian besar terjadi karena perbuatan melawan hukum. Tuntutan/petitum yang diajukan oleh penggugat dalam gugatannya pada intinya adalah gugatan perbuatan melawan hukum (PMH). (Prodjodikoro, 2000)

Dalam praktek banyak terjadi ketidakterimaan debitur dalam keputusan lelang terhadap hak tanggungan yang menjadi jaminan kreditnya. Debitur yang tidak terima kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk membatalkan risalah lelang. Apalagi pelelangan terjadi dengan adanya unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak Bank perihal menyalahi aturan tentang perjanjian kredit. Menurut Purnama Pianturi, ada beberapa karakteristik gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang, antara lain terkait: (Sianturi, 2008) 1. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitur sehubungan dengan kepemilikan debitur atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta Bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga. 2. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitur dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang dicatat/tidak sah, hak tanggungan. 3. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian institusi/Lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditor (Pengadilan Negeri, PUPN) meliputi perbuatan mengenai paksa / penyitaan / SP3N / pemblokiran. 4. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar, pengosongan.

Seperti dalam kasus yang dianalisis penulis, debitur yang melakukan gugatan pembatalan lelang tersebut karena debitur tidak merasa wanprestasi dan terdapat penyalahgunaan wewenang pihak kreditor mengenai proses pelelangan. Apabila hakim memutuskan untuk mengabulkan gugatan debitur selaku penggugat, maka lelang hak tanggungan tersebut akan dibatalkan dan akan berakibat hukum kepada para pihak yang terlibat. Dibatalkannya hak kepemilikan atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan akibat cara perolehan hak kepemilikan hak atas tanah yang bertentangan dengan hukum tentu saja akan merugikan kreditor pemegang hak tanggungan sebab ia akan kehilangan objek jaminan sehingga haknya sebagai kreditor preferen juga hilang.

Duduk Perkara Gugatan Pembatalan Eksekusi Lelang Jaminan Kredit yang Dibebani Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 107/Pdt/2016/PN.Bgr. Penggugat adalah Hj. Komalaningsih, Ika Anggraini, Eko Ardiansyah, Wahyudi Pratama, Vicky Dewandha. Tergugat adalah Rahmat Putra Jaya (Tergugat I) Ramlis Sidi Rusli Taher (Tergugat II), Budi Harsono (Tergugat III), Ny. Masnah Sari, SH, (Tergugat IV) Kantor Pertanahan Kota Bogor (Tergugat V), PT. Bank Permata, Tbk, dahulu PT. Bank Universal, Tbk/PT. Bank Bali, Tbk, (Tergugat VI), James Herman Rahardjo (Tergugat VII), Dede Munajat, SH, sebagai Notaris Pengganti dari Buhar, SH, (Tergugat VIII), Kantor Lelang Negara/Badan Urusan Piutang Lelang Negara Bandung (Tergugat IX), Danny Sihanouk Demita (Tergugat X).

Penggugat merupakan ahli waris Usman Yusuf yang mana Usman Yusuf meninggal dunia tanggal 27 Juni 1993 sesuai dengan Surat Kematian No. 474-

3/44. TS tanggal 30 Juni 1993 dengan demikian alm. Usman Yusuf mempunyai ahli waris sesuai dengan Surat Keterangan Waris yang dicatatkan dalam Register oleh Camat Tanah Sareal 593/16 – KTS tanggal 15 Januari 2013 adalah Hj. Komalaningsih, Ika Anggraini binti M. Usman Yusuf, Eko Ardiansyah bin M. Usman Yusuf, Wahyudi Pratama bin Usman Yusuf, M. Vicy Dewandah bin Umsan Yusuf.

Bahwa sekitar tahun 1990 semasih hidupnya USMAN YUSUF menyerahkan SHM No. 2602/Pabaton kepada RAHMAT PUTRA JAYA (Tergugat I) untuk dicarikan pinjaman uang dan RAHMAT PUTRA JAYA (Tergugat I) kemudian menyerahkan SHM No. 2602/Pabaton atas nama USMAN YUSUF kepada RAMLIS SIDI RUSLI TAHER (Tergugat II) untuk dicarikan pinjaman uang tersebut namun tidak berhasil. Bukannya mencarikan pinjaman, justru RAMLIS SIDI RUSLI TAHER (Tergugat II) bermaksud untuk mengalihkan atau menjual objek sengketa tanpa sepengetahuan RAHMAT PUTRA JAYA (Tergugat I) dan untuk tujuan tersebut, Tergugat II membuat dokumen-dokumen palsu.

Dokumen-dokumen tersebut butir 5 adalah tidak benar/palsu karena alm. M. USMAN YUSUF semasa hidupnya bertempat tinggal di Jl. Dadali/A.Yani No. 23 Kota Bogor dan bukan bertempat tinggal di Jl. Kramat Sentiong F. 20 RT. 10/RW. 06 Kel. Kramat Kec. Senen Jakarta Pusat sebagaimana dalam dokumen-dokumen yang dibuat oleh RAMLIS SIDI RUSLI TAHER (Tergugat II). Bahwa berdasarkan dokumen-dokumen palsu tersebut di atas, RAMLIS SIDI RUSLI TAHER (Tergugat II) berhasil mengalihkan/menjualbelikan atas obyek sengketa dimaksud dengan cara jual beli secara notariil kepada BUDI HARSONO (Tergugat III) sesuai dengan Akta Jual Beli No. 919/66/1990 tanggal 6 Oktober 1990 yang dibuat oleh Ny. MASNAH SARI, SH sebagai PPAT/Notaris di Bogor (Tergugat IV). Bahwa tindakan Tergugat II yang memalsukan dokumen-dokumen tersebut butir 5 dan selanjutnya menjual objek sengketa kepada Tergugat III tanpa persetujuan alm. USMAN YUSUF atau Para Penggugat selaku ahli warisnya oleh karena itu perbuatan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum.

Bahwa berdasarkan Penetapan No. 04/Eks. Akta/Pdt/1991/PN.Bgr tanggal 26 Agustus 1991 Pengadilan Negeri Bogor telah melakukan pelelangan melalui Kantor Lelang Negara Bandung (Badan Urusan Piutang Lelang Negara)/Tergugat IX dan harga pelelangan atas SHM No. 2602/Pabaton atas nama BUDI HARSONO tersebut sebesar Rp40.500.000,00 (empat puluh juta lima ratus ribu rupiah) dan pemenang lelang/pembli adalah DANNY SIHANOUK DEMITA (Tergugat X) berdasarkan Risalah Lelang No. III/1991-92 tanggal 26 Oktober 1991. Bahwa DANNY SIHANOUK DEMITA (Tergugat X) telah melakukan balik nama SHM No. 2602/Pabaton atas nama BUDI HARSONO menjadi atas nama DANNY SIHANOUK DEMITA berdasarkan Risalah Lelang No. III/1991-92 tanggal 26 Oktober 1991.

Majelis Hakim berpendapat dalam suatu perjanjian jual beli diperlukan prinsip kehati-hatian dari semua pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut, seperti melakukan check and re-check obyek yang akan diperjualbelikan untuk meminimalisir kerugian dikarenakan adanya perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III. Prinsip kehati-hatian tersebut ternyata belum dilaksanakan secara maksimal oleh Tergugat IV, V, VI, VII, VIII,

IX dan X, salah satu cara melaksanakan prinsip kehati-hatian adalah dengan melakukan peninjauan di lokasi obyek sengketa sebelum mengadakan perjanjian jual beli, karena berdasarkan fakta hukum di persidangan Para Penggugat sejak dulu sampai dengan sekarang masih menempati obyek sengketa.

Oleh karena perjanjian semula yang dilaksanakan oleh Tergugat II dan Tergugat III telah dinyatakan tidak berkekuatan maka semua dokumen yang dibuat atau lahir berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 919/66/1990 tanggal 6 Oktober 1990 yakni: Sertifikat Hak Milik Nomor 2602/Pabaton atas nama Tergugat III dinyatakan tidak berkekuatan hukum, Perjanjian Kredit antara Tergugat III dengan Tergugat VI, tanggal 12 November 1990 No. 26/PRK/MKR/XI/90 jo Kuasa untuk Memasang Hipotik/Hak Tanggungan tanggal 21 November 1990 No. 172 yang dibuat di hadapan Tergugat VII dinyatakan batal demi hukum, Akta Hipotik tanggal 4 Mei 1991 No. 47/41/Kodya/Hip/1991 yang dibuat di hadapan BUHARI, SH, dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, Sertifikat Hipotik tanggal 20 Mei 1991 No. 60/H/1991 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tanggal 21 Mei 1991 dinyatakan tidak berkekuatan hukum, Berita Acara Eksekusi Nomor 04/Eks.Akta/Pdt/1991/PN.Bgr tanggal 4 September 1991 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, Risalah Lelang Nomor III/1991-92 tanggal 26 Oktober 1991 yang dibuat oleh Pejabat Kantor Lelang Negara Bandung dinyatakan tidak sah, Peralihan hak SHM Nomor 2602 atas nama Tergugat III menjadi atas nama Tergugat X oleh Tergugat V berdasarkan Risalah Lelang Nomor III/1991-92 dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum. Berdasarkan fakta hukum di persidangan obyek sengketa hingga kini masih ditempati atau dikuasai oleh Para Penggugat, dengan demikian tuntutan agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas obyek sengketa tidak beralasan untuk dikabulkan.

Selain kasus diatas beberapa kasus pembatalan lelang juga terjadi di Indonesia diantaranya Lelang Yang Dibatalkan Oleh Putusan Negeri Jambi dalam Putusan Nomor 31/Pdt.G/2015/PN Jmb, Putusan Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr tentang pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan. Kasus ini bermula dari adanya gugatan oleh debitur CS kepada krediturnya, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Malang, pemenang lelang (EH), serta Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri atas lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan pada tanggal 20 Oktober 2011.

Ketika Pemenang Lelang mendapat gugatan yang menyatakan proses lelang yang sudah sesuai prosedur harus dinyatakan batal demi hukum, maka hal tersebut tidak dapat dibenarkan karena ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 sebagaimana telah diubah dengan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa: "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan" dan ini juga sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum luas halaman 100 angka 21 yang menyebutkan bahwa "Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"¹⁸ apalagi jika si Pemenang Lelang memiliki itikad baik. Hal ini diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1068 K/Pdt/2008 yang berbunyi, Pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah

berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan. Dari putusan Mahkamah Agung RI tersebut diatas, dapat diangkat kaidah hukum sebagai berikut: Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan ; - Bahwa pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi ; - Bahwa apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang, yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon lelang.

Penulis berpendapat hakim dalam putusannya tidak mempertimbangkan kepentingan pemenang lelang hanya berdasarkan prosedur lelang yang dianggap tidak sesuai dengan peraturan perundangundangan. Implikasi terhadap pemenang lelang merupakan suatu perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan, sehingga tidak mengakibatkan adanya perubahan atas hak-hak pemenang lelang atas obyek yang dibelinya melalui jual beli lelang. Akibat dari perbuatan melawan hukum adalah kerugian dalam arti luas, tidak hanya mengenai kekayaan harta benda seseorang, melainkan juga mengenai kepentingan lain dari seorang manusia yaitu tubuh, jiwa dan kehormatan. Perbuatan melawan hukum menimbulkan perikatan antara si tergugat dengan penggugat, sehingga menimbulkan hak-hak dan kewajiban sebagai akibat hukumnya. Putusan Pengadilan Negeri yang membatalkan lelang eksekusi hak tanggungan menunjukkan bahwa perlindungan hukum atas hak pemenang lelang eksekusi hak tanggungan dalam jual beli melalui lelang tidak mempunyai kekuatan hukum yang pasti. Adanya putusan ini mengindikasikan bahwa lelang merupakan suatu bentuk jual beli yang memungkinkan terhadap adanya gugatan.

Menurut penulis sebagai penerima jaminan juga harus ikut bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh pemenang lelang atas pembatalan lelang, serta akibat hukum yang timbul berkaitan dengan obyek jaminan. Hal ini dikarenakan bank sebagai pemegang hak tanggungan, memiliki kewajiban untuk memeriksa kebenaran formil maupun kebenaran materiil obyek jaminan ketika melakukan pengikatan kredit. Selain itu dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, bank merupakan penerima hasil dari penjualan obyek jaminan.

Apabila seseorang beritikad baik memperoleh barang dengan prosedur prosedur dan asas-asas yang terdapat dalam suatu penjualan melalui lelang sesuai dengan kaedah-kaedah yang ada dalam peraturan perundang-undangan mengenai jual-beli secara umum dengan mengindahkan pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara. Pada saat seseorang telah memenangkan lelang pada hakekatnya dia belum efektif sebagai pemilik barang karena baru pada tahapan peralihan hak dari penjual/bank sebagai pemegang hak tanggungan, hak milik dapat beralih sepenuhnya apabila setelah pemenang lelang memenuhi syarat lelang yaitu dengan pembayaran harga dan pejabat lelang mengesahkan pemenang lelang dengan risalah lelang.

Secara teoritis pembeli lelang yang perolehannya telah memenuhi syarat-syarat dan kaedah-kaedah sebagaimana yang diatur dalam

peraturan perundang-undangan adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang terlebih lagi apabila kemudian diketahui adanya sengketa kepemilikan dimana pihak ketiga atau pemilik semula (debitur) mengajukan *Derden Verzet* (perlawanan) terhadap eksekusi putusan yang berkekuatan hukum tetap. Karena terhadap penyitaan yang dilakukan berdasarkan putusan pengadilan debitur atau pemilik semula masih dapat melakukan perlawanan atas penyitaan apabila ia dapat membuktikan masih adanya hak darinya pada objek tersebut dengan pembuktian. Perlawanan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri wilayah hukum objek yang disita baik secara lisan maupun tulisan untuk dapat diperiksa kembali oleh majelis hakim dan mendapatkan putusan. Apabila dalam perlawanannya debitur memenangkan kembali objek sengketa bukan berarti serta merta objek tersebut akan kembali kepadanya tetapi untuk dapat mengesekusi objek sengketa yang dikuasai oleh pemegang lelang maka harus dilakukan gugatan perdata, dimana dengan adanya gugatan perdata tersebut maka akan diberikan kesempatan kepada pemenang lelang untuk melindungi hak dan kedudukannya atas dasar pembeli beritikad baik.

Demikian juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 323/K/Sip/1968 menyebutkan bahwa suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan, dan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik tersebut diberikan perlindungan hukum.

Berarti adanya Gugatan dan Perlawanan sebelum pelaksanaan lelang tidak selalu dapat menunda pelaksanaan lelang. Khusus lelang hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan hanya gugatan yang diajukan pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, sebagaimana diatur dalam Pasal 27 huruf c PMK 27/PMK.06/2016. Sedangkan untuk gugatan yang diajukan setelah lelang tidak diatur secara khusus dalam Peraturan lelang dan Undang-undang Hak Tanggungan. Adanya gugatan perdata menimbulkan ketidakpastian hukum. Jika menggunakan teori Roscoe Pound, adanya kepastian hukum memungkinkan adanya "*predictability*". Kedua, kepastian hukum berarti perlindungan hukum. Dalam hal ini, para pihak yang berperkara dapat dihindarkan dari kesewenang-wenangan penghakiman.

CONCLUSION

Pembatalan hanya dapat dibatalkan sebelum lelang dilaksanakan hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2016 yang berisi bahwa Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga pengadilan. Pembatalan lelang yang diajukan setelah lelang terjadi tidak dapat dilaksanakan, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2016 yang berbunyi bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Hal ini makin diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1068 K/Pdt/2008 yang berbunyi, Pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan

berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan. Sedangkan untuk gugatan yang diajukan setelah lelang tidak diatur secara khusus dalam Peraturan lelang dan Undang-undang Hak Tanggungan.

Para pihak dapat melakukan upaya hukum terhadap Putusan pengadilan dalam hal pembatalan lelang hak tanggungan diantaranya dapat melakukan upaya hukum biasa seperti Perlawanan/verzet, Banding dan Kasasi. Sedangkan upaya hukum luar biasa yang dapat ditempuh diantaranya Peninjauan Kembali dan *Denderverzet*

REFERENCES

- Aan Komariah dan Djam'an Satori. (2011). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabet.
- Hendra, R. (t.thn.). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Autentik yang penghadapannya mempergunakan identitas palsu di kots Pekanbaru. *jurnal ilmu hukum vol.3 no.1*, 1.
- Ibrahim, J. (2006). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Prodjodikoro, W. (2000). *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: CV Mundur Maju.
- Saputri, D. M. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Lelang dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan . *Pamulang Law Review vol.2 No.1*.
- Sianturi, P. P. (2008). *Perlindungan Terhadap Pembeli Barang Jaminan*. Bandung: Bandar Maju.
- Sjahdeini, S. r. (1999). *Hak Tanggungan(Asas-Asas Ketentuan Pokok dan Masalah Yang di Hadapi Oleh Perbankan)*. Bandung: Alumni .
- Soekanto, S. (1981). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Soekanto, S. (1984). *Pengantar Pelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Soemitro, R. H. (1988). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. (2011). *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Sumiati. (2019). Pelaksanaan Lelang Agunan Pada Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah. *Jurnal Ilmu Akutansi dan Bisnis Syariah*, 244-245.
- Sutiarnoto. (2018). *Peraturan Hukum Lelang di Indonesia*. Medan: Usu Press.