



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research
Volume 3 Nomor 3 Tahun 2023 Page 10398-10412
E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246
Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Tinjauan Yuridis Hak Pemenang Lelang Pada Lelang Yang Tidak Berkekuatan Hukum Akibat Putusan Pengadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung)

Teguh Kuncoro^{1✉}, Syahrudin Nawi², Dwi Handayani²

(1) Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia, Makassar

(2) Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia, Makassar

Email: teguhkc@gmail.com^{1✉}

Abstrak

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Kepastian dan Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang pada lelang tidak berkekuatan hukum akibat putusan pengadilan belum tercapai. Dimana lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang dan menunjuk seorang pembeli beritikad baik sebagai pemenang lelang, dinyatakan tidak berkekuatan hukum oleh suatu putusan pengadilan yang didasarkan adanya perubahan melawan hukum sebelum terjadinya perikatan hak tanggungan. Dan (2) Akibat hukum putusan pengadilan yang menyatakan lelang tidak berkekuatan hukum yakni pemenang lelang menderita kerugian karena dibatalkan statusnya sebagai pemenang lelang dan diminta untuk mengembalikan sertifikat kepada penggugat. Selanjutnya penjual/pemohon lelang dalam hal ini kreditor bertanggung jawab atas keabsahan objek lelang, sehingga Pemenang lelang pada lelang tidak berkekuatan hukum dalam menuntut haknya dapat meminta atau mengajukan gugatan ganti rugi pada pemohon lelang.

Kata Kunci: *Pemenang Lelang, Tidak Berkekuatan Hukum*

Abstract

The results of this study indicate that (1) Certainty and Legal Protection for Auction Winners at auctions have no legal force as a result of court decisions have not been reached. Where an auction that has been carried out in accordance with the provisions and fulfills the formal legality of the subject and object of the auction and appoints a buyer in good faith as the winner of the auction, is declared non-binding by a court decision based on an amendment to the law of the occurrence of a mortgage agreement. And (2) As a result of the decision of the court of law declaring the auction to have no legal force, namely the auction winner suffers a loss because his status as the winner of the auction is canceled and the request to return the certificate to the plaintiff. Furthermore, the seller/applicant for the auction, in this case the creditor, is responsible for the validity of the object of the auction, so that the auction winner at the auction has no legal force in claiming his rights, can request or submit compensation to the auction applicant.

Keywords: *Auction Winner; No Legal Force.*

PENDAHULUAN

Pengertian lelang telah diatur secara jelas dalam Pasal 1 Vendu Reglement Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir Staatsblad 1941:3, Petunjuk Pelaksanaan Vendu Reglement Staatsblad 1908:189 yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 1 Angka 1 juga memberikan pengertian lelang yang tidak jauh berbeda yang menyatakan 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 sejatinya merupakan bagian dari hukum acara perdata dimana para pihak yang bersengketa dapat memulihkan hak-haknya yang telah dirugikan pihak lain melalui Pengadilan dan tidak menjadi hakim bagi dirinya sendiri. Dalam lelang para pihak yang bersengketa adalah debitur dengan kreditur, dan yang menjadi pengadil adalah Pejabat Lelang. Lelang memiliki beberapa fungsi di antaranya fungsi publik, fungsi privat, dan fungsi budgeter. Fungsi Budgeter berarti proses lelang merupakan sarana mengumpulkan penerimaan negara melalui Bea Lelang, Pajak Penghasilan (PPh), dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan proses pelaporan sesuai dengan kewenangan berbagai instansi. Fungsi Privat berarti lelang menjadi sarana transaksi jual beli barang antar subyek hukum. Fungsi publik berarti lelang mendukung penegakan hukum (law enforcement) di bidang hukum perdata, hukum pidana, dan perpajakan. Selain law enforcement, lelang juga menjadi bagian dari eksekusi suatu putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap. Lembaga lelang memiliki peranan yang strategis dalam menggerakkan perekonomian Indonesia, diantaranya melalui lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Pihak perbankan menggunakan lelang Pasal 6

UUHT untuk memperoleh pelunasan atas utang debitur yang macet yang secara langsung akan menurunkan tingkat Non Performing Loan (NPL) dan akan berdampak positif terhadap tingkat kesehatan keuangan perbankan. Lelang digunakan sebagai alat jual beli, sehingga terdapat penjual dalam hal ini pemohon lelang, dan pembeli lelang, dalam hal ini penawa tertinggi yang menjadi pemenang lelang. Selain itu lelang menjadi sarana penegakan hukum bagi lembaga perbankan. Bank selaku kreditur akan melaksanakan eksekusi lelang terhadap jaminan kredit macet debiturnya dengan mekanisme Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Sebelum kredit dikucurkan pada debitur, bidang tanah yang menjadi jaminan hutang diikat dengan hak tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA (Pasal 13 ayat (1), Pasal 14 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996). Dengan adanya irah-irah yang tercantum dalam Sertifikat Hak tanggungan, maka hal ini mengikat debitur dan kreditur sehingga melahirkan hak dan kewajiban para pihak. Irarah-irah dalam sertipikat hak tanggungan dipersamakan kedudukannya seperti halnya dalam irah-irah kepala putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, keduanya mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama.

Terhadap debitur wanprestasi, pemegang hak tanggungan dalam hal ini perbankan mengajukan permohonan lelang eksekusi pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Proses lelang dilaksanakan dihadapan pejabat lelang negara atau melalui Kantor Lelang Negara atau yang saat ini disebut Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). KPKNL menurut Peraturan Menteri Keuangan nomor 153/PMK.01/2006 pasal 30, 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. Lembaga lelang inilah yang menjalankan kewenangan eksekutorial hak tanggungan. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sulawesi Selatan Tenggara dan Barat selanjutnya disingkat Kanwil DJKN Sulseltrabar, adalah unit vertikal Kementerian Keuangan, di lingkungan DJKN setingkat eselon II (dua) yang membawahi 5 (lima) KPKNL di Provinsi Sulawesi Selatan, Sulawesi Tenggara dan Sulawesi Barat yakni KPKNL Makassar, KPKNL Parepare, KPKNL Palopo, KPKNL Kendari, dan KPKNL Mamuju. Peraturan teknis pelaksanaan lelang telah mengalami serangkaian perubahan sampai dengan terakhir melalui Peraturan Menteri Keuangan nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sejatinya

bertujuan memberikan perlindungan hukum bagi pelaksanaan lelang. Namun demikian peraturan ini semata-mata masih merupakan petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis yang merupakan turunan dari undang-undang lelang warisan jaman Hindia Belanda yang diatur dalam vendu reglement tahun 1908. Berdasarkan hasil wawancara dengan Cahyo Windu Wibowo, Kepala Seksi Hukum Kanwil DJKN Sulseltrabar terhadap undang-undang lelang, institusi DJKN Kementerian Keuangan telah Menyusun Rancangan Undang-Undang Perlelangan sejak tahun 2019, namun sampai dengan saat ini belum berhasil disahkan sebagai Undang-Undang. Dalam paraktek yang terjadi pada KPKNL pada wilayah kerja Kanwil DJKN Sulseltrabar, maupun KPKNL diseluruh Indonesia, pelaksanaan lelang yang menjalankan kekuatan eksekutorial irah-irah demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa, baik pelaksanaan lelang pada tahapan permohonan lelang, maupun lelang telah terlaksana, baik yang objek lelangnya laku, maupun tidak ada penawaran/ belum laku terjual, seringkali dirintangi dengan adanya gugatan di Pengadilan. Gugatan diajukan untuk menunda pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan, maupun membatalkan peralihan hak melalui lelang yang telah laku terjual kepada pemenang lelang. Berdasarkan hasil wawancara dengan Dimar Novensastomo pejabat lelang KPKNL Makassar, rata-rata frekuensi pelaksanaan lelang pertahun pada KPKNL Makassar adalah 1200 pelaksanaan. Dirinya menambahkan, pelaksanaan lelang yang telah sesuai ketentuan hanya dapat dibatalkan oleh putusan pengadilan. Namun demikian banyak pihak yang berupaya merintangi pelaksanaan eksekusi lelang.

Selanjutnya, menurut Cahyo, per 30 April 2023 Jumlah perkara terkait lelang eksekusi hak tanggungan yang ditangani oleh KPKNL Makassar saja pada tingkat pertama sejumlah 171 buah perkara, 19 buah perkara pada tingkat banding, dan 6 buah perkara pada tingkat mahkamah agung. Disini perbandingan antara jumlah perkara aktif dengan rata-rata jumlah frekuensi lelang pertahun menunjukkan angka yang cukup signifikan. Hal ini menimbulkan pertanyaan apakah ketentuan lelang telah melindungi kepastian hukum pelaksanaan lelang yang telah sesuai ketentuan, terutama apakah kepastian hukum lelang memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, terutama pembeli lelang selaku konsumen dari penjualan barang lelang, yang beritikad baik. Namun demikian, hasil wawancara penanganan perkara terkait lelang oleh KPKNL pada tingkat yang lebih tinggi, yakni Biro Advokasi Setjen Kementerian Keuangan, Dinta Cahaya Sari, walaupun jarang terjadi suatu pelaksanaan lelang eksekusi yang berhasil dibatalkan akibat suatu gugatan, namun demikian pelaksanaan lelang sebagai alat penegakan hukum, pelaksanaan eksekusinya harus menunggu sampai berkekuatan hukum tetap dengan diputus pada tingkat kasasi maupun peninjauan kembali mahkamah agung. Pada tahun 2016 Mahkamah Agung menerbitkan Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 4 tahun 2016 yang dalam poin 4 rumusan hukum kamar perdata mengatur mengenai kriteria pembeli

beritikad baik yang perlu dilindungi. Hal ini menjelaskan kriteria pembeli yang dianggap memiliki itikad baik dalam melakukan pembelian tanah, sehingga sangat positif bagi semua pembeli tanah, dan khususnya sangat penting bagi perkembangan peraturan mengenai tanah di Indonesia. Salah satunya pembelian tanah melalui pelelangan umum, yang memberikan implikasi pada putusan-putusan pengadilan. Beberapa putusan Mahkamah Agung terkait lelang yang memberi perlindungan hukum bagi pembeli lelang beritikad baik dan menjadi yurisprudensi bagi pelaksanaan lelang, sebagaimana diantaranya tertuang dalam putusan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 411K/PDT/2013 dalam perkara Laslanto selaku Penggugat lawan KPKNL Surakarta selaku Tergugat dalam pertimbangannya majelis hakim kasasi menyatakan "bahwa alasan-alasan tersebut sifatnya pengulangan dan Judex Facti (pengadilan tinggi) telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah menerapkan hukum karena terbukti pihak PT. Bank Danamon Indonesia,Tbk., selaku Tergugat I adalah pemenang lelang sesuai prosedur pelelangan menurut hukum, berdasarkan Risalah Lelang Nomor 155/2011 tanggal 28 Februari 2011 sehingga sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi kepentingannya;" namun demikian ada pula putusan yang berseberangan dengan hal tersebut. Selain itu dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor 821K/Sip/1974, juga menyatakan bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang. Yurisprudensi tersebut membenarkan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang. Namun demikian terdapat putusan yang berseberangan dengan hal tersebut.

Salah satu kasus yang terjadi di Pengadilan Negeri Bekasi, Jawa Barat yang pada tingkat pertama memiliki nomor perkara 412/Pdt.G/2015/PN.Bks dan telah mencapai putusan pada tingkat peninjauan kembali dengan nomor perkara 644PK/PDT/2020 dan telah berkekuatan hukum tetap. Pada perkara ini, lelang yang telah dilaksanakan oleh KPKNL Bekasi sesuai Risalah Lelang KPKNL Bekasi nomor 225/2013 diputus pengadilan tingkat pertama tidak memiliki kekuatan hukum. Selanjutnya pada pengadilan tingkat banding, permohonan banding yang diajukan para Tergugat melalui nomor perkara 222/PDT/2017/PT.Bdg, diputus Majelis Hakim yang memeriksa perkara dengan menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama tanggal 25 Juli 2016 nomor 412/Pdt.G/2015/PN.Bks. Selanjutnya para pihak tergugat yang kalah pada tingkat pertama dan Banding yaitu Grace Lestari selaku Pemenang Lelang, KPKNL Bekasi selaku penyelenggara lelang, dan PT. Bank BRI selaku pemohon lelang, kembali mengajukan permohonan Kasasi melalui perkara nomor 1552K/PDT/2018. Pada tingkat kasasi ini Majelis Hakim kembali memutuskan untuk menolak permohonan kasasi para pemohon kasasi.

Selanjutnya, salah satu pihak tergugat yaitu KPKNL Bekasi mengajukan upaya hukum luar biasa, peninjauan kembali dalam perkara nomor 644PK/PDT/2020, namun demikian majelis hakim menolak untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali pada perkara tersebut. Pembatalan lelang ataupun hilangnya kekuatan hukum dari pelaksanaan lelang yang telah dimenangkan oleh pemenang lelang yang merupakan pembeli beritikad baik, menjelaskan bahwa prosedur yang diatur dalam peraturan lelang yang dilakukan oleh KPKNL sebagai lembaga pelaksana lelang belum mampu memberikan kepastian hukum bagi para pemangku kepentingannya serta belum cukup memberikan perlindungan pada pembeli lelang yang beritikad baik yang karena hukum melalui pelaksanaan lelang menjadi pemegang sertifikat beritikad baik. Menurut Putera, Abbas, dan Arifin: *Perlindungan Hukum bagi Pemegang sertifikat beritikad baik yang dimohonkan batal karena cacat administrasi berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap diperoleh dengan tidak dapat dibatalkannya sertifikat hak atas tanah, apabila dalam perkara pengadilan yang dijadikan dasar permohonan pembatalan sertifikat hak atas tanah, pihak pemegang sertifikat hak atas tanah tidak menjadi pihak dalam perkara, pihak pemegang sertifikat hak atas tanah memperoleh haknya dengan itikad baik, serta nyata menguasai dengan baik, sebaliknya apabila pihak pemegang sertifikat menjadi pihak dalam perkara pada pengadilan untuk mempertahankan haknya yang kemudian putusan tersebut berkekuatan hukum tetap maka permohonan pembatalan dapat ditindaklanjuti.*

Berdasarkan uraian yang dikemukakan diatas, penulis melihat adanya hal yang bertolak belakang antara kekuatan eksekutorial lelang hak tanggungan yang dipersamakan kekuatannya dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, namun dalam prakteknya dapat ditunda, dibatalkan pada lelang yang telah dilaksanakan dapat dinyatakan tidak berkekuatan hukum akibat adanya gugatan dan putusan pengadilan. Hal ini membuat penulis tertarik melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk tesis dengan judul : Tinjauan Yuridis Hak Pemenang Lelang pada Lelang yang Tidak Berkekuatan Hukum Akibat Putusan Pengadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung).

METODE PENELITIAN

Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala umum hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Di samping itu juga diadakan pemeriksaan mendalam terhadap fakta hukum tersebut kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan. Tipe Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian

hukum kepustakaan atau normatif. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Selain itu, penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan pendekatan pada norma atau substansi hukum, asas hukum, teori hukum, dalil hukum, dan perbandingan hukum. Penelitian ini menggali sejauh mana kesenjangan yang terjadi antara peraturan yang mengatur terkait hak tanggungan dan lelang dengan perlindungan hukum pada pemenang lelang yang beritikad baik namun dinyatakan tidak berkekuatan hukum pelaksanaan lelangnya oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Sumber Bahan Hukum

Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.

Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah berbagai referensi atau karya-karya ilmiah bidang hukum, berupa buku hukum, artikel hukum, jurnal hukum, naskah pidato pengukuhan guru besar bidang hukum, naskah orasi ilmiah bidang hukum dan naskah-naskah akademik bidang hukum, naskah hukum hasil lokakarya dan sebagainya.

Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang sifatnya sebagai pelengkap, memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, kamus besar Bahasa Indonesia, ensiklopedia dan artikel dari media internet.

Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan penelusuran website jdih.kemenkeu.go.id, website djkn.kemenkeu.go.id pencatatan, penelusuran historis pada Sistem Informasi Penanganan Perkara pada Pengadilan Negeri Bekasi, serta Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Selain itu dilakukan pengumpulan bahan hukum melalui studi pustaka, buku, jurnal, dan karya tulis ilmiah, serta artikel terkait, serta melakukan pengumpulan bahan hukum melalui wawancara dengan perkara Kementerian Keuangan, Kantor Wilayah DJKN, dan Pejabat Fungsional Pelelang.

Analisis Bahan Hukum

Pada metode analisis ini, dilakukan kajian dan analisis mendalam terhadap kesemua bahan hukum, baik bahan hukum primer, sekunder maupun tersier untuk kemudian

dianalisis dan digunakan untuk menguraikan permasalahan dalam penelitian ini melalui pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus (case approach). Melalui pendekatan-pendekatan tersebut selanjutnya dilakukan penelaahan penalaran hukum, argumentum hukum, penafsiran peraturan. Selain itu juga digunakan konsep konsep yang berkaitan, asas- asas hukum dan teori teori yang relevan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Lelang Tidak Berkekuatan Hukum akibat Putusan Pengadilan
Kepastian Hukum Pelaksanaan Lelang dalam Ketentuan Lelang.

Pada bagian pendahuluan dibahas bahwa berdasarkan hasil wawancara institusi penyelenggara lelang dalam hal ini KPKNL cq. DJKN cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia, perbandingan jumlah frekuensi lelang hak tanggungan per tahun dengan jumlah perkara aktif terkait lelang hak tanggungan yang ditangani di lingkup KPKNL Makassar saja menunjukkan angka yang signifikan. Sebanyak lebih dari 200 perkara aktif mayoritas merupakan gugatan terkait lelang eksekusi hak tanggungan. Pelaksanaan lelang sebagai sarana jual beli dan alat penegakan hukum seharusnya memberikan kepastian hukum kepada pemangku kepentingannya baik itu penjual dan pembeli lelang melalui Ketentuan yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan terkait lelang baik dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam peralihan hak melalui lelang, Pemenang Lelang adalah merupakan Pembeli barang yang dijual melalui lelang. Pembeli yang beritikad baik adalah Pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya . Pemenang Lelang disini merupakan hemat penulis menjadi pihak yang paling lemah yang tidak dapat melindungi haknya ataupun mendapatkan kepastian hukum dari perbuatan hukumnya melakukan pembelian melalui lelang tanpa adanya suatu hukum yang mengatur, ataupun tanpa melalui bantuan institusi pengadilan. Pengaturan yang memberikan kepastian hukum bagi pelaksanaan lelang yang juga berimplikasi bagi pemenang lelang beritikad baik diatur dalam pasal 25 PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yakni Lelang yang telah dilaksanakan sesuai Ketentuan tidak dapat dibatalkan. Selanjutnya dalam hal Pembatalan lelang diatur dalam pasal bagian keempat PMK 213/PMK.06/2020 yakni pada pasal 36 terkait pembatalan sebelum pelaksanaan lelang dan pasal 40 terkait Pembatalan lelang setelah lelang dimulai.

Perlindungan Hukum Pembeli beritikad baik dalam Beberapa Putusan Pengadilan dan Surat Edaran Mahkamah Agung

Terdapat beberapa Yurisprudensi yang membenarkan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi berdasarkan rasa kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang

dimana hal ini tercermin dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain:

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 411K/PDT/2013 dalam perkara Laslanto selaku Penggugat lawan KPKNL Surakarta selaku Tergugat dalam pertimbangannya majelis hakim kasasi menyatakan "bahwa alasan-alasan tersebut sifatnya pengulangan dan Judex Facti (pengadilan tinggi) telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah menerapkan hukum karena terbukti pihak PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., selaku Tergugat I adalah pemenang lelang sesuai prosedur pelelangan menurut hukum, berdasarkan Risalah Lelang Nomor 155/2011 tanggal 28 Februari 2011 sehingga sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi kepentingannya;"
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah."
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum";
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi;
- Putusan Mahkamah Agung RI No.52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
- Putusan Mahkamah Agung RI No.1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976: "Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976: "Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi".

Analisa Putusan Mahkamah Agung nomor 3073K/Pdt/2018 terkait Lelang tidak berkekuatan hukum sebagai perbandingan studi kasus.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Cahyo Windo Wibowo, selaku Kepala Seksi Hukum Kanwil DJKN Sulawesi Selatan Tenggara dan Barat, kejadian hukum peralihan hak atas tanah melalui pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dinyatakan tidak berkekuatan hukum sangat jarang terjadi, maka secara lebih luas penulis mengambil perbandingan untuk studi kasus pada angka 2 diatas, dengan sebuah perkara sejenis terkait peralihan hak atas tanah melalui lelang dalam perkara nomor 3073K/Pdt/2018. Berdasarkan data yang diperoleh dalam Direktori Putusan Mahkamah Agung dan Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Subang, perkara ini merupakan kelanjutan dari gugatan pada tingkat pertama dalam nomor perkara 8/Pdt.G/2016/PN.Sng. Awal kasus bermula saat Agus Saepul Hidayat, Opik Taupikurohman, Gingin Ginanjar, dan Dicky Sampurna (selanjutnya disebut Penggugat) mengajukan gugatan. Dalam hal ini diwakilkan oleh Kuasa Hukumnya. Dalam gugatan tersebut, Penggugat mengajukan gugatan melawan Toto Miarto (selanjutnya disebut

Tergugat I), PT. Balai Mandiri Prasarana (selanjutnya disebut Tergugat II) dan Dina Fitriana, SH, M.Kn, Pejabat Lelang Kelas II Bekasi (selanjutnya disebut Tergugat III). Sejak September 2015 hingga November 2015 Penggugat telah melakukan upaya mediasi melalui kuasa hukum dengan Tergugat I secara langsung maupun melalui utusan Tergugat I dengan di fasilitasi oleh Kepala Desa Kertajaya beberapa kali, namun tidak menemukannya titik temu karena Tergugat I meminta sejumlah uang Rp.350.000.000,- apabila Sertipikat objek sengketa tersebut kembali menjadi atas nama Penggugat. Penggugat merasa perbuatan Tergugat I yang telah menguasai objek sengketa, Tergugat II yang telah mengajukan permintaan lelang atas objek sengketa, Tergugat III yang telah melakukan lelang atas objek sengketa, atas perbuatan-perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian secara materiil maupun imateriil, sehingga perbuatan Tergugat I termasuk Perbuatan Melawan Hukum. Atas dasar hal tersebut, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Majelis hakim Pengadilan Negeri Subang berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya. Terhadap putusan Pengadilan Negeri, Tergugat menyatakan menolak dan mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi. Yang secara lengkap.

Akibat Hukum bagi Pembeli Lelang Beritikad Baik pada Lelang tidak Berkekuatan Hukum akibat Putusan Pengadilan

Akibat Hukum terhadap Objek Lelang/ Objek Sengketa Perkara a quo

Eksekusi benda objek jaminan adalah pelaksanaan hak kreditor pemegang hak jaminan terhadap objek jaminan apabila terjadi perbuatan ingkar janji oleh debitur dengan cara penjualan benda objek jaminan untuk melunasi piutangnya. Seorang debitur wanprestasi atau dalam keadaan lalai memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian yang dibuktikan dengan surat somasi dari kreditor. Sebagaimana J. Satrio menjelaskan bahwa debitur dalam keadaan lalai setelah ada perintah/peringatan agar debitur melaksanakan kewajiban perikatannya. Perintah atau peringatan (surat teguran itu dalam doktrin dan yurisprudensi disebut "somasi". Somasi yang tidak dipenuhi (tanpa alasan yang sah) membawa debitur berada dalam keadaan lalai dan sejak itu semua akibat kelalaian (wanprestasi) berlaku. Mengenai titel eksekutorial yang terdapat dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan: "(2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". kemudian dipertegas dalam ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan "(3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai

pengganti grosse akta Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah." Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan parate eksekusi yang menunjuk langsung ke pelelangan umum. Sehingga atas dasar seluruh ketentuan tersebut, diperoleh kepastian hukum atas peralihan hak dari debitur kepada pemenang lelang. Mengenai masalah perpindahan hak objek lelang kepada Pembeli Lelang, merujuk kepada Pasal 32 Vendu Reglement jo. Pasal 200 ayat (10) HIR, Pasal 218 ayat (1) RBg. Pada garis besarnya, pasal-pasal tersebut mengatur administrasi pembayaran uang hasil lelang. Pembeli memenuhi syarat-syarat pembayaran yang diwajibkan kepadanya. Berdasarkan pembayaran itu, kepadanya diberi bukti atau surat keterangan oleh kantor lelang, yang menyatakan pembeli telah memenuhi semua kewajiban pembayaran. Hal ini diatur pula dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2022 Tentang Pedoman Administrasi Lelang Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Akibat Hukum terhadap Pemenang Lelang yang Merupakan Pembeli Beritikad Baik

Lebih jauh berbicara mengenai pelaksanaan lelang, terdapat pihak yang menurut penulis menjadi paling menderita kerugian akibat lelang tidak berkekuatan hukum akibat putusan pengadilan ini yakni pemenang lelang yang merupakan pembeli beritikad baik. Pembeli yang beritikad baik adalah Pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya disini Penulis menyimpulkan pemenang lelang adalah pembeli beritikad baik yang mempercayakan untuk melakukan pembelian barang melalui mekanisme lelang yang dilaksanakan dengan campur tangan pemerintah dalam hal ini KPKNL sebagai tergugat V. Apabila melihat hukum dalam ranah normatif, dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta ditegaskan bahwa segala persetujuan harus dilakukan dengan itikad baik. Apabila kita kaitkan dengan sistem hukum eksekusi jaminan hak tanggungan melalui lelang, maka pemenang lelang yang beritikad baik ialah pembeli yang secara dimensi subjektif membeli objek lelang jaminan hak tanggungan dengan kejujuran tanpa maksud tipu muslihat dibalikinya dan secara dimensi objektif telah memenuhi segala kewajibannya dalam membeli objek lelang jaminan hak tanggungan dengan telah memenuhi segala kewajiban persiapan pelelangan (pra-lelang), kewajiban syarat pelaksanaan lelang, dan kewajiban pasca lelang. Dengan adanya gugatan terhadap pelaksanaan lelang yang bahkan sampai dengan menyatakan pelaksanaan lelangnya tidak berkekuatan hukum, dimana pembeli lelang telah dinyatakan sebagai pemenang lelang yang sah dalam Risalah Lelang, memberikan implikasi kerugian bagi pemenang lelang karena pemenang lelang beritikad baik tidak dapat segera menikmati barang yang telah ia beli. Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 821/K/Sip/1974 bahwa pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli beritikad baik, harus dilindungi undang-undang, juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No.323/K/Sip/1968 yang menyatakan bahwa suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai

dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pemenang lelang yang beritikad baik, maka terhadap pemenang lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum. Adapun dalam putusan tingkat pertama sampai dengan tingkat Peninjauan Kembali pada Putusan nomor 644PK/PDT/2020 majelis hakim tidak sama sekali memberikan konklusi pada permintaan-permintaan yang diajukan pihak tergugat terkait lelang pada jawaban-jawabannya, terutama pertimbangan yang diajukan tergugat V selaku instansi pemerintah yang berwenang yang melaksanakan lelang dan pemenang lelang yang merupakan pembeli lelang beritikad baik. pemenang lelang kepentingannya harus dilindungi karena telah mengikuti dan memenuhi persyaratan sebagai peserta lelang dan memperoleh hak sesuai ketentuan, namun ikut dianggap melakukan perbuatan melawan hukum seperti tergugat yang lainnya. Sebagaimana beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung yang menyatakan Pembeli lelang beritikad baik wajib dilindungi/diberikan perlindungan hukum.

Relevansi Teori dengan Hasil Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan beberapa Teori yaitu teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum, dan teori tanggung jawab hukum. Teori yang digunakan dalam penelitian ini akan menjadi indikator-indikator bagi penulis sebagai acuan dan pisau analisis dalam mendapatkan hasil penelitian. Mengacu pada teori kepastian hukum, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dikaitkan dengan peraturan yang mengaturnya yakni pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Hak Tanggungan peraturan tentang lelang dalam Vendu Reglement 1908 dan peraturan pelaksanaan teknisnya sebagaimana terakhir dirubah dan disempurnakan melalui PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang sudah berusaha untuk memberikan kepastian hukum bagi Pemenang Lelang Beritikad Baik. Selain itu melalui Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 4 tahun 2016 juga institusi peradilan telah memberikan kontribusi jaminan kepastian dan perlindungan hukum. Pada studi kasus putusan Mahkamah Agung nomor 644PK/PDT/2020, terjadi gugatan dari pihak ketiga yang diluar dari jangkauan seluruh ketentuan yang mengatur tentang lelang eksekusi hak tanggungan, dimana terdapat suatu kekosongan hukum pada pelaksanaan lelang yang terjadi cacat formil pada dokumen kepemilikannya dimana terjadi perbuatan melawan hukum. Seluruh pihak yang melaksanakan lelang telah melaksanakan kewenangan dan haknya masing-masing dengan itikad baik, dan berdasarkan teori yang juga digunakan dalam penelitian ini yakni teori perlindungan hukum dimana pada dasarnya setiap pihak yang beritikad baik wajib diberikan perlindungan hukum. Disini, berdasarkan hasil penelitian masih terdapat celah adanya ketidakpastian hukum dan perlindungan hukum yang diberikan kepada pelaksanaan lelang para pihak, terutama

pemenang lelang yang merupakan pembeli beritikad baik. Kepastian hukum dan perlindungan hukum tidak berjalan saat terdapat cacat formil adanya perbuatan melawan hukum sebelum terjadinya perikatan jaminan hak tanggungan yang mengakibatkan pelaksanaan lelang yang telah sesuai ketentuan dinyatakan tidak berkekuatan hukum. Seluruh peraturan terkait lelang eksekusi hak tanggungan belum mengatur mengenai pelaksanaan lelang yang telah terlaksana sesuai ketentuan yang kemudian telah ditunjuk pemenang lelang, yang dinyatakan namun dinyatakan sebagai lelang tidak berkekuatan hukum oleh putusan pengadilan. kedudukan dari pemenang lelang beritikad baik, dan bagaimana dirinya memitigasi risiko hilangnya hak pemenang lelang, serta mengenai prosedur teknis ganti kerugian yang seharusnya diterima pemenang lelang. Pemenang lelang yang seharusnya dapat menikmati haknya sejak memenangkan lelang pada tahun 2013, namun tidak dapat melakukan peralihan hak dan harus menunggu sampai dengan diputus pengadilan pada tahun 2020 yang ternyata pada akhirnya hasilnya tidak menguntungkan dirinya.

SIMPULAN

Kepastian dan perlindungan hukum bagi pelaksanaan lelang dalam hal ini belum cukup diberikan baik dalam ketentuan lelang, dalam putusan-putusan pengadilan, maupun kebijakan Institusi Pengadilan melalui Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 4 tahun 2016. pada studi kasus putusan Mahkamah Agung nomor 644PK/PDT/2020, terdapat perbuatan melawan hukum pada peralihan hak sebelum perikatan hak tanggungan dimana majelis hakim menitikberatkan putusannya pada perbuatan melawan hukum yang terjadi sebelum pengikatan hak tanggungan. Hal ini belum dijangkau oleh kepastian hukum pelaksanaan lelang, sehingga terjadi kekosongan hukum. Dan Akibat hukum putusan pengadilan yang menyatakan lelang tidak berkekuatan hukum yakni pemenang lelang menderita kerugian karena dibatalkan statusnya sebagai pemenang lelang dan diminta untuk mengembalikan sertipikat kepada penggugat, akibat hal tersebut berdasarkan sebagaimana dikemukakan dalam PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur mengenai tanggung jawab penjual sebagaimana dikemukakan pada sub bab sebelumnya tertuang pada bab V penyelenggaraan lelang bagian kedua mengenai penjual pasal 13, penjual/pemohon lelang dalam hal ini kreditor bertanggungjawab atas keabsahan objek lelang, meliputi dokumen, objek, kesesuaiannya dan segala hal yang meliputinya, sehingga Pemenang lelang pada lelang tidak berkekuatan hukum dalam menuntut haknya dapat meminta atau mengajukan gugatan kembali ganti rugi pada pemohon lelang pada pemohon lelang diketahui bahwa walaupun penjual/ pemohon lelang/kreditor, telah melaksanakan seluruh proses pemberian kredit sampai dengan dilaksanakan lelang dengan itikad baik dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum,

dirinya merupakan pihak yang wajib bertanggung jawab untuk mengganti kerugian kepada pemenang lelang.

DAFTAR PUSTAKA

- Artanti, Neni Puji. (2020). Lelang Non Eksekusi BMN Yang Semakin Potensial." Last modified 2020. Accessed February 5, 2023. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-malang/baca-artikel/13095/Lelang-Non-Eksekusi-BMN-Yang-Semakin-Potensial.html>.
- Cahyono. (2023). Pembatasan Asas 'Freedom Of Contract' Dalam Perjanjian Komersial." Accessed January 25, (2023). <https://pn-bandaaceh.go.id/pembatasan-asas-freedom-of-contract-dalam-perjanjian-komersial/>.
- Darnus, Andi Batara Bintang, Syahrudin Nawi, and Sri Lestari Poernomo, (2022). Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Mengalami Sengketa." *Journal of Lex Generalis (JLS)* 3, no. 8 (2022). <https://pasca-umi.ac.id/index.php/jlg/article/view/1004/1142>.
- Handayani, Dwi. (2020). Kajian Filosofis Prinsip Audi Et Alteram Partem Dalam Perkara Perdata." *Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum* 14, no. 2 (July 24, 2020): 385. <https://ejournal.balitbangham.go.id/index.php/kebijakan/article/view/993/pdf>.
- Kusmiati, N Ike. (2016). Undue Influence Sebagai Faktor Penyebab Cacat." *Litigasi* 17, no. 1 (2016): 3256–3283. <http://dx.doi.org/10.23969/litigasi.v17i1.97>.
- M. Muhtarom. (2014). Asas-Asas Hukum Perjanjian : Suatu Landasan Dalam Membuat Kontrak." *Suhuf* 26, no. 1 (2014): 54. <https://publikasiilmiah.ums.ac.id/handle/11617/4573>.
- Nahrudin, Sufirman Rahman, and Anzar Makuusa. (2023). Penerapan Asas Nebis In Idem Dalam Perkara Perdata: Telaah Putusan Nomor 352/Pdt.G/2019/PA.Mrs." *Journal of Lex Generalis (JLS)* volume 4 (2023): 50–65. <https://pasca-umi.ac.id/index.php/jlg/article/view/1279/1457>.
- Prayogo, R. Tony. (2016). Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang." *Jurnal Legislasi Indonesia* 13, no. 2 (2016): 191–202. <https://e-jurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/view/151/0>.
- Putera, Nugroho Hasan, Ilham Abbas, and Muhammad Ya'rif Arifin. (2022). Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (Inkraht)." *Journal of Lex Generalis (JLS)* Volume 3, (2022): 2006–2024. <https://pasca-umi.ac.id/index.php/jlg/article/view/1265/1662>.
- Razak., Askari, A. Sakti R.S. Rakia., and A. Darmawansya. (2017). Konstitusionalitas

- Perlindungan Hukum Terhadap Kebebasan Beragama Dan Beribadah Di Indonesia. (2017). Patanjala : Jurnal Penelitian Sejarah dan Budaya 2, no. 3: 502. <https://ejournal.um-sorong.ac.id/index.php/js/article/download/1925/1156/6048>.
- Remaja, Nyoman Gede. (2014) Makna Hukum Dan Kepastian Hukum (2014). Kertha Widya: Jurnal Hukum 2, no. 1 (2014): 1–26. <https://ejournal.unipas.ac.id/index.php/KW/article/view/426/351>.
- Subagyono, Bambang Sugeng Ariadi, Johan Wahyudi, and Razky Akbar. (2014). Kajian Penerapan Asas Ultra Petita Pada Petitum Ex Aequo Et Bono." Yuridika 29, no. 1: 100–112. <https://e-journal.unair.ac.id/YDK/article/view/360>.
- Syukur, Muhammad, La Ode Husen, and Ilham Abbas. (2021). Perlindungan Hukum Kepada Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah: Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo." Journal of Lex Generalis (JLS) 2, no. 10: 2640–2656. <https://mail.pasca-umi.ac.id/index.php/jlg/article/view/703/748>.