

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 14 Oktober 2023, Revised: 24 Oktober 2023, Publish: 26 Oktober 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Beritikad Baik yang Risalah Lelangnya Dibatalkan Oleh Pengadilan

Dedy Suwandi, Agus Saiful Abib, Tumanda Tamba S.P.

¹ Universitas Semarang, Indonesia

Email: dedys.law@gmail.com

² Universitas Semarang, Indonesia

Email: agussaifulabib@usm.ac.id

³ Universitas Semarang, Indonesia

Email: tumanda.tamba@gmail.com

Corresponding Author: dedys.law@gmail.com

Abstract: Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and Objects Related to Land provides an opportunity for someone to be able to guarantee land and/or buildings for debts and receivables that they agree to. This mortgage right gives creditors the right to obtain repayment of certain money and gives them a priority position compared to other creditors. If the debtor breaks his contract, the creditor holding the first mortgage right has the right to sell the object of the mortgage right under his own authority through a public auction, and take payment of his receivables from the proceeds of the sale. The auction is often used as a lawsuit for third parties who have an interest in the collateral object being auctioned. Apart from that, the lawsuit also includes the Auction Minutes prepared by the Auction Officer. However, the Auction Minutes as an authentic deed are often canceled and considered to have never existed. When this happens, the auction winner becomes the party who suffers the most losses. As the auction winner has good intentions, he should receive protection for his ownership rights over the auction object.

Keyword: Auction, Auction Winner, Good Faith, Auction Minutes

Abstrak: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan adanya peluang bagi seseorang untuk dapat menjaminkan tanah dan/atau bangunan atas hutang piutang yang disepakatinya. Hak Tanggungan tersebut memberikan hak bagi kreditur untuk mendapatkan pelunasan atas uang tertentu dan memberikan kedudukan yang diutamakan dibanding kreditur-kreditur lain. Apabila debitur cidera janji maka kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pelaksanaan lelang tersebut seringkali dijadikan sebagai gugatan bagi pihak ketiga yang memiliki kepentingan terhadap objek jaminan yang dilelang. Selain itu, gugatan tersebut juga mencakup Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Namun seringkali

Risalah Lelang sebagai akta autentik dibatalkan dan dianggap tidak pernah ada. Manakala hal tersebut terjadi maka pemenang lelang menjadi pihak yang paling dirugikan. Sebagai pemenang lelang beriktikad baik maka sudah seharusnya mendapatkan perlindungan terhadap hak kepemilikan atas objek lelang.

Kata Kunci: Lelang, pemenang lelang, Itikad Baik, Risalah Lelang

PENDAHULUAN

Perjanjian mengenai hutang-piutang memiliki pengertian yang sama dengan perjanjian pinjam meminjam. Sebagaimana telah diatur dan ditentukan dalam Bab Ketiga Belas Buku Ketiga KUHPerdara, dalam Pasal 1754 KUHPerdara yang pada intinya mengatur bahwa dalam perjanjian pinjam-meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.” yang membedakannya adalah objek perjanjian hutang piutang biasanya berupa uang dengan nominal tertentu, sehingga uang tersebut harus dikembalikan dalam jangka waktu dan nominal tertentu sesuai dengan kesepakatan bersama. Biasanya dalam pelaksanaan perjanjian hutang piutang, acapkali kreditur meminta sebuah benda yang dijadikan jaminan pelunasan hutang yang dilakukan oleh debitur.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UUHT) memberikan peluang bagi seseorang untuk dapat menjaminkan tanah dan/atau bangunan atas hutang piutang yang disepakatinya. Hak Tanggungan digunakan dalam rangka memberikan hak bagi kreditur untuk mendapatkan pelunasan atas uang tertentu dan memberikan kedudukan yang diutamakan dibanding kreditor-kreditor lain. Apabila debitur cidera janji maka berdasarkan Pasal 6 UUHT, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Tentunya dalam melakukan hal tersebut harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, adanya pencantuman janji untuk pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak Tanggungan atas dasar kekuasaan sendiri di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah berlebihan. Dengan kata lain, baik kekuasaan pemegang Hak Tanggungan pertama tersebut dicantumkan atau tidak didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai kekuasaan/wewenang untuk dapat melakukan tindakan yang demikian itu. Pencantuman janji yang demikian itu didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, hanya akan memberikan rasa mantap (sekedar bersifat psikologis, bukan yuridis) kepada pemegang Hak Tanggungan dari pada bila tidak dicantumkan.

Sebagai suatu institusi pasar, penjualan secara lelang mempunyai kelebihan atau keunggulan karena penjualan secara lelang bersifat built in control, objektif, kompetitif, dan autentik karena dalam hal ini dalam pelaksanaannya telah dijamin oleh undang-undang.

Dikatakan “objektif”, karena lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas diantara pembeli lelang atau pemohon lelang. Artinya, kepada mereka diberikan hak dan kewajiban yang sama. Kemudian disebut “kompetitif”, karena lelang pada dasarnya menciptakan suatu mekanisme penawaran dengan persaingan yang bebas diantara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain, sehingga akan tercapai suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki pihak penjual. Kemudian dikatakan juga built in control, karena lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan di depan umum. Berarti, pelaksanaan lelang dilakukan dibawah pengawasan umum, bahkan semenjak lelang diumumkan apabila ada pihak yang keberatan sudah dapat mengajukan verzet. Hal ini dilakukan supaya dapat menghindari terjadinya berbagai penyimpangan. Sementara itu,

disebut “otentik”, karena pelaksanaan lelang akan menghasilkan Risalah Lelang yang merupakan akta otentik yang dapat digunakan oleh pihak penjual sebagai bukti telah dilaksanakannya penjualan sesuai prosedur lelang, sedangkan bagi pembeli sebagai bukti pembelian yang digunakan untuk balik nama.

Selain mengatur hal tersebut diatas, di dalam UUHT memberikan adanya peluang bagi seseorang untuk dapat menjaminkan tanah dan/atau bangunan atas hutang piutang yang disepakatinya. Hak Tanggungan tersebut memberikan hak bagi kreditur untuk mendapatkan pelunasan atas uang tertentu dan memberikan kedudukan yang diutamakan dibanding kreditur-kreditur lain. Apabila debitur cidera janji maka berdasarkan Pasal 6 UUHT, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, ternyata tidak selalu berjalan dengan baik. Pelaksanaan lelang tersebut seringkali dijadikan sebagai gugatan bagi pihak ketiga yang memiliki kepentingan terhadap objek jaminan yang dilelang. Selain itu, gugatan tersebut juga mencakup Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

Risalah Lelang sebagai suatu akta otentik, yang merupakan suatu bukti yang mengikat dalam arti apa yang ditulis didalamnya harus dipercaya Hakim dan harus dianggap benar dan tidak memerlukan penambahan pembuktian. Seluruh klausul Risalah Lelang berasal dari kantor lelang. Berita acara lelang merupakan landasan otentifikasi penjualan lelang. Berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang.

Sebagaimana fungsi akta, maka pemegang akta memiliki bukti otentik atas apa yang tertera dalam akta tersebut. Namun seringkali Risalah Lelang sebagai akta otentik dibatalkan dan dianggap tidak pernah ada. Manakala hal tersebut terjadi maka pemenang lelang menjadi pihak yang paling dirugikan. Pemenang lelang adalah peserta lelang yang dinyatakan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang karena memberikan harga penawaran tertinggi. Ketentuan-ketentuan yang tertera dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2021 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang harus dipenuhi agar seseorang dapat menjadi peserta lelang.

Pemenang lelang yang telah memenuhi ketentuan sebagai peserta lelang dan telah melakukan penawaran tertinggi dapat disebut sebagai pemenang lelang beritikad baik. Sebagai pemenang lelang beritikad baik maka sudah seharusnya mendapatkan perlindungan terhadap hak kepemilikan atas objek lelang. Namun seringkali pemenang lelang yang beritikad baik justru menjadi pihak tergugat dalam sebuah gugatan lelang. Bahkan Risalah Lelang yang menjadi dasar dirinya sebagai pemenang lelang, dibatalkan oleh putusan pengadilan sehingga pemenang lelang mengalami kerugian. Didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2021 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, tidak ada satupun ketentuan yang mengatur tentang pertanggungjawaban Pejabat Lelang yang Risalah Lelangnya dibatalkan oleh Pengadilan. Aturan tersebut hanya mengatur tentang kewajiban peserta lelang tidak memuat hak mengenai Risalah Lelang yang dibatalkan oleh Pengadilan. Oleh sebab itu, pembatalan Risalah Lelang perlu mendapat perlindungan hukum supaya asas kepastian hukum dapat dilaksanakan dengan baik.

Kasus pembatalan Risalah Lelang terjadi dalam putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk jo. Nomor 487/Pdt/2020/PT. Smg jo. Nomor 1185 K/PDT/2023 Nomor 1185/K/PDT/2023 yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde). Dedy Setyawan Haryanto selaku pemenang lelang beritikad baik dibatalkan kepemilikan hak atas tanahnya. Berdasarkan hal tersebut, pada penelitian ini penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut : 1) Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang beritikad baik yang Risalah Lelangnya dibatalkan oleh pengadilan berdasarkan Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk jo. Nomor 487/Pdt/2020/PT. Smg jo. Nomor 1185 K/PDT/2023? dan 2) Bagaimana solusi yang dapat dilakukan pemenang lelang beritikad baik atas

pembatalan Risalah Lelang dalam Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk jo. Nomor 487/Pdt/2020/PT. Smg jo. Nomor 1185 K/PDT/2023?.

METODE

Metode Penulisan dalam makalah ini menggunakan metode Studi Kepustakaan. Menurut M. Nazir dalam bukunya yang berjudul “Metode Penelitian” mengemukakan bahwa yang dimaksud dengan Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan.

Penelitian ini memuat beberapa gagasan atau teori yang saling berkaitan serta didukung oleh sumber data-data dari sumber pustaka dan dilengkapi dengan peraturan perundang-undangan. Dari berbagai sumber inilah nantinya akan mengkaji mengenai Risalah Lelang yang telah dibatalkan oleh pengadilan dalam hal ini mengkaji Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk jo. Nomor 487/Pdt/2020/PT. Smg jo. Nomor 1185 K/PDT/2023.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang beritikad baik yang Risalah Lelangnya dibatalkan oleh pengadilan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1185 K/PDT/2023

Kasus ini berawal dimana Penggugat semula adalah pemilik sebidang tanah dengan luas $\pm 8.250 \text{ m}^2$ dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11 yang terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak (selanjutnya disebut dengan SHM Nomor 11/Desa Balerejo) atas nama Sumiyatun. Kemudian SHM Nomor 11/Desa Balerejo milik Penggugat tiba-tiba telah dilakukan pelelangan atas permintaan PT. Bank Danamon, Tbk Cabang Demak dengan Risalah Lelang Nomor 172/2011 tertanggal 24 Februari 2011 yang akhirnya terjual kepada Tergugat yang bernama Dedy Setyawan Haryanto.

Sebelum terjadinya proses lelang tersebut berawal pada tanggal 17 Desember 2007 terjadi perjanjian jual-beli tanah yang terletak di Dukuh Balongkendal, Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak, seluas $\frac{1}{4}$ bau antara Penggugat dengan Muthoin. Setelah terjadi jual-beli tanah lepas tersebut Muthoin menjual kembali tanah tersebut kepada Mustofa namun kemudian tanah tersebut dijual kembali kepada Muthoin. Dengan alasan untuk kepentingan pencocokan tanah persil karena sudah terjadi jual beli antara Mustofa dengan Muthoin, maka Mustofa mendatangi Hartoyo selaku anak Penggugat untuk meminjam SHM Nomor 11/Desa Balerejo atas nama Sumiyatun.

Saat itu Mustofa meminjam sertifikat Penggugat juga disaksikan pula oleh isteri Hartoyo yaitu Endang Dwi Mulyati dan pada waktu itu Mustofa juga menyampaikan berjanji akan segera mengembalikan bila sudah selesai. 4 (empat) hari berselang (dari Sdr. Mustofa meminjam Sertifikat tersebut), sekitar pukul 10.00 WIB, Mustofa mendatangi Penggugat di rumah Penggugat bersama seorang perempuan dan seorang laki-laki yang tidak dikenal oleh Penggugat dan bermaksud meminta cap jempol. Permintaan cap jempol tersebut, Mustofa tidak menjelaskan apapun dan hanya berjanji dalam waktu dekat jikalau Penggugat akan mendapatkan bantuan pakan ternak;

Seorang perempuan dan seorang laki-laki yang ikut dengan Mustofa langsung membuka lembaran kertas putih, yang mana Penggugat dan Suaminya (Almarhum Suwardi) yang pada saat itu sedang sakit diminta oleh Mustofa untuk membubuhkan cap jempol, karena Penggugat dan Suaminya tidak dapat baca tulis, mereka hanya menurut saja untuk cap jempol karena juga dijanjikan dalam waktu dekat ini akan mendapatkan bantuan pakan ternak. Karena pada saat Penggugat saat itu sedang sakit, maka Mustofa melakukannya sambil menyeret tangan Penggugat dan setelah mendapatkan cap jempol dari Penggugat dan suaminya, dan kemudian Mustofa langsung pergi meninggalkan rumah Penggugat.

Sekitar 5 (lima) bulan menunggu informasi, Penggugat mendapatkan informasi dari saudara Sahid (tetangga Mustofa) apabila sertifikat milik Penggugat telah dibalik nama atas nama Mustofa dan telah dijadikan agunan (jaminan) kepada PT. Bank Danamon Tbk Cabang Demak pada tahun 2010 dengan akta perjanjian kredit Nomor PK/141/2701/0110 tertanggal 27 Januari 2010 dengan nominal sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) hingga terjadilah gugatan di Pengadilan Negeri Demak, hingga muncul lelang karena tanah tersebut dijaminakan dan tidak di angsur perbulannya.

25 Agustus 2020 Pengadilan Negeri Demak telah menjatuhkan Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk. yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

- 1) Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan batal pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh TERGUGAT I atas sebidang tanah seluas 8.250 m² (delapan ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11 yang terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak sebagaimana Risalah Lelang Nomor 172/2011 tanggal 24 Februari 2011;
- 3) Memerintahkan TERGUGAT I untuk menerbitkan surat pembatalan lelang atas sebidang tanah seluas 8.250 m² (delapan ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11 yang terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak;
- 4) Memerintahkan TERGUGAT II untuk mencoret kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 11 Desa Balerejo, Kecamatan Dempet Kabupaten Demak atas nama DEDDY SETYAWAN HARTANTO dan mengembalikannya kepada PENGUGAT sebagai pemiliknya yang sah;
- 5) Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.930.500,00 (tiga juta sembilan ratus tiga puluh ribu lima ratus rupiah) secara tanggung renteng.

Putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dalam tingkat banding dengan putusan nomor 487/Pdt/2020/PT. Smg dan Mahkamah Agung ditingkat kasasi dengan putusan nomor 1185 K/PDT/2023.

Pasal 1 angka 52 PMK Nomor 213/PMK.06/2021, pemenang lelang adalah pembeli baik orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Pemenang dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan disahkan oleh pejabat lelang dan dimuat dalam Risalah Lelang. Lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagai suatu perbuatan hukum yang sah menimbulkan hak dan kewajiban terhadap pemenang lelang.

Dalam Pasal 22 Vendu Reglement dan Pasal 80 ayat (4) PMK Nomor 213/PMK.06/2021 pemenang lelang sebagai pembeli yang sah memiliki kewajiban Pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang dilakukan oleh Pembeli melalui rekening Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut dengan KPKNL) atau Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II atau secara langsung kepada Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II. pemenang lelang tidak melaksanakan kewajiban pembayarannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka pejabat lelang akan membuat pernyataan pembatalan pemenang lelang.

Vendu Reglement merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang yang telah berlaku sejak 1 April 1908. Perlindungan hukum secara preventif merupakan perlindungan hukum dimana rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan suatu bentuk perlindungan yang diberikan kepada pemenang lelang sebelum terjadinya suatu sengketa terkait obyek lelang.

Vendu Reglement memberikan perlindungan hukum secara preventif terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan terkait peralihan hak obyek lelang. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 42 Vendu Reglement, bahwa pemenang lelang berhak memperoleh kutipan Risalah Lelang sebagai akta jual beli obyek lelang. Secara umum Vendu Reglement hanya mengatur tentang penyelenggaraan lelang, juru lelang atau saat ini disebut sebagai pejabat lelang, bagian-bagian serta isi dari Risalah Lelang. Namun Vendu Reglement ternyata tidak mengatur ketentuan yang mencerminkan asas kepastian hukum bagi pemenang lelang.

Selain Vendu Reglement sebagai peraturan pokok lelang, Peraturan teknis tentang pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang saat ini berlaku adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 mulai berlaku pada tanggal 23 juni 2010, dan kemudian mengalami perubahan dengan diundangkannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 yang berlaku sejak tanggal 6 Oktober 2013. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tetap berlaku, karena tidak semua Pasal yang ada di dalamnya mengalami perubahan. Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 hanya memuat Pasal-Pasal hasil perubahan dari peraturan sebelumnya. Sehingga pasal-pasal yang tidak diubah dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 kemudian diganti Peraturan Menteri Keuangan Nomor 217 /PMK.01/2018 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1862) sebagaimana telah beberapa kali diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 229/PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 217 /PMK.01/2018 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1745) dan yang terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/Pmk.06/2021 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, tidak ada satupun pengaturan mengenai perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang apabila risalahnya dibatalkan oleh pengadilan menjadikan lemahnya asas kepastian hukum bagi pemenang lelang.

Peraturan teknis pelaksanaan lelang ini mengacu kepada Vendu Reglement sebagai peraturan pokok lelang. Tetapi tidak semua Pasal dalam Vendu Reglement diimplementasikan dalam peraturan teknis ini. Perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang dalam peraturan teknis pelaksanaan lelang dapat dilihat dalam Pasal 25 PMK Nomor 213/PMK.06/2021, yang menyatakan bahwa :

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.”

Pasal tersebut menjadikan multitafsir karena didalam penjelasannya tidak dijelaskan secara tegas, karena yang mengatur ini adalah seorang menteri yang kemudian apabila mengalami pembatalan oleh Pengadilan peraturan ini kurang kuat dijadikan dasar. Dari rumusan ini telah mencerminkan tidak adanya asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan.

Peraturan ini bersifat teknis, sehingga hanya mengikat para pihak di dalamnya. Berdasarkan studi kasus yang diteliti saat ini, masih terdapat putusan pembatalan lelang atas lelang eksekusi Hak Tanggungan. Selain terkait pembatalan lelang, peraturan teknis tentang petunjuk pelaksanaan lelang juga memberikan perlindungan secara preventif kepada pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan terkait dokumen kelengkapan dalam proses lelang, keabsahan obyek lelang, serta memberikan perlindungan hukum kepada pemohon lelang.

Selain perlindungan hukum secara preventif, pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan juga mendapatkan perlindungan secara represif. Perlindungan represif menurut

Hadjon adalah upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan. Perlindungan represif terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 200 HIR. Apabila pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat menguasai obyek yang dibeli melalui proses lelang yang sah demi hukum, maka pemenang lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri untuk pengosongan obyek tersebut. Dalam ketentuan ini kurang memberikan asas kepastian hukum bagi pemenang lelang untuk dapat menguasai obyek lelang.

Pada prinsipnya pembeli yang beritikad baik, dilindungi oleh hukum, tidak terkecuali pemenang lelang, jika kemudian terbit putusan lain yang telah berkekuatan hukum tetap, namun tumpang tindih dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap lainnya, langkah yang memungkinkan bukan membatalkan lelang dan produknya yang bernama Risalah Lelang. Kesimpulan tersebut ditarik dari putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk jo. Nomor 487/Pdt/2020/PT. Smg jo. Nomor 1185 K/PDT/2023, dimana permasalahan utama perkara ini adalah perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang membeli sebidang tanah melalui proses lelang eksekusi.

Pemenang lelang sering kali ikut dalam pihak yang digugat oleh debitur/pemilik jaminan dengan gugatan melakukan tindakan atau perbuatan melawan hukum di dalam suatu lelang eksekusi Hak Tanggungan, seperti yang terjadi dalam perkara ini.

Menurut philipus M Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dan kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.

Perlindungan hukum preventif bagi pembeli lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan suatu bentuk perlindungan yang diberikan kepada pembeli lelang sebelum terjadinya suatu sengketa yang terkait dengan obyek lelang. Perlindungan hukum preventif tersebut antara lain:

- 1) Vendu reglement memberikan perlindungan hukum secara preventif terhadap pemennag lelang eksekusi Hak Tanggungan terkait dengan kepastian peralihan hak obyek lelang yaitu sesuai dengan ketentuan pasal 42 vendu reglement bahwa setiap orang yang berkepentingan dapat menerima salinan atau kutipan berita acara yang diotentikkan mengenai penjualan dengan pembayaran atas bea materai sebesar dua gulden lima puluh sen untuk setiap salinan atau kutipan.

- 2) Pasal 87 Peraturan Menteri Keuangan nomor 213/PMK.06/2021 tentang petunjuk pelaksanaan lelang mengenai Kewajiban membuat Risalah Lelang oleh pejabat lelang untuk setiap lelang yang telah dilakukan.yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

- 3) Pasal 93 Peraturan Menteri Keuangan nomor 213/PMK.06/2021 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, bahwa pihak yang berkepentingan dapat memperoleh kutipan/salinan/grosse yang otentik dari minuta Risalah Lelang dengan dibebani bea materai. Yang mana nanti kutipan Risalah Lelang tersebut berfungsi sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama atau grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan.

- 4) Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan nomor 213/PMK.06/2021 tentang petunjuk pelaksanaan lelang juga menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan.

- 5) Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan nomor 213/PMK.06/2021 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, menyebutkan bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT,lelang eksekusi fidusia dan lelang eksekusi harta pailit,nilai limit ditetapkan paling sedikit sama dengan nilai likuidasi.

- 6) SEMA nomor 7 tahun 2012 telah mengatur secara tegas: “pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudia diketahui bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang yang tidak berhak”. SEMA ini dierkuat oleh SEMA

nomor 5 tahun 2014 yang berlaku di seluruh pengadilan umum di Indonesia. Disini kita dapat menarik sebuah kesimpulan, bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan adalah pihak ketiga yang beritikad baik, dan jika kreditur tersebut dinyatakan beritikad baik sehingga berhak melakukan lelang eksekusi, maka pembeli selaku pemenang lelang terhadap obyek lelang agunan tersebut juga merupakan pihak ketiga yang wajib dilindungi oleh hukum sehingga sita jaminan tidak dapat diletakkan terhadap obyek lelang yang laku terjual.

7) Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Dasar hukum diatas merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum untuk pembeli lelang, apabila pembeli lelang tersebut digugat ke pengadilan oleh debitur/pemilik jaminan yang merasa hak-haknya dilanggar. Pembeli lelang ketika digugat oleh debitur/pemilik jaminan, tentu saja menjadi pihak yang sangat dirugikan, karena tidak terjamin kepastian hak-haknya padahal yang bersangkutan telah memenuhi pembayaran harga lelang, tetapi tidak dapat segera menikmati barang yang dibelinya. Oleh karena itu berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata, pembeli lelang dapat meminta ganti kerugian kepada orang yang menerbitkan kerugian tersebut.

Sehingga menurut penulis tidaklah tepat apabila pembeli lelang yang telah beritikad baik membeli barang lelang, apabila muncul gugatan dari debitur atau pemilik jaminan ikut sebagai pihak yang digugat dalam gugatan perbuatan melawan hukum, karena dengan membeli barang/aset lelang yang bermasalah, maka kedudukan pembeli menjadi pihak yang dirugikan dan setelah selesai melakukan pelunasan terhadap obyek lelang dan melakukan peralihan hak atas obyek lelang, tidak dapat segera menikmati obyek lelang yang dibelinya tersebut.

Meskipun telah ada beberapa yurisprudensi mengenai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi, tapi nyatanya tidak semua hakim mengacu pada yurisprudensi tersebut, karena memang tidak ada tolok ukur bagaimana seharusnya tindakan perlindungan hukum yang harus diberikan pada pembeli lelang tersebut.

Pasal 1365 KUHPerdata menentukan kewajiban pelaku untuk membayar ganti rugi, tetap undang-undang tidak mengatur lebih lanjut tentang ganti rugi yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 KUHPerdata sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdata hanya membatasi penggantian dalam bentuk kerugian tanpa menyebut istilah biaya dan bunga. Oleh karena itu aturan yang dipakai untuk ganti rugi secara analogi menggunakan peraturan ganti rugi akibat wanprestasi dalam pasal 1243 KUHPerdata sampai dengan 1252 KUH perdata.

Jadi sudah jelas bahwa apabila terdapat kasus Risalah Lelang dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat oleh pengadilan, akibat pihak penjual/kreditur tidak dapat menunjukkan adanya bukti pengumuman lelang yang pertama dan tidak adanya penaksiran dengan metode yang dapat dipertanggungjawabkan seperti dalam Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk jo. Nomor 487/Pdt/2020/PT. Smg jo. Nomor 1185 K/PDT/2023 pemenang lelang dapat meminta ganti kerugian atas biaya yang sudah dikeluarkan untuk mengikuti lelang dan proses peralihan haknya, kerugian yang dideritanya berupa kerugian materiil dan immaterial dan ganti rugi berupa bunga atas keuntungan yang diharapkan apabila yang bersangkutan bisa segera menikmati obyek lelang tersebut. Ganti kerugian tersebut dapat diminta kepada pihak yang menerbitkan kerugian tersebut sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata.

Selain perlindungan hukum preventif, pembeli lelang eksekusi Hak Tanggungan juga mendapatkan perlindungan represif. Perlindungan hukum represif adalah upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum melalui badan peradilan. Perlindungan hukum represif terhadap pembeli lelang yang Risalah Lelangnya dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai

kekuatan hukum mengikat adalah lewat mekanisme gugatan ke pengadilan kepada orang yang menimbulkan kerugian.

Solusi yang dapat dilakukan pemenang lelang beritikad baik atas pembatalan Risalah Lelang dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1185 K/PDT/2023

Berdasarkan perkara yang penulis teliti pada penelitian ini, keseriusan pemenang lelang dalam melaksanakan proses lelang beritikad sesuai dengan persyaratan “Redelijkheid en billijkheid, artinya para pihak harus melaksanakan perjanjian itu sebagaimana yang seharusnya dilakukan oleh orang-orang yang beradab” Dalam hal pembelian pemenang lelang eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan yang telah dimenangkan oleh pemenang lelang dengan itikad baik sesuai prosedur hukum yang berlaku, maka hak-hak pemenang lelang harus dilindungi secara hukum dari gugatan pihak ketiga yang ingin membatalkan Risalah Lelang.

Pemenang lelang eksekusi atas objek jaminan Hak Tanggungan tersebut harus dapat menikmati hasil lelang yang telah dibelinya dari badan lelang melalui suatu prosedur hukum yang sah berdasarkan undang-undang lelang. Oleh karena itu setiap pembeli lelang yang beritikad baik, harus dapat dijamin hak-haknya secara hukum berdasarkan itikad baik dari para penegak hukum melalui suatu perlindungan hukum yang diberikan terhadap pemenang lelang atas gangguan ataupun gugatan yang dilakukan oleh pihak lain terhadap objek jaminan Hak Tanggungan yang telah dimilikinya tersebut.

Solusi yang dapat diambil oleh pemenang lelang yang merasa dirugikan atas Risalah Lelang yang dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat oleh pengadilan dapat meminta ganti kerugian atas biaya yang sudah dikeluarkan untuk mengikuti lelang dan proses peralihan haknya. Kerugian yang dideritanya berupa kerugian materiil dan immaterial dan ganti rugi berupa bunga atas keuntungan yang diharapkan apabila yang bersangkutan bisa segera menikmati obyek lelang tersebut. Ganti kerugian tersebut dapat diminta kepada pihak yang menerbitkan kerugian tersebut sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata Hanya upaya hukum mengenai ganti kerugian yang dapat di terapkan belum ada upaya lain mengenai jaminan terhadap pemenang lelang yang Risalah Lelangnya dibatalkan oleh Pengadilan.

Untuk menjamin adanya kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo, dalam pendapatnya memaknai kepastian hukum sebagai sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Karena pengaturannya belum ada maka perlu adanya formulasi hukum baru yakni Ius constituendum. Sudikno Mertokusumo dalam bukunya Penemuan Hukum Sebuah Pengantar menjelaskan bahwa Ius Constituendum Yaitu hukum yang dicita-citakan (masa mendatang). Kemudian dalam Glossarium disebutkan bahwa ius constituendum adalah hukum yang masih harus ditetapkan. Kekosongan hukum mengenai tanggungjawab pejabat lelang yang Risalah Lelangnya dibatalkan oleh Pengadilan dapat diberikan formulasi secara tegas dan rinci.

Dari pembuatan hukum baru ini nantinya diharapkan mempunyai regulasi yang jelas sehingga kepastian hukum ini nanti dapat dirasakan oleh pemenang lelang sebagai hak mutlak apabila menjadi pemenang lelang, sehingga tidak perlu melakukan gugatan ke Pengadilan sebagai langkah yang dimiliki oleh Pemerintah dalam pelaksanaan lelang.

KESIMPULAN

Perlindungan hukum terhadap pememng lelang sampai saat ini belum adanya pengaturan yang jelas mengingat Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2021 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menegaskan bahwa lelang

yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan. Dari rumusan tersebut, belum mencerminkan adanya asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang, karena tidak diatur mekanisme yang jelas. Sehingga menjadikan adanya multitafsir. Karena ketika Risalah Lelang tersebut apabila dibatalkan pejabat lelangpun tidak dapat bertindak ataupun melakukan perbuatan hukum lain, sehingga kedepan perlu adanya mekanisme yang jelas mengenai perlindungan hukum.

Solusi hukum sebagai jalan satu-satunya yang dapat dilakukan pemenang lelang beritikad baik adalah melakukan gugatan perbuatan melawan hukum agar timbul negosiasi sebagai kelanjutan mengenai tanggungjawab yang dimiliki oleh pejabat lelang sehingga pemegang lelang mendapatkan kepastian hukum dalam memenangkan proses lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL

REFERENSI

Hadjon, Philipus M. 1987. Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia : Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkup Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara. Surabaya : Bina Ilmu.

Harahap, M. Yahya. 1994. Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata. Jakarta: Gramedia.

Mertokusumo, Sudikno. 1998. Hukum Acara Perdata Indonesia .ed. V. cet. I. Yogyakarta: Penerbit Liberty.

Mertokusumo, Sudikno. 2006. Penemuan Hukum Sebuah Pengantar. Yogyakarta: Liberty.

Nazir, M. 2003. Metode Penelitian. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Setyawan. 1987. Pokok-pokok Hukum Perikatan Jakarta : Bina Cipta.

Sianturi, Purnama Tioria. Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak melalui Lelang. Bandung : Penerbit Mandar Maju.

Sjahdeini, Sutan Remy. 1996. Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan Dilingkungan Perbankan. Bandung : PT Citra Aditya.

Ruslan, Muhammad. 2010. Selayang Pandang Pelaksanaan Akta Perikatan Jual Beli Atas Tanah dan Bangunan yang Dibuat Dihadapan Notaris. Jakarta : Media Ilmu.

Usman, Rachmadi. 2016. Hukum Lelang. Jakarta : Sinar Grafika..