

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS

OBJEK LELANG YANG TELAH DIBELINYA

I. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang.

Sebagai negara hukum, maka Negara Indonesia berdasar pada Pasal 28 D Undang-undang Dasar 1945 menjamin hak-hak warga negara untuk diakui (*de facto*), dijamin, dilindungi dan diberi kepastian hukum yang adil serta diperlakukan sama dihadapan hukum hal ini, menunjukkan bahwa tidak ada pengecualian pemberian perlindungan hukum kepada setiap pihak dalam persoalan hukum.³²

Dalam proses lelang yang pada dasarnya dilakukan oleh pihak kreditur atas barang jaminan milik debitur, akan menimbulkan konflik yang didasarkan atas ketidakpuasan debitur yang atas lelang barang jaminannya dengan harga dibawah standart yang seharusnya, atau debitur merasa lelang yang dilakukan oleh kreditur tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Sehingga timbul rasa ketidakpuasan atau merasa haknya dirugikan atas perbuatan lelang terhadap barang jaminan itu, maka pihak debitur selaku pemilik barang jaminan tersebut berupaya mempertahankan haknya dengan cara mengajukan gugatan ke pengadilan dalam upaya membatalkan keputusan yang diambil selama proses lelang berlangsung.

³² Zainuddin. (2021). “ Melindungi Pihak Dari Persoalan Hukum Melalui Lembaga Bantuan Hukum”. Dalam *DE LAGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.6 No.2. Juli- Desember, h. 131

Pada prinsip pelaksanaan lelang dapat ditunda dan dibatalkan, tetapi penundaan dan pembatalan harus dengan keputusan/penetapan pengadilan maupun atas permintaan penjualan. Penundaan dan pembatalan yang ditunda oleh penjual harus diajukan secara tertulis kepada kepala kantor lelang dengan jangka waktu selambat-lambatnya 3 hari kerja sebelum tanggal lelang, tetapi tidak diperkenankan untuk penundaan dan pembatalan pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.³³

Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan, dengan adanya hal ini, pihak lain yang merasa tidak puas dengan berlangsungnya proses lelang tersebut hanya dapat melampiaskan ketidakpuasannya dengan cara menggugat para pihak yang telah melakukan lelang tersebut.

Dalam hal ini pemenang lelang sebagai pihak yang sudah beritikad baik yang dibuktikan dengan melaksanakan kewajibannya sebagai pemenang lelang, yaitu membayar uang sesuai dengan lelang yang telah disepakati seharusnya sudah bisa menerima manfaat dari objek lelang yang telah dimenangkan bukan malah gugatan dari pihak lain.

Dalam undang-undang mengatakan bahwa akan diberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang telah beritikad baik, namun dalam hal perlindungan seperti apa yang terjadi pada prakteknya masih belum begitu jelas. Jika hanya dikatakan perlindungan hukum akan diberikan

³³ Padian Adi. (2020). "Akibat Hukum Pelelangan Objek Jaminan Oleh Kreditur Tanpa Adanya Peringatan Terhadap Debitur Oleh Perum Pegadaian". *Dalam Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* Vol.1 No.1. Juni, h. 26

kepada pemenang lelang yang beritikad baik yang dapat dibuktikan dengan upaya pemenang lelang untuk melunasi biaya lelang sesuai yang telah disepakati saat proses lelang berlangsung, maka ketentuan dalam hal ini pemenang lelang tidak lagi perlu merasa khawatir akan adanya gugatan dalam hal penguasaan tanah yang telah dimenangkannya.

Pada kenyataan dalam praktek yang terjadi dilapangan, setelah pemenang lelang menyelesaikan kewajibannya berupa pelunasan biaya lelang masih ada yang belum biasa menikmati objek yang dimenangkannya, hal yang seperti ini disebabkan oleh adanya gugatan dari para pihak yang membuat objek lelang tersebut menjadi objek sengketa.

Dalam hal setelah tanah objek lelang didaftarkan ulang dengan nama si pemenang lelang ada gugatan dari pihak lain yang merasa haknya dirugikan maka si pemenang lelang sudah memiliki satu bukti yang kuat atas kepemilikannya pada objek tersebut. Dan apabila gugatan tersebut terus berlangsung, maka dalam ini sengketa tersebut dapat diselesaikan melalui 3 (tiga) cara yaitu:³⁴

1. Penyelesaian secara langsung oleh para pihak melalui musyawarah. Dasar musyawarah mufakat tersirat dalam pancasila sebagai dasar kehidupan bermasyarakat Indonesia dan dalam UUD 1945. Musyawarah dilakukan di luar pengadilan dengan atau tanpa mediator. Biasanya mediator dari pihak-

³⁴ Rahmat Ramadhan.(2021). “ *Legal Protection for Land Rights Holders Who Are Victims of the Land Mafia*”. Dalam *IJRS: International Journal Reglement & Masyarakat* Vol.2 No. 2 Mei - Agustus, h.88

pihak yang memiliki pengaruh, misalnya kepala desa/lurah, tokoh adat dan tentunya badan pertanahan nasional.

2. Melalui arbitrase dan penyelesaian sengketa alternatif, kesepakatan dibuat secara tertulis dan telah disepakati oleh para pihak.
3. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan disebut dengan penyelesaian sengketa secara litigasi yang diartikan penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan, dan apabila persengketaan merupakan sengketa perdata, secara garis besar telah dituangkan pokok-pokok sengketa keperdataan, proses maupun prosedurnya.³⁵

Kemudian perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan objek lelang yang diberikan oleh hukum positif mauun risalah lelang. Hukum positif Indonesia tentang lelang yang memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atau penguasaan objek lelang adalah *Vendu Reglement*, HIR, serta PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 dan PMK Nomor 9/PMK.06/2010 tentang pelaksanaan lelang.

Perlindungan hukum secara preventif merupakan perlindungan hukum terhadap rakyat dimana rakyat tersebut diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum keputusan ditetapkan. Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan

³⁵ Abdurrahman Konoras. 2017. *Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan*. Depok. Raja Grafindo Persada, h. 36

merupakan suatu bentuk perlindungan yang diberikan kepada pemenang lelang sebelum terjadinya sengketa terkait objek lelang, perlindungan preventif bagi pemenang lelang harusnya juga terdapat dalam risalah lelang.

Selain perlindungan hukum secara preventif, pemenang lelang eksekusi hak tanggungan juga mendapatkan perlindungan secara represif. Perlindungan represif ini adalah upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang dilakukan melalui pengadilan, perlindungan ini terhadap pemenang lelang terdapat pada pasal 200 HIR apabila pemenang lelang tidak dapat menguasai objek yang dibeli melalui proses lelang yang sah menurut hukum maka pemenang lelang dapat meminta bantuan kepada pengadilan untuk pengosongan objek lelang tersebut. Dalam ketentuan ini pemenang lelang mendapat kepastian hukum untuk menguasai objek lelang yang telah dibelinya.

Putusan hakim menyatakan lelang tersebut sebagai perbuatan hukum yang sah, dengan menyartakan penjualan eksekusi terhadap objek adalah sah menurut hukum yang berlaku, menyatakan salnan risalah lelang adalah sah, menetapkan bahwa kepemilikan pembeli lelang adalah sah. Implikasi putusan menyatakan lelang sah, terhadap pembeli lelang merupakan suatu bentuk perlindungan hukum bagi hak pembeli lelang, tidak mengakibatkan adanya perubahan atas hak-hak pembeli lelang atas objek yang telah dibelinya melalui lelang dan pembeli lelang mendapat perlindungan dan kepastian hukum.

II. Lelang Sebagai Perbuatan Melawan Hukum Sehingga Lelang Dinyatakan Batal Demi Hukum

Istilah perbuatan melawan hukum bukan hanya perbuatan yang secara

langsung melanggar hukum, melainkan perbuatan yang secara langsung melanggar peraturan lain daripada hukum yaitu peraturan dalam konteks kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun. Suatu perbuatan dapat dikatakan perbuatan melawan hukum jika:³⁶

- a) Melanggar hak orang lain
- b) Bertentangan dengan kewajiban hukum bagi si pembuat
- c) Bertentangan dengan kesusilaan yang baik, bertentangan dengan keputusan yang terdapat dalam bermasyarakat maupun diri orang lain.

1. Kasus Posisi

Perkara ini antara H. Syamsuddin DT. Maraji sebagai penggugat melawan Abdul Muis Main Sultan sebagai tergugat I, PT. Bank Rakyat Indonesia sebagai tergugat II, Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang sebagai tergugat III dan Rusyda sebagai tergugat IV. Adapun posita perkara, penggugat telah mendapatkan kredit dari tergugat II sebagai jaminan beberapa bidang tanah yaitu SHM No. 58, 59, 156, 665, 80, 158, 157 dan dua buah bangunan.

Pada tanggung jawab dan kewajiban tergugat dan penggugat I, penggugat telah membayar seluruh kewajiban baik hutang pokok maupun bunga, tetapi tergugat tidak membayarkannya, bahwa kemudian tergugat II telah melelang harta milik penggugat yang sebelumnya sudah dijaminakan tidak akan di lelang. Sehingga secara yuridis tergugat II telah

³⁶ Purnama Toria Sianturi *Op. Cit.*, h. 160

mengingkari janjinya dan melakukan perbuatan melawan hukum yang akibatnya menghilangkan hak milik penggugat atas satu bidang tanah SHM No. 655 dan 2 petak toko yang berdiri diatas tanah SHM No 157 dan 158.

Petitem gugatan penggugat dalam pokok perkara antara lain: menyatakan perbuatan tergugat I yang tidak membayarkan kewajibannya merupakan perbuatan yang ingkar janji dan melawan hukum, menyatakan kuat dan sah surat perjanjian pembagian tanggung jawab dan kewajiban antara penggugat dan tergugat I pada 20 November 1997, menyatakan penggugat telah membayar lunas seluruh kewajibannya kepada tergugat II, menyatakan batal demi hukum pelelangan didepan umum atas jaminan-jaminan hak penggugat yang dilakukan oleh para tergugat.

Sedangkan pertimbangan dan putusan hakim dalam kasus ini dapat dilihat dalam tabel berikut:

Nomor Perkara	Pertimbangan Hukum	Putusan Hukum
Pengadilan Negeri Padang Panjang No. 11/PDT.G/1996/PN.PP Tanggal 31 Mei 1997	Bahwa tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum antara lain penggugat telah menyatakan secara tertulis kepada tergugat II tentang urutan barang yang harus dilelang lebih dulu dan telah disetujui tergugat II, kenyatannya tergugat II	Mengabulkan gugatan penggugat, sebagai pelelangan yang tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, yaitu pelelangan atas jaminan-jaminan SHM no. 665, 158 dan 157, menyatakan proses balik nama atas jaminan-jaminan

	<p>lebih mempriorotaskan 3 buah jaminan milik penggugat, demi hukum seharusnya tergugat II hanya boleh menjual jaminan-jaminan lainnya sebagaimana terdapat dalam akad kredit no. 120, 43 dan 13 cukup untuk memungkinkan untuk dilelang terlebih dahulu, sehingga menurut pertimbangan hakim pelaksanaan lelang belum memenuhi ketentuan yang harus dilaksanakan, menurut peraturan menteri keuangan no. 293/KMK.09/1993.</p> <p>Menimbang bahwa perlindungan hukum kepada pembeli beritikad baik yaitu dapat menuntut kembali hak berupa uang pembelian dan biaya yang telah dikeluarkan selaku pembeli lelang atas jaminan-jaminan</p>	<p>sertifikat hak milik penggugat oleh tergugat</p>
--	---	---

	tersebut jang diajukan sendiri kepada instansi yang berwenang	
Pengadilan Tinggi Padang No. 119/PDT/1997/PT.PDG tanggal 25 Februari 1998	Bahwa putusan dan pertimbangan hakim pertama dalam eksepsi dan dalam pokok perkara adalah sudah tepat dan benar bahwa segala apa yang menjadi dasar alasan-alasan pertimbangan putusan hakim pertama dapat disetujui dan dijadikan pula sebagai pertimbangan pengadilan tinggi.	Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Padang Panjang No. 11/PDT.G/1996/PN.PP tanggal 31 Maret 1997
Mahkamah Agung No. 357K/Pdt/1999 Tanggal 28 Juni 2001	Tidak terdapat kekhilafan hakim dan kekeliruan yang nyata.	Memberi amar putusan, menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi menyatakan perbuatan tergugat II yang telah melakukan pelelangan atas jaminan-jaminan milik penggugat adalah perbuatan melawan hukum, menyatakan pelelangan atas jaminan-jaminan milik penggugat, sebagai

		<p>pelelangan yang tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yaitu pelelangan atas jaminan-jaminan: SHM seluas + 440 m² Haji Syamsuddin gelar datuk maraji, tersebut pada risalah lelang No. 105/1995-1996 tanggal 22 juni 1995, pembeli lelang Mulyarni (tergugat IV) tanah berikut bangunan took SHM No. 158 dan 157. Haji syamsuddin gelar datuk maraji, tersebut pada risalah lelang lelang No. 04/1995-1996 tanggal 23 Juni 1995, pembeli lelang Rusyda (tergugat IV) menyatakan proses balik nama jaminan-jaminan SHM oleh kantor pertanahan kepada Rusyda tidak memiliki kekuatan hukum.</p>
--	--	--

<p>Peninjauan kembali Nomor. 497/PK/Pdt/2002</p>		<p>Menolak permohonan peninjauan kembali, memperbaiki amar putusan Pengadilan Negeri Padang Panjang tanggal 19 April 1997 No. 11/Pdt.G/1996/PN.PP yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Padang tanggal 25 Februari 1998 No. 119/Pdt./PT.PDG dan Mahkamah Agung tanggal 28 Juni 2021 NO. 357K/Pdt/1999, sehingga amar selengkapnya berbunyi, dalam pokok perkara, menyatakan perbuatan tergugat II yang telah melakukan lelang atas jaminan-jaminan milik penggugat adalah perbuatan melawan hukum, menyatakan pelelangan atas jamnan, jaminan milik penggugat sebagai pelelangan yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, yaitu</p>
--	--	---

		<p>pelelangan atas jaminan-jaminan SHM seluas + 440 m² Haji Syamsuddin gelar datuk maraji, tersebut pada risalah lelang no. 105/1995-1996 tanggal 22 Juni 1995, pembeli lelang Mulyarni tanah berikut bangunan toko SHM no 158 dan 157. Serta risalah lelang no. 04/1995-1996 tanggal 23 Juni 1995, pembeli lelang Rusyda (tergugat IV) menyatakan proses balik nama jaminan-jaminan SHM penggugat oleh kepala kantor pertanahan kepada Rusyda tidak sah secara hukum.</p>
--	--	---

Berdasarkan tabel diatas, ciri dari gugatan atas kesalahan/kelalaian lembaga instansi perpanjangan tangan kreditur dalam hal ini KPKNL, dalam menentukan urutan barang yang dijual untuk memenuhi utang penggugat/debitur dan merupakan gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum sebelum lelang. Pada akhirnya dalam petitum meminta hakim menyatakan lelang batal demi hukum. Pada kasus posisi ini, kesalahan

didasarkan pada cacat formil yaitu penentuan urutan jaminan yang akan dilelang, dan penggunaan hasil lelang barang jaminan untuk pelunasan utang debitur lainnya.

Putusan pengadilan tingkat pertama, yang dikuatkan oleh hakim tingkat banding, dan diperbaiki oleh majelis hakim tingkat kasasi maupun peninjauan kembali menentukan lelang sebagai perbuatan melawan hukum sehingga pelelangan yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap membuat semua perpindahan hak atas tanah dari penggugat ke pemenang lelang dinyatakan batal demi hukum.

Berdasarkan kasus di atas, maka perlindungan hukum bagi pemenang lelang dapat dilihat dalam peraturan menteri keuangan no. 293/KMK.09/1993, yang menjelaskan:

bahwa perlindungan hukum kepada pembeli lelang yang beritikad baik yaitu dapat menuntut kembali hak berupa uang pembelian dan biaya yang telah dikeluarkan selaku pembeli lelang atas jaminan-jaminan tersebut yang diajukan tersendiri kepada instansi yang berwenang.

Sehingga pemenang lelang yang dengan adanya putusan pengadilan bahwa lelang tersebut batal, yang membuat batal menguasai hak atas tanah yang dimenangkan oleh pemenang lelang dari lelang tersebut dapat menuntut kembali uang pembelian yang dibayarkannya guna melunasi objek lelang tersebut, serta dapat juga menuntut ganti rugi biaya yang dikeluarkan jika pemenang lelang sudah melakukan balik nama atas objek lelang tersebut.

Dengan adanya jaminan kepastian hukum, maka dalam hal ini pemenang

lelang selaku pembeli yang beritikad baik yang telah melaksanakan semua kewajibannya sesuai dengan aturan yang seharusnya, tidak lagi takut menderita kerugian jika lelang terhadap objek yang telah dimenangkannya melalui lelang dibatalkan dan dia harus menyerahkan kembali tanah yang sudah dibelinya melalui proses lelang tersebut.

Maka inti dari kasus posisi diatas adalah, dalam adanya hal gugatan yang dilakukan oleh pihak lain terhadap objek lelang yang telah dimenangkan melalui lelang, maka pemenang lelang akan mendapatkan perlindungan hukum berupa:

- a) Jika pihak lain melakukan gugatan terhadap objek lelang, kemudian pengadilan memutuskan lelang tersebut sah secara hukum, maka dalam hal ini hak si pemenang lelang atas objek lelang tersebut sudah memiliki kekuatan hukum tetap dan tidak akan bisa lagi di ganggu gugat oleh pihak manapun.
- b) Jika adanya gugatan kemudian pengadilan memutuskan lelang tersebut batal karena ada unsur perbuatan melawan hukum, maka perlindungan yang di dapat oleh pemenang lelang adalah dapat menuntut kembali uang pembelian atas objek lelang yang telah dibayarkan.
- c) Berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 821K/Sip/1974 mengatakan: “Pembeli yang membeli barang melalui pelelangan umum oleh kantor lelang negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus di lindungi oleh undang-undang”. Yurisprudensi tersebut membenarkan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus

dilindungi untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi si pembeli objek lelang.

- d) Berdasarkan peraturan menteri keuangan no. 293/KMK.09/1993, yang menjelaskan bahwa:

Perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik yaitu dapat menuntut kembali hak berupa uang pembelian dan biaya yang telah dikeluarkan selaku pembeli lelang atas jaminan-jaminan tersebut yang diajukan tersendiri kepada instansi yang berwenang.

- e) Berdasarkan pasal 25 peraturan menteri keuangan no. 213/PMK.06/2020 yang mengatakan: “lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”. Maka hal ini memberikan kepastian hukum bagi si pemenang lelang.