



# SALAM

## Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i

P-ISSN: 2356-1459. E-ISSN: 2654-9050

Vol. 9 No. 2 (2022), pp. 363-376

DOI: 10.15408/sjsbs.v9i2.25334

<http://journal.uinjkt.ac.id/index.php/salam/index>



## Kepastian Hukum Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terkait Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Dari Debitur Pemberi Hak\*

Ariyanto,<sup>1</sup> Inge Dwisvimiar,<sup>2</sup> Arifinal<sup>3</sup>

Pasca Sarjana Magister Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa



[10.15408/sjsbs.v9i2.25334](https://doi.org/10.15408/sjsbs.v9i2.25334)

### Abstract:

The mortgage execution auction conducted in accordance with the protocol and in accordance with Article 25 PMK No 213/PMK.06/2020 cannot be canceled; thus, if a lawsuit is filed to cancel the auction that has been conducted, it must be decided to deny the lawsuit. This study employs a normative-empirical methodology using a Judicial Case Study technique. The results indicated that the judge's decision canceling the auction resulted in a guarantee of legal certainty regarding the auction's implementation based on Article 6 of the UUHT being disregarded, and that the judge's decision canceling the auction because the debtor was declared in bad faith committed an unlawful act resulting in losses should be disregarded. For auction purchasers, this is not stated explicitly in the judge's ruling due to the debtor's willful commission of an unlawful act and the creditor's declaration of negligence in accepting the subject of mortgage.

**Keywords:** Legal Certainty; Execution Auction; Mortgage right; Lawsuit for Unlawful Acts; Debtor

### Abstrak:

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan pasal 6 UUHT yang dilakukan sesuai dengan prosedur dan memenuhi legalitas formal menurut Pasal 25 PMK No 213/PMK.06/2020, lelang tidak dapat dibatalkan, sehingga apabila ada gugatan untuk membatalkan lelang yang sudah dilaksanakan maka harus diputuskan menolak gugatan. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif-empiris dengan pendekatan Judicial Case Study. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, putusan Hakim yang menyatakan lelang dibatalkan berakibat jaminan kepastian hukum atas pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT menjadi terabaikan, dan putusan yang menyatakan pelelangan batal karena debitur dinyatakan beritikad buruk telah melakukan perbuatan melawan hukum menimbulkan kerugian. Bagi pembeli lelang karena tanggung jawab debitur yang dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum dan kreditur yang dinyatakan lalai menerima objek hak tanggungan tidak disebutkan secara konkrit dalam putusan hakim.

**Kata Kunci:** Kepastian Hukum; Lelang Eksekusi; Hak Tanggungan; Gugatan Perbuatan Melawan Hukum; Debitur

---

\*Received: January 12, 2022, Revision: January 25, 2022, Published: March 30, 2022.

<sup>1</sup> Ariyanto adalah Mahasiswa Pasca Sarjana Magister Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa. email: [ariyanto.gusman@gmail.com](mailto:ariyanto.gusman@gmail.com)

<sup>2</sup> Inge Dwisvimiar adalah dosen Pasca Sarjana Magister Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.

<sup>3</sup> Arifinal adalah dosen Pasca Sarjana Magister Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.

## A. PENDAHULUAN

Hubungan hukum akan selalu terjadi selama manusia sebagai makhluk sosial berinteraksi untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Bentuk dari hubungan hukum adalah perjanjian jual beli dalam rangka menggerakkan aktivitas ekonomi agar saling menguntungkan dan melindungi kepentingan dari pembeli dan penjual. Salah satu bentuk dari jual beli yang terbuka untuk umum dan aman karena pelaksanaannya dilindungi peraturan adalah jual beli dengan cara lelang.

Pengertian lelang menurut Pasal 1 *Vendu Reglement Staatsblad* tahun 1908 nomor 189 adalah penjualan umum atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan memasukkan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga.

Penggolongan jenis lelang ada 3 (tiga), yaitu Lelang Eksekusi, Lelang Non Eksekusi Wajib dan Lelang Non Eksekusi Sukarela. Salah satu jenis lelang eksekusi adalah lelang atas permohonan dari kreditur pemegang hak tanggungan untuk mengeksekusi objek hak tanggungan karena debitur wanprestasi.

Lelang eksekusi hak tanggungan berdasar Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 tahun 1996 dipilih kreditur pemegang hak tanggungan dalam rangka alternatif upaya penyelesaian masalah kredit macet dari debitur telah melakukan cidera janji. Instansi yang berwenang untuk melaksanakan lelang eksekusi tersebut adalah KPKNL, apabila kreditur sudah mengajukan permohonan lelang ke KPKNL maka berdasarkan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan bahwa "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan".

Permohonan lelang eksekusi hak tanggungan dari kreditur PT. Bank Mega kepada KPKNL Serang dilaksanakan karena permohonannya telah memenuhi prosedur legalitas formal dari sisi subjek dan objek lelang. Beberapa tahun setelah lelang tersebut dilaksanakan ada pihak ketiga mengajukan gugatan perdata perbuatan melawan hukum yang dilakukan pihak-pihak yang terkait dengan objek hak tanggungan yang dijadikan agunan perjanjian kredit sehingga gugatan mengarah pada pembatalan lelang.

Gugatan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut tercatat dengan nomor perkara pada Pengadilan Negeri Serang nomor: 135/Pdt.G/2019/Pn.Srg yang dimenangkan oleh Penggugat sehingga pelaksanaan lelang oleh KPKNL Serang diputuskan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Hukum positif yang berlaku dalam lelang eksekusi hak tanggungan adalah UUHT dan peraturan perundang undangan tentang lelang lainnya yang berlaku di Indonesia. Dalam paradigma hukum positivisme definisi hukum harus melarang seluruh aturan yang mirip hukum, tetapi tidak bersifat perintah dari otoritas yang berdaulat, kepastian hukum harus selalu dijunjung tinggi apapun akibatnya dan tidak

ada alasan untuk tidak menjunjung hal tersebut karena dalam paradigmanya hukum positif adalah satu-satunya hukum.<sup>4</sup>

Menurut pendapat Gustav Radbruch, keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Hukum positif harus selalu dipatuhi. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.<sup>5</sup>

Seharusnya lelang yang sudah dilaksanakan dan telah yang sesuai dengan prosedur formal maka atas pelaksanaannya tidak dapat dibatalkan, namun hakim memutuskan membatalkan lelang. Konsekuensi dari putusan hakim yang membatalkan lelang karena hakim menyatakan lelang tidak mempunyai kekuatan mengikat sangat bertentangan teori kepastian hukum terhadap peraturan yang positif berlaku sehingga dari keputusan hakim tersebut dapat diidentifikasi permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana kepastian hukum UUHT atas pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagai penerapan Pasal 6 UUHT?
2. Bagaimana kepastian hukum dalam memberikan perlindungan kepada pihak pembeli lelang bila terdapat gugatan perbuatan melawan hukum?

## B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif-empiris. Menurut Abdulkadir Muhammad yang dimaksud sebagai penelitian hukum normatif-empiris (*applied law research*) merupakan penelitian yang menggunakan studi kasus hukum normatif-empiris berupa produk perilaku hukum.<sup>6</sup> Penelitian hukum normatif-empiris (terapan) bermula dari kajian mengenai hukum normatif yang berlaku kemudian penerapan pada peristiwa konkret guna menciptakan pemahaman realisasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan hukum normatif yang dikaji apakah telah dijalankan secara patut atau tidak.<sup>7</sup>

Pendekatan penelitian ini adalah *Judicial Case Study*, yaitu penerapan hukum normatif pada peristiwa hukum tertentu yang menimbulkan benturan kepentingan. Data yang dikumpulkan adalah data sekunder dan data primer, data sekunder diambil dari data kepustakaan untuk melengkapi penelitian lapangan juga dilakukan dengan data primer mengenai pelaksanaan lelang hak tanggungan dan penanganan perkara atas gugatannya. Analisis dan pembahasan data dilakukan secara kualitatif.

---

<sup>4</sup> L.j Van Apeldoorn dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT.Revika Aditama,Bandung,2 011, hlm.82-83

<sup>5</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 95

<sup>6</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum Cet-III*, PT Citra Aditya Bakti, Lampung, 2021 him. 53

<sup>7</sup> *Ibid*

## C. HASIL TEMUAN DAN PEMBAHASAN

### 1. Kepastian hukum UUHT atas pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagai penerapan Pasal 6 UUHT

Kepastian hukum merupakan kondisi yang ingin dicapai dari penegakan hukum, disamping menginginkan juga akan terciptanya keadilan dan kemanfaatan. Kepastian hukum adalah ketika adanya suatu peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan dengan mengatur secara jelas dan konkrit sehingga akan terwujudnya suatu kepastian aturan, tidak akan menimbulkan multitafsir, keraguan dan tidak menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang muncul karena adanya ketidakpastian peraturan perundang-undangan dapat berupa perdebatan norma, distorsi norma. Upaya yang dapat dilakukan dalam rangka mewujudkan kepastian hukum adalah dengan menerbitkan peraturan secara tertulis yang mengatur hal-hal yang spesifik dan konkrit.

Sebagaimana sudah diuraikan bahwa mengenai kepastian hukum yang dimaksud dalam bagian ini adalah terkait gugatan lelang eksekusi hak tanggungan dengan nomor perkara pada Pengadilan Negeri Serang nomor: 135/Pdt.G/2019/Pn.Srg yang dimenangkan oleh Penggugat sehingga pelaksanaan lelang oleh KPKNL Serang diputuskan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Lelang eksekusi Hak Tanggungan telah diatur secara khusus dalam UUHT pasal 6. UUHT terbit karena Pasal 51 UUPA mengamanatkan pembentukan undang-undang mengenai Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan bagi seluruh wilayah Indonesia. Dengan berlakunya UUPA, yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, menurut Pasal 25, 33 dan 39 UUPA. Lahirnya UUHT dimaksudkan untuk memenuhi keberadaan lembaga jaminan dalam menopang pembangunan ekonomi. Hal ini dimaksudkan untuk menggantikan lembaga jaminan yang sudah ada, yaitu hipotik dan *credietverband* sehingga meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah dan kepastian hukum mengenai hak jaminan atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Sejalan dengan hal tersebut maka perlu dijelaskan terlebih dahulu mengenai duduk perkara lelang terkait gugatan di atas sebagai berikut bahwa riwayat sengketa gugatan dimulai sekitar tahun 2010, Penggugat I (M) dan Penggugat II (AM) meminjam uang sebesar Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) kepada J, dengan memberikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 288/Gunungsari dengan luas tanah 2.625 M2 atas nama M. Pinjaman tersebut tidak dibatasi waktu dan tidak dikenakan bunga.

Pada tahun 2012 Penggugat I diberikan penawaran pinjaman oleh Marketing PT. Bank Mega in casu Tergugat II, setelah mendengar penjelasan dari Marketing Officer PT. Bank Mega, Penggugat I tertarik kemudian mengajukan berbagai persyaratan salah satunya Fotokopi sertifikat tanah SHM No. 288/Gunung sari, namun beberapa hari setelah mengajukan syarat pinjaman, Penggugat I mendapat kabar dari Marketing PT. Bank Mega, Sertifikat tanah itu, dokumen aslinya ada di PT. Bank Mega dengan status sebagai objek jaminan fasilitas pinjaman atas nama Tuan Y (Tergugat I)

sehingga tanah yang menjadi objek jaminan hukum formil menjadi milik debitur Y (Tergugat I) sesuai dengan akta jual beli No. 180/2011 28 September 2011. dihadapan Notaris MU (Tergugat III). Y (Tergugat I) membuat Sertifikat No.288/Gunungsari sebagai agunan dalam Fasilitas Pinjaman Kreditnya dengan PT. Bank Mega (Tergugat II), sebagaimana tertuang dalam APHT No. 181/2011 tanggal 28 September 2011 yang dibuat dihadapan Notaris MU (Tergugat III) dibantu oleh Notaris MNH (Tergugat IV), yang kemudian ditingkatkan pengikatan menjadi sertifikat Hak Tanggungan No. 3786/2011 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang (Turut Tergugat II).

PT Bank Mega pada tanggal 6 Februari 2015 mengajukan lelang penjualan obyek Hak Tanggungan kepada KPKNL Serang berdasarkan Pasal 6 UUHT berupa Tanah SHM No.288/Gunungsari beserta benda-benda tersebut di atas milik debitur pemberi Hak Tanggungan atas nama dari Y karena debitur Y tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian kredit dengan Bank Mega nomor: 016/PK-SMF/SRG/11 tanggal 28 September 2011, Akta pemberian Hak Tanggungan nomor: 181/2011 tanggal 28 September 2011, Sertifikat Hak Tanggungan nomor: 3786/2011 tanggal 20 Desember 2011.

Pengajuan lelang ke KPKNL Serang oleh karena telah memenuhi syarat legal formal, maka jadwal lelang ditetapkan pada 29 Mei 2015 dan dimenangkan oleh AR (Tergugat V) dengan penawaran tertinggi Rp.126.700.000. Pelelangan yang telah dilakukan menimbulkan masalah baru dengan munculnya gugatan dari M (Penggugat I) dan AM (Penggugat II) yang mendalilkan almarhum J (meninggal tahun 2016) telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 288/Gunungsari yang pada waktu itu masih atas nama M (Penggugat I) kepada Y (Tergugat I) tanpa sepengetahuan Penggugat I. Perbuatan Tergugat I yang telah melakukan proses perubahan nama Sertifikat Hak Milik No. 28/Gunungsari dari nama M menjadi Y dengan memalsukan surat-surat, sehingga perbuatan tersebut layak dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*).

Gugatan hukum yang diajukan oleh Penggugat M dan AM melalui Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 26 November 2019 tercatat dengan nomor perkara: 135/Pdt.G/2019/ PN.Srg. Majelis Hakim pada tingkat pertama Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa perkara tersebut telah memenangkan permohonan para Penggugat dengan pertimbangan Majelis Hakim menganggap Debitur Y (Tergugat I), Kreditur (Tergugat II), Notaris MU (Tergugat III) dan Notaris MNH (Tergugat IV) tidak bertindak jujur dan teliti sehingga menimbulkan keuntungan kepada Y (Tergugat I) dan pada akhirnya merugikan Penggugat, perbuatan Tergugat I atas jual beli tanah tersebut tidak sah dan cacat hukum. Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Pengadilan tingkat pertama PN Serang terdiri dari Hakim Ketua didampingi oleh Hakim Anggota yang memeriksa perkara nomor: 135/Pdt.G/2019/PN.Srg mengeluarkan putusan dalam sidang terbuka untuk umum pada tanggal 16 Juni 2020 dengan inti dari keputusan itu adalah:

1. Menyatakan perbuatan Alm. J, Y (Tergugat I), Notaris MU (Tergugat III) dan MNH (Tergugat IV) yang mengalihkan dan kemudian merubah Sertifikat Hak Milik No. 288/Gunung Sari dari nama M (Penggugat) menjadi Y (Tergugat I) adalah perbuatan melawan hukum;
2. Perbuatan Kreditur (Tergugat II) yang mendapat jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 288/Gunung Sari adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan surat-surat, akta-akta dan segala turunannya, dari Akta jual beli 180/2011 tanggal 28 September 2011, peralihan Sertifikat tanah menjadi atas nama Debitur, Akta Pemasangan hak tanggungan No. 181/2011 tanggal 28 September 2011, Sertifikat hak tanggungan nomor 3786/2011, dan risalah lelang Nomor 265/2015 tanggal 29 Mei 2015 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Memerintahkan pembeli lelang AR (Tergugat V) mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka mengenai masalah kepastian hukum dapat dianalisis sebagai berikut bahwa perlindungan hukum diberikan kepada semua pihak yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Upaya untuk memberikan jaminan keadilan dan kepastian UU tentang Penyelenggaraan Lelang dan Pelaksanaan Hak Tanggungan yaitu terbitnya UUHT Nomor 4 Tahun 1996. Jaminan kepastian hukum berdasarkan analisa putusan Hakim yang disandarkan pada peraturan yang berkaitan dengan objek sengketa tampak Hakim kurang cermat dalam memutus perkara sehingga memunculkan keraguan dalam penerapan asas kepastian hukum terhadap pelaksanaan peraturan perundangan yang berlaku. Pelaksanaan lelang yang dijalankan dari awal sesuai dengan prosedur legalitas formal peraturan perundang-undangan. Melalui penjualan secara lelang, pemohon lelang selaku kreditur yang menempuh jalan pengembalian pinjaman dari debitur yang wanprestasi dengan jalan mengajukan permohonan eksekusi secara lelang dan pembeli lelang juga harus dijamin kepastian hukumnya dimana semua orang berhak untuk mengikuti lelang dan mendapatkan informasi yang benar dan jelas mengenai pelaksanaan lelang dan kepastian objek yang akan dilelang. Kepastian hukum dalam lelang berarti adanya jaminan bahwa hukum dijalankan dengan cara yang baik atau sesuai dengan aturan, dan menjamin kepastian dalam proses dan tata cara lelang. Kepastian hukum juga terdapat dalam bukti terbitnya risalah lelang yang merupakan akta otentik dari pembelian suatu barang melalui proses lelang.

Berkenaan dengan UUHT bahwa UUHT mengatur memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pelunasan utang debitur kepada kreditur apabila debitur wanprestasi, berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b. Pelaksanaan obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:

1. Lelang umum dan mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan atau eksekusi parate.

2. Melalui lembaga eksekusi parate yang telah diatur dalam KUHAP yang berlaku yaitu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg.
3. Penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dilakukan dengan 3 (tiga) tahap. Tahap pertama, adalah persiapan lelang yang terdiri dari permintaan lelang, penetapan jadwal lelang, pengumuman lelang, penetapan nilai limit dan setoran uang jaminan penawaran lelang sebelum lelang. Tahap kedua, pelaksanaan pelelangan, yang dilakukan dengan mengajukan penawaran atas barang yang dilelang, baik secara lisan dengan mengajukan penawaran secara naik-naik, atau secara tertulis atau tertulis, dilanjutkan dengan lisan jika belum mencapai nilai batas. Tahap ini apabila terdapat penawaran yang mengajukan penawaran harga tertinggi akan ditunjuk sebagai pembeli lelang. Tahap ketiga, tahap pasca lelang, dimana pembeli lelang yang telah menyelesaikan kewajibannya diberikan Risalah Lelang agar sepenuhnya menjadi pemilik obyek lelang atas pelaksanaan lelang.

Penjualan secara lelang mempunyai kelebihan atau keunggulan karena penjualan secara lelang bersifat *built in control*, objektif, kompetitif, dan autentik. Dikatakan "objektif", karena lelang dilakukan secara terbuka dan tidak ada prioritas antara pembeli atau penawar lelang, artinya mereka diberi hak dan kewajiban yang sama. Kemudian disebut "kompetitif", karena lelang pada dasarnya menciptakan mekanisme penawaran dengan persaingan bebas antar penawar tanpa ada tekanan dari pihak lain, sehingga akan tercapai harga yang adil dan memadai sesuai dengan keinginan penjual. Kemudian dikatakan juga *built in control*, karena lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilakukan di muka umum. Artinya pelelangan dilakukan di bawah pengawasan umum, bahkan sejak pelelangan diumumkan, jika ada pihak yang keberatan dapat mengajukan *verzet*. Hal ini dilakukan untuk menghindari terjadinya berbagai penyimpangan. Sementara itu, disebut "autentik", karena lelang akan menghasilkan Risalah Lelang yang merupakan akta otentik yang dapat digunakan oleh penjual sebagai bukti bahwa penjualan telah dilakukan menurut tata cara lelang, sedangkan bagi pembeli sebagai bukti pembelian yang digunakan untuk pemindahan balik nama.<sup>8</sup>

Pelaksanaan Lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh KPKNL Serang (Turut Tergugat I) atas permohonan dari PT. Bank Mega (Tergugat II) berdasarkan pasal 6 UUHT untuk mengeksekusi objek hak tanggungan berupa tanah SHM 288 karena debitur wanprestasi. Permohonan disertai berkas-berkas kelengkapan telah memenuhi persyaratan legalitas formal sehingga ditetapkan jadwal pelaksanaan lelangnya pada tanggal 29 Mei 2015. Sebelum pelaksanaan lelang telah diumumkan tempat dan waktu pelaksanaannya dalam kasus lelang yang dibahas dalam penelitian ini tidak terdapat pihak yang mengajukan keberatan/*verzet*/gugatan. Akan tetapi, lelang yang telah

---

<sup>8</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, : Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm 26



dilaksanakan pada tanggal 29 Mei 2015 baru muncul gugatan pada tanggal 26 November 2019 dari pihak ketiga M dan AM untuk pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan dengan dalil bahwa obyek yang dilelang bukan milik debitur Y (Tergugat I) sebagai jaminan pelunasan utang kepada kreditur PT. Bank Mega (Tergugat II). Tanah benda yang disengketakan menjadi milik Y karena didasarkan pada perbuatan melawan hukum.

Negara yang mendasarkan pada hukum maka harus mampu memberikan perlindungan hukum kepada semua pihak dengan jalan mengeluarkan peraturan perundangan yang mengatur secara konkret dan khusus terhadap tindakan atau aktivitas untuk meminimalisir perselisihan. Aktivitas ekonomi yang sangat berkaitan dengan potensi perselisihan hukum adalah pinjam meminjam antara individu atau badan hukum.

Perjanjian pinjam meminjam diperlukan agunan untuk menjamin pemenuhan kewajiban pelunasan hutang, upaya untuk memberikan jaminan keadilan dan kepastian maka terbit UUHT Nomor 4 Tahun 1996. Opsi yang dipilih kreditur untuk mengambil kewajiban dari debitur wanprestasi adalah lelang sesuai Pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996, apabila terdapat perselisihan maka aparat penegak hukum harus menjamin kepastian hukum adanya Undang-Undang yang telah terbit.

Berdasarkan analisis terhadap putusan hakim yang didasarkan pada peraturan-peraturan yang berkaitan dengan objek sengketa, tampak bahwa hakim kurang cermat dalam memutus perkara sehingga menimbulkan keraguan dalam penerapan asas kepastian hukum terhadap pelaksanaannya dari peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pelelangan yang dilakukan KPKNL Serang telah memenuhi prosedur legalitas formal peraturan perundang-undangan. Pemohon lelang dari kreditur yang menempuh jalur pengembalian pinjaman dari debitur yang wanprestasi dengan cara lelang harus mendapat jaminan kepastian hukum dan pembeli lelang harus dilindungi.

Majelis hakim tingkat pertama dalam melaksanakan pemeriksaan perkara telah melakukan kesalahan dalam menerapkan hukum dan tidak mempertimbangkan fakta-fakta di persidangan dan jaminan untuk penegakan peraturan khusus, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa jaminan kredit diberikan oleh Y (Tergugat I) dimiliki oleh M (Penggugat I) merupakan dalil yang tidak memiliki dasar hukum sama sekali.

Fakta hukum dengan jelas menyatakan bahwa SHM No. 288/Gunungsari terdaftar atas nama Y (Tergugat I/Debitur) berdasarkan Akta Jual Beli No. 180/2011 tanggal 28 September 2011, oleh karena itu secara sah milik Y (Tergugat I), bukan milik M (Penggugat).

Kekuatan hukum akta otentik sertifikat tanah didasarkan pada Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: "Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang sah sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang terkandung di dalamnya. Sepanjang data fisik dan yuridis sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku hak atas tanah yang bersangkutan."



Ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata secara tegas menyatakan: “Akta otentik adalah sesuatu yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.” Akta Jual Beli No. 180/2011 tanggal 28 September 2011 merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*) tentang apa yang terkandung di dalamnya.

Lelang pelaksanaan Hak Tanggungan telah diatur secara khusus dalam Pasal 6 UUHT, sehingga apabila ada gugatan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang, hakim yang memeriksa fakta-fakta dan bukti-bukti gugatan serta jawaban tergugat harus selalu menjaga kepastian hukum UUHT. Hakim memang dapat memutus perkara dengan mencari temuan hukum atas perkara yang belum diatur secara khusus sehingga dalam pertimbangan putusannya harus menggali nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat dan mempertimbangkan rasa kebenaran dan keadilan, tetapi dalam perkara lelang hak tanggungan, UUHT tersebut sudah konkrit dan masih relevan dengan keadaan. Sekarang dan tidak bertentangan dengan norma adat dan agama sehingga dasar memutus perkara adalah dengan menerapkan peraturan yang telah ditetapkan secara tertulis.

## **2. Kepastian Hukum Dalam Memberikan Perlindungan Kepada Pihak Pembeli Lelang Bila Terdapat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum**

Buku II Mahkamah Agung secara tegas menyatakan dalam angka 21: “bahwa lelang yang telah dilaksanakan menurut ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”, selanjutnya dalam angka 23: “Pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi”. Pembeli lelang yang berniat mengikuti lelang terbuka berdasarkan aturan lelang, meskipun kemudian diketahui bahwa tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak sah), maka tanah yang dibeli oleh pembeli dengan itikad baik tidak dapat ganggu oleh siapapun.

Perlindungan hukum bagi pembeli lelang tertuang dalam beberapa ketentuan hukum, antara lain sejalan dengan butir IX Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 yang menyatakan:

- a. “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak atas obyek jual beli”.
- b. “Pemilik asli hanya dapat mengajukan tuntutan ganti rugi terhadap penjual yang tidak berhak”.

Itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pencantuman itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian tidak lain adalah penafsiran perjanjian berdasarkan keadilan dan kepatutan.<sup>9</sup> Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diartikan

---

<sup>9</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari UU)*, Mandar Maju, Jakarta, 2003, hlm. 67

sebagai suatu perbuatan yang karena sifat melawan hukumnya menimbulkan kerugian bagi orang lain dan karenanya menyebabkan orang lain itu menuntut ganti rugi atas kerugian yang dideritanya.<sup>10</sup>

Menurut SEMA nomor 7 Tahun 2012 pada butir IX dirumuskan bahwa: "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik meskipun kemudian diketahui bahwa penjual tersebut adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah). pemilik aslinya hanya dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak atasnya.

Hakim dalam memutus perkara perdata yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum karena terdapat unsur itikad tidak baik, maka pembuktian dalam perkara perdata lebih merupakan pencarian formal atas kebenaran, baik yang berkaitan dengan alas hak secara formal maupun runutan peristiwa duduk perkara. Oleh karena yang dicari adalah kebenaran formil, maka dalam perkara perdata suatu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Sempurna dalam arti Hakim tidak memerlukan alat bukti lain untuk memutus perkara berdasarkan alat bukti akta otentik. Pemeriksaan perkara perdata, Hakim harus mendasarkan pada kebenaran formil dari alat bukti yang diajukan dan mempertimbangkan alat bukti otentik yang mempunyai alat bukti yang lebih kuat berupa akta yang dibuat dihadapan pejabat umum.

Perkara 135/Pdt.G/2019/PN.Srg adalah perkara gugatan perdata namun apabila dicermati lebih jauh perkara tersebut sebetulnya mempermasalahkan dugaan adanya unsur pemalsuan sehingga seharusnya masuk ke ranah pidana. Hakim seharusnya memerintahkan untuk menghentikan sementara perkara perdata, selanjutnya pihak yang merasa dirugikan dapat meminta pengadilan negeri untuk mengirimkan dokumen yang diduga palsu tersebut untuk dilakukan penuntutan secara pidana, hukum acara perdata akan menanggukuhkan proses pemeriksaan atas perkara perdata tersebut sampai adanya putusan pengadilan pidana yang berkekuatan hukum tetap (sesuai Pasal 138 ayat (7) dan ayat (8) HIR). Apabila sudah ada putusan tetap dari persidangan pidana maka atas putusan tersebut dapat dijadikan bahan untuk melanjutkan perkara perdata sehingga dapat lebih dapat dijadikan dasar pengambilan keputusan yang adil membebaskan tanggung jawab akibat hukum kepada para pihak sesuai derajat kesalahan dan kelainannya.

Putusan Hakim dalam perkara perdata 135/Pdt.G/2019/PN.Srg seolah-olah Hakim cenderung mempercayai bukti materil dari alat bukti dan saksi-saksi dari Penggugat, yang mendalilkan adanya itikad tidak baik dari Debitur Y (Tergugat I) berupa pemalsuan dokumen namun selama proses Y tidak pernah menghadiri persidangan dan tidak pernah memberikan tanggapan atas dalil-dalil para Penggugat. Sebaliknya data bukti dari KPKNL Serang, PT. Bank Mega serta Notaris yang secara formal menyatakan adanya dokumen otentik yang sah yang dijadikan dasar pelaksanaan lelang kurang dipercaya oleh Hakim, sehingga sidang acara perdata yang seharusnya proses pembuktian berdasarkan legal formal namun proses pembuktian

---

<sup>10</sup> Bayu Seto Hardjowahono, *Dasar-Dasar Hukum Perdata Internasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2006, hlm.296

berdasarkan kebenaran materiil. Jika memang ada unsur pemalsuan, maka perkara seharusnya masuk ke ranah pidana.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata bahwa salah satu unsur syarat sah perjanjian adalah adanya suatu sebab yang halal. Berdasarkan fakta persidangan bukti dari Penggugat menyatakan terdapat tipu muslihat yang dilakukan oleh debitur Y (Tergugat I) seharusnya perkara ini dari awal diajukan oleh Penggugat melalui jalur gugatan pidana kepada Y. Perkara yang sudah terlanjur diajukan secara perdata namun didalamnya ada unsur sengketa pidana maka sebaiknya Hakim memerintahkan untuk menghentikan sementara perkara perdata kemudian mengajukan perkara untuk diperiksa secara pidana, maka pihak yang merasa dirugikan dapat meminta ke pengadilan negeri untuk mengirimkan dokumen perkara untuk diperiksa menurut hukum acara pidana. Hukum perdata akan menanggulangi proses pemeriksaan perkara perdata sampai ada putusan pengadilan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (sesuai Pasal 138 ayat (7) dan ayat (8) HIR). Kerancuan akan adanya ranah proses penanganan pemeriksaan perkara antara perdata dan pidana tersebut mengakibatkan putusan yang dihasilkan menjadi sangat merugikan pembeli lelang yang nyata nyata melakukan pembelian dengan dasar itikad baik serta dasar pelaksanaan lelang nya secara legal formal adalah kuat dan sah.

Putusan perkara perdata 135/Pdt.G/2019/PN.Srg yang diantaranya menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sangat kabur karena akibat hukum dari perbuatan melawan hukum adalah timbulnya tanggung jawab yang harus dilaksanakan, namun dalam putusan tersebut terdapat tidak ada rincian konkrit bentuk tanggung jawab. Beban kerugian yang seharusnya ditujukan kepada debitur dan pihak yang dianggap lalai karena menerima tanah jaminan dari debitur oleh karena tidak disebutkan secara detail dan rinci sehingga beban yang sebenarnya menjadi beban pembeli lelang yang telah melakukan pembelian lelang dengan itikad baik, diperintahkan untuk mengembalikan tanah yang dibelinya kepada Penggugat. Berdasarkan SEMA nomor 7 Tahun 2012 seharusnya Hakim memutuskan Penggugat untuk menuntut ganti rugi kepada Y (Tergugat I) apabila terbukti telah melakukan itikad buruk dengan memalsukan dokumen identitas untuk obyek sengketa sebelum lelang dan PT. Bank Mega (Tergugat II) jika terbukti ada unsur kekhilafan dalam menerima obyek hak tanggungan yang disengketakan.

Putusan perkara perdata dalam sengketa ini menjadi antiklimaks karena sejak awal seharusnya Penggugat mengajukan gugatan pidana terhadap Y yang mengikutsertakan PT. Bank Mega dan Notaris sebagai turut tergugat sebelum pelelangan agar kedudukan akibat hukum dan porsi tanggung jawab dapat diputuskan lebih jelas dan mudah untuk diperiksa sehingga putusan Hakim lebih mencerminkan rasa keadilan dengan membebaskan akibat hukum dari beban tanggung jawab sesuai dengan porsi kesalahan dan kelalaian yang dilakukan oleh para pihak.

PT. Bank Mega (Tergugat II) yang telah percaya dan menjadikan SHM Nomor 288/Gunungsari menjadi agunan, sehingga dengan demikian Hakim berpendapat

bahwa Tergugat II telah lalai dan kurang hati-hati yang menerima agunan berupa Sertifikat Hak Milik No. 288/Gunung Sari adalah perbuatan melawan hukum kurang tepat. Pembuktian yang lebih tepat adalah Penggugat seharusnya menuntut gugat pidana atau perdata ganti rugi kepada Y (Tergugat I) untuk mendapatkan ganti rugi atas obyek sengketa yang mengikutsertakan PT. Bank Mega turut digugat atas kelalaian dalam menerima objek hak tanggungan yang menjadi objek sengketa setelah merasa adanya penggelapan tanah miliknya.

Penggugat yang tidak segera melakukan gugatan keberatan kepada Y (Tergugat I) jauh-jauh hari sebelum lelang maka berakibat sengketa menjadi berlarut larut. Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997) Pasal 32 ayat (2) menyebut: "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu.

Fakta kejadian dugaan pemalsuan dokumen yang dilakukan Y untuk menggelapkan tanah milik Penggugat terjadi sekitar tahun 2011 namun baru melakukan gugatan pada tahun 2019 sehingga secara hukum Y adalah pemilik sah tanah objek sengketa. Apabila Penggugat tetap keberatan maka seharusnya gugatan diajukan secara pidana. Kesempatan lain dapat dilakukan M (Penggugat) yang sudah mengetahui rencana lelang objek sengketa, seharusnya melakukan verzet keberatan rencana lelang. Seperti yang diatur dalam Pasal PMK Lelang Pasal 39 huruf c, untuk menghentikan/membatalkan lelang, pihak ketiga yang berkeberatan dengan rencana lelang. M (Penggugat) tidak melakukan keberatan rencana lelang namun justru ikut serta mengikuti mendaftarkan sebagai calon pembeli lelang yang pada akhirnya kalah dengan calon pembeli lain yaitu AR (Tergugat V). Dengan demikian dapat diartikan M (Penggugat) mengakui keabsahan objek lelang tersebut.

KPKNL sebagai lembaga yang salah satu tugas kewenangannya adalah melayani permintaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang objeknya berada di wilayah kerjanya, menganalisis persyaratan lelang yang lengkap dan memenuhi Legalitas Formal dari sisi subjek dan objek Lelang, apabila permohonan lelang sah secara hukum, maka permohonan lelang harus dilaksanakan karena sesuai dengan Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020 menyatakan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.

Tanggung jawab KPKNL atas pelaksanaan lelang dengan ditunjuknya pembeli lelang yang menang, maka kewajiban selanjutnya adalah menerbitkan Risalah Lelang sebagai alat bukti yang sah atas pelaksanaan dan penun KPKNL Serang sebagai pihak yang juga digugat bertanggung jawab secara moral dan akan selalu membela pelaksanaan lelang yang berjalan serta dalam rangka melindungi pembeli lelang dimuka pengadilan karena putusan Hakim memberikan akibat hukum yang tidak adil bagi pembeli lelang. Pembeli lelang yang beritikad baik mengikuti proses lelang

diperintahkan dalam suatu keputusan untuk mengosongkan tanah yang telah dibeli secara sah melalui lelang.

KPKNL Serang tegas menolak atas akibat hukum dari putusan Hakim 135/Pdt.G/2019/PN.Srg yang menyatakan Risalah Lelang tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga pelaksanaan lelang yang telah dilakukan sesuai prosedur dibatalkan oleh putusan Hakim tersebut. KPKNL Serang sebagai pihak yang turut digugat maka secara moral bertanggung jawab atas pelaksanaan lelang yang dijalankannya sekaligus dalam rangka melindungi pembeli lelang di depan peradilan karena dalam putusan Hakim memberikan akibat hukum yang tidak adil bagi pembeli lelang. Upaya bentuk tanggung jawab KPKNL Serang atas keputusan putusan Hakim Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg adalah mengajukan upaya hukum sampai didapatkan putusan *incrach*.

#### D. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas maka dapat disimpulkan bahwa pertama putusan Hakim yang membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berakibat jaminan kepastian hukum atas pelaksanaan lelang berdasar Pasal 6 UUHT menjadi terabaikan karena Hakim tidak mendasarkan sepenuhnya pada UUHT dan peraturan perundang undangan yang mengatur secara konkret tentang lelang. Kedua kepastian hukum dalam memberikan perlindungan kepada pihak pembeli lelang dalam hal terdapat gugatan perbuatan melawan hukum tidak diperhatikan di dalam putusan Hakim karena adanya kerancuan pemeriksaan perkara yang dilakukan Hakim, dalam proses pemeriksaan perkara perdata bukti yang dipertimbangkan cenderung kepada bukti materiil dari penggugat dan mengabaikan bukti formal dokumen otentik yang lebih memenuhi unsur legal formal dari tergugat, akibatnya putusan yang dihasilkan menjadi sangat merugikan pembeli lelang yang mempunyai itikad baik dalam membeli lelang yang sah atas proses lelang yang didasarkan kepada kedudukan legal formal yang kuat dan sah.

#### REFERENSI:

##### Buku - Buku

- Aji, A.M.; Yunus, N.R. (2018). *Basic Theory of Law and Justice*, Jakarta: Jurisprudence Institute.
- Apeldoorn, Van. (2017). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, Cetakan Ketiga Puluh.
- Buku II Mahkamah Agung, *Pedoman Teknis administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus*, Jakarta, Mahkamah Agung, 2017
- Hardjowahono, Bayu Seto. (2006). *Dasar-Dasar Hukum Perdata Internasional*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Kelsen, Hans. (2014). Sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Muttaqin. *General Theory of law and State, Teori Umum Tentang Hukum dan Negara*. Bandung: Nusa Media.

- Maggalatung, A.S.; Aji, A.M.; Yunus, N.R. (2014). *How The Law Works*, Jakarta: Jurisprudence Institute.
- Mertokusumo, Sudikno. (2013). *Hukum Acara Perdata Indonesia, edisi revisi*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Muhammad, Abdulkadir. (2021). *Hukum dan Penelitian Hukum Cet-III*. Lampung: PT Citra Aditya Bakti.
- Patrik, Purwahid. (2003). *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari UU)*. Jakarta: Mandar Maju.
- Pedoman Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana*, Erlangga, Jakarta, 1976
- Soeroso, R. (2011). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

### **Hukum / Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189
- Subekti, R, dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), 2003, Pradnya Paramita, Jakarta
- Instruksi Lelang (*Vendu Instructie, Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1930:85)
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1960 tentang *Undang-Undang Pokok Agraria*
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Undang-Undang Hak Tanggungan*
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang *Petunjuk Pelaksanaan Lelang*.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 83/PMK.06/2016 tentang *Tata Cara Pelaksanaan Pemusnahan dan Penghapusan Barang Milik Negara*
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang *Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet*

### **Kamus/Ensiklopedia/Internet/Media Lainnya**

- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2001;
- Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia Jakarta, 1986.
- Echols, John M dan Hasan Shadily, *Kamus Inggris – Indonesia Edisi yang Diperbaharui*, Gramedia, Jakarta, 2014
- Luthfi, A Hashfi, Ro'fah Setyowati dan Siti Malikatun Badriyah. 2016. "Akibat Hukum Terhadap Eksekusi Lelang Dengan Tanpa Adanya Putusan Pengadilan". *Jurnal Law Reform*. Volume 12. Nomor 2
- Herlambang P. Wiratraman, Penelitian Sosio-Legal dan Konsekuensi Metodologisnya, Center of Human Rights Law Studies (HRLS), diakses dari situs web <https://herlambangperdana.files.wordpress.com/2008/06/penelitian-sosio-legal-dalam-tun.pdf>