

Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Atas Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemilik Objek Lelang Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 866 K/Pdt/2020

Paramitha Candra, Aloysius Yanis Dhaniarto, Yuli Indrawati

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Abstrak

Hak milik merupakan hak terkuat karena mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain. Namun, dalam kasus pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 866 K/Pdt/2020 setelah pembeli lelang membeli objek lelang pada tahun 2009 dan mendapatkan Risalah Lelang, pembeli lelang masih belum dapat menikmati hak miliknya atas objek lelang, karena obyek lelang dijual oleh pemilik objek lelang kepada Pihak Ketiga. Permasalahan dalam penelitian ini adalah mengenai perlindungan hukum pembeli lelang atas perbuatan melawan hukum oleh pemilik objek lelang terhadap obyek lelang pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 866 K/Pdt/2020 dan keabsahan jual beli tanah obyek lelang dalam sengketa yang dilakukan oleh pemilik objek lelang ke Pihak Ketiga. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif dengan tipe penelitian eksplanatoris. Hasil analisis menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli lelang berupa ganti rugi aktual dengan pengembalian objek lelang kepada pembeli lelang, karena pembeli lelang merupakan pembeli beriktikad baik maka sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus 1976 Nomor 821 K/Sip/1974, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 323/K/Sip/1968, dan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum Mahkamah Agung Republik Indonesia berhak mendapatkan perlindungan hukum. Kemudian, jual beli tanah obyek lelang dalam sengketa yang dilakukan oleh pemilik objek lelang ke Pihak Ketiga tidak sah karena syarat materiil jual beli tanah yaitu penjual berhak dan berwenang untuk menjual tanah dan tanah tidak dalam sengketa tidak terpenuhi.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Lelang, Jual Beli Tanah

1. PENDAHULUAN

Pemegang Hak Milik seharusnya dapat mempertahankan haknya terhadap gangguan pihak lain. Hal ini dijamin didalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UU Nomor 5 Tahun 1960) pada Pasal 20 ayat (1) yang menyatakan bahwa “Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah”.¹

Untuk kepentingan pemegang Hak Milik, Hak Milik harus didaftarkan. Pendaftaran tanah merupakan hal yang krusial, karena dengan didaftarkannya hak atas tanah, pemilik hak atas tanah dapat membuktikan haknya kepada pihak lain. Asas aman merupakan salah satu asas pendaftaran tanah, yang berarti pendaftaran tanah harus terselenggara dengan cermat dan teliti, agar tercipta kepastian hukum sebagaimana tujuan pendaftaran tanah.² Tujuan pendaftaran

¹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN Nomor 104, TLN No. 2043, Ps. 20 ayat (1).

² H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm.151-152.

tanah tersebut tercapai melalui pemberian surat tanda bukti hak berupa Sertipikat kepada pemegang hak yang bersangkutan.³

Untuk memenuhi kebutuhan baik kebutuhan sandang, pangan, papan maupun modal usaha, Sertipikat Tanah kerap dijadikan jaminan dalam suatu Perjanjian Kredit. Sertipikat dijamin dengan pembebanan Hak Tanggungan, yaitu hak jaminan terhadap hak atas tanah sebagai pelunasan utang dari debitur sehingga memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur.⁴ Sebagai hak jaminan, Hak Tanggungan berkedudukan sebagai perjanjian *accessoir* (tambahan) yang melekat pada perjanjian pokok.⁵ Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan.⁶

Tanpa membutuhkan biaya dan waktu yang panjang, Hak Tanggungan dengan mudah dapat dieksekusi.⁷ Dalam mendapatkan pelunasan piutang dari hasil eksekusi tersebut kreditur pemegang Hak Tanggungan memiliki hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya (*droit de preference*).⁸ Hal ini diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) huruf a UU Nomor 4 Tahun 1996 “apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan: hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6”⁹, ketentuan Pasal 6 menyebutkan bahwa “apabila debitor cidera janji, 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.”¹⁰ Tata cara pelaksanaan lelang dalam rangka mengambil pelunasan piutang hak tanggungan tidak diatur didalam UU Nomor 4 Tahun 1996. Ketentuan lebih lanjut untuk melaksanakan Lelang saat ini diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Nomor 213/PMK.06/2020). Pasal 1 angka 1 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 menyatakan bahwa: “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.”¹¹

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah, Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 500-501.

⁴ Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN Nomor 42, TLN No. 3632. Ps 1 angka 1.

⁵ Sudikno Mertokusumo, *Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2019), hlm. 182.

⁶ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 312.

⁷ Harsono, *Hukum...*, hlm. 416.

⁸ *Ibid.*

⁹ Indonesia, UU No. 4 Tahun 1996, Ps. 20 ayat (1).

¹⁰ *Ibid.*, Ps. 6.

¹¹ Kementerian Keuangan, *Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, PMK No. 213/PMK.06/2020, Ps. 1 angka 1.

Risalah Lelang menjadi bukti telah dilaksanakannya lelang. Risalah Lelang merupakan suatu akta autentik yang ditandatangani oleh Pejabat Lelang dan Penjual Lelang, serta ditandatangani oleh Pembeli Lelang untuk lelang barang tak bergerak.¹² Pada kenyataannya, walaupun lelang eksekusi Hak Tanggungan dibuktikan dengan Risalah Lelang, lelang tidak selalu berjalan lancar baik sebelum pelaksanaan lelang, pada saat pelaksanaan lelang, maupun setelah lelang dilaksanakan. Setelah lelang dimenangkan oleh pembeli lelang, terkadang masih terdapat permasalahan terkait kepemilikan objek Tanah yang telah dieksekusi melalui lelang. Hal ini seperti yang terjadi pada perkara dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 866 K/Pdt/2020.

Pada awal mulanya pembeli lelang yakni Tuan E membeli tanah objek Lelang melalui pelelangan umum yang diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Metro dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 12XX/Desa Hdm yang tercatat atas nama Tuan C.¹³ Setelah Tuan E memenangkan lelang tersebut, Tuan C mengklaim dan mengajukan gugatan yang menyatakan bahwa objek lelang adalah Hak Milik Tuan C dan Tuan C tidak pernah merasa menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan yang menjadi dasar dari pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek lelang yang dieksekusi tersebut.¹⁴

Setelah terbit Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor: 420 PK/Pdt/2015 tertanggal 25 November 2015 yang menolak gugatan Tuan C, Tuan E hendak melakukan pencatatan peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 12XX/Desa Hdm menjadi atas nama Tuan E, agar terpenuhi asas publisitas.¹⁵ Namun, Tuan E tidak dapat melakukan hal tersebut karena Tuan C telah menjual objek lelang yang pada awalnya masih dalam sengketa tersebut ke Pihak Ketiga. Selanjutnya terjadi pencatatan peralihan hak atas tanah ke Pihak Ketiga dan pemecahan sertifikat yang dilakukan oleh Pihak Ketiga. Hal ini menimbulkan adanya ketidakpastian hukum mengenai kepemilikan objek lelang yang telah dibeli oleh Tuan E. Dengan demikian perlu dikaji lebih dalam mengenai perlindungan hukum Tuan E sebagai Pembeli lelang dalam adanya perbuatan melawan hukum oleh Pemilik objek lelang pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 866 K/Pdt/2020 dan keabsahan jual beli tanah objek Sengketa oleh Pemilik objek lelang ke Pihak Ketiga.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli lelang atas perbuatan melawan hukum oleh pemilik objek lelang terhadap objek lelang pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 866 K/Pdt/2020?
2. Bagaimana keabsahan jual beli tanah objek lelang dalam sengketa yang dilakukan oleh pemilik objek lelang ke pihak ketiga?

¹² M Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 169.

¹³ Pengadilan Negeri Metro. *Putusan Pengadilan Negeri Metro Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Met*, hlm 3-4.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Asas publisitas pendaftaran tanah menghendaki bahwa “setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di kantor Pertanaahan Kabupaten/Kota.” Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), hlm. 17.

Sistematika penulisan pada penelitian ini terdiri dari 3 (tiga) bagian. Bagian pertama adalah pendahuluan, yang menguraikan mengenai latar belakang, permasalahan, dan sistematika penulisan. Bagian kedua adalah pembahasan, yang memuat analisis mengenai perlindungan hukum bagi pembeli lelang atas perbuatan melawan hukum oleh pemilik objek lelang terhadap objek lelang pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 866 K/Pdt/2020 dan keabsahan jual beli tanah objek lelang dalam sengketa yang dilakukan oleh pemilik objek lelang ke pihak ketiga. Bagian ketiga adalah penutup, yang terdiri dari simpulan dan saran atas analisis yang telah dibahas pada bagian sebelumnya.

2. PEMBAHASAN

2.1. Perlindungan Hukum bagi Pembeli Lelang Atas Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemilik Objek Lelang Terhadap Objek Lelang Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 866 K/Pdt/2020

Dalam hukum lelang, perlindungan hukum merupakan perbuatan yang diperbolehkan oleh undang-undang, hukum, atau peraturan perundang-undangan yang bertujuan melindungi hak para pihak dalam hal ini kreditur, debitur, penjamin, dan pembeli lelang, apabila para pihak tersebut telah melaksanakan kewajibannya.¹⁶ Kepastian hukum dimaksud yaitu untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang memiliki kepentingan akan mendapatkan haknya.¹⁷ Asas hukum lelang yang menjadi dasar adanya perlindungan hukum bagi pembeli lelang adalah asas kepastian¹⁸ dan asas akuntabilitas.¹⁹

Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 866 K/Pdt/2020, Tuan E membeli tanah Objek Lelang melalui pelelangan umum yang diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Piutang Negara dan Lelang (KP2NL) Kota Metro (saat ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Metro). Lelang tersebut diselenggarakan pada tanggal 10 Juli 2009, maka dasar ketentuan yang digunakan dalam analisis ini adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 40/PMK.07/2006) sebagai ketentuan yang berlaku pada saat lelang diselenggarakan. Lelang tersebut merupakan lelang eksekusi, artinya merupakan lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain yang dipersamakan.²⁰ Tepatnya merupakan lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal UU No. 4 Tahun 1996.

¹⁶ Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak*, (Jakarta: Papas Sinar Sinanti, 2019), hlm. 23.

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 27.

¹⁸ Asas kepastian yaitu ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang lelang harus menjamin perlindungan hukum terhadap pihak-pihak dalam lelang maupun pihak lain yang berkepentingan. Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 20.

¹⁹ Asas akuntabilitas menghendaki peraturan perundang-undangan dibidang lelang mencerminkan pelaksanaan lelang yang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak, termasuk kepada pembeli lelang. A.Y. Dhaniarto, *Lelang Teori dan Aplikasi*, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2021), hlm. 100.

²⁰ Kementerian Keuangan, *Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, PMK No. 40/PMK.07/2006, Ps 1 angka 4.

Seperti yang dikemukakan mengenai perlindungan hukum, hak-hak Pihak yang telah melakukan kewajibannya harus dilindungi. Lelang merupakan sarana jual beli, dimana sesuai dengan prinsip *the highest bidder shall be the purchaser*²¹ yang berarti Pembeli ditetapkan dari penawar tertinggi pada saat lelang dilaksanakan. Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Pejabat Lelang menetapkan penawar tertinggi sebagai pembeli jika penawaran telah melewati harga limit.²² Kewajiban pembeli lelang Tuan E adalah membayar harga lelang dan membayar biaya-biaya terkait pelaksanaan lelang, yang dapat berupa pajak, pungutan Negara bukan pajak, dan pungutan sah lain sebagaimana ditentukan oleh ketentuan Peraturan Perundang-undangan.²³ Pembayaran harga lelang maksimal dilakukan pada 3 (tiga) hari kerja setelah lelang dilaksanakan.²⁴ Berdasarkan Pasal 43 PMK No. 40/PMK.07/2006 Bea Lelang bagi pembeli dipungut sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Departemen Keuangan²⁵ dan uang miskin sebesar 0%.²⁶ Pengambilan/penguasaan objek lelang baru dapat dilakukan setelah pemenuhan kewajiban pembayaran harga dan biaya-biaya oleh pembeli sesuai Peraturan Perundang-undangan.²⁷ Setelah kewajiban dilaksanakan, pemenuhan hak-hak dari Tuan E sebagai pembeli lelang merupakan suatu bentuk perlindungan hukum bagi Tuan E sebagai pembeli lelang dengan tujuan untuk mencapai kepastian hukum.

Dalam teori perlindungan hukum dikenal perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum secara represif. Perlindungan hukum dari segi preventif bertujuan agar tidak terjadi sengketa.²⁸ Upaya perlindungan hukum dari segi preventif telah ada sejak pada tahap pralelang, hal ini tercermin dalam ketentuan Pasal 9 jo. Pasal 8 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 41/PMK.07/2006 tentang Pejabat Lelang Kelas 1 (PMK No. 41/PMK/07/2006) yang menentukan Pejabat Lelang Kelas 1 wajib untuk meneliti dokumen persyaratan lelang dan berwenang menolak pelaksanaan lelang jika tidak memiliki keyakinan terkait kebenaran formal dokumen persyaratan lelang.²⁹ Hal yang sama juga diatur dalam peraturan terkini yaitu pada Pasal 10 jo. Pasal 8 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas 1 (PMK No. 94/PMK.06/2019).³⁰

²¹ Dhaniarto, *Lelang...*, hlm. 97.

²² *Ibid.*, Ps. 47 ayat (1).

²³ Dhaniarto, *Lelang...*, hlm. 161.

²⁴ Kementerian Keuangan, PMK No. 40/PMK.07/2006, Ps. 50.

²⁵ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2013), hlm. 84.

²⁶ Kementerian Keuangan, PMK No. 40/PMK.07/2006, Ps. 43.

²⁷ *Ibid.*, Ps 49.

²⁸ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987), hlm. 2.

²⁹ Kementerian Keuangan, *Peraturan Menteri Keuangan tentang Pejabat Lelang Kelas 1*, PMK No. 41/PMK.07/2006, Ps. 9 jo. Ps. 8.

³⁰ Kementerian Keuangan, *Peraturan Menteri Keuangan tentang Pejabat Lelang Kelas I*, PMK No. 94/PMK.06/2019, Ps. 10 jo. Ps. 8.

Selain itu, sebagai bentuk mitigasi resiko, Pasal 7 PMK No. 40/PMK/07/2006 mengatur bahwa penjual bertanggung jawab terhadap keabsahan objek lelang, dokumen persyaratan lelang serta bertanggung jawab atas tuntutan ganti kerugian atas kerugian yang disebabkan ketidakabsahan objek lelang dan dokumen persyaratan lelang.³¹ Saat ini hal tersebut diatur pada Pasal 13 PMK No. 213/PMK.06/2020, serta terdapat beberapa ketentuan tambahan seperti halnya tanggung jawab terhadap keabsahan tambahan syarat lelang, pengumuman lelang, kebenaran formil dan materiil Nilai Limit, kebenaran formil dan materiil pernyataan tidak terdapat perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah, kesesuaian barang dengan dokumen, penyerahan barang dan penyerahan bukti kepemilikan, serta membayar uang paksa dalam hal tanggung jawab penjual tidak terpenuhi.³² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum dilaksanakannya lelang atas tanah, Kepala Kantor Lelang harus meminta keterangan kepada Kantor Pertanahan terkait bidang tanah yang akan dilelang.³³

Bentuk perlindungan hukum secara preventif lain yang diberikan Peraturan Perundang-undangan dibidang lelang adalah dengan adanya jaminan kepastian hukum yang diberikan melalui Risalah Lelang. Berdasarkan ketentuan PMK No. 40/PMK.07/2006 Pejabat Lelang membuat Risalah Lelang selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja semenjak lelang dilaksanakan.³⁴ Saat ini pada PMK No. 213/PMK.06/2020, pembuatan Risalah Lelang diselesaikan maksimal 6 (enam) hari kerja sejak lelang dilaksanakan.³⁵ Petikan Risalah Lelang dalam lelang eksekusi hak tanggungan diserahkan kepada pembeli lelang apabila pembeli telah menunjukkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.³⁶ Karena termasuk dalam jenis lelang untuk barang tidak bergerak, maka Pembeli turut menandatangani Risalah Lelang.³⁷ Kepala Seksi Lelang dan Kepala Seksi Hukum dan Informasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Metro menyatakan bahwa Risalah Lelang tersebut berfungsi sebagai alat bukti yang isinya memuat seluruh pelaksanaan lelang, dapat digunakan untuk keperluan pembuktian di pengadilan, serta digunakan pada saat melakukan pengurusan pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan.³⁸

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 866 K/Pdt/2020 Tuan E selaku pembeli lelang mendapat bukti pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang Nomor 03X/2009. Risalah Lelang memenuhi ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara³⁹ mengenai akta autentik, yaitu

³¹ Kementerian Keuangan, PMK No. 40/PMK.07/2006, Ps. 7.

³² Kementerian Keuangan, PMK No. 213/PMK.06/2020, Ps. 13.

³³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN Nomor 59, TLN No. 3696, Ps. 21.

³⁴ Kementerian Keuangan, PMK No. 40/PMK.07/2006, Ps. 53 *jo.* Ps. 60.

³⁵ Kementerian Keuangan, PMK No. 213/PMK.06/2020, Ps. 92.

³⁶ Sianturi, *Perlindungan...*

³⁷ Kementerian Keuangan, PMK No. 40/PMK.07/2006, Ps. 58 ayat (1).

³⁸ Hasil Wawancara dengan Mizan Abidi sebagai Kepala Seksi Pelayanan Lelang dan Desiana Wahyuningsih sebagai Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Metro tanggal 21 Oktober 2021.

³⁹ Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu

bentuknya yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang, dibuat dihadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan yaitu Pejabat Lelang Kelas 1 pada Kantor KP2NL Kota Metro dan dibuat di tempat akta itu dibuat yaitu wilayah kerja KP2NL⁴⁰ pada Kota Metro. Bentuk upaya perlindungan secara preventif lainnya, pembeli lelang berhak mendapatkan asli dokumen kepemilikan Objek lelang. Setelah lelang dilaksanakan dan pembeli membayar harga lelang, Pejabat Lelang wajib memberikan dokumen kepemilikan asli Objek Lelang kepada pembeli, selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja se usai Pembeli menunjukkan bukti pelunasan kewajibannya.⁴¹

Dalam kasus pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 866 K/Pdt/2020, setelah ditetapkan menjadi pembeli lelang dan membayar seluruh kewajibannya, pada awal mulanya Tuan S selaku kuasa Tuan E dalam membeli Objek Lelang menerima asli dokumen kepemilikan Objek Lelang yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 12XX/Desa Hdm. Namun, terdapat gugatan dari Tuan C selaku Pemilik Tanah Objek Lelang atau dapat dikatakan sebagai Pemberi Hak Tanggungan yang merasa tidak pernah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan yang menjadi dasar pelaksanaan Lelang. Kemudian Sertipikat tersebut diambil oleh Tuan A selaku Penyidik Kepolisian Resort Kota Metro dengan alasan keperluan penyelidikan, dengan tidak adanya Surat Izin Penyitaan dari Ketua Pengadilan. Ketika Sertipikat tersebut diminta untuk dikembalikan, Tuan A menyatakan bahwa Sertipikat tersebut telah diserahkan kepada Tuan C melalui kuasa hukumnya. Dalam hal ini walaupun Tuan E telah mendapatkan Risalah Lelang yang merupakan akta autentik yaitu alat bukti yang berkekuatan sempurna dan mengikat berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdara *jo.* Pasal 165 HIR, namun kekuatan pembuktian akta autentik bukan menentukan atau memaksa, yang artinya menurut hukum terhadap akta autentik masih dapat diajukan bukti lawan.⁴²

Adanya gugatan dari Tuan C selaku pemilik objek lelang kepada Tuan E selaku pembeli lelang mengakibatkan harus terdapat upaya penyelesaian sengketa melalui Peradilan. Penyelesaian sengketa melalui Peradilan dapat dikategorikan sebagai Perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk memberikan penyelesaian atas sengketa yang terjadi dengan cara pengembalian keadaan ke sebelum kaidah hukum terlanggar.⁴³ Hukum hanya memungkinkan Pihak yang merasa haknya dirugikan bisa mempertahankan hak atau kepentingannya dengan cara menggugat ke pengadilan, sehingga hakim dapat memberikan hukum terhadap sengketa yang dihadapi.⁴⁴ Pasal 163 HIR, Pasal 283 RBG, dan Pasal 1865 KUHPerdara menentukan bahwa pihak yang mendalilkan haknya, kepadanya dibebani beban pembuktian untuk membuktikan adanya hak tersebut dan pihak yang mengajukan dalil bantahan dalam rangka menggugurkan hak yang didalilkan pihak lain, dipikul beban untuk membuktikan dalil bantahannya tersebut.⁴⁵

dibuat.” *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1868.

⁴⁰ Tempat pelaksanaan lelang harus di wilayah kerja KP2LN atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada. Kementerian Keuangan, PMK No. 40/PMK.07/2006, Ps. 10 ayat 1.

⁴¹ Kementerian Keuangan, PMK No. 40/PMK.07/2006, Ps. 52 *jo.* PMK No. 213/PMK.06/2020 Ps. 83.

⁴² Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan Pembuktian Persidangan Penyitaan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 657.

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2014), hlm. 74.

⁴⁵ Harahap, *Hukum Acara Perdata...*

Perkara Perdata Nomor: 04/PDT.G/2009/PN.M tanggal 30 September 2009 yang terakhir diputus dengan Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor: 420 PK/Pdt/2015 menjadi latar belakang dari adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor 866 K/Pdt/2020. Pada awal mulanya pada tingkat Pengadilan Negeri, tingkat Pengadilan Tinggi, tingkat Kasasi Mahkamah Agung gugatan Tuan C selaku pemilik tanah Objek Lelang dikabulkan, dengan dasar bahwa Tuan C dapat membuktikan haknya sebagai Pemilik sah atas tanah dan tidak pernah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal ini dikarenakan dalam KTP yang menjadi lampiran Akta Pemberian Hak Tanggungan disebutkan bahwa pekerjaan Tuan C merupakan wiraswasta, sedangkan pekerjaan Tuan C pada KTP asli adalah Pegawai Negeri Sipil. Selain itu pada Akta Pemberian Hak Tanggungan disebutkan ditandatangani oleh istri Tuan C adalah Nyonya Z, padahal Nyonya Z merupakan adik Tuan C, sedangkan istri Tuan C adalah Nyonya N. Tuan C sebelumnya telah meminta adanya pembatalan pelaksanaan lelang, namun berdasarkan PMK Nomor 40/PMK.07/2006 Pasal 14 bahwa “lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan putusan/penetapan Lembaga Peradilan atau atas permintaan penjual.”⁴⁶ Tuan C telah melaporkan dugaan tindak pidana pemalsuan akta otentik tersebut kepada Polres Kota Metro pada tanggal 1 Mei 2009, namun terhadap pengaduan Tuan C tersebut tidak terdapat tindak lanjut, baik pada tingkat penyelidikan, penyidikan, hingga proses pemeriksaan di pengadilan, sehingga lelang yang telah dilaksanakan tidak melawan hukum dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dikabulkannya gugatan Tuan C pada Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Kasasi bertentangan dengan ketentuan Pasal 3 PMK Nomor 40/PMK.07/2006 yang menyatakan bahwa “pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, lelang tidak dapat dibatalkan.”⁴⁷ Hal yang sama diatur pada Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020.⁴⁸ Seharusnya sejak awal mulai dari Putusan Pengadilan Negeri pembeli lelang harus dilindungi dan lelang tidak dibatalkan karena Peraturan Menteri merupakan jenis peraturan perundang-undangan yang diakui keberadaannya serta memiliki kekuatan hukum mengikat selama terdapat perintah pembentukannya dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.⁴⁹ Namun pada kenyataannya jika gugatan diterima maka secara otomatis lelang batal, walaupun pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan masih terdapat banyak Putusan yang membatalkan lelang.⁵⁰

Pada tingkat Peninjauan Kembali, gugatan Tuan C ditolak karena mengenai pembuktian adanya suatu pemalsuan surat dalam hal ini Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus dibuktikan dengan Putusan Pidana karena melanggar Pasal 263 *jo.* Pasal 264 Kitab Undang Undang Hukum Pidana (KUHP) yang mengatur mengenai pemalsuan surat yang diperuntukan sebagai alat bukti yang merupakan akta autentik, diancam maksimal 8 (delapan) tahun penjara.⁵¹ Menurut hasil wawancara dengan Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran dan

⁴⁶ Kementerian Keuangan, PMK No. 40/PMK.07/2006, Ps. 4.

⁴⁷ *Ibid.*, Ps. 3.

⁴⁸ Kementerian Keuangan, PMK No. 213/PMK.06/2020,

⁴⁹ Indonesia, *Undang Undang tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*, UU No. 12 Tahun 2011, LN No. 82 Tahun 2011, TLN No. 5234, Ps. 8.

⁵⁰ Sianturi, *Perlindungan...*, hlm. 162.

⁵¹ Kitab Undang Undang Hukum Pidana, <https://jdih.mahkamahagung.go.id/index.php/hukum-acara/4.-Hukum-Acara/Kitab-Undang-Undang-Hukum/> diakses pada 5 Oktober 2021, Ps. 263 *jo.* 264.

Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Metro, untuk membuktikan adanya pemalsuan Akta Autentik dalam hal ini yaitu Akta Pembebanan Hak Tanggungan, merupakan wewenang dari kepolisian dalam hal ini melalui Pusat Laboratorium Forensik.⁵² Menurut ketentuan Hukum Acara Perdata, jika dengan adanya alat bukti yang sah dalil gugatan tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat, tetapi dalil bantahan dapat dipertahankan oleh Tergugat, maka gugatan ditolak.⁵³ Pemalsuan surat tersebut bukan merupakan wewenang dari Pengadilan Perdata, maka terdapat kekeliruan nyata oleh Hakim pada Putusan Pengadilan Negeri, tingkat Pengadilan Tinggi, tingkat Kasasi Mahkamah Agung tersebut. Yang mengakibatkan Putusan tersebut dibatalkan pada putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor: 420 PK/Pdt/2015 dan gugatan Tuan C ditolak.

Seharusnya dengan ditolaknya gugatan Tuan C pada Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor: 420 PK/Pdt/2015 tanggal 25 November 2015, Tuan E dengan serta merta dapat menguasai Objek Lelang tersebut. Namun, Tuan E kembali tidak mendapatkan haknya dan harus mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Metro, karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tuan C yang dilakukan dengan penguasaannya atas bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik. Untuk menganalisis perlindungan hukum pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 866 K/Pdt/2020 perlu melihat ketentuan pembuktian yang menjadi dasar ditetapkannya Putusan tersebut. Berdasarkan Hukum Acara Perdata, terdapat teori hak dan teori hukum dalam beban pembuktian. Berdasarkan teori hak siapa yang merasa memiliki hak harus membuktikan hak tersebut, yang artinya pihak yang lebih dahulu wajib membuktikan adalah Penggugat dalam hal ini Tuan E karena mengajukan terlebih dahulu haknya pada perkara bersangkutan.⁵⁴ Dalam hal ini berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan Tuan C berupa Risalah Lelang sebagai Akta Autentik, Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor: 420 PK/Pdt/2015, dan bukti-bukti surat lain bersesuaian satu sama lain, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat memiliki alas hak yang sah atas kepemilikan tersebut. Artinya Tuan E dapat membuktikan timbulnya hak melalui alat-alat bukti yang diajukan. Dengan demikian Tuan E sebagai pembeli lelang dapat membuktikan haknya, dan telah melaksanakan kewajiban-kewajibannya terkait lelang, maka berhak mendapatkan perlindungan hukum. Pembeli lelang Tuan E merupakan pembeli lelang beriktikad baik karena telah memenuhi dimensi subjektif maupun dimensi objektif iktikad baik, dengan dasar sebagai berikut:⁵⁵

1. Iktikad baik dimensi subjektif yaitu pembeli lelang Tuan E membeli Objek Lelang dengan kejujuran dan memiliki keyakinan bahwa penjual memang benar sebagai orang yang memiliki kewenangan untuk menjual. Telah dilakukan prosedur yang diatur Peraturan Perundang-undangan yang menunjukkan status barang yang jelas, yang mana untuk lelang eksekusi hak tanggungan kreditur telah diberi wewenang untuk menjual barang. Sebelum lelang dilaksanakan telah didahului pengumuman yang terbuka bagi setiap orang.⁵⁶ Menurut Sianturi, dalam lelang walaupun pembeli lelang telah

⁵² Hasil Wawancara dengan Informan Nur Saefodin dan Furina Esti Windari pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Metro dan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Metro tanggal 11 Oktober 2021.

⁵³ Harahap, *Hukum Acara Perdata...*, hlm. 596.

⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 597

⁵⁵ Sianturi, *Perlindungan...*, hlm. 385.

⁵⁶ *Ibid.*

melakukan penelitian terhadap Objek Lelang dengan sedemikian rupa, pembeli lelang tetap tidak dapat mengetahui adanya cacat yuridis, seperti halnya pemenuhan prosedur dan syarat lelang serta cacat pada barang.⁵⁷ Tuan E juga tidak melakukan perbuatan melawan hukum terkait pelaksanaan lelang.

2. Pembeli lelang Tuan E memenuhi iktikad baik secara objektif yaitu terkait kerasionalan, kepatutan dan keadilan. Pembeli lelang dapat dikatakan memenuhi kerasionalan karena syarat-syarat dalam jual beli melalui lelang berlaku bagi setiap orang, seperti halnya menjadi penawar tertinggi, dimana secara rasional seorang penawar tertinggi ditetapkan sebagai pemenang lelang. Memenuhi kepatutan karena dilakukan secara terang dihadapan Pejabat Lelang, tunai dan terbuka untuk umum. Adanya pengumuman dalam lelang tidak sebatas mengikat Para Pihak dalam lelang namun juga terdapat keterbukaan kepada Pihak Ketiga dalam hal ini masyarakat secara luas. Maka jual beli melalui lelang mempunyai karakter yang lebih dari jual beli biasa, karakter yang lebih tersebut yaitu tiap-tiap Pembeli lelang merupakan pembeli yang beriktikad baik.⁵⁸

Dengan terpenuhinya iktikad baik secara subjektif dan objektif terpenuhi pembeli lelang sebagai pembeli yang beriktikad baik. Akibatnya wajib terdapat perlindungan hukum yang mutlak dan absolut bagi pembeli lelang.⁵⁹ Putusan Putusan Mahkamah Agung Nomor 866 K/Pdt/2020 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 50/Pdt/2019/PT Tjk, Pengadilan Negeri Metro Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Met telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus 1976 Nomor 821 K/Sip/1974 yang menerangkan bahwa Pembeli yang melakukan pembelian melalui lelang pada Kantor Lelang Negara merupakan pembeli beriktikad baik sehingga wajib dilindungi oleh undang-undang.⁶⁰ Yurisprudensi tersebut merupakan yurisprudensi tetap yang artinya merupakan putusan atas peristiwa yang belum jelas pengaturannya dan melahirkan peraturan hukum yang melengkapi Undang-Undang.⁶¹ Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 323/K/Sip/1968 tanggal 23 April 1969 juga menyatakan bahwa lelang yang dilakukan dengan memperhatikan aturan hukum adalah sah menurut hukum, tidak dapat dibatalkan, pembeli lelang yang beriktikad baik harus dilindungi.⁶² Hal ini juga sebagaimana diatur dalam Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum Mahkamah Agung Republik Indonesia.⁶³ Pembeli lelang yaitu Tuan E berhak atas perlindungan hukum sebagai pembeli lelang

⁵⁷ *Ibid.*, hlm. 414-415.

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ *Ibid.*, hlm. 417.

⁶⁰ Mahkamah Agung Republik Indonesia. Yurisprudensi No. 821 K/Sip/1974 tanggal 28 Agustus 1976 Reg.

⁶¹ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Pembangunan Hukum Perdata Melalui Yurisprudensi*, <https://www.mahkamahagung.go.id/id/artikel/4206/pembangunan-hukum-perdata-melalui-yurisprudensi> diakses pada 15 Oktober 2021

⁶² Mahkamah Agung Republik Indonesia. Yurisprudensi No. 323/K/Sip/1968 tanggal 29 April 1969.

⁶³ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Buku II*, (Jakarta: Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2007) hlm.100.

beriktikad baik maka secara hukum sah sebagai pemilik Objek Lelang Nomor: 03X/2009 tanggal 10 Juli 2009 berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 03X/2009 tertanggal 10 Juli 2009.

Apabila ditinjau dari pembuktian berdasarkan teori hukum, segala persoalan beban pembuktian dipecahkan melalui peraturan perundang-undangan.⁶⁴ Dalam hal ini dasar gugatan Tuan E adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan dari ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”⁶⁵ Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam perkara putusan Putusan Mahkamah Agung Nomor 866 K/Pdt/2020 dapat diuraikan sebagai berikut:⁶⁶

1. Adanya Perbuatan

Terdapat perbuatan aktif yang dilakukan oleh Tuan C yaitu melakukan pemindahan hak milik dengan cara menjual kepada Tuan J dan Tuan J menjual kembali tanah tersebut kepada Tuan H.

2. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum

Dalam hal ini perbuatan yang dilakukan tersebut melawan hukum karena adanya iktikad tidak baik dari Tuan C, Tuan J, dan Tuan H, karena proses jual beli dilakukan ketika masih dalam proses upaya hukum dalam tingkat peninjauan kembali, serta objek sengketa dalam status sita jaminan sebagaimana Pasal 199 *HIR/214 RBG* bahwa barang di dalam sita tidak dapat dipindahkan kepada orang lain dan perjanjian yang bertentangan dengan hal ini adalah batal demi hukum.⁶⁷ Hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan terbaru yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala ATR BPN Nomor 3 Tahun 2017 tentang *Tata Cara Blokir dan Sita* (PMA Nomor 3 Tahun 2017) pada Pasal 25 ayat (2) mengatur bahwa Hak atas tanah yang berada dalam keadaan disita tidak dapat dialihkan dan/atau dibebani hak tanggungan.⁶⁸

3. Adanya Kesalahan Yang Dibuat Oleh Pelaku

Unsur-unsur dari adanya kesalahan adalah kesengajaan, kelalaian, dan tanpa adanya dasar pembenar atau pemaaf. Dapat diketahui bahwa dalam hal ini terdapat kesengajaan dan tidak adanya alasan pembenar karena jual beli antara Tuan C dan Tuan J terjadi pada 16 November 2015, artinya telah diketahui bahwa proses peninjauan kembali sedang berjalan dan Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor: 420 PK/Pdt/2015 diputus pada tanggal 25 November 2015, lalu jual beli antara Tuan J dan Tuan H terjadi pada tanggal 26 Agustus 2016 setelah adanya Putusan Peninjauan Kembali yang menyatakan bahwa gugatan Tuan C ditolak. Yang berarti secara otomatis Tuan C tidak berhak atas tanah, namun tanah tersebut

⁶⁴ Harahap, *Hukum Acara Perdata...*, hlm. 598-599.

⁶⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1365.

⁶⁶ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017), hlm. 6-14.

⁶⁷ *Reglemen Indonesia yang Diperbarui, [Het Herziene Indonesisch Reglement]*, Ps. 199 dan *Reglemen Daerah Seberang [Rechtsglement voor de Buitengewesten]*, Psl. 214.

⁶⁸ Kementerian Agraria/ Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Blokir dan Sita*, PMA No. 3 Tahun 2017. Ps. 25 ayat (2).

tetap dijual. Tuan C, Tuan J, dan Tuan H tidak mengindahkan prinsip iktikad baik dalam jual beli yang mengandung implikasi hukum hanya Pembeli yang beriktikad baik akan dilindungi. Menurut pendapat ahli yang diajukan Tuan E dalam persidangan Dr. H. Atja Sondjaja, S.H., M.H sebagai Purnabhakti Ketua Kamar Perdata Mahkamah Agung RI menyatakan bahwa Peninjauan Kembali adalah upaya hukum luar biasa, apabila jual beli dilakukan sebelum di ajukan Peninjauan Kembali maka jual beli tersebut sah, terdapat alasan pembenar atau alasan pemaaf bagi jual beli tersebut. Tetapi apabila melihat tanggal dilaksanakan jual beli pada kasus ini, maka tidak terdapat alasan pembenar karena jual beli dilakukan pada saat telah terdapat upaya hukum Peninjauan Kembali.⁶⁹ Pada Putusan 866 K/Pdt/2020 Hakim mengikuti pendapat tersebut dan menjadikannya sebagai pertimbangan dalam Putusan.

4. Adanya Kerugian Bagi Korban

Kerugian yang diderita akibat perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materiil dan immateriil yang juga diperhitungkan dengan uang. Pada dasarnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria* (UU Nomor 5 Tahun 1960) pada Pasal 20 ayat (1) yang menyatakan bahwa “Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.”⁷⁰ Hak milik adalah hak terkuat yang artinya mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain.⁷¹ Pada kenyataannya Tuan E telah mengalami kerugian baik materiil dan immateriil karena selama bertahun-tahun tidak dapat menguasai dan memanfaatkan hak miliknya atas Objek Lelang.

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Tuan E tidak dapat menguasai Objek Lelang yang secara sah dibelinya berdasarkan Risalah Lelang Nomor 03X/2009 dan berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor: 420 PK/Pdt/2015, karena perbuatan Tuan C yaitu menjual Objek Lelang kepada Tuan J, lalu Tuan J menjual kepada Tuan H. Dalam hal ini terdapat hubungan sebab akibat antara perbuatan Tuan C dengan kerugian yang diderita oleh Tuan E.

Berdasarkan unsur-unsur yang telah disebutkan maka perbuatan yang dilakukan Tuan C, Tuan J dan Tuan H adalah perbuatan melawan hukum. Hal ini juga sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim yang mengutarakan bahwa dalam kaitannya dengan iktikad baik dari Tuan E sebagai pemenang lelang, maka secara rasional hukum terhadap Tuan C, Tuan J, dan Tuan H secara terang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum menyebabkan pihak yang melakukan perbuatan tersebut wajib melakukan ganti kerugian. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 866 K/Pdt/2020 Hakim tidak mengabulkan tuntutan ganti kerugian immateriil sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) sebagaimana yang diminta Tuan E. Ganti rugi yang diberikan kepada Tuan E sebagai pembeli lelang dalam Putusan ini hanya sebatas ganti rugi aktual,⁷²

⁶⁹ Harahap, *Hukum Acara Perdata...*, hlm. 866-867.

⁷⁰ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN Nomor 104, TLN No. 2043, Ps. 20 ayat (1).

⁷¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 4, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 60-61.

⁷² Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017), hlm. 37.

yaitu pembayaran kepada Tuan C atas besaran kerugian yang secara nyata telah diderita dalam suatu perbuatan melawan hukum dengan dikembalikannya hak atas tanah Objek Lelang kepada pembeli lelang. Dalam Putusan ini tidak terdapat ganti rugi immateriil yang dapat digolongkan sebagai ganti rugi yang bersifat Penghukuman, yaitu ganti kerugian yang melebihi jumlah kerugian yang sebenarnya.⁷³ Padahal secara immateriil dengan dikeluarkannya waktu yang panjang, biaya-biaya selama menuntut haknya, serta manfaat yang bisa didapatkan apabila telah menguasai tanah sejak 2009, seharusnya pembeli lelang mendapatkan ganti rugi immateriil berupa uang. Tidak dikabulkannya gugatan immateriil tersebut disebabkan tidak terdapat penghitungan yang jelas dan tidak terdapat peraturan perundang-undangan yang secara jelas mengatur mengenai ganti rugi immateriil.

Terdapat kesulitan dalam menetapkan jumlah ganti rugi immateriil yang dapat dikabulkan karena cenderung bersifat subjektif diserahkan kepada Hakim dengan prinsip *ex aequo et bono*. Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdara hanya mengatur ganti kerugian immateriil sebatas perkara kematian, luka, cacat dan penghinaan.⁷⁴ Seharusnya hal ini menjadi wewenang hakim dalam memutuskan dan menemukan hukum yang adil bagi pembeli lelang untuk mendapatkan haknya atas ganti rugi immateriil. Hakim wajib menemukan hukum, tidak sebatas menerapkan peraturan-peraturan hukum atas peristiwa konkret, namun juga perlu menciptakan dan membentuk hukumnya.⁷⁵

2.2. Keabsahan Jual Beli Tanah Objek Lelang Dalam Sengketa Yang Dilakukan Oleh Pemilik Objek Lelang Ke Pihak Ketiga

Pengertian jual beli tanah yang mengacu pada Hukum Adat yaitu merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan melakukan pembayaran dari pembeli ke penjual secara terang dan tunai.⁷⁶ Pembahasan kedua berfokus pada keabsahan jual beli tanah yang dilakukan oleh pemilik objek lelang Sertipikat Hak Milik Nomor: 12XX/Desa Hdm yaitu Tuan C kepada Tuan J dengan Akta Jual Beli Nomor: 54X/2015 tanggal 16 November 2015. Selanjutnya, Tuan J memecah tanah Hak Milik tersebut menjadi 2 (dua) Sertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 4XX6/Hdm Timur dan Sertipikat Hak Milik Nomor 4XX7/Hdm Timur, kemudian menjual Tanah Hak Milik dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 4XX7 kepada Tuan H berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 16X/2016 tanggal 26 Agustus 2016. Walaupun sifat jual beli dalam hukum adat yaitu terang telah terpenuhi karena dilaksanakan dihadapan PPAT dengan Akta Jual Beli Nomor: 54X/2015 tanggal 16 November 2015 dan Akta Jual Beli Nomor: 16X/2016 tanggal 26 Agustus 2016 sebagai alat bukti dan dilakukan secara tunai karena Akta Jual Beli baru dapat dibuat setelah atau bersamaan dengan adanya pembayaran dari Pihak Pembeli ke Pihak Penjual, namun untuk melihat keabsahan jual beli tersebut harus melihat terpenuhi atau tidak terpenuhinya syarat materiil maupun syarat formal pemindahan hak milik dengan cara jual beli. Keabsahan jual beli yang dilakukan Tuan C kepada Tuan J dan

⁷³ *Ibid.*

⁷⁴ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1370, 1371, 1372.

⁷⁵ Bambang Sutyoso, *Metode Penemuan Hukum Upaya Mewujudkan Hukum Yang Pasti dan Berkeadilan*, (Yogyakarta: UII Press, 2015), hlm. 63-64.

⁷⁶ Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, cet. 3 (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2017), hlm. 74.

jual beli Tuan J kepada Tuan H berdasarkan syarat materiil dan syarat formal dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Syarat Materiil

Syarat materiil menyangkut subjek dan objek yang ada pada jual beli tanah. Syarat materiil jual beli tanah yaitu penjual berhak dan berwenang menjual tanah, pembeli berhak membeli, tanah boleh diperjualbelikan menurut hukum, dan tanah yang hendak diperjualbelikan tidak dalam sengketa.⁷⁷ Analisis syarat materiil dalam kasus ini dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Penjual Berhak dan Berwenang Menjual Tanah

Penjual berhak menjual menurut Urip Santoso adalah apabila nama penjual tersebut tercantum dalam Sertipikat atau tanda bukti lain sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.⁷⁸ Penjual harus memiliki kewenangan menjual yaitu telah dewasa dan apabila tidak memenuhi batas kedewasaan harus diwakili oleh wali, apabila dalam pengampuan harus terdapat pengampu. Untuk pelaksanaan jual beli yang dilakukan dengan pemberian kuasa kepada orang lain oleh penjual dibuktikan dengan surat kuasa autentik. Terhadap jual beli untuk harta bersama dalam perkawinan, harus mendapatkan harus terdapat persetujuan dari pasangan nikahnya.⁷⁹

Dalam kasus ini nama Tuan C sebagai penjual tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 12XX/Desa Hdm, kemudian Hak Milik tersebut dialihkan melalui jual beli kepada kepada Tuan J. Telah terjadi pencatatan pemindahan hak dan pemecahan Sertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 4XX6/Hdm Timur dan Sertipikat Hak Milik Nomor 4XX7/Hdm Timur ke atas nama Tuan J, kemudian Tuan J mengalihkan Hak Milik dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4XX7/Hdm Timur kepada Tuan H dan telah terjadi pencatatan pemindahan hak ke atas nama Tuan H. Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa:⁸⁰

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Selanjutnya diatur dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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

⁷⁷ Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi “Pembeli Beriktikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia” *Jurnal Hukum dan Pembangunan* Tahun Ke-35 No. I, (Januari-Maret 2005), hlm. 35.

⁷⁸ Santoso, *Pendaftaran...*, hlm. 367-368.

⁷⁹ *Ibid.*

⁸⁰ Indonesia, PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 32 ayat (1).

diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”⁸¹

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat PP Nomor 24 Tahun 1997, dapat diketahui bahwa sistem publikasi negatif merupakan sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut Indonesia,⁸² yaitu sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, bukan mutlak.⁸³ Sepanjang tidak terdapat bukti yang membuktikan sebaliknya, Sertipikat dianggap benar.⁸⁴ Kekurangan dari sistem publikasi negatif adalah orang yang namanya tercatat dalam Sertipikat dan buku tanah kerap dihadapi peluang untuk digugat oleh pihak lain yang juga merasa mempunyai hak terhadap tanah tersebut.⁸⁵ Arie S. Hutagalung menerangkan bahwa pada sistem publikasi negatif, Negara sebatas menerima pernyataan dari Pihak yang mendaftarkan tanah secara pasif.⁸⁶ Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Metro dan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Metro menyatakan hal serupa, bahwa Badan Pertanahan Nasional pada dasarnya tidak dapat menolak pendaftaran Sertipikat apabila data-data yang dipersyaratkan telah lengkap.⁸⁷ Pihak yang merasa dirugikan dengan diterbitkannya Sertipikat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan untuk membuktikan adanya kesalahan dan kekeliruan dalam penerbitan Sertipikat yang menyebabkan Sertipikat tidak sah.⁸⁸

Sertipikat dapat dianggap memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak apabila tanah diperoleh dengan iktikad baik dan tidak terdapat gugatan dalam 5 (lima) tahun mengenai penerbitan Sertipikat tersebut. Nyatanya apabila melihat perbuatan yang dilakukan oleh Tuan C yang menjual tanah tersebut kepada Tuan J dan Tuan J yang menjual tanah tersebut kepada Tuan H, terdapat iktikad tidak baik yang dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Iktikad baik bersifat subjektif, yaitu iktikad baik yang di lihat pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum. Iktikad baik subjektif terlihat

⁸¹ *Ibid.*, Ps. 32 ayat (2).

⁸² Santoso, *Pendaftaran...*, hlm. 477.

⁸³ *Ibid.*, hlm. 45.

⁸⁴ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 31.

⁸⁵ Indonesia, PP No. 24 Tahun 1997, Penjelasan Ps. 32.

⁸⁶ Arie S Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm. 81

⁸⁷ Hasil Wawancara dengan Informan Nur Saefodin dan Furina Esti Windari pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Metro dan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Metro tanggal 11 Oktober 2021.

⁸⁸ *Ibid.*

dan menitikberatkan pada sikap batin yang dimiliki oleh seseorang pada saat membuat perjanjian. Iktikad baik subjektif berkaitan dengan kejujuran para pihak.⁸⁹ Jual beli tanah antara Tuan C dan Tuan J dilakukan pada tanggal 16 November 2015 saat terdapat upaya hukum dari pembeli lelang Tuan E. Jual beli yang dilakukan Tuan J kepada Tuan H dilakukan pada 26 Agustus 2016 saat telah terdapat Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor: 420 PK/Pdt/2015. Pembuktian mengenai kejujuran diartikan bahwa pelaksanaan perbuatan tersebut tidak terdapat unsur tipu muslihat dan tidak terdapat kerugian yang diderita orang lain karena keuntungan yang diambil. Hal ini dapat ditinjau dari pemenuhan prinsip kehati-hatian oleh para pihak, dimana penjual wajib menerangkan fakta materiil dan pembeli wajib meneliti objek jual beli. Dengan demikian, pembeli yang sebelumnya tidak meneliti objek jual beli akan termasuk pada pembeli yang tidak beriktikad baik.⁹⁰ Berdasarkan hal-hal tersebut dalam hal ini terdapat iktikad tidak baik dari Tuan C, Tuan J, dan Tuan H, karena proses jual beli dilakukan ketika masih dalam proses upaya hukum dalam tingkat peninjauan kembali.

- 2) Iktikad baik bersifat objektif, yaitu pada saat hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian dilaksanakan. Penekanan iktikad baik dalam hal ini berfokus pada perilaku para pihak, yaitu kepatutan dalam pelaksanaan perjanjian.⁹¹ Dalam pelaksanaan iktikad baik secara objektif para pihak telah melaksanakan kewajibannya masing-masing dalam jual beli tanah yaitu pihak penjual menyerahkan barang dan Pihak Pembeli membayar harga sebagaimana yang telah diperjanjikan.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan, pada kenyataannya walaupun nama Tuan C tercatat dalam Sertipikat, namun Tuan C sudah tidak lagi berwenang untuk menjual tanah kepada Tuan J, karena tanah tersebut telah dieksekusi lelang dan kepemilikannya telah berpindah kepada Tuan E dengan bukti Risalah Lelang Nomor dengan Nomor: 03XX/2009 dan dalam Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor: 420 PK/Pdt/2015 Tuan C tidak dapat membuktikan haknya terhadap tanah tersebut. Iktikad baik tidak terpenuhi, dimana telah diketahui objek jual beli bukan merupakan haknya tetapi jual beli tetap dilakukan,⁹² maka dalam hal ini penjual tidak berhak dan bewenang untuk menjual tanah.

b. Pembeli Berhak Membeli Tanah Yang Hendak Dibeli

Syarat sebagai subjek hak dari hak atas tanah harus terpenuhi. Dalam hal ini objek jual beli merupakan Hak Milik, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan Warga Negara Indonesia, Bank Pemerintah, Badan Keagamaan, dan badan sosial.⁹³ Dalam hal ini Pembeli merupakan warga

⁸⁹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Prenada Media Grup, 2010), hlm.137.

⁹⁰ Widodo Dwi Putro dan Ahmad Zuhairi, “Menimbang Prinsip “Duty of Care”: ‘Pembeli’ Melawan ‘Pembeli’”, *Jurnal Yudisial* Vol. 10 No. 1, (April 2017), hlm. 99-114.

⁹¹ Hernoko, *Hukum Perjanjian...*

⁹² Hutagalung dan Sujadi, “Pembeli Beriktikad Baik...”, hlm. 35.

⁹³ *Ibid.*

Negara Indonesia, maka syarat telah terpenuhi.

c. Tanah Hak Yang Bersangkutan Boleh Diperjualbelikan Menurut Hukum

Dalam hal ini objek jual beli adalah Hak Milik maka termasuk kedalam hak yang dapat diperjualbelikan.⁹⁴

d. Tanah Yang Hendak Diperjualbelikan Tidak Dalam Sengketa.

Dalam jual beli yang dilakukan Tuan C kepada Tuan J tanah yang diperjualbelikan masih dalam proses upaya hukum Peninjauan Kembali. Jual beli antara Tuan J dan Tuan H dilakukan setelah Putusan Peninjauan Kembali yang menyatakan bahwa gugatan Tuan C ditolak dan secara otomatis Tanah merupakan Hak Milik Tuan E selaku pembeli lelang. Selain itu masih terdapat sita yang ditetapkan pada Putusan Pengadilan Negeri Metro No. 04/PDT.G/2009/PN.M yang belum dicabut hingga Putusan Kasasi. Jual beli yang dilakukan terhadap barang yang masih dalam sitaan bertentangan dengan Pasal 199 *HIR/214 RBG* bahwa barang di dalam sita tidak dapat dipindahkan kepada orang lain dan perjanjian yang bertentangan dengan hal ini adalah batal demi hukum.⁹⁵ Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala ATR BPN Nomor 3 Tahun 2017 tentang *Tata Cara Blokir dan Sita* (PMA Nomor 3 Tahun 2017) pada Pasal 25 ayat (2) mengatur bahwa sita menyebabkan tidak dapat dialihkannya hak atas tanah serta tanah tidak dapat dibebankan hak tanggungan.⁹⁶ Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Metro dan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Metro menyatakan bahwa dalam permohonan pencatatan pemindahan hak melalui jual beli wajib dicantumkan surat pernyataan bebas sengketa, namun surat pernyataan bebas sengketa tersebut berbentuk formulir yang bersifat sepihak karena merupakan pernyataan dan ditanda tangani oleh Pihak yang memohonkan pencatatan peralihan hak ke Kantor Pertanahan.⁹⁷ Mengenai kebenaran keterangan tanah bebas sengketa kembali pada iktikad baik yaitu kejujuran Para Pihak dan Para Pihak menanggung konsekuensi dari pernyataannya tersebut, dimana pembuktian kebenarannya dilakukan oleh Pengadilan apabila terdapat gugatan dari Pihak yang dirugikan.⁹⁸

⁹⁴ Santoso, *Pendaftaran...*, hlm 302-303.

⁹⁵ *Reglemen Indonesia yang Diperbarui, [Het Herziene Indonesisch Reglement]*, Ps. 199 dan *Reglemen Daerah Seberang [Rechtsglement voor de Buitengewesten]*, Ps. 214.

⁹⁶ Kementerian Agraria/ Badan Pertanahan Nasional, PMA No. 3 Tahun 2017. Ps. 25 ayat (2).

⁹⁷ Hasil Wawancara dengan Informan Nur Saefodin dan Furina Esti Windari pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Metro dan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Metro tanggal 11 Oktober 2021.

⁹⁸ *Ibid.*

2. Syarat Formal

Terpenuhinya syarat formal apabila jual beli dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.⁹⁹ Dengan adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT, pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada Pembeli telah terjadi.¹⁰⁰ Pada kasus jual beli antara Tuan C dan Tuan J yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor: 54X/2015 tanggal 16 November 2015 dan jual beli antara Tuan J kepada Tuan H dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor:16X/2016 tanggal 26 Agustus 2016 dan dibuat dihadapan PPAT. Pemindahan hak tersebut juga telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Metro. Pada dasarnya PPAT wajib mencocokkan data pada Sertipikat dengan data pada kantor pertanahan¹⁰¹ dan wajib menolak apabila objek jual beli masih dalam sengketa terkait data fisik dan atau data yuridis.¹⁰² Penolakan untuk membuat akta harus ditanyakan oleh PPAT secara tertulis sebelum akta dibuat.¹⁰³ Dalam hal akta tetap dibuat, hal tersebut kembali kepada iktikad tidak baik dari Para Pihak karena tidak secara jujur menyatakan kepada PPAT bahwa masih terdapat sengketa atas tanah, dimana dalam hal ini walaupun telah terdapat Putusan Kasasi, namun tanah masih dalam upaya hukum peninjauan kembali.

Berdasarkan uraian tersebut syarat materiil jual beli tanah tidak terpenuhi karena penjual tidak berhak dan berwenang untuk menjual tanah dan tanah masih dalam sengketa. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 123/K/SIP/1970 mengatur bahwa syarat materiil menentukan keabsahan jual beli tanah.¹⁰⁴ Konsekuensi dari tidak terpenuhi syarat materiil pada jual beli yang dilakukan maka jual beli antara Tuan C Kepada Tuan J yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor: 54X/2015 tanggal 16 November 2015 dan jual beli Tuan J kepada Tuan H yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor:16X/2016 tanggal 26 Agustus 2016 adalah tidak sah. Terpenuhinya syarat materiil dan syarat formal jual beli tanah juga perlu memperhatikan asas *nemo plus iuris* pada hukum adat yaitu orang tidak dapat mengalihkan hak melampaui hak yang orang tersebut miliki.¹⁰⁵ Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No. 663 K/SIP/1971 tanggal 6 Agustus 1973 menyatakan bahwa walaupun jual beli telah dilakukan sesuai prosedur Perundang-undangan dibidang Agraria ditetapkan batal demi hukum dengan sebab jual beli tersebut didahului iktikad tidak baik.¹⁰⁶

⁹⁹ Indonesia, PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 37 ayat (1).

¹⁰⁰ Santoso, *Pendaftaran...*, hlm. 371-372.

¹⁰¹ Kementerian Agraria/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA No. 3 Tahun 1997, Ps. 97.

¹⁰² Indonesia, PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 39 huruf f.

¹⁰³ Harsoeno, *Hukum...*, hlm. 509-510.

¹⁰⁴ Hutagalung dan Sujadi, "Pembeli Beritikad Baik..."

¹⁰⁵ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, cet. 1*, (Surabaya: Arkola, 2013), hlm. 89.

¹⁰⁶ Mahkamah Agung Republik Indonesia, Yurisprudensi Putusan No. 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973.

Pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 866 K/Pdt/2020 yang menilai jual beli tanah dalam sengketa yaitu masih dalam proses peninjauan kembali dan sita adalah tidak sah, telah tepat dan beralasan. Akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat materiil dalam jual beli dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 866 K/Pdt/2020 yaitu:

1. Akta Jual Beli Nomor: 54X/2015 tanggal 16 November 2015 yang dibuat dihadapan PPAT tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibatnya. Balik nama Sertipikat dari Tuan C kepada Tuan J dinyatakan tidak sah dan cacat hukum.
2. Pemecahan Sertipikat menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 4XX6/Hdm Timur dan Sertipikat Hak Milik Nomor 4XX7/Hdm Timur atas nama Tuan J dinyatakan tidak sah dan cacat hukum, Sertipikat tersebut harus dibatalkan dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak Putusan berkekuatan hukum tetap dan Tuan J wajib menyerahkan Sertipikat tersebut kepada Kantor Pertanahan Metro untuk dimusnahkan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan berkekuatan hukum tetap.
3. Akta Jual Beli Nomor 16X/2016 tanggal 26 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan PPAT antara Tuan J kepada Tuan H tidak sah dan batal demi hukum, balik nama dinyatakan tidak sah dan Tuan H harus menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4XX7/Hdm Timur kepada Kantor Pertanahan Metro untuk dimusnahkan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak Putusan berkekuatan hukum tetap.

Dalam Putusan Nomor 866 K/Pdt/2020 Hakim menghukum Tuan C, Tuan J, dan Tuan H atau siapapun yang menguasai, menduduki dan mendapatkan objek sengketa tersebut agar dapat mengosongkan objek sengketa dari tanaman dan bangunan yang terletak di atasnya serta memberikan tanah tersebut kepada Tuan E dalam keadaan kosong dan bila diperlukan dengan bantuan pihak yang kepolisian. Hakim juga menyatakan bahwa Kantor Pertanahan Kota Metro wajib menerbitkan kembali dan mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor 12XX/Desa Hdm seperti semula dan menyerahkannya kepada Tuan E sebagai pembeli lelang dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak Putusan berkekuatan hukum tetap. Putusan Nomor 866 K/Pdt/2020 diputus pada 12 Mei 2020, maka pelaksanaan putusan tersebut secara lengkap diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang *Penyelesaian Kasus Pertanahan* (PMA Nomor 11 Tahun 2016) yaitu berdasarkan analisis, pengkajian, dan pemeriksaan terlebih dahulu.

3. PENUTUP

Berdasarkan pembahasan pada bab sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa Perlindungan hukum bagi pembeli lelang terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pemilik objek lelang adalah berupa ganti rugi aktual dengan pengembalian obyek lelang kepada pembeli lelang. Hal ini karena pembeli lelang merupakan pembeli beriktikad baik, maka sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 821 K/Sip/1974, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 323/K/Sip/1968, dan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum Mahkamah Agung Republik Indonesia berhak mendapatkan perlindungan hukum. Pembeli lelang mendapatkan haknya atas objek lelang namun membutuhkan upaya hukum yang panjang, biaya-biaya serta waktu yang panjang yaitu sejak tahun 2009 hingga tahun 2020. Ganti rugi immateriil yang dituntut oleh Pembeli Lelang tidak dikabulkan dikarenakan perhitungan yang tidak jelas menurut Hakim. Hal ini didasari tidak terdapatnya peraturan perundang-undangan yang secara rinci mengatur mengenai ganti rugi immateriil dalam perbuatan melawan hukum. Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata hanya mengatur ganti kerugian immateriil sebatas perkara kematian, luka, cacat

dan penghinaan. Kedua, Jual beli tanah obyek lelang dalam sengketa yang dilakukan oleh pemilik objek lelang ke Pihak Ketiga adalah tidak sah. Hal ini karena syarat materiil jual beli tanah yaitu penjual berhak dan berwenang untuk menjual tanah dan tanah tidak dalam sengketa tidak terpenuhi. Tidak terpenuhinya syarat materiil dan syarat formal jual beli tanah juga memperhatikan asas *nemo plus iuris* dalam hukum adat yaitu orang tidak bisa mengalihkan hak melampaui hak yang orang tersebut miliki. Hal ini sejalan dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No. 663 K/SIP/1971 yang menyatakan bahwa walaupun jual beli telah dilakukan sesuai ketentuan perundang-undangan dibidang Agraria tetap batal demi hukum apabila diiringi adanya iktikad yang tidak baik. Akibat hukum dari ketidakabsahan jual beli tanah tersebut adalah Akta Jual Beli tidak sah, cacat hukum, dan tidak mempunyai kekuatan hukum; balik nama tidak sah dan cacat hukum; pemecahan sertipikat tidak sah dan cacat hukum; Sertipikat harus dibatalkan dan diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk dimusnahkan; serta tanah sengketa diserahkan kepada pembeli lelang; Sertipikat wajib diterbitkan kembali dan diserahkan kepada pembeli lelang dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak putusan *inkracht*. Pelaksanaan akibat hukum tersebut harus berpedoman dengan prosedur yang ditetapkan dalam PMA Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Saran yang dapat diberikan berdasarkan analisis permasalahan adalah Hakim seharusnya dapat memutuskan dan menemukan hukum yang adil bagi pembeli lelang untuk mendapatkan haknya atas ganti rugi immateriil. Pembeli lelang dalam mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum sebaiknya merinci jumlah ganti rugi immateriil secara jelas agar dapat dikabulkan. Kemudian, Penjual seharusnya menyatakan secara jujur mengenai tanah tersebut masih terdapat sengketa. Pembeli harus melakukan upaya-upaya secara cermat untuk memastikan bahwa penjual berwenang dan tanah yang hendak dibelinya bebas sengketa, selain dengan mencermati data-data dalam Sertipikat, jika diperlukan dapat memastikan ke Pengadilan terkait ada atau tidaknya upaya hukum yang sedang berjalan, serta melakukan *survey* lapangan terkait hak atas tanah yang hendak dibeli dengan menanyakan kepada warga sekitar. Badan Pertanahan Nasional perlu mengadakan penyuluhan hukum pertanahan kepada masyarakat, seperti halnya dengan cara mengadakan *webinar*, membagikan *leaflet*, dan memberikan informasi melalui *website* resmi Badan Pertanahan Nasional mengenai syarat materiil dan syarat formal jual beli tanah sebagai upaya mencegah terjadinya sengketa dalam jual beli tanah.

DAFTAR PUSTAKA

1. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN. No. 104 Tahun 1960. TLN No. 2043.

_____. *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. UU No. 4 Tahun 1996. LN. No. 2 Tahun 1996. TLN No. 3632.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997. LN. No. 59 Tahun 1997. TLN No. 3696.

Kementerian Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. PMNA No. 3 Tahun 1997.

Kementerian Keuangan. *Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. PMK No. 40/PMK.07/2006.*

_____. *Peraturan Menteri Keuangan tentang Pejabat Lelang Kelas I. PMK No. 41/PMK.07/2006.*

Kementerian Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. PMA No. 11 Tahun 2016.*

_____. *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Blokir dan Sita. PMA No. 3 Tahun 2017.*

Kementerian Keuangan. *Peraturan Menteri Keuangan tentang Pejabat Lelang Kelas II. PMK No. 189/PMK.06/2017.*

_____. *Peraturan Menteri Keuangan tentang Pejabat Lelang Kelas I. PMK No. 94/PMK.06/2019.*

_____. *Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. PMK No. 213/PMK.06/2020.*

Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura/Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura, Stb. 1927 Nomor 227.

Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908, Stb. 1908:189 diubah dengan Stb. 1940:56 jo. Stb.1941:3.

Het Herziene Indonesisch Reglement/Reglemen Indonesia yang Diperbarui atau Kitab Undang Undang Hukum Acara Perdata untuk Jawa dan Madura, Stb. 1941 Nomor 44.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjirosudibio. Jakarta: PT Balai Pustaka (Persero), 2014.

2. Buku

Arba, H.M. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

Dhaniarto, A.Y. *Lelang Teori dan Aplikasi*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2021.

Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017.

Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987.

- Harahap, M Yahya. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan Pembuktian Persidangan Penyitaan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- _____. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah, Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jakarta: Djambatan, 2008.
- Hernoko, Yudha Agus. *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Prenada Media Grup, 2010.
- HS, Salim. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.
- Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Buku II*. Jakarta: Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2007.
- Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum (suatu pengantar)*. Yogyakarta: Liberty, 2014.
- _____. *Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia*. Yogyakarta: Genta Publishing, 2019.
- Santoso, Urip. *Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Kencana, 2017.
- _____. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.
- Sidabariba, Burhan Lelang. *Eksekusi Hak Tanggungan Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak*. Jakarta: Papas Sinar Sinanti, 2019.
- Sihombing, Irene Eka. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2017.
- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola, 2013.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Sutiyoso, Bambang. *Metode Penemuan Hukum Upaya Mewujudkan Hukum Yang Pasti dan Berkeadilan*. Yogyakarta: UII Press, 2015.
- Tioria Sianturi, Purnama. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: CV Mandar Maju, 2013.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

3. Artikel Jurnal

Hutagalung, Arie S dan Suparjo Sujadi. “Pembeli Beriktikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia”. *Jurnal Hukum dan Pembangunan* Tahun Ke-35 No. I. (Januari-Maret 2005). Hlm. 27-47.

Putro, Widodo Dwi dan Ahmad Zuhairi, “Menimbang Prinsip “Duty of Care”: ‘Pembeli’ Melawan ‘Pembeli’”. *Jurnal Yudisial* Vol. 10 No. 1. (April 2017). Hlm. 99-114.

4. Kamus/Internet

Mahkamah Agung Republik Indonesia. “Pembangunan Hukum Perdata Melalui Yurisprudensi”. <https://www.mahkamahagung.go.id/id/artikel/4206/pembangunan-hukum-perdata-melalui-yurisprudensi>. Diakses 15 Oktober 2021.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. “Kitab Undang Undang Hukum Pidana”. <https://jdih.mahkamahagung.go.id/index.php/hukum-acara/4.-Hukum-Acara/Kitab-Undang-Undang-Hukum/>. Diakses pada 5 Oktober 2021.

5. Putusan/Yurisprudensi

Mahkamah Agung. Yurisprudensi No. 821 K/Sip/1974.

_____. Yurisprudensi No. 323/K/Sip/1968.

_____, Putusan Mahkamah Agung No. 420 PK/Pdt/2015.

_____. Putusan Mahkamah Agung No. 866 K/Pdt/2020.

Pengadilan Tinggi Tanjungkarang. Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 50/Pdt/2019/PT Tjk.

Pengadilan Negeri Metro. Putusan Pengadilan Negeri Metro No. 7/Pdt.G/2018/PN Met.