

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM HAL OBJEK LELANG
YANG TIDAK SESUAI DENGAN PENGUMUMAN LELANG
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MANADO
NOMOR 123/PDT.G/2018/PN.MND.)**

M. Ichsan Alfara, Aloysius Yanis Dhaniarto, Widodo Suryandono

Abstrak

Tulisan ini membahas tentang Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Hal Objek Lelang Yang Tidak Sesuai Dengan Pengumuman Lelang Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 123/Pdt.G/2018/PN.Mnd.). Permasalahan hukum dalam tulisan ini terkait dengan perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan di KPKNL Manado dan Tanggung jawab Penjual dan Pejabat Lelang terhadap pelaksanaan lelang yang cacat hukum. Untuk menjawab permasalahan tersebut dilakukan penelitian hukum dengan pendekatan secara yuridis normatif dengan tipe penelitian deskriptif analitis, dan metode analisis data menggunakan pendekatan kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt.G/2018/PN.Mnd. yaitu lelang eksekusi yang tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian kesepakatan dan objek lelang yang berbeda dengan pengumuman lelang, sehingga mengakibatkan lelang tersebut dapat dibatalkan di pengadilan umum. Perlindungan hukum pemenang lelang atas objek yang berbeda dengan pengumuman lelang tersebut ialah hasil dari putusan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt.G/2018/PN.Mnd. di mana pemenang lelang menderita kerugian akibat dari lelang tersebut. Penjual bertanggung jawab atas kerugian yang diderita pemenang lelang dengan dikenakan sanksi perdata berupa ganti rugi.

Kata Kunci: Pemenang Lelang, Objek Lelang, Pengumuman Lelang, Perlindungan Hukum, KPKNL

1. PENDAHULUAN

Dalam rangka mencapai tujuan pembangunan nasional Indonesia yaitu untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, perlu dilaksanakan pembangunan di bidang-bidang seperti sosial, budaya, hukum, dan politik, termasuk juga dalam hal ini adalah pembangunan dalam bidang ekonomi. Dalam pelaksanaan pembangunan di bidang ekonomi ini, faktor permodalan merupakan syarat yang mempunyai peranan yang sangat penting.¹ Masyarakat Indonesia dalam mengembangkan kehidupan perekonomiannya masih membutuhkan modal. Pada perkembangan ekonomi sekarang

¹Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 2

ini, banyak cara yang dilakukan agar mendapatkan apa yang diinginkan, terutama bagi para pengusaha maupun orang-orang yang bekerja di lingkungan industri, di mana mereka masih berada dalam tahap untuk meningkatkan usaha, sehingga segi permodalan atau keuangan menjadi masalah utamanya.²

Salah satu lembaga keuangan yang dapat membantu memberikan solusi mengenai permasalahan permodalan tersebut adalah Perbankan. Dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan bahwa: “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.” Kegiatan sehari-hari bank pada umumnya selalu berusaha menghimpun dana sebanyak-banyaknya dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan kemudian mengelola dana tersebut untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit. Untuk dapat dilaksanakannya pemberian kredit itu, harus ada suatu persetujuan atau perjanjian antara bank sebagai kreditur dengan nasabah penerima kredit sebagai debitur yang dinamakan perjanjian kredit. Dalam memberikan kredit kepada masyarakat, bank harus merasa yakin bahwa dana yang dipinjamkan kepada masyarakat itu akan dapat dikembalikan tepat pada waktunya beserta bunganya dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama oleh bank dan nasabah yang bersangkutan di dalam perjanjian kredit.³ Dalam membuat perjanjian kredit, bank pada umumnya tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan yang diberikan debitur untuk menjamin kredit yang diperoleh tersebut.⁴

Jaminan merupakan suatu hal yang sangat erat hubungannya dengan bank, tanpa adanya jaminan tentunya pelaksanaan pemberian kredit bisa dikatakan tidak akan tercapai. Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari kreditnya, bank melakukan tindakan-tindakan pengamanan dan meminta kepada calon nasabah agar memberikan jaminan suatu barang tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Di dalam Pasal 1131 KUHPerdata disebutkan bahwa “Segala barang-barang yang bergerak dan yang tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan perorangan debitur itu.”

Namun sering ditemukan bahwa masyarakat merasa tidak puas dengan jaminan yang dirumuskan secara umum, maka bank perlu meminta supaya benda tertentu dapat dijadikan jaminan yang diikat secara yuridis. Dengan demikian apabila debitur tidak menepati janjinya, maka bank dapat melaksanakan haknya dengan mendapatkan

²Desiana Mulyawardani, “*Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 (Studi Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang)*”, Artikel Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2012, hlm. 1.

³Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan...*, hlm. 12-13.

⁴Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 21-22.

kedudukan yang lebih tinggi dari kreditur lainnya untuk mendapatkan pelunasan piutangnya.⁵

Jenis benda yang sering kali dijadikan sebagai jaminan atau agunan adalah tanah. Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang dirasa paling aman untuk digunakan oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya dapat terus meningkat, mempunyai tanda bukti kepemilikan hak, lumayan sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa pada kreditur. Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), telah diatur mengenai suatu lembaga jaminan hak atas tanah atau tanah dan bangunan yang disebut dengan Hak Tanggungan yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

Pasal 1 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa:

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁶

Dalam pemberian kredit, pengikatan jaminan dengan Hak Tanggungan merupakan suatu perjanjian penjaminan yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit. Perjanjian penjaminan ini diperlukan karena selain untuk menjamin pelunasan atau pelaksanaan kewajiban debitur terhadap kreditur, juga memberikan suatu kemudahan dalam penyelesaian sengketa apabila debitur wanprestasi. Hal ini disebabkan karena hukum memberikan hak kepada pihak yang merasa dirinya dirugikan untuk bertindak langsung pada tahap realisasi paksa hak (eksekusi) apabila pihak lawan mengingkari kewajibannya.⁷

Eksekusi jaminan hak tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan oleh kreditur selaku penerima Hak Tanggungan apabila debitur selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Pelaksanaan eksekusi tersebut diatur dalam UUHT dengan mengatur model eksekusi secara variasi sehingga para pihak dapat memilih eksekusi sesuai dengan keinginan mereka. Eksekusi Hak Tanggungan pada dasarnya dapat dilakukan dengan berbagai cara. Berdasarkan Pasal 20 UUHT, apabila debitur cidera janji maka eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara:

⁵Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, hlm. 15

⁶Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No.4 Tahun 1996, LN No. 62 Tahun 1996, TLN No. 3632 Ps. 1

⁷Mochammad Dja'is, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi* (Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2004), hlm. 6.

1. Penjualan lelang objek Hak Tanggungan atas kekuasaan pemegang Hak tanggungan pertama, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT.
2. Penjualan melalui pelelangan umum objek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur- kreditur lainnya.
3. Penjualan objek Hak Tanggungan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan yang dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak yang diatur di dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT.

Dalam rangka memberikan kemudahan pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan diberikan hak atas kekuasaannya sendiri untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan bila debitur cidera janji sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 UUHT. Ketentuan dalam Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada kreditor (pemegang Hak Tanggungan pertama) untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut bila debitur cidera janji.⁸

Pasal 6 UUHT mengatur dalam hal memberikan suatu kedudukan yang kuat kepada pemegang Hak Tanggungan, yaitu dengan memberikan suatu hak yang sangat ampuh, yang disebut *parate* eksekusi. Pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu pula meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi objek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan pertama hanya perlu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara (KPKNL) setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut.

Proses lelang yang dilakukan dengan cara penjualan di muka umum menurut Polderman memberikan pengertian penjualan di muka umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun peminat. Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.⁹

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK-27) yang merupakan peraturan pelaksanaan prosedur lelang di Indonesia, dalam Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa yang dimaksud dengan 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.

⁸Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), hlm. 491.

⁹Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang* (Bandung, Eresco, 2003), hlm. 106.

Lembaga lelang di Indonesia bukan hanya sebagai lembaga eksekusi pengadilan sebagaimana pandangan masyarakat umumnya di Indonesia, namun juga lembaga lelang melakukan pelelangan atas objek lelang di luar eksekusi sebagai salah satu cara penjualan barang selain penjualan yang biasa terjadi. Pada kenyataannya lelang yang dilakukan di luar barang eksekusi pengadilan atau yang disebut dengan lelang sukarela kurang dimanfaatkan oleh masyarakat, padahal dengan melakukan penjualan secara lelang ada beberapa manfaat yang akan dinikmati oleh masyarakat tersebut. Kurangnya pengetahuan masyarakat mengakibatkan apa yang diharapkan pemerintah agar masyarakat memanfaatkan lembaga lelang kurang tercapai dan mengakibatkan kebaikan atau manfaat lelang tidak dapat pula dirasakan oleh masyarakat.¹⁰

Sebagai suatu institusi pasar, penjualan secara lelang mempunyai kelebihan atau keunggulan karena penjualan secara lelang bersifat *built in control*, objektif, kompetitif dan autentik. Dikatakan objektif karena lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas di antara pembeli lelang atau pemohon lelang. Artinya, kepada mereka diberikan hak dan kewajiban yang sama, kemudian disebut kompetitif, karena lelang pada dasarnya menciptakan suatu mekanisme penawaran dengan persaingan bebas di antara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain, sehingga akan tercapai harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki pihak penjual. Kemudian dikatakan juga *built in control*, karena lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan di depan umum. Jadi, pelaksanaan lelang dilakukan di bawah pengawasan umum, bahkan semenjak lelang diumumkan apabila ada pihak yang keberatan sudah dapat mengajukan *verzet*. Hal ini dilakukan supaya dapat menghindari terjadinya penyimpangan. Sementara itu disebut autentik, karena pelaksanaan lelang akan menghasilkan risalah lelang yang merupakan akta autentik yang dapat digunakan oleh pihak penjual sebagai bukti telah dilaksanakannya penjualan sesuai prosedur lelang. Sedangkan bagi pembeli sebagai bukti pembelian yang digunakan untuk balik nama.

Proses lelang menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak objek lelang dari penjual kepada pembeli lelang. Seperti yang telah disebutkan sebelumnya mengenai pengertian lelang yang merupakan kegiatan jual beli antara penjual dan pembeli. Menurut pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian atau persetujuan atau kontrak di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lainnya yang mengikatkan dirinya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Untuk dianggap sah suatu perjanjian maka para pihak yang mengikat dirinya wajib memenuhi syarat sah perjanjian, yang diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu kata sepakat, kecakapan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Apabila dipenuhi empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut sah dan mengikat bagi para pihak. Namun jika salah satu syarat sah perjanjian tersebut tidak terpenuhi, maka akan dapat menimbulkan permasalahan. Salah satu syarat sah yang disebutkan di atas adalah adanya suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu disebut juga dengan objek perjanjian, yang harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa

¹⁰S. Mantayborbir dan V.J. Mantayborbir, *Hukum Perbankan dan Sistem Hukum Piutang dan Lelang Negara* (Jakarta, Pustaka Bangsa Press, 2006), hlm. 21.

namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. yang disebut juga dengan objek perjanjian, dalam hal ini dikaitkan dengan objek lelang. Objek perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri dari memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.

Permasalahan yang sering muncul pasca lelang eksekusi hak tanggungan terletak pada objek lelang eksekusi hak tanggungan yang sering tidak memberikan kepastian hukum kepada pemenang lelang. Contoh permasalahannya seperti pengosongan objek lelang yang masih dikuasai oleh debitur, adanya klaim kepemilikan objek lelang hak tanggungan oleh pihak ketiga sampai dengan masalah prosedur pelaksanaan lelang itu sendiri.

Penulis membahas kasus putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 123/Pdt.G/2018/PN. Mnd. Dalam kasus tersebut, Alm. Ibu Ester Femmy Waworuntu (orang tua dari Penggugat yaitu Jozep Joe Pier Piri dan Andre Daud Ernes Piri,) yang merupakan pemenang lelang mendapati kenyataan bahwa objek lelang yaitu sebidang tanah seluas 176 m² (seratus tujuh puluh enam meter persegi) berikut bangunan di atasnya, sesuai Sertipikat Hak Milik (SMH) No. 274/Sario Tumpaan, tidak sesuai dengan apa yang tertera pada foto atau gambar di dalam pengumuman lelang yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I yaitu Tribun Manado. Selain dari perbedaan objek lelang dengan pengumuman lelang, pemenang lelang juga menemukan bahwa objek lelang yang hendak dikuasai masih dihuni oleh orang lain.

Karena merasa dirugikan, pemenang lelang tersebut meminta kejelasan kepada KPKNL Manado yang menjadi Turut Tergugat II dan kreditor yang juga sebagai penjual objek hak tanggungan yaitu PT. Bank Mandiri yang menjadi Tergugat dalam kasus ini. Pemenang lelang mempermasalahkan peristiwa tersebut karena sudah merasa dirugikan atas kelalaian Tergugat, karena sudah tidak memiliki tempat tinggal lagi setelah rumahnya yang lama telah dijual untuk melunasi kewajiban pembayaran lelang sebesar Rp480.420.000,00. Karena tidak adanya kejelasan dari Tergugat dan Turut Tergugat II terhadap masalah ini pemenang lelang stress memikirkan nasib dirinya dan keluarga yang tidak memiliki tempat tinggal hingga jatuh sakit dan pada akhirnya meninggal dunia.

Dengan banyaknya kerugian yang diderita, Penggugat akhirnya menggugat PT. Bank Mandiri, KPKNL Manado dan Tribun Manado ke Pengadilan Negeri Manado atas pelaksanaan lelang yang berdasarkan data yang tidak benar yang mana menurut Penggugat, hal tersebut adalah perbuatan melawan hukum.

Dari kasus di atas, penulis melakukan penelitian terhadap Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor : 123/Pdt.G/2018/PN. Mnd. tersebut dan diangkat ke dalam penulisan ini dengan perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan dalam hal objek lelang yang tidak sesuai dengan pengumuman lelang?
2. Bagaimana tanggung jawab pejabat lelang sebagai pelaksana lelang dan kreditor sebagai penjual atas objek lelang yang tidak sesuai dengan pengumuman lelang?

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang menekankan pada penggunaan data sekunder norma-norma hukum secara tertulis serta didukung dengan hasil wawancara dengan narasumber dan informan. Pendekatan dari sudut kaidah-kaidah dan pelaksanaan peraturan yang berlaku di masyarakat dilakukan dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu, kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer yang ada di lapangan.¹¹ Adapun tipologi penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian yang bersifat deskriptif analitis, dengan menggambarkan serta menjelaskan lebih mendalam mengenai gejala yang timbul dari pokok permasalahan dalam penelitian ini serta berusaha mencari jawaban atas permasalahan dengan menelaah sumber-sumber hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan.¹²

Data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari data sekunder yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan. bahan hukum primer dalam penelitian ini meliputi :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah;
3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
4. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
5. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 94/PMK.06/2019 Tentang Pejabat Lelang Kelas I;
6. Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 123/Pdt.G/2018/PN. Mnd.;

2. PEMBAHASAN

2.1 Kasus Posisi

Perkara ini berawal ketika ibu dari Para Penggugat yaitu (almarhum) Ester Femmy Waworuntu (yang selanjutnya disebut Pemenang Lelang) semasa hidupnya pernah memperoleh informasi berdasarkan berita di media cetak atau koran yang diterbitkan oleh Surat Kabar Tribun Manado (Selanjutnya disebut dengan Turut Tergugat I), halaman 18, pada hari Kamis tanggal 1 Desember 2016 terkait dengan Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan. Dari informasi yang dimuat di koran tersebut, Pemenang Lelang tertarik untuk membeli objek lelang angka 1 (satu) PT. Lucvan Jaya Abadi tersebut, dengan keterangan: “sebidang tanah seluas 176m² (seratus tujuh puluh enam meter persegi) berikut bangunan di atasnya, sesuai dengan SHM Nomor: 274/ Sario Tumpaan, Tanggal 8 Agustus 1984, atas nama Vanny Desiree Samsu, yang terletak di Jalan Kembang Kelurahan Sario Tumpaan, Kecamatan Sario Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara. (Limit Harga Rp470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta Rupiah) dengan setoran uang jaminan sebesar Rp157.000.000,00 (seratus lima puluh tujuh juta Rupiah)).

Objek Lelangnya berupa sebidang tanah dan bangunan rumah SHM Nomor : 274/Sario Tumpaan, atas nama Vanny Desiree Samsu, yang terletak di Jl. Kembang, Kel. Sario Tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado merupakan objek Hak Tanggungan yang berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.MDO/073/KMK/2013, Tanggal

¹¹ *Ibid.*, hal 52.

¹² Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Hukum*, cet. 1, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 22.

10 April 2013, dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, oleh dan antara PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk RCCR X/Sulawesi dan Maluku dengan PT. Lucvan Jaya yang merupakan debitur dari Tergugat yang merupakan salah satu dari beberapa agunannya adalah Sertifikat Hak Milik Nomor: 274/Sario Tumpaan, atas nama Vany Desiree Samsu dan telah diikatkan dengan jaminan berupa Hak Tanggungan sebagaimana tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 127/2013, Tanggal 19 April 2013, di hadapan Budiharto Prawira, Sarjana Hukum di Kota Manado (selanjutnya disebut APHT) dan telah didaftarkan pembebanan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kota Manado, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2279/2013, tanggal 24 Juni 2013 (selanjutnya disebut SHT).

PT. Lucvan Jaya sering melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) atas kesepakatan yang telah dibuat oleh dan antara PT. Lucvan Jaya dengan Tergugat dalam seluruh Perjanjian Kredit, khususnya kelalaian terkait dengan kewajiban pembayaran atas Jumlah Terhutang PT. Lucvan Jaya kepada Tergugat, sehingga sesuai UUHT *juncto* APHT *juncto* SHT, Tergugat secara hukum diberikan hak untuk:

1. Menyatakan seluruh fasilitas Kredit Debitur kepada Tergugat dinyatakan jatuh tempo seketika dan harus dilunasi seketika sekaligus oleh PT. Lucvan Jaya;
2. Melakukan penjualan objek Hak Tanggungan atas kekuasaan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) melalui pelelangan umum;

Penetapan debitur PT. Lucvan Jaya yang telah melakukan *wanprestasi* maka pihak bank melakukan eksekusi terhadap objek yang dijaminakan sebagai pemenuhan pelunasan atas utang debitur. Pihak PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk RCCR X/Sulawesi dan Maluku melakukan *parate executie* (eksekusi secara langsung) melalui Turut Tergugat II. Eksekusi secara langsung yang dilakukan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk tersebut didasarkan pada Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT j.o. Pasal 6 UUHT dan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT.

Mempergunakan kekuasaan Tergugat sesuai dengan yang diberikan oleh UUHT, untuk melakukan penjualan atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian (melakukan eksekusi atas agunan). Kemudian Pemenang Lelang tersebut mengikuti lelang yang dilaksanakan pada tanggal 15 Desember 2016 oleh Turut Tergugat II, sebagai pelaksana oleh Farid Fabianus, S.H sebagai Pejabat Lelang yang bertindak berdasarkan Nomor SK pengangkatan: 12/KM.6/UP.11/2012, tanggal 26 November 2016 dan Tergugat sebagai pemohon lelang (Nomor Surat Permohonan RTR.RCR/BMC.MKS/12997/2016 tanggal 24 Oktober 2016), oleh Dentha Oktaviantha sebagai pejabat penjual, berdasarkan surat tugas pejabat penjual RTR.RCR/BMC.MKS/13003/2016 tanggal 13 Desember 2016.

Lelang tersebut kemudian dimenangkan oleh Ester Femmy Waworuntu (Pemenang Lelang) tersebut dengan harga pembelian objek lelang sebesar Rp471.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh satu juta Rupiah) yang mana objek yang dibeli berdasarkan apa yang tertera di koran Tribun Manado tersebut. Setelah dinyatakan sebagai pemenang lelang yang sah dan diikuti dengan diterbitkannya Risalah Lelang Nomor: 1105/2016, Pemenang Lelang tersebut kemudian melaksanakan kewajiban untuk melunasi pembayaran lelang.

Pada tanggal 15 Desember 2016, ia melaksanakan kewajiban pembayaran lelang sebesar Rp480.420.000,00 (empat ratus delapan puluh juta empat ratus dua puluh ribu Rupiah) dengan rincian pokok: Rp471.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh satu juta Rupiah) ditambah Bea Lelang sebesar Rp9.420.000,00 (sembilan juta empat ratus dua puluh ribu Rupiah).

Lalu pada tanggal 16 Desember 2016 Pemenang Lelang tersebut melaksanakan pembayaran terkait dengan pengalihan hak tanah dan bangunan sejumlah Rp11.775.000,00 (sebelas juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu Rupiah), dan pembayaran atas pajak objek lelang sebesar Rp20.550.000,00 (dua puluh juta lima ratus ribu Rupiah).

Tanggal 4 Januari 2017, Pemenang Lelang menerima dokumen-dokumen terkait dengan objek lelang, yaitu Asli Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 274/Sario Tumpaan, tanggal 8 Agustus 1984 atas nama Vany Desiree Samsu, Asli SHT I Nomor 2279/2013 tanggal 24 Juni 2013, dan Surat Roya Nomor R. 10.Ar.MDO/CDO.494/2016, tanggal 28 Desember 2016 yang nantinya dapat digunakan untuk balik nama sertipikat.

Permasalahan dimulai ketika Pemenang Lelang tidak dapat menguasai dan menikmati objek lelang tersebut karena masih ada pihak lain yang menguasai dan menempati objek lelang terkait dan ketika diminta secara baik-baik mereka tidak berkenan meninggalkan objek lelang tersebut. Setelah diteliti lebih lanjut lagi, Pemenang Lelang menemukan fakta bahwa bentuk bangunan objek lelang tanah dan bangunan berdasarkan SHM Nomor 274/Sario Tumpaan atas nama Vany Desiree Samsu tersebut berbeda atau tidak sama dengan gambar yang dimuat di dalam media cetak koran Tribun Manado yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I yaitu dengan keterangan gambar 1 (satu) PT. Lucvan Jaya Abadi sebagai Objek Lelang. Kemudian Pemenang Lelang meminta kejelasan kepada pihak Tergugat terkait permasalahan yang dialaminya tersebut, akan tetapi pihak Tergugat berpendapat bahwa apa yang telah dibeli di perlelangan sudah menjadi tanggung jawab pihak Pembeli/Pemenang Lelang. Pemenang lelang telah merasa dirugikan karena sebelum mengikuti lelang tersebut, Pemenang Lelang telah menjual rumah tinggalnya yang tadinya digunakan untuk melunasi pembayaran Objek Lelang tersebut, sehingga Pemenang Lelang dan Para Penggugat untuk sementara tidak memiliki rumah sebagai tempat tinggal. Akhirnya dengan keadaan terpaksa mereka memilih untuk tinggal di indekos.

Kemudian pada tanggal 7 Juli 2017, Pemenang Lelang meninggal dunia karena adanya tekanan batin dengan permasalahan yang tidak ada kejelasannya dan kekurangan biaya ekonomi dari permasalahan tersebut karena sudah tidak memiliki harta lagi. Selang beberapa lama saat setelah kematian ibu Para Penggugat, pada tanggal 6 Januari 2018, ayah Para Penggugat juga meninggal karena terlalu memikirkan masalah yang tidak kunjung selesai.

Dari uraian singkat tentang duduk perkara di atas, penulis berpendapat bahwa permasalahan yang terpusat pada pengumuman lelang yang penulis rasa ada kekeliruan yang menimbulkan akibat berupa kerugian baik secara materil maupun immateril yang diderita oleh Para Penggugat.

2.2 Analisis Terhadap Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Hal Objek Lelang Yang Tidak Sesuai Dengan Pengumuman Lelang

Berdasarkan uraian kasus posisi yang telah diuraikan sebelumnya, pokok permasalahan yang menyebabkan timbulnya kerugian yang diderita oleh Para Pengugat perihal jual beli di muka umum atau lelang adalah adanya perbedaan pada objek lelang yang tertera di pengumuman lelang yang diterbitkan oleh Tergugat I dengan apa yang dilihat oleh Pemenang Lelang. Untuk menjawab rumusan masalah penulisan terkait dengan perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang objek lelangnya berbeda dengan pengumuman lelang, Penulis akan menjabarkan analisis terkait dengan syarat sah perjanjian dan kaitannya dengan proses lelang terlebih dahulu.

Syarat sahnya suatu perjanjian Pasal 1320 KUHPerdota menentukan ada empat syarat sahnya suatu perjanjian. Pertama adalah adanya kesepakatan dari para pihak; Kedua adalah kecakapan para pihak dalam membuat suatu perikatan; Ketiga adalah adanya suatu hal tertentu; dan Keempat adanya sebab atau kausa yang halal. Penulis menganalisis berdasarkan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan mengelaborasinya dengan kasus dalam penulisan ini.¹³

Syarat pertama dan kedua berkaitan dengan subjek perjanjian, disebut juga dengan syarat subjektif. Syarat ketiga dan keempat berkaitan dengan objek perjanjian, sehingga disebut dengan syarat objektif. Perbedaan antara syarat subjektif dan syarat objektif tersebut terletak pada pembatalan perjanjian. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan oleh pengadilan, maka perjanjian tersebut masih terus berlaku. Namun jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang semulanya sudah batal, maka hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada.

Dalam kasus ini, penulis akan menjabarkan masing-masing syarat sahnya perjanjian dan kaitannya dengan pelaksanaan lelang yang terjadi dalam kasus. Syarat sah yang pertama adalah kata sepakat. Kata sepakat dalam suatu perjanjian berarti adanya persetujuan kehendak para pihak secara timbal balik mengenai pokok-pokok dari perjanjian. Ketentuan Pasal 1321 KUHPerdota, menyebutkan bahwa “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.” Suatu perjanjian dapat mengandung cacat hukum apabila terjadi paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*), kekhilafanan atau kekeliruan (*dwaling*), dan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Pertama, dari segi paksaan (*dwang*). Berdasarkan fakta hukum yang ada dalam persidangan, pemenang lelang yang merupakan pembeli dengan suka rela dan atas keinginan dirinya sendiri ingin membeli sebuah objek lelang yang ia lihat pada surat kabar dan tidak ada paksaan sama sekali dari pihak manapun termasuk dari Tergugat sendiri yang merupakan penjual dalam lelang tersebut. Pembeli dengan sadar membeli objek lelang yang ia ketahui berdasarkan pengumuman lelang yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I.

Kedua, dari segi penipuan (*bedrog*). Penipuan merupakan tindakan tipu muslihat yang bermaksud jahat, yang dilakukan oleh satu pihak sebelum perjanjian itu dibuat. Menurut Pasal 1328 KUHPerdota, secara tegas dikatakan bahwa penipuan merupakan

¹³<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/c13520/batalnya-suatu-perjanjian/BungProkol>, “Batalnya Suatu Perjanjian“ diakses pada tanggal 23 September 2019 pukul 20:00 WIB.

alasan pembatalan suatu perjanjian. Seseorang yang melakukan penipuan harus mempunyai maksud jahat sebelum kesepakatan terjadi. Dalam fakta di persidangan, Tergugat beriktikad baik untuk menjual objek hak tanggungan dengan cara melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan yang mana sesuai dengan ketentuan yang diatur di dalam Pasal 6 UUHT.

Ketiga, dari segi kekhilafan atau kekeliruan (*dwaling*). Salah satu pihak memiliki persepsi yang salah terhadap objek. Ada dua jenis kekeliruan, yaitu *error in person* dan *error in substantia*. Pasal 1322 KUHPerdota mengatur bahwa Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian selain apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakekat barang yang menjadi pokok perjanjian.

Kekhilafan itu tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu perjanjian, kecuali jika perjanjian itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut.

Berdasarkan Pasal 1322 KUHPerdota, penulis berpendapat bahwa telah terjadi kekeliruan *error in substantia* yang dilakukan oleh Tergugat. *Error in substantia* merupakan kekeliruan yang berkaitan dengan hakekat atau karakteristik suatu benda yang menjadi pokok perjanjian. Dalam kasus ini, Penulis berpendapat berdasarkan fakta hukum dalam persidangan di mana Tergugat telah khilaf dalam memasukan data atau informasi ke dalam pengumuman lelang, sehingga pemenang lelang telah membeli objek lelang yang berbeda dengan gambar yang dimasukan Tergugat ke dalam pengumuman lelang.

Keempat, dari segi penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan terjadi jika seseorang dalam suatu perjanjian dipengaruhi oleh suatu hal yang menghalanginya untuk melakukan penilaian yang bebas, sehingga ia tidak dapat mengambil keputusan sendiri. Menurut analisis Penulis, kesepakatan yang terjadi antara penjual dan pembeli sama sekali tidak ada unsur penyalahgunaan keadaan yang ditinjau dari fakta hukum yang ada dalam persidangan.

Syarat sah yang kedua adalah kecakapan dalam membuat suatu perikatan. Pasal 1329 KUHPerdota menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap. Kemudian Pasal 1330 KUHPerdota menyatakan bahwa ada beberapa orang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni: orang yang belum dewasa, orang yang berada di bawah pengampuan, dan perempuan dalam pernikahan (setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, Pasal 31 ayat (2) maka perempuan dalam perkawinan dianggap cakap hukum). Menurut penulis, para pihak sudah cakap hukum dalam melakukan suatu tindakan, sehingga hal ini dirasa cukup jelas dan tidak perlu penjelasan lebih jauh lagi.

Syarat sah yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*). Dalam suatu perjanjian harus ada mengenai suatu hal tertentu, yakni apa-apa yang diperjanjikan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Barang yang menjadi objek dalam perjanjian setidaknya diketahui jenisnya oleh para pihak, baik itu berupa benda maupun berupa jasa. Dalam kasus ini objek yang diperjualbelikan adalah sebidang tanah beserta bangunan SHM: No. 274/Sario Tumpaan. Penulis berpendapat bahwa objek lelang tersebut sudah jelas dan memenuhi ketentuan Pasal 1332 yang berbunyi “Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian.” dan Pasal 1333 yang berbunyi “Suatu perjanjian harus mempunyai

sebagai pokok berupa barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwajumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

Syarat sah keempat adalah kausa yang halal. Kausa yang halal berkaitan dengan isi dan tujuan dari suatu perjanjian. Kausa yang halal juga merujuk pada isi perjanjian yang mendasari perjanjian meliputi unsur yang akan dicapai. Isi perjanjian harus mengenai hal yang tidak dilarang atau bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Dalam jual beli misalnya, pembeli menghendaki hak milik dari suatu barang dan penjual menghendaki uang. Jika dikaitkan dengan kasus ini, baik pihak Tergugat maupun pemenang lelang sama-sama menyadari bahwa maksud dari lelang yang dilakukan tersebut semata-mata hanya untuk menjual objek lelang tersebut, tanpa adanya unsur-unsur yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Berdasarkan uraian keempat syarat sahnya suatu perjanjian di atas dan kaitannya dengan kasus ini, penulis berkesimpulan bahwa Tergugat tidak memenuhi syarat subjektif yang berkaitan dengan kesepakatan, di mana sebelum mengadakan perjanjian, terdapat kekhilafan atau kekeliruan (*dwaling*) yang dilakukan oleh Tergugat dalam hal *error in substantia*. Sebelum pengumuman lelang dikeluarkan, Tergugat telah keliru memasukan data-data dan informasi yang dimuat di dalam pengumuman lelang sehingga akibatnya pelaksanaan lelang yang dilaksanakan pada tanggal 15 Desember 2016 dengan Risalah Lelang Nomor : 1105/2016 dapat dibatalkan.

Analisis selanjutnya berkaitan dengan pelaksanaan lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL Manado. Pasal 4 PMK-27 berbunyi “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.” Apabila suatu pelaksanaan lelang telah memenuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku, maka proses lelang tersebut dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, penjual maupun pihak ketiga. Namun jika proses pelaksanaan lelang tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur, maka lelang tersebut dapat dibatalkan.

Prosedur pelaksanaan lelang yang dibagi dalam tiga tahap beserta kegiatan-kegiatan apa saja yang dilakukan dalam masing-masing tahap. Tahap-tahap pelaksanaan lelang tersebut meliputi persiapan lelang, pelaksanaan lelang dan purna lelang. Masing-masing tahap ini terdiri dari beberapa kegiatan yang harus dilakukan oleh penjual, KPKNL, penawar (calon pembeli), dan pembeli atau pemenang lelang.¹⁴

Tahap pertama adalah persiapan lelang. Dalam tahap ini ada beberapa rangkaian kegiatan yang harus dilakukan. Pertama adalah mengajukan permohonan lelang. Berdasarkan Pasal 11 PMK-27, surat permohonan lelang harus diajukan secara tertulis oleh Penjual atau Pemilik Barang disertai dokumen-dokumen persyaratan sesuai dengan jenis lelangnya. Sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 13 PMK-27 yang menyatakan bahwa Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

Setelah penyerahan dokumen-dokumen persyaratan tersebut, KPKNL meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang. Jika dokumen persyaratan tersebut tidak lengkap atau tidak memenuhi legalitas formal

¹⁴Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm 122.

subjek dan objek lelang, maka KPKNL wajib menolak permohonan lelang tersebut. Perlu diperhatikan bahwa surat-surat dan dokumen-dokumen yang diteliti oleh KPKNL hanya legalitas formal untuk persyaratan pengajuan lelang saja, sedangkan legalitas materil dokumen-dokumen persyaratan pengajuan tersebut merupakan tanggung jawab dari penjual, seperti yang diatur dalam Pasal 17 ayat (1) PMK-27. Setelah kegiatan penelitian dokumen persyaratan terpenuhi, KPKNL akan memberitahukan Penjual tentang jadwal lelang secara tertulis. Oleh karena itu, setelah pemeriksaan dokumen dianggap lengkap maka KPKNL menerima permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Setelah diterima, KPKNL menetapkan waktu pelaksanaan lelang.

Dari alat bukti dan keterangan yang disampaikan oleh Tergugat dalam persidangan, memang benar bahwa Tergugat telah mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL sesuai dengan fotokopi tanpa asli Surat Permohonan Penetapan tanggal Lelang No. RTR. RCR / BMC.MKS. 12997/ 2016 tanggal 24 Oktober 2016. Penetapan jadwal lelang dikeluarkan oleh KPKNL dengan memberitahukan kepada penjual secara tertulis yang berisikan tempat dan waktu pelaksanaan lelang dan permintaan melaksanakan pengumuman lelang dengan menyampaikan bukti pengumuman kepada KPKNL (Fotokopi sesuai asli Surat Penetapan Lelang Eksekusi No. S-309/WKN.16/KNL.01/2016 tanggal 7 November 2016).

Kegiatan ketiga dari tahap persiapan lelang adalah pengumuman lelang. Dalam pelaksanaan lelang dikenal dengan Asas Publisitas yang berarti pelaksanaan lelang harus didahului dengan diterbitkannya pengumuman lelang, baik dalam bentuk media cetak dan/atau media elektronik. Asas ini pada dasarnya bertujuan untuk memberitahu kepada masyarakat agar tertarik untuk berpartisipasi mengikuti lelang. Selain itu juga memberitahu dan melindungi pihak-pihak yang dirasa ada keterkaitan dengan objek lelang yang akan dilelang.

Pengumuman lelang wajib dilakukan sebelum melaksanakan lelang oleh penjual. Berdasarkan Pasal 52 ayat (1) PMK-27, pengumuman lelang setidaknya memuat identitas penjual, waktu pelaksanaan lelang, jenis dan jumlah barang, lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, nilai limit, cara penawaran, jangka waktu kewajiban pembayaran, dan syarat tambahan lain dari Penjual jika ada. Pengumuman lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan sebanyak dua kali, dengan selang waktu pengumuman antara pengumuman pertama dan kedua selama 15 (lima belas) hari kalender melalui media internet atau media cetak. Pengumuman kedua dilakukan melalui media cetak surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum lelang dilaksanakan, sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 54 ayat (1) PMK-27.

Alat bukti yang dihadirkan ke persidangan berupa fotokopi tanpa asli Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 16 November 2016 dan fotokopi tanpa asli Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan pada harian Tribun Manado tanggal 1 Desember 2016. Dari fakta-fakta persidangan ditemukan bahwa berdasarkan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa objek lelang berbeda dengan apa yang ada di pengumuman lelang, tidak dibantah dan diakui secara tegas oleh Tergugat. Ketika pihak Penggugat memperlihatkan alat bukti foto-foto bentuk rumah SHM Nomor 274/Sario Tumpaan, pihak Tergugat tidak membantah dan membenarkan perbedaan foto rumah tersebut dengan pengumuman lelang yang diterbitkan melalui Tribun Manado tersebut. Dalam pertimbangan hukum majelis hakim, dikutip dari putusan yang berbunyi:

“Menimbang, bahwa oleh karena pemasukan data-data terkait objek tanah dan bangunan/rumah yang akan dilelang adalah merupakan kewajiban dan tanggung jawab dari Tergugat, maka menurut Majelis Hakim ketika gambar yang dimasukkan ke pihak Turut Tergugat I selaku pihak yang mengumumkan Lelang tersebut dan ke pihak Turut Tergugat II selaku pihak yang melaksanakan Lelang adalah gambar yang keliru, maka hal tersebut adalah sepenuhnya kesalahan Tergugat.”

Kegiatan selanjutnya adalah menyetorkan uang jaminan kepada Bendahara Penerimaan KPKNL oleh calon pembeli. Penyetoran uang jaminan merupakan syarat bagi calon pembeli untuk menjadi peserta lelang. Berdasarkan fakta persidangan, Pemenang Lelang telah membayar uang jaminan dibuktikan dengan fotokopi sesuai asli bukti setoran Bank Mandiri atas nama Esther Femmy Waworuntu tanggal 5 Desember 2016 uang sebesar Rp. 157.000.000,00 (seratus lima puluh tujuh juta Rupiah).

Tahap selanjutnya adalah tahap kedua yaitu pelaksanaan lelang. Pelaksanaan lelang dilaksanakan berdasarkan penetapan waktu dan tempat yang sudah ditentukan oleh KPKNL yaitu pada tanggal 15 Desember 2016 yang dilaksanakan di hadapan Pejabat Lelang yang telah ditunjuk di KPKNL Manado. Pelaksanaan lelang ini menetapkan Ester Waworuntu yang hadir langsung sendiri di perlelangan, pekerjaan mengurus rumah tangga, alamat Kelurahan Titiwungen Selatan, Kecamatan Sario, *in casu* orang tua para Penggugat dengan nilai penawaran sebesar Rp471.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh satu juta Rupiah) adalah Pemenang Lelang Eksekusi.

Tahap ketiga yang merupakan tahap akhir dalam pelaksanaan lelang adalah purna lelang atau pasca lelang. Dalam tahap terakhir ini, kegiatan-kegiatan yang dilakukan adalah pembayaran harga lelang, penyetoran hasil lelang ke kas negara, pembuatan risalah lelang, dan pengembalian uang jaminan peserta lelang yang tidak menang.

Kegiatan pembayaran harga lelang dilakukan oleh Pemenang Lelang adalah pembayaran harga yang meliputi pokok lelang dan bea lelang pembeli. Dalam Pasal 75 PMK-27 diatur bahwa Pembeli atau Pemenang Lelang belum boleh mengambil atau menguasai barang yang dibeli sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang beserta biaya-biaya dan pajak objek lelang. Berdasarkan fakta persidangan, Pemenang Lelang melaksanakan kewajiban pembayaran lelang pada tanggal 15 Desember 2016 sebesar Rp480.420.000 (empat ratus delapan puluh juta empat ratus dua puluh ribu Rupiah) dengan rincian pokok lelang sebesar Rp471.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh satu juta Rupiah) dan bea lelang sebesar Rp9.420.000,00 (sembilan juta empat ratus dua puluh ribu Rupiah). Keesokan harinya pada tanggal 16 Desember 2016, Pemenang Lelang melaksanakan pembayaran pengalihan hak tanah/bangunan, sejumlah Rp 11.775.000,00 (sebelas juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu Rupiah), dan pembayaran atas pajak objek lelang sebesar Rp20.550.000,00 (dua puluh juta lima ratus ribu Rupiah).

Kegiatan berikutnya yang merupakan kegiatan terakhir adalah pemberian risalah lelang. Pejabat Lelang memberikan risalah lelang dengan Nomor: 1105/2016 tanggal 15 Desember 2016 setelah ditetapkannya Ester Femmy Waworuntu sebagai Pemenang Lelang. Pemberian risalah lelang tersebut merupakan implementasi dari Pasal 42 *Vendureglement* dan Pasal 92 ayat (1) PMK-27 yang pada intinya menerangkan hak-hak pembeli lelang yaitu mendapatkan salinan berita acara yang diotentikkan mengenai penjualan dengan disertai bea materai. Selain itu dalam Pasal 92 ayat (2) huruf a yang mengatur mengenai kegunaan risalah lelang bagi pembeli lelang yaitu sebagai akta jual

beli untuk kepentingan balik nama di Kantor Pertanahan. tersebut telah dilaksanakan dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Dari prosedur lelang yang terdiri dari beberapa tahap dengan rangkaian kegiatan yang Penulis jabarkan sebelumnya, Penulis berpendapat bahwa secara prosedur, pelaksanaan lelang yang dilaksanakan melalui KPKNL Manado telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku dan memenuhi ketentuan Pasal 4 PMK-27, sehingga berdasarkan pasal 4 tersebut, pelaksanaan lelang tersebut tidak dapat dibatalkan.

Jika mengacu pada Pasal 4 PMK-27, lelang tersebut tidak dapat dibatalkan karena pelaksanaannya sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Ditinjau dari pertimbangan majelis hakim berpendapat bahwa pembayaran ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat didasarkan atas Perbuatan Melawan Hukum (PMH) di mana Tergugat telah khilaf memasukan informasi atau data ke dalam pengumuman lelang sebelum lelang dilaksanakan sehingga perbuatan tersebut menimbulkan kerugian yang diderita oleh pemenang lelang.

Beberapa saat setelah pelaksanaan lelang tersebut dimenangkan oleh Ester Femmy Waworuntu, terjadi suatu permasalahan ketika pemenang lelang ingin menguasai dan menempati objek lelang. Permasalahannya adalah masih ada pihak ketiga yang menempati tanah dan bangunan objek lelang tersebut. Selanjutnya permasalahannya menjadi semakin rumit setelah pemenang lelang mendapati bentuk rumah atau bangunan objek lelang berbeda dengan apa yang ada pada pengumuman lelang. Pemenang lelang yang merupakan orang tua Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Manado, yang pada pokoknya gugatan tersebut diajukan karena pemenang lelang telah menderita secara fisik dan batin hingga akhirnya meninggal dunia.

Pada akhirnya hakim Pengadilan Negeri Manado mengabulkan sebagian gugatan penggugat yang dalam amar putusannya berbunyi:

Mengadili :

Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT, yang telah mengeluarkan informasi, berita, iklan melalui Harian Tribun Manado, pada halaman 18, pada hari Kamis, tertanggal 1 Desember 2016 tentang pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan yang berisi data atau informasi yang tidak benar adalah perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah menjual dimuka umum atas objek SHM No. 274/Sario Tumpaan, atas nama Vany Desiree Samsu, yang terletak di JL. Kembang, Kel. Sario Tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado, Provinsi Sulawesi utara, melalui bantuan Turut Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum ;
4. Membatalkan Lelang atas tanah dan bangunan rumah SHM No. 274/Sario Tumpaan, atas nama Vany Desiree Samsu, yang terletak di JL. Kembang, Kel.

Sario Tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado, Provinsi Sulawesi utara, sesuai RISALAH LELANG Nomor : 1105/2016 tanggal 15 Desember 2016;

5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala kerugian materil maupun imateril yang diderita oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dihitung mulai Putusan ini Perbuatan Tergugat, yang telah mengeluarkan informasi, berita, iklan melalui Harian Tribun Manado, pada halaman 18, pada hari kamis, tertanggal 1 Desember 2016 tentang pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan yang berisi data atau informasi yang tidak benar adalah perbuatan melawan hukum.

Kekeliruan yang ada pada Penjual perihal penerbitan pengumuman lelang melalui koran harian Tribun Manado, di mana Penjual menerbitkan pengumuman lelang yang menimbulkan kekeliruan dan menyesatkan. Pernyataan ini didukung dengan pertimbangan majelis hakim, di mana menurut penulis sudah tepat jika didasarkan pada analisis Penulis terkait dengan pengumuman lelang sebelumnya. Pertimbangan hukum majelis hakim menyatakan bahwa:

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti bahwa pemasukan gambar bangunan rumah ke pihak Turut Tergugat I dan ke pihak Turut Tergugat II adalah kesalahan dari Tergugat, maka menurut Majelis Hakim petitum gugatan Penggugat angka 4 dan 5 dapat dikabulkan sebagian dengan menyatakan bahwa perbuatan Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara memasukan gambar yang tidak benar pada saat diumumkan dan pada saat pelelangan, maka menurut Majelis Hakim Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan dan penjualan lelang, khusus untuk sebidang tanah dan bangunan milik PT. Lucvan Jaya Abadi adalah tidak sah.

Menimbang, bahwa oleh karena Penjualan (Lelang) yang dimenangkan oleh orang tua Penggugat terjadi atas dasar data atau gambar bangunan yang keliru, maka penjualan Lelang tersebut sebagaimana Risalah Lelang Nomor : 1105/2016 tanggal 15 Desember 2016 adalah tidak sah dan harus dibatalkan. Dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 3 dapat dikabulkan.

Perlindungan hukum pemenang lelang eksekusi hak tanggungan memang belum secara eksplisit disebutkan dalam peraturan perundang-undangan khususnya di PMK-27 ini. Padahal dalam kasus tersebut pemenang lelang merupakan pembeli yang beriktikad baik. Iktikad baik dari pembeli lelang tersebut dapat dibuktikan dengan kelengkapan syarat-syarat yang dibutuhkan untuk mengikuti lelang serta melaksanakan kewajiban pembayaran sesuai prosedur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Fungsi hukum yang memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang beriktikad baik untuk menguasai benda yang dimilikinya dengan iktikad baik pula dan dapat memperoleh manfaat dari benda yang merupakan akibat dari kedudukan berkuasanya atas benda tersebut sejauh ia tidak dapat dibuktikan lain di muka pengadilan atas iktikad baiknya tersebut.

Perlindungan terhadap pembeli lelang eksekusi hak tanggungan sebenarnya secara tidak langsung telah diatur secara preventif. Perlindungan secara preventif terhadap pemenang lelang yaitu suatu bentuk perlindungan yang diberikan sebelum terjadinya sengketa terkait objek lelang, sehingga bersifat pencegahan. Perlindungan secara preventif dalam *Vendu Reglement* yaitu terdapat dalam Pasal 42 *Vendu Reglement* yang menentukan bahwa pemenang lelang dapat menerima kutipan berita acara yang diautentikan atau yang disebut dengan kutipan risalah lelang. Pemberian risalah lelang disini dapat dipersamakan sebagai akta perjanjian jual beli. Selain risalah lelang, perlindungan hukum secara preventif lainnya oleh KPKNL adalah memberitahukan kepada penjual untuk menjalankan prinsip kehati-hatian berkaitan dengan dokumen, informasi, keadaan dan kondisi objek lelang sehingga calon pembeli dapat lebih mengerti konsekuensi dan risiko yang timbul dari objek lelang.

Pasal 1365 KUHPerdota mengatur bahwa “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.” Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu:

1. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Meskipun dalam Pasal 4 PMK-27, mengatur bahwa jika suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan. Namun analisis Penulis dalam kasus ini memperlihatkan bahwa sebuah perbuatan melawan hukum dalam proses pelaksanaan lelang dapat dengan jelas menjadi dasar pertimbangan membatalkan lelang karena tidak memenuhi ketentuan perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1320 *jo.* 1322 KUHPerdota meskipun pelaksanaan lelang yang dilakukan telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Dalam Pasal 1322 KUHPerdota disebutkan bahwa suatu perjanjian dibuat dengan adanya unsur kekhilafan adalah tidak mempunyai kekuatan hukum dan dapat dibatalkan. Sebuah perjanjian harus memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif. Tindakan-tindakan merugikan yang sedari awal dilakukan oleh penjual dalam lelang eksekusi dengan memasukan data dan informasi yang salah ke dalam pengumuman lelang yang merugikan pihak lain dalam hal ini pemenang lelang. Oleh karena itu dengan tidak terpenuhinya syarat subjektif tersebut di atas maka perbuatan melawan hukum dalam proses pelaksanaan lelang ini dapat dijadikan dasar untuk membatalkan lelang dan menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi yang dialami oleh Penggugat.

2.3 Analisis Pertanggungjawaban Pejabat Lelang Sebagai Pelaksana Lelang Dan Kreditur Sebagai Penjual Atas Objek Lelang Yang Tidak Sesuai Dengan Pengumuman Lelang

Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Oleh karena pelaksanaan lelang dilakukan adalah lelang eksekusi, maka kategori pejabat lelang yang berwenang adalah Pejabat Lelang Kelas I. Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat

Lelang pegawai Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela.

Untuk lebih khususnya, peraturan terkait pejabat lelang kelas I diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 94/PMK.06/2019 Tentang Pejabat Lelang Kelas I (selanjutnya disebut dengan PMK-94). Dalam Pasal 8 PMK-94, pejabat lelang kelas I memiliki tugas dan wewenang tertentu dalam pelaksanaan lelang, seperti meneliti kelengkapan dokumen permohonan lelang, mempersiapkan tata usaha pelaksanaan lelang, menyusun minuta beserta turunan dari risalah lelang dan memberikan penjelasan kepada calon pembeli terkait objek lelang. Tanggung jawab pejabat lelang kelas I berdasarkan Pasal 12 PMK-94 berbunyi:

Pejabat Lelang Kelas I tidak bertanggung jawab terhadap permasalahan hukum dan administrasi yang terkait dengan hak dan kewajiban penjual dan/ atau pembeli termasuk namun tidak terbatas pada:

- a. keabsahan dokumen yang menjadi dasar pelaksanaan lelang atau perikatan lainnya;
- b. keabsahan kepemilikan barang;
- c. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
- d. kesesuaian barang dengan dokumen objek lelang;
- e. keabsahan penetapan nilai limit;
- f. kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh penjual kepada pihak-pihak terkait;
- g. keabsahan pengumuman lelang;
- h. pelaksanaan penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak; dan
- i. pelaksanaan penyerahan dokumen kepemilikan.

Pelaksanaan lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang kelas I yang dilakukan oleh KPKNL Manado dalam kasus ini telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Pejabat lelang kelas I hanya melaksanakan tugas, wewenang dan tanggung jawab yang diatur di dalam PMK-94. Jika dikaitkan dengan kasus perihal pelaksanaan lelang, pejabat lelang kelas I hanya meneliti legalitas formil dokumen dan surat yang merupakan syarat untuk pengajuan lelang. Menurut Penulis, pertanggungjawaban pejabat lelang kelas I hanya sebatas dalam proses pelaksanaan lelang saja, sedangkan berdasarkan Pasal 17 ayat (2) pertanggungjawaban gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak terpenuhinya peraturan perundang-undangan harus menjadi pertanggungjawaban penjual.

Sejalan dengan uraian di atas, pertanggungjawaban kreditur hak tanggungan sebagai penjual dalam pelelangan ini diatur di dalam Pasal 17 PMK-27. Pada ayat (1) dijelaskan bahwa penjual bertanggung jawab dalam hal:

- a. keabsahan kepemilikan barang;

- b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
- c. penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak;
- d. penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli; dan
- e. penetapan Nilai Limit.

Selanjutnya pada ayat (2) mengatur terkait dengan gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul terhadap kerugian yang timbul dari pelaksanaan suatu lelang. Pada ayat (3) lebih ditegaskan lagi bahwa penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul akibat tidak terpenuhinya tanggung jawab yang diatur di dalam Pasal 17 ayat (1) PMK-27. Dalam kutipan amar putusan pengadilan yang berbunyi:

Menghukum Tergugat untuk membayar segala kerugian materil maupun imateril yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta Rupiah) terhitung mulai Putusan ini Berkekuatan Hukum yang Tetap (*inkracht van gewijsde*), dengan perincian sebagai berikut :

1. Kerugian materil sebesar : Rp512.745.000,00 (lima ratus dua belas juta tujuh ratus empat puluh lima ribu Rupiah).
2. Kerugian imateril sebesar : Rp287.255.000,00 (dua ratus delapan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh lima ribu Rupiah).

Maka dengan adanya putusan pengadilan tersebut, penjual harus mematuhi putusan tersebut dengan cara membayar ganti rugi yang dituntut oleh Penggugat.

3. PENUTUP

3.3 Simpulan

Pembeli lelang yang dilindungi dari segi hukum adalah pembeli yang beritikad baik, sedangkan pembeli lelang dengan itikad buruk tidak dilindungi dari segi hukum. Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang eksekusi hak tanggungan dibagi dua, yaitu perlindungan hukum Preventif dan perlindungan hukum Represif. Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum sebelum terjadi sengketa dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Yang termasuk perlindungan hukum secara preventif yaitu :

1. Pasal 42 Vendu Reglement yang menentukan bahwa pembeli lelang mendapatkan salinan akta yang diotentikkan, dalam lelang disebut Risalah Lelang. Risalah Lelang digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam peralihan hak atas tanah. Seorang pembeli lelang dapat melakukan proses balik nama dengan Risalah Lelang.
2. Pasal 4 PMK-27 memberikan perlindungan kepada pembeli yang melakukan proses lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku bahwa lelang yang dilakukannya tersebut tidak dapat dibatalkan. Suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.
3. Pasal 17 ayat (1), (2), (3) PMK-27 mengenai tanggung jawab penjual apabila adanya tuntutan perdata/pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang dan adanya tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang.

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli lelang eksekusi hak tanggungan apabila lelang tersebut dibatalkan oleh putusan Pengadilan adalah dengan cara yang telah disebutkan dalam perlindungan hukum secara represif, yaitu dengan mengajukan gugatan ke instansi yang berwenang dalam hal ini adalah Pengadilan untuk memintakan ganti rugi terhadap penjual lelang eksekusi hak tanggungan atas uang pembelian yang telah dibayarkan dan biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli lelang eksekusi hak tanggungan.

Tanggung jawab pejabat lelang sebagai pelaksana lelang dalam kasus ini adalah Pejabat Lelang harus memimpin pelaksanaan lelang berdasarkan PMK-94 dan PMK-27. Tanggung jawab pejabat lelang hanya sebatas dalam proses pelaksanaan lelang saja, karena berdasarkan Pasal 17 ayat (2) tanggung jawab gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak terpenuhinya peraturan perundang-undangan harus menjadi pertanggungjawaban penjual. Sehingga pejabat lelang tidak dapat dituntut untuk membayar ganti rugi, melainkan dibebankan kepada Penjual. Tanggung jawab kreditor sebagai penjual atas objek lelang yang tidak sesuai dengan pengumuman lelang diatur di dalam Pasal 17 ayat (1) PMK-27. Apabila suatu pelaksanaan lelang memunculkan suatu gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana, yang timbul dari pelaksanaan suatu lelang yang tidak memenuhi ketentuan peraturan yang berlaku, maka tanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan penjual tersebut adalah murni tanggung jawab penjual.

3.2 Saran

Mengingat bahwa norma-norma yang terdapat ada saat ini, seperti dalam *Vendu Reglement* dan PMK-27 hanya menekankan tanggung jawab penjual terhadap barang dan keabsahan dokumen persyaratan lelang dan ganti rugi sebagai akibatnya, sehingga tidak adanya keseimbangan asas kepastian hukum antara hak pembeli dan hak pemilik barang. Peneliti merasa bahwa perlunya mencantumkan secara jelas perlindungan hak-hak pembeli lelang khususnya pembeli beritikad baik dalam peraturan perundang-undangan sebagai standar hukum dalam menghadapi kasus-kasus yang sama, karena peraturan perundang-undangan yang ada saat ini tidak mengatur mengenai perlindungan hak-hak pembeli lelang mengenai barang dan hasil lelang, sehingga hukum positif mengenai lelang dapat menjamin asas sekaligus tujuan hukum berupa kepastian hukum. Selain itu, perlunya perundang-undangan khusus yang mengatur Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang agar dapat diberi wewenang untuk menyelesaikan sengketa-sengketa para pihak dengan cara cepat dan sederhana demi melindungi kepentingan pembeli lelang, karena dalam praktek di Pengadilan penyelesaian sengketa memerlukan waktu yang lama. Dalam hal pengembalian ganti rugi terhadap pembeli lelang, harus ditentukan pula jangka waktu pengembalian.

DAFTAR REFERENSI

A. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No.4 Tahun 1996, LN No. 62 Tahun 1996, TLN No. 3632.

_____, *Undang-Undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, UU No. 30 Tahun 1999, LN No. 138 Tahun 1999, TLN No. 3872.

_____, *Undang-Undang Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998, LN. No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790.

_____, *Undang-Undang Perkawinan*, UU No. 1 Tahun 1974, LN No. 1 Tahun 1974, TLN No. 3019.

_____, *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

_____, *Peraturan Lelang, Staatsblad 1941:3* Tahun 1941.

_____, *Pejabat Lelang Kelas I*, PMK No. 94/PMK.06/2019, BN. No. 667 Tahun 2019.

_____, *Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, PMK No. 27/PMK.06/2016, BN. No. 270 Tahun 2016.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], cet.43 diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Jakarta: PT. Balai Pustaka,2017.

B. Buku

Badruzaman, Mariam Darus. *Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Jakarta: Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, 2000.

_____. *Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan, cet.1*, Bandung: Mandar Maju, 2004.

_____. *KUHPerdata Buku III : Tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung: Alumi, 2001.

Budiono, Herlien. *Het Evenwichtbeginsel Voor Het Indonesisch Contractenrecht*, (Holland: Diss Leiden, 2001),. “Sebagai Prinsip-Prinsip Hukum Kontrak, Nieuwenhu adalah menyebutkan: asas otonomi, asas kepercayaan dan asas kausa (*Drie beginselen van het contracten recht*).

Dja'is, Mochammad. *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2004.

Fuady, Munir. *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2002.

H.S, Salim. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

_____. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta:Sinar Grafika, 2001.

_____. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, cet.1, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2004.

Hadjon, Philipus M.. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987.

Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. (Jakarta : Sinar Grafika, 2005.

_____. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka, 1989.

_____. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung:Alumni, 1986

Mamudji, Sri. et al., *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Hukum*, cet. 1, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Mantayborbir, S. dan V.J. Mantayborbir. *Hukum Perbankan dan Sistem Hukum Piutang dan Lelang Negara*, Jakarta, Pustaka Bangsa Press, 2006.

Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 1991.

Ngadirjano, F.X.. Nunung Eko Laksito dan Isti Indri, *Lelang: Teori dan Praktik*, Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, 2006.

Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Ed.2, Bandung: Alumni, 1999.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3., Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 2010.

Soemitro, Rochmat. *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung: Eressco, 2003.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty, 1980.

_____. *Hukum Perdata : Hukum Benda*, cet.7, Yogyakarta: Liberty, 2000.

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*, Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1995.

Sutedi, Adrian, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).

_____, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Usman, Azhar. *Perlindungan Hukum dalam Penempatan Tenaga Kerja Indonesia*, *Jurnal Mimbar Hukum*, Jakarta: Universitas Islam Jakarta, 2007.

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

_____. *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

C. Internet.

<https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/index.php/37-landmark-ecision/perkaraperdata/22/147-perkara-no1068kpdt2008-lelang-atas-dasar-putusan-bht-tidak-dapat-dibatalkan/> Diakses terakhir tanggal 14 Oktober 2019 Pukul 20.12 WIB.

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl3520/batalnya-suatu-perjanjian/> Bung Prokol, "Batalnya Suatu Perjanjian" diakses pada tanggal 23 September 2019 Pukul 20:00 WIB.