

PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG TERHADAP SUATU OBJEK LELANG YANG CACAT HUKUM (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 8/PDT/2017/PT.Dps)

Maruli Serling Glorius Tambunan, Rosa Agustina, Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo

Abstrak

Pada Jurnal ini Penulis memiliki dua pokok permasalahan. Pertama, mengenai perlindungan dan akibat hukum bagi pemenang lelang yang tidak dapat memiliki dan menguasai objek lelang yang cacat hukum, kedua, tanggung jawab pemohon lelang kepada pemenang lelang atas suatu objek lelang yang cacat hukum tersebut. Metode penelitian yang penulis gunakan adalah jenis yuridis normatif dengan menggunakan jenis data sekunder yang dikumpulkan melalui teknik studi kepustakaan yang bersumber dari data primer, sekunder, dan tersier. Dalam Jurnal ini Penulis menyimpulkan bahwa sudah sepatutnya Pemenang Lelang yang telah menjalankan kewajibannya (mengikuti lelang sesuai prosedur, membayar harga lelang dan biaya lelang lainnya) selaku pemenang dalam suatu pelelangan, sudah sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum sebagai pihak ketiga yang beritikad baik dan pihak yang paling bertanggung jawab atas kejadian yang menimbulkan kerugian kepada Pemenang Lelang tersebut, yaitu dalam hal ini pihak Pemohon Lelang yang sedari awal memiliki akses langsung dalam mengontrol dan mengawasi aset jaminan yang dimilikinya.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum; Pemenang Lelang; Itikad Baik.

A. Pendahuluan

Masyarakat Indonesia dalam mengembangkan kehidupan perekonomiannya masih membutuhkan modal terutama dari segi keuangan. Pada perkembangan ekonomi sekarang ini, banyak cara yang dilakukan agar mendapatkan apa yang diinginkan, terutama bagi para pengusaha maupun orang-orang yang bekerja di lingkungan industri, dimana mereka masih berada dalam tahap untuk meningkatkan usaha, sehingga segi permodalan (uang) menjadi masalah utamanya.

Lembaga yang dapat melayani masyarakat dalam memperoleh pinjaman atau kredit sangat diperlukan oleh masyarakat, karena salah satu cara untuk mendapatkan modal tersebut yaitu melalui perkreditan. Salah satu lembaga keuangan yang dapat membantu memberikan solusi mengenai permasalahan permodalan tersebut adalah Lembaga Perbankan, oleh karena itu perusahaan perbankan sangat diperlukan dan menjadi sendi penting dalam perekonomian nasional.

Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana menurut Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat (*surplus of funds*) dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, bank berfungsi sebagai financial intermediary yang bertujuan untuk menunjang pembangunan nasional bukan pembangunan perorangan, meningkatkan pemerataan kesejahteraan rakyat banyak bukan kesejahteraan perorangan/ kelompok dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, bukan pertumbuhan perekonomian perorangan/ kelompok¹.

Dalam membuat perjanjian kredit, bank pada umumnya tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan yang diberikan debitur untuk menjamin kredit yang

¹M. Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahan hukum Buku Kedua*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1997), hlm. 210.

diperolehnya itu.² Agunan atau jaminan merupakan suatu hal yang sangat erat hubungannya dengan bank dalam pelaksanaan teknis pemberian kredit. Kredit yang diberikan oleh bank perlu diamankan. Tanpa adanya pengamanan, bank sulit menghindari risiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya seorang nasabah. Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari kreditnya, bank melakukan tindakan-tindakan pengamanan dan meminta kepada calon nasabah agar memberikan jaminan suatu barang tertentu sebagai jaminan di dalam pemberian kredit dan yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Penjaminan pelunasan utang debitur dalam perjanjian kredit, biasanya debitur memberikan jaminan kebendaan yang salah satunya berupa hak atas tanah yang ketentuannya telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Pengertian Hak Tanggungan sendiri adalah:

“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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Pada Undang-Undang tersebut, memberikan perlindungan hukum khususnya kepada pemegang hak tanggungan yang dalam hal ini adalah Bank apabila nantinya debitur wanprestasi atau cidera janji dalam memenuhi kewajibannya. Hak tanggungan timbul apabila sebelumnya telah diperjanjikan di dalam perjanjian utang-piutang (perjanjian kredit) yang menjadi dasar pemberian utang (kredit) yang dijamin dengan hak tanggungan itu bahwa akan diberikan hak tanggungan kepada kreditor. Sedangkan pemberian hak tanggungan itu sendiri nantinya dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan.³

²Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002), hlm . 21

³Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 49.

Adanya barang jaminan yang diatur dalam Hak Tanggungan ini berfungsi apabila ada debitur yang ingkar janji atau melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit tersebut maka pihak bank (kreditur) bisa melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan dengan melakukan pelelangan umum guna memenuhi prestasi yang tertunda oleh debitur, maka dalam hal ini bank juga tidak terlalu beresiko apabila memberikan kredit dalam jumlah yang besar sesuai dengan barang yang ditanggungkan.

Selain titel eksekutorial, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan parate eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Ketentuan ini memberikan kepastian bagi perbankan apabila nasabah debitur cidera janji, dengan memberikan kemungkinan dan kemudahan untuk pelaksanaan parate executie yang diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBG. Bank selaku kreditur dapat menjual lelang atas barang tidak bergerak yang dijadikan agunan ketika debitur wanprestasi. Dalam ketentuan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Salah satu kelebihan dari sertifikat hak tanggungan adalah adanya hak yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hak tanggungan berupa hak eksekutorial yang memiliki kekuatan hukum tetap sama halnya seperti putusan pengadilan. Apabila debitur cidera janji, obyek hak tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan.

Lelang adalah penjualan yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Keberadaan lembaga lelang di Indonesia yang diatur dalam sistim hukum dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di antaranya penyelesaian sengketa yang telah memperoleh putusan pengadilan. Penjualan umum melalui lembaga lelang di atur dalam *Vendu Reglement* (Pengaturan Lelang stbl.1008 Nomor 189) dan *Vendu Instructie* (instruksi lelang stbl.1908 nomor 190).

Dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, potensi gugatan sangat tinggi, sebagaimana diketahui bahwa tanah merupakan benda yang memiliki nilai ekonomis tinggi. Tujuan dari pada lelang hak atas tanah adalah agar pemenang lelang dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Peralihan hak dengan pelelangan hanya dapat didaftar jika dibuktikan

dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang baik dalam lelang eksekusi dan lelang sukarela.⁴

Proses lelang yang dilakukan maka akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pemenang lelang. Peralihan hak atas tanah melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah sepanjang memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disingkat KPKNL, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Penyelenggara Lelang adalah KPKNL atau Balai Lelang yang menyelenggarakan lelang dengan penawaran tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang.

Pelaksanaan lelang di Indonesia dalam prakteknya, masih banyak masalah dan sengketa yang terjadi, khususnya mengenai gugatan dari pihak ketiga atas suatu objek lelang. Dimana seringkali terjadi dan ditemui setelah berlangsungnya proses lelang yang resmi dan sah, hingga terbit risalah lelang yang digunakan pemenang lelang untuk membalik nama objek lelang (dalam hal ini sertipikat hak atas tanah), masalah baru timbul dikemudian hari dengan adanya gugatan dari pihak ketiga yang mengklaim objek lelang tersebut sebagai objek yang berada diatas hak milik atas tanahnya (*overlapping* dan/atau sertipikat ganda). Sehingga banyak kasus terjadi pemenang lelang tidak dapat memiliki, menguasai, dan dengan terpaksa melepaskan objek lelang tersebut kepada pihak ketiga karena kalah di pengadilan akibat objeknya ternyata memiliki kecacatan materil secara hukum. Dari hal tersebut kemudian timbul kerugian pada pemenang lelang sebagai pihak ketiga yang beritikad baik atas peristiwa hukum tersebut, dan pertanyaan selanjutnya bagaimana bentuk pertanggungjawaban, berapa, dan siapa yang harus bertanggung jawab atas kerugian yang diderita pemenang lelang tersebut.

B. Pembahasan

Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.⁵ Selain unsur-unsur perjanjian selanjutnya

dikenal pula tentang asas-asas umum yang berlaku dalam Hukum Perjanjian, manfaat asas-asas ini tentunya sebagai pedoman dalam membuat dan melaksanakan suatu perjanjian. Asas-asas umum Hukum Perjanjian yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- a. Asas Personalia
- b. Asas Kebebasan Berkontrak

⁵R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan VII, (Bandung: Intermasa, 1978), hlm.1.

- c. Asas Konsensualisme
- d. Asas Kepercayaan (*Vertrouwensbeginsel*)
- e. Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta Sunt Servada*)
- f. Asas Itikad Baik (*Good Faith*)
- g. Asas Keseimbangan
- h. Asas Kepatutan

Landasan Hukum Hak Tanggungan

Pada tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, atau disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), untuk memenuhi ketentuan Pasal 51 UUPA. Sebelum berlakunya UUHT sesuai dengan ketentuan Pasal 51 UUPA, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hipotik yang diatur dalam Buku II KUH perdata dan *Credietverband* yang diatur dalam Stb.1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Stb.1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam UUPA.

Di dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu hak tanggungan, sebagai pengganti lembaga *Hypotheek* dan *Credietverband*. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya UUPA, lembaga Hak Tanggungan di atas belum berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap sesuai dengan yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 undang-undang tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 UUPA, masih diberlakukan ketentuan *Hypotheek* sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan *Credietverband* dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan UUPA.³⁰

Pengertian, Asas, dan Dasar Hukum Lelang

Pengertian lelang berdasarkan Pasal 1 *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 Stb. 1908 No. 189 *jo* Stb. 1941 No. 3, yaitu:

“Penjualan dimuka umum atau *openbare verkoping* ialah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat dengan persetujuan harga yang makin meningkat atau dengan pendaftaran harga, atau

dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberikan tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.”

Pelaksanaan lelang pada dasarnya harus memperhatikan asas-asas yang terkandung di dalamnya. Asas-asas lelang, antara lain:

- a. Asas keterbukaan
- b. Asas Keadilan
- c. Asas Kepastian Hukum
- d. Asas Efisiensi
- d. Asas Akuntabilitas

Tinjauan Umum Mengenai Pemenang Lelang sebagai Pihak Ketiga dengan Itikad Baik.

Lelang sebagai suatu bentuk jual-beli sebagaimana pasal 1319 jo. pasal 1457 KUHPerdara dan mengingat pasal 548 jo. pasal 531 KUHPerdara dimana untuk dapat dikatakan beritikad baik, maka kedudukan berkuasa yang didapatkan melalui lelang baru dapat dikatakan beritikad baik apabila telah memenuhi prosedur dan asas-asas yang terdapat dalam suatu penjualan melalui lelang, dalam hal ini khususnya lelang eksekusi pengadilan. Sehingga oleh karena itu, pembeli dari pemenang lelang dapat dikatakan beritikad baik apabila jual-beli yang dilakukan antaranya dengan pemenang lelang sesuai dengan kaedah-kaedah yang ada dalam peraturan perundang-undangan mengenai jual-beli secara umum dengan mengindahkan pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara.⁶

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 821/K/Sip/1974 bahwa pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli beritikad baik, harus dilindungi undang-undang, juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 323/K/Sip/1968 yang menyebutkan bahwa suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan, dan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.

⁶*Ibid*, hlm. 9.

Apabila lelang dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum yang dinyatakan melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka hak pembeli lelang menjadi berakhir dan upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli/pemenang lelang adalah menuntut ganti rugi terhadap penjual, namun jika pemenang lelang telah ditentukan namun pemenang lelang tetapi belum melaksanakan kewajibannya, pemenang lelang tidak diperbolehkan untuk menguasai objek lelang. Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang/pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang, memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang yang dibelinya atau dengan kata lain pemenang lelang dapat menguasai obyek lelang yang telah dimilikinya secara yuridis maupun secara materiil. Kepentingan hukum pemenang lelang untuk mendapatkan objek lelang harus dilindungi karena kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.⁷

Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Istilah "Perbuatan melawan hukum" digunakan oleh M.A. Moegni Djododirdjo.⁸ Menurut beliau, istilah melawan melekat pada dua sifat, yaitu aktif dan pasif. Jika pelaku sengaja melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, jadi sengaja melakukan gerakan, maka nampaklah dengan jelas sifat aktif dari istilah "melawan" tersebut. Sebaliknya bila ia dengan sengaja diam saja, sedangkan ia sudah mengetahui bahwa ia harus melakukan sesuatu perbuatan untuk tidak merugikan orang lain, atau dengan kata lain perkataan bilamana ia enggan melakukan keharusan, sudah melanggar sesuatu keharusan, sehingga menimbulkan kerugian pada orang lain, maka ia telah "melawan" tanpa harus menggerakkan badannya. Inilah sifat pasif daripada istilah "melawan".⁹ Sependapat dengan istilah yang digunakan oleh Moegni Djododirdjo adalah Mariam Darus Badruzaman, beliau mengatakan bahwa dalam kata "melawan" melekat sifat positif dan negatif dan istilah "melawan hukum" sendiri mencakup

⁷M Yahya Harahap, *Ruang Lingkup*, hlm.314-315.

⁸Moegni Djojoirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hlm. 12.

⁹*Ibid*, hlm. 13.

substansi yang lebih luas yaitu baik perbuatan yang didasarkan pada kesengajaan maupun kelalaian.¹⁰

Ganti Rugi Dalam Bentuk Uang

Jumlah nilai ganti kerugian dalam bentuk uang sangat bergantung dari subjektifitas hakim, karena tidak ada aturan tertulis yang mengatur mengenai hal ini. Hakim leluasa dalam memutuskan nilai ganti kerugian, misalnya Hakim dalam hal ada kesengajaan akan menghukum pelaku untuk membayar dua kali lipat jumlah uang untuk ganti kerugian daripada dalam hal kelalaian.¹¹ Pada umumnya penderita kerugian harus membuktikan besarnya kerugian yang telah dideritanya dan hal ini bukanlah sesuatu yang mudah untuk dilakukan, walaupun begitu tetap saja dalam praktek di pengadilan yang menentukan besar- kecilnya ganti rugi adalah hakim. Karena dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak ditentukan besarnya-kecilnya ganti kerugian yang harus dipenuhi.

C. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normative. Sehubungan dengan penelitian ini yang menggunakan metode yuridis normatif maka mendasar pada bahan-bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, sehingga dalam mengolah dan menganalisis bahan hukum tersebut tidak dapat melepaskan diri dari berbagai penafsiran yang dikenal dalam ilmu hukum. Adapun tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Metode analisis data atau pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif terhadap data-data yang telah terkumpul.

D. Pembahasan

Dalam lelang sendiri, unsur-unsur Jual-beli dapat dilihat dengan adanya subjek hukum, yaitu Pembanding II selaku penjual (Pemohon Lelang) dan dan Pembanding I selaku pembeli (Pemenang Lelang), kemudian terdapat kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai barang (Sertipikat Hak Milik Nomor 312/ Kerobokan) dan harga (harga lelang sebesar Rp790.500.000,00). Dari hal-hal tersebut kemudian lahirlah hak dan kewajiban yang antara pihak penjual dan pembeli.

¹⁰Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan*, hlm. 7.

¹¹Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melawan*, hlm. 31.

Merujuk pada kasus *a quo*, Pembanding I selaku pemenang lelang memiliki kewajiban untuk membayar harga objek lelang yang dimenangkan beserta biaya administratif (bea lelang dan uang miskin) lainnya hingga jumlah sebesar RP 790.500.000 (tujuh ratus sembilan puluh juta lima ratus ribu rupiah) dan telah dibayarkan oleh Pembanding I sebagaimana pada urain dan bukti yang terdapat pada Putusan Tingkat Pertama dari perkara *a quo* (bukti T1-9). Sehingga Penggugat sebagai pemenang lelang yang telah melaksanakan kewajibannya berhak mendapatkan grosse risalah lelang/salinan asli dan resmi dari minuta risalah lelang yang telah dibubuhi materai dan di tandatangani pejabat yang berwenang, guna kepentingan pemenang lelang untuk dasar membalik nama kepemilikan tanah tersebut.

Dari hal tersebut dapat dilihat juga kewajiban yang harus dilakukan oleh Penyelenggara lelang dan Pemohon Lelang. Dalam hal ini kewajiban Turut Terbanding I selaku penyelenggara lelang telah melaksanakan kewajibannya terkait memberikan Salinan Risalah Lelang kepada pihak Pemenang Lelang, sebagaimana ternyata dari Risalah Lelang Nomor 127/2003, tanggal 31 Juli 2003. Kemudian Pemohon Lelang dalam hal ini Pembanding II juga telah melaksanakan kewajibannya dalam hal menyerahkan objek lelang sebagai objek jual-beli dalam perikatan tersebut kepada Pemenang Lelang.

Namun kemudian, ternyata obyek lelang berupa tanah tersebut telah diakui menjadi milik Turut Terbanding III dan telah disahkan pula oleh pengadilan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.83/Pdt.G/2008/PN.Dps yang pada pokoknya menyatakan bahwa Turut Terbanding III-lah yang berhak atas tanah obyek lelang tersebut dan menyatakan Sertipikat 312/Kerobokan milik Pembanding I (yang menjadi obyek lelang) adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum. Dari hal tersebut dapat dilihat terdapat suatu cacat hukum yang ada pada objek lelang tersebut, yang kemudian mengakibatkan kerugian bagi pihak lain dalam hal ini pemenang lelang itu sendiri, karena harus kehilangan kekuasaan dan kepemilikan atas tanah yang dimenangkan melalui lelang tersebut.

Melihat dari asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian secara umum, maka dari kasus *a quo* tersebut terdapat beberapa asas perjanjian yang terlanggar, yaitu dilihat dari asas kepercayaan dan asas keseimbangan, Pemohon Lelang dalam hal ini Pembanding II telah melaksanakan kewajibannya sebagai pemebel dengan membayar lunas seluruh harga dan biaya lain, namun kemudian suatu kepercayaan yang timbul dan diberikan oleh Pembanding I dari hubungan hukum atas peristiwa hukum lelang tersebut rusak, sebagaimana disebabkan tidak

dapat dipenuhinya kewajibannya selaku Penjual dalam menyerahkan suatu objek jual-beli (objek lelang) yang telah disepakati, dan memastikan kepastian hukum dari objek tersebut.

Dari sisi lain, akibat terdapatnya cacat hukum atas keabsahan objek tanah tersebut, mengakibatkan Pembanding I harus kehilangan objek tanah yang dibelinya dari Pembanding II akibat klaim dari pihak ketiga (Turut Terbanding IV). Bahwa sebelum menerima jaminan barang tidak bergerak berupa tanah dari pemohon kredit seharusnya pihak Pembanding II selaku Bank pemberi kredit melakukan penelitian secara detail baik surat-surat yang berhubungan dengan obyek jaminan tersebut maupun terjun langsung melakukan *survey* ke lapangan dengan meminta bantuan kepada petugas dari Turut Terbanding II guna menghindari sekecil mungkin resiko yang didapatkan atas keabsahan objek tanah tersebut, tentunya hal ini dilakukan atas dasar prinsip kehati-hatian sebagaimana diamanatkan dalam pasal 2 dan pasal 29 ayat (2) UU No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang mengatur mengenai prinsip kehati-hatian yang menegaskan bahwa Bank dalam menjalankan kegiatan usaha baik dalam penghimpunan terutama dalam penyaluran dana kepada masyarakat harus sangat berhati-hati. Tujuan dilakukannya prinsip kehati-hatian ini agar Bank selalu dalam keadaan sehat menjalankan usahanya dengan baik dan mematuhi ketentuan-ketentuan dan norma-norma hukum yang berlaku didunia perbankan (kewajiban hukum).

Maka semenjak pertama menerima jaminan dari nasabahnya, Pembanding II tidak mengindahkan perintah undang-undang untuk menggunakan prinsip kehati-hatian dalam meneliti secara detail jaminan yang diajukan oleh nasabah penerima kredit dengan demikian oleh karena tidak memberikan perlindungan terhadap Pembanding I sebagai pembeli lelang yang beritikad baik maka Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat. Dalam hal ini Pembanding I telah melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian tersebut dengan itikad baik, dan selaku pihak ketiga yang beritikad baik, sudah seharusnya mendapat perlindungan hukum atas kejadian yang sangat merugikan Pembanding I selaku pembeli, sebagaimana juga diatur dalam Pasal 1341 ayat (2) KUHPerdara, yang menerangkan bahwa pihak ketiga yang memperoleh barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal tersebut dengan itikad baik, harus dilindungi haknya.

Dalam hal ini pemenang lelang sebagai pembeli beritikad baik, sebagaimana diatur dalam pasal 531 jo. 533 KUHPerdara dapat dikatakan beritikad baiklah pembeli dari pemenang lelang tersebut apabila jual-beli dilakukan sebagaimana mestinya, akan tetapi terkait dengan kedudukan

berkuasa dalam bentuk fisik atau *in natura*, perlu diperhatikan juga sisi itikad baik pemenang lelang dalam memperoleh objek jual-beli tersebut.

Lelang sebagai suatu bentuk jual-beli sebagaimana pasal 1319 jo. pasal 1457 KUHPerdara dan mengingat pasal 548 jo. pasal 531 KUHPerdara dimana untuk dapat dikatakan beritikad baik, maka kedudukan berkuasa yang didapatkan melalui lelang baru dapat dikatakan beritikad baik apabila telah memenuhi prosedur dan asas-asas yang terdapat dalam suatu penjualan melalui lelang, dalam hal ini khususnya lelang eksekusi.¹² Sebagaimana diputuskan melalui Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 821/K/Sip/1974 bahwa pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli beritikad baik, harus dilindungi undang-undang, juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 323/K/Sip/1968 yang menyebutkan bahwa suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan, dan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan dan kepastian hukum.

Dalam hal ini penulis telah sesuai dengan pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa Pembanding I merupakan pihak ketiga yang beritikad baik dan selaku pihak dirugikan. Maka apabila dilihat dari kerugian yang diterima, sudah selayaknya Pembanding I mendapatkan penggantian kerugian atas objek jual beli yang tidak dapat dimilikinya dan diserahkan kepada Turut Terbanding IV, sebagai bentuk dari perlindungan hukum dari Pembanding II atas kerugian yang diderita oleh Pembanding I tersebut.

Bahwa dalam hal ini Penulis berdasarkan kasus *a quo* tersebut berpandangan terhadap gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diakibatkan kelalaian oleh Pembanding II tersebut yang kemudian mengakibatkan kerugian kepada Pembanding I, karena tidak dapatnya Pembanding memiliki tanah yang merupakan objek lelang yang telah dimenangkannya tersebut karena mengandung suatu cacat hukum di dalamnya, dan hingga pada akhirnya harus diserahkan pada pihak ketiga yang mengklaim tanah tersebut sesuai dengan putusan pengadilan yang telah diterangkan sebelumnya.

Bahwa berdasarkan konstruksi pasal 1320, 1338, kemudian pasal 1365 KUHPerdara, apabila Pemenang Lelang yang telah melakukan seluruh kewajibannya termasuk membayar harga lelang dan biaya administratif lain, maka dapat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad

¹²*Ibid*, hlm. 9.

baik, itu artinya pemenang lelang bertikad baik harus dilindungi hak-haknya, dan bentuk perlindungan hukum kepada pemenang lelang tersebut adalah hak untuk mendapatkan apa yang menjadi haknya dalam lelang tersebut, yaitu mendapatkan barang objek lelang, sehingga sebagai bentuk pertanggungjawaban kepada pemenang lelang (Pemanding I) dan berhubung pelaksanaan lelang tidak terdapat pengajuan atau gugatan pembatalan lelang.

Dalam hal ini pelaksanaan lelang sudah dilakukan sesuai dengan prosedur yang sah artinya lelang telah melalui tahapan-tahapan yang sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Pasal 6 UUHT, baik dalam kegiatan pelaksanaan pra-lelang, yaitu diawali dengan permohonan lelang (bukti T.1-5 pada pengadilan tingkat pertama), kemudian karena merupakan lelang eksekusi maka harus dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Badan Pertanahan setempat (bukti T.I-6 pada pengadilan tingkat pertama), Salinan Perjanjian Kredit serta Hak Tanggungan (bukti T.I-3, T.I-4, T.I-5, T.II-1, dan T.II-1 pada pengadilan tingkat pertama), kemudian telah dilakukan pengumuman lelang sesuai dengan aturan yang berlaku, yaitu dilakukan dua kali pengumuman yang berselang 15 hari, yaitu 30 Juni 2003 dan 15 Juli 2003 (bukti T.I-7, T.I-8 pada pengadilan tingkat pertama). Kemudian kegiatan pelaksanaan lelang (penawaran tanggal 31 Juli 2003) dan kemudian dimenangkan oleh Pemanding I, dan diikuti dengan kegiatan pasca lelang, yaitu disahkannya Pemanding I sebagai pemenang lelang, yang kemudian dilakukan pembayaran kewajiban oleh Pemanding I, dan diserahkan salinan risalah lelang (bukti T.I-9 pada pengadilan tingkat pertama) oleh Pejabat Lelang, maka lelang tersebut sudah terlaksana secara sah menurut aturan yang berlaku. Dari hal tersebut, dapat dilihat bahwa Pemohon Lelang (Pemanding II/ Bank) memiliki bertanggung jawab membayar ganti rugi kepada Pemenang Lelang sehubungan dengan kerugian yang diakibatkan oleh kesalahan berdasarkan kelalaian dari pihak Pemanding II selaku Pemohon Lelang dan Bank, sehingga tidak terjaminnya kepastian hukum dari Pemanding I selaku Pemenang Lelang dan Pihak yang bertikad baik.

Dalam hal perkara *a quo*, Pemanding I berhak menerima ganti kerugian yang dituntutnya dalam gugatannya tersebut, yaitu berupa suatu penggantian dalam bentuk uang. Dimana dikarenakan objek tanah tersebut merupakan benda yang telah naik harganya, maka berdasarkan pengaturan pada Pasal Pasal 1492 KUH Perdata yang menyatakan, “meskipun tidak ada perjanjian penanggungan namun si penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung si pembeli terhadap penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual

kepada pihak ketiga” dan pasal 1498 KUHPerdara yang menyatakan, “ Jika ternyata bahwa barang yang dijual pada waktu dijatuhkannya hukuman untuk menyerahkannya kepada seorang lain, telah bertambah harganya, meskipun tanpa suatu perbuatan si pembeli, maka si penjual diwajibkan membayar kepada si pembeli apa yang melebihi harga pembelian itu”.

Pada perkara ini penulis melihat hakim telah benar dalam menerapkan hukum, dimana kemudian Hakim menggunakan nilai jual tanah pada tahun berjalan tersebut, yaitu tahun 2016 dan secara spesifik menentukan nilai pastinya berdasarkan penilaian resmi dari Konsultan Jasa Penilai Publik (KJPP). Namun menurut penulis, terdapat kekeliruan dalam penentuan besaran nilai likuidasi dan pembebanan risiko yang dilakukan oleh hakim. Dimana berdasarkan uraian perkara *a quo*, Nilai Pasar yang diperoleh dari hasil penilaian KJPP sebesar Rp. 42.161.000.000 (empat puluh dua miliar seratus enam puluh satu juta rupiah) dan Nilai Likuidasi sebesar Rp. 25.290.000.000 (dua puluh lima miliar dua ratus sembilan puluh juta rupiah) yang digunakan KJPP tersebut adalah sebesar 30% - 70% dari Nilai Pasar dan kemudian hal tersebut diterangkan kepada hakim di persidangan. Dalam hal ini penerapan Nilai Likuidasi yang dilakukan KJPP tersebut terdapat kekeliruan dan tidak sesuai dengan aturan yang berlaku, dimana seharusnya berdasarkan Pasal 67 jo. Pasal 68 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 185/PMK.06/2014, Nilai Likuidasi merupakan Nilai Pasar yang kemudian dikurangi dengan resiko penjualan melalui lelang, dimana resiko itu sendiri nilainya paling besar 30% dari Nilai Pasar, sehingga seharusnya Nilai Likuidasi paling rendah yang dapat digunakan sebagai perhitungan adalah 70% dari Nilai Pasar, yaitu Rp. 29.512.700.000 (dua puluh sembilan miliar lima ratus dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah).

Kemudian terkait pertimbangan hakim atas pembebanan resiko untuk pengantian rugi yang diderita oleh Pembanding I tersebut juga kurang tepat. Karena dalam pertimbangannya hakim membagi secara rata (50:50) beban kerugian kepada Pembanding I (Pemenang lelang) dan Pembanding II (Pemohon Lelang), sehingga Pembanding II hanya berkewajiban mengembalikan setengah dari Nilai Likuidasi yang ditetapkan. Dimana, walaupun tidak terdapat ketentuan dalam undang-undang dalam menentukan besar-kecilnya ganti kerugian, tetap ada pedoman bagi hakim yang dapat dijadikan pertimbangan dalam menentukan ganti rugi. Pedoman tersebut terdapat dalam Pasal 1371 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum. Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat dilihat bahwa seharusnya Hakim dapat mempertimbangkan beberapa hal terkait itikad baik yang telah dilakukan Pembanding I dan sebagai Pihak Ketiga dengan itikad baik atas objek lelang

yang kemudian di klaim dan dimiliki oleh pihak lain, serta dalam hal penggantian kerugian itu sendiri Hakim juga dapat mempertimbangkan keadaan, kedudukan, serta kemampuan pihak yang dinyatakan melakukan PMH dan merugikan pihak lain.

Dalam hal ini Pembanding I sebagai individu yang bertindak untuk dirinya sendiri dalam hal melaksanakan hak dan kewajibannya serta penanggungan kerugian yang dideritanya, sedangkan Pembanding II merupakan suatu badan hukum berbentuk perseroan terbatas yang dikenal secara umum sebagai Bank besar milik pemerintah (Badan Usaha Milik Negara). Sehingga sudah selayaknya melihat dari faktor-faktor yang telah disebutkan tersebut, Pembanding II menanggung seluruh beban resiko atas kesalahan kaena kelalaiannya yang menimbulkan kerugian bagi Pembanding I, dan dalam hal ini Pembanding I seharusnya secara penuh dilindungi hak-hak nya sebagai pihak yang telah beritikad baik, dan bukan justru dibebankan suatu resiko yang bukan menjadi tanggungannya.

E. Kesimpulan

Bahwa sudah sepatutnya Pemenang Lelang yang telah menjalankan kewajibannya (mengikuti lelang sesuai prosedur, membayar harga lelang dan biaya lelang lainnya) selaku pemenang dalam suatu pelelangan, sudah sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum sebagai pihak ketiga yang beritikad baik mengenai kepastian hukum/validitas dari objek yang di jual melalui telang tersebut. Sebagai pihak yang tidak tahu-menahu mengenai permasalahan atas objek lelang tersebut dan akhirnya harus kehilangan sesuatu yang telah menjadi haknya, maka sudah sepatutnya sebagai bentuk perlindungan hukum kepadanya atas kerugigan yang dideritanya diberikan suatu penggantian kerugian kepada Pemenang Lelang sebagai pihak yang dirugikan.

Bahwa pihak yang paling bertanggung jawab atas kejadian yang menimbulkan kerugian kepada Pemenang Lelang tersebut, yaitu dalam hal ini pihak Pemohon Lelang yang sedari awal memiliki akses langsung dalam mengontrol dan mengawasi aset jaminan yang dimilikinya (selaku Bank sebagai Kreditur), sebagai bentuk manajemen aset yang harus Bank lakukan sebagai pemilik jaminan, dan terlebih lagi sebagai Bank yang memberikan kredit dengan pengikatan jaminan hak atastanah, yang seharusnya melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam kegiatan perbankan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perbankan. Berdasarkan kelalaian yang dilakukan oleh pihak Pemohon Lelang tersebut yang menjadi penyebab kesalahan (*schuld*) yang membuat pertanggungjawaban tersebut dibebankan kepadanya sebagai pihak yang telah merugikan pihak lain, sehingga diwajibkan mengganti kerugian tersebut, dan berhubung

dengan objek tanah tersebut yang dibeli pada lelang tahun 2003 telah mengalami penambahan nilai pada tahun 2016, maka penambahan nilai tersebut wajib diperhitungkan dan terlebih lagi melihat kemampuan dari Pemohon Lelang yang merupakan sebuah Lembaga Perbankan besar milik negara dalam hal penggantian kerugian tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 1492 jo. 1498 jo. 1372 KUHP.

F. Saran

Bahwa perlu ditegaskan, pihak-pihak yang terlibat langsung dalam suatu perjanjian, dalam hal ini secara khusus perjanjian lelang (jual-beli) dan secara umum perjanjian pada umumnya harus selalu mengutamakan asas itikad baik, karena itikad baik merupakan asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian, baik itu itikad baik dari segi subjektif maupun objektif. Karena hal tersebut apabila terdapat masalah di kemudian hari dapat merugikan pihak-pihak yang telah beritikad baik dalam suatu perjanjian, sehingga perlu diperhatikan lebih lagi juga terhadap institusi yang mengadili mengenai perlindungan hukum atas pihak ketiga yang beritikad baik yang kemudian dirugikan dan mengenai pembebanan dan besaran ganti kerugian tersebut harus dapat lebih lagi melindungi pihak yang dirugikan.

Bahwa pihak pemohon lelang yang pada umumnya merupakan pemilik jaminan dan selaku kreditur (dalam hal ini khususnya Bank), dalam pemberian kredit kepada debitur, pihak Bank sebagai kreditur harus benar-benar memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit, terutama pengikatan suatu objek yang akan dijadikan jaminan suatu kredit. Pihak Bank juga harus melakukan *monitoring* terhadap jaminan yang dikuasainya sebagai bentuk tindakan manajemen aset suatu perusahaan, khususnya tindakan-tindakan manajemen yang bukan hanya sifatnya dokumen, melainkan cek fisik ke lokasi atas objek jaminan tersebut, dan penyesuaian dokumen-dokumen terkait dengan aturan-aturan baru yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Balai Pustaka. 2013).

Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria*. UU Nomor 5 Tahun 1960, LN Nomor 104 Tahun 1960, TLN Nomor 2042.

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

 . *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*. UU no. 10 Tahun 1998, LN No. 182, TLN No. 3790;

 . *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3, TLN No. 5491.

 . *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998

 . *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997.

 . *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Permen Nomor Nomor 3 Tahun 1997.

 . *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) Ordonantie 28 Februari 1908, yang diubah dengan Stb. 1940 Nomor 56;

 . *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) Stb. 1908 Nomor 190 yang diubah terakhir dengan Stb. 1903 Nomor 85;

 . *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016*.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 323/K/Sip/1968.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 821/K/Sip/1974.

Putusan Mahkamah Agung Tanggal 26 Desember 1998 Nomor 251/K/SIP/1998 yaitu tentang Pembeli Yang Mempunyai Itikad Baik Harus Mendapatkan Perlindungan Hukum.

B. Buku

Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum* . Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

Djojodirdjo , Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita,1982.

Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Jakarta:Citra Aditya, 2005.

Harahap, M. Yahya. *Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahan hukum Buku Kedua*. Bandung: Citra Aditya Bakti.1997.

Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta : PT Gramedia, 1989.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Cet. XII*. Jakarta: Djambatan, 2008.

Prodjodikoro, R. Wirjono Prodjodikoro. *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur, 1981.

Sjahdeini, Remy. *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung: Alumni, 1999.

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*, Cetakan VII. Bandung: Intermasa, 1978.