

## AKIBAT HUKUM AKTA RISALAH LELANG DI BATALKAN BERDASARKAN MAHKAMAH AGUNG

Oleh:

**Katharina Novita Kunda**

*Fakultas Hukum Universitas Surabaya*

[novikunda@gmail.com](mailto:novikunda@gmail.com)

### ABSTRAK

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. Keberadaan lembaga lelang di Indonesia yang diatur di dalam sistem hukum dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di antaranya penyelesaian sengketa yang telah memperoleh putusan pengadilan. Penjualan umum melalui lembaga lelang diatur di dalam *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang Stbl. 1908 Nomor 189) dan *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang Stbl. 1908 Nomor 190). Di dalam *Vendu Reglement* mengatur hal-hal yang sifatnya mengkhusus namun tetap dikuasai oleh ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata Pasal 1319 yang menyatakan bahwa, “Semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu”.

**Kata Kunci:** Lelang, Perjanjian dan Hak Tanggungan

### ABSTRACT

*Auction is a sale of goods open to the public with bids in writing and verbally increasing or decreasing to achieve the highest price preceded by an auction announcement. The existence of an auction institution in Indonesia which is regulated in the legal system is intended to meet the needs of the community, including the settlement of disputes that have received a court decision. General sales through an auction institution are regulated in the *Vendu Reglement* and *Vendu Instructions*, which are specific but still controlled by the provisions of KUH Perdata Article 1319 which states that all agreement, whether they have a special name or are not known under a certain name, are subject to general regulation.*

**Keywords:** Auction, Agreement and Mortgage

### Latar Belakang Masalah

Pemerintah Indonesia pada waktu sekarang ini sedang berupaya keras untuk meningkatkan kesejahteraan rakyatnya. Untuk keperluan itu, pengembangan sektor ekonomi dipacu lebih cepat agar taraf hidup bangsa yang terpuruk akibat krisis ekonomi global sekarang ini berakhir. Tingkat pertumbuhan ekonomi didorong oleh pemerintah agar mencapai digit angka yang direncanakan dan diprediksikan. Dunia usaha sebagai tumpuan utama dijadikan landasan dan dipersiapkan berbagai jenis kemudahan perizinan dan insentif

yang sekiranya dapat merangsang perkembangan yang lebih optimal. Masyarakat dalam usaha memenuhi kebutuhannya membutuhkan suatu pendanaan dari bank, yaitu salah satunya dengan cara pengkreditan. Menurut Muchdarsyah Sinungan, memberikan pengertian kredit sebagai suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga.<sup>1</sup> Pengertian ini apabila dikaitkan dengan pengertian kredit dari Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan) mempunyai persamaan, dimana berdasarkan Pasal 1 angka 11 UU Perbankan. Kredit didefinisikan sebagai penyedia uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dalam pemberian kredit unsur esensialnya adalah kepercayaan yaitu dari bank sebagai kreditur terhadap peminjaman sebagai debitur dengan dilandasi adanya kesepakatan pinjam meminjam. Pemberian kredit merupakan suatu perjanjian utang piutang antara bank dengan debitur yang ditekankan kepada kesepakatan para pihak yaitu berdasar pada kebebasan dalam membuat perikatan yang diatur dalam Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) yang menyatakan bahwa, “Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu”. Selain itu ada pula Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata sistem pengaturan perjanjian yang menyebutkan, “Semua Perjanjian yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Pasal 1337 KUH Perdata menyatakan bahwa asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas dalam hukum perjanjian pada umumnya yang intinya memperbolehkan pada pihak untuk secara bebas menuangkan kehendaknya, kemudian disusun dalam perjanjian yang mengikat para pihak yang menandatangani perjanjian asal saja tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan baik, atau ketertiban umum.

Pada perjanjian kredit terdapat dua perjanjian yaitu perjanjian pokok dan perjanjian tambahan (*accessoir*). Perjanjian pokoknya merupakan perjanjian kredit yang dibuat bank bersama debitur dalam rangka kegiatan usaha pemberian kredit perbankan dan perjanjian *accessoir*nya merupakan perjanjian hak tanggungan. Dibuatnya suatu perjanjian kredit antara bank dengan debitur bertujuan agar memberikan kepastian atas pengembalian pinjaman. Perjanjian pinjam meminjam antara bank dengan peminjam diikat dengan hak jaminan.

---

<sup>1</sup> Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-Dasar dan Teknik Management Kredit*, Cet. II, Bina Aksara, Jakarta, 1984, hal. 12.

Perjanjian jaminan yang dibuat antara kreditur dengan debitur membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak debitur, dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kreditur atau pelaksanaan perjanjian pokok jaminan. Dalam perjanjian kredit menghendaki adanya jaminan atau agunan yang dapat digunakan sebagai pengganti pelunasan hutang bilamana di kemudian hari apabila debitur cidera janji atau *wanprestasi*.

Apabila debitur cidera janji dengan tidak melakukan pelunasan setelah melewati proses somasi atas perjanjian utang piutang dalam hak tanggungan, maka sesuai ketentuan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial, diperjanjikan atau tidak diperjanjikan dalam akta pembebanan hak tanggungan. Karena sertifikat hak tanggungan tersebut pada dasarnya merupakan suatu grose akta yang berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Maka eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dapat dilakukan dengan cara pelelangan di muka umum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu, “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan asset tersebut”, artinya adalah apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Konsep ini dalam KUH Perdata dikenal sebagai Parate Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata. Dengan konsep parate eksekusi pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan, dan tidak perlu juga meminta penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji.<sup>2</sup> Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.<sup>3</sup> Kosep ini merupakan terobosan atas proses eksekusi yang ada sebelum lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan,

---

<sup>2</sup> Remi Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, hal. 46.

<sup>3</sup> *Ibid.*

dimana eksekusi atas grosse akta hipotik hanya dapat dilakukan melalui eksekusi di Pengadilan Negeri yang memakan waktu yang lama dan biaya eksekusi yang relatif lebih besar dibandingkan dengan Parate Eksekusi Hak Tanggungan.<sup>4</sup>

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. Keberadaan lembaga lelang di Indonesia yang diatur di dalam sistem hukum dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di antaranya penyelesaian sengketa yang telah memperoleh putusan pengadilan. Penjualan umum melalui lembaga lelang diatur di dalam *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang Stbl. 1908 Nomor 189) dan *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang Stbl. 1908 Nomor 190). Di dalam *Vendu Reglement* mengatur hal-hal yang sifatnya mengkhusus namun tetap dikuasai oleh ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata Pasal 1319 yang menyatakan bahwa, “Semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu”.

Lelang eksekusi menurut Penjelasan Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meliputi lelang Putusan Pengadilan, Hak Tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan atau Penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara.

Peralihan hak melalui lelang dapat dibagi menjadi dua bentuk, yaitu peralihan hak dengan beralih dan peralihan hak dengan cara dialihkan.<sup>5</sup> Beralih yang dimaksud artinya bahwa peralihan hak tersebut terjadi manakala pemegang haknya meninggal dunia sehingga secara hukum ahli waris akan memperoleh hak tersebut. Sedangkan peralihan hak karena dialihkan terjadi manakala perbuatan hukum dilakukan secara sengaja agar pihak lain memperoleh hak tersebut. Peralihan hak terhadap benda tak bergerak melalui lembaga lelang dilakukan dengan jual beli secara resmi di hadapan pejabat lelang. Dalam prakteknya benda tak bergerak seperti tanah yang sering mengalami permasalahan dalam Peralihan haknya melalui lembaga lelang, secara yuridis, yang dilelang dalam hal ini adalah hak atas tanah.

Tujuan daripada lelang hak atas tanah adalah agar pembeli lelang dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Sebagaimana mestinya bahwa tanah merupakan benda yang memiliki nilai ekonomis tinggi. Peraturan yang ada terkait dengan lelang tersebut terkadang tidak mampu dalam menampung kasus-kasus yang terjadi di masyarakat. Peralihan

---

<sup>4</sup> *Ibid.*

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hal. 383.

hak dengan pelelangan hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang dalam lelang eksekusi dan lelang sukarela.<sup>6</sup>

Atas permohonan Peninjauan Kembali tersebut, telah memperoleh putusan sebagaimana putusan Nomor 29 PK/TUN/1995, tertanggal 17 Juli 1996, amarnya berbunyi, “Menyatakan bahwa permohonan peninjauan kembali dari; KEPALA KANTOR LELANG KELAS II TULUNGAGUNG, dalam hal ini diwakili oleh kuasa PARNO dan M. SATRIO ADIB PANCORO tersebut tidak dapat diterima” dengan dinyatakan risalah lelang batal maka implikasi putusan, barang kembali pada posisi semula yaitu dalam keadaan sebelum lelang. Hak pembeli lelang atas objek lelang akan menjadi berakhir. Hakim tidak mempertimbangkan kepentingan pembeli, tidak mempertimbangkan kepentingan pembeli lelang yang beritikad baik yang sama sekali tidak mengetahui cacat yuridis dari pelaksanaan lelang. Bank kreditur tidak berhak atas pelunasan dari eksekusi lelang, sebaliknya pembeli lelang tidak jelas hak-hak atas uang harga lelang yang telah dibayarkan.

Kasus atau perkara tersebut di atas sengaja penulis ambil sebagai contoh kasus karena dari Putusan tersebut kemudian timbul perkara-perkara baru baik perkara tata usaha negara maupun perkara perdata yang putusannya satu dengan yang lain saling bertentangan dan menurut sumber dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur kasus tersebut belum ada penyelesaiannya.

Salah satu atas lelang adalah efisiensi yang artinya pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat, namun pengertian tersebut tidaklah ada di dalam peraturan perundang-undangan sehingga menimbulkan adanya norma kosong mengakibatkan pelaksanaan lelang tidak memberikan kepastian bagi pembeli lelang, sehingga pembeli lelang sering kali mengalami kerugian baik waktu, tenaga dan biaya. Faktanya perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan yang dibatalkan oleh pengadilan maupun asas efisiensi tidak diatur secara normatif dalam peraturan lelang 106/PMK.06/2013 Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga menyebabkan adanya kekosongan hukum, maka diangkatlah permasalahan ini ke dalam suatu karya tulis dengan judul: “AKIBAT HUKUM AKTA RISALAH LELANG HAK TANGGUNGAN YANG DIBATALKAN BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG” dan ada pula rumusan masalah yang harus dijawab melalui penelitian ini yaitu bagaimanakah perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan yang risalah lelangnya dibatalkan oleh pengadilan dan juga bagaimanakah penerapan asas efisiensi

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Cet. XII, 2008.

dalam peraturan lelang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pembeli lelang atas dasar itikad baik dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

Berdasarkan hasil penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya yang menyangkut masalah “Perlindungan hukum bagi pembeli lelang yang dirugikan atas putusan pengadilan”, tidak ditemukan tesis maupun karya tulis lainnya dengan judul dan rumusan masalah yang sama, dari penelusuran orisinalitasnya penelitian yang telah dilakukan, penulis tidak menemukan adanya kesamaan dalam hal ini maupun substansi karya tulis yang telah dimuat sebelumnya, memang ada yang mirip-mirip akan tetapi pada umumnya ditinjau dari putusan peradilan perdata sedangkan penelitian ini berdasarkan putusan peradilan tata usaha negara, oleh karena itu tingkat orisinalitas penelitian dipertanggungjawabkan keasliannya.

### **Rumusan Masalah**

Sehubungan dengan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan maka permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini dibatasi pada 2 (dua) hal yaitu:

1. Apakah akibat hukum bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan yang risalah lelangnya dibatalkan oleh putusan pengadilan?
2. Upaya hukum apakah yang dapat dilakukan oleh pihak-pihak yang dirugikan dalam hal risalah lelang eksekusi hak tanggungan dibatalkan oleh putusan pengadilan?

### **Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penulisan ini adalah mengembangkan kemampuan dan dalam menyampaikan dan menuliskan pikiran dalam suatu karya ilmiah serta lebih memahami mengenai aturan-aturan hukum yang berlaku terutama yang terkait dengan pengaturan tentang lelang, dan secara umum penelitian ini untuk pengembangan ilmu hukum, khususnya bidang Hukum Kenotariatan melalui pemahaman terhadap perlindungan pembeli lelang dalam proses pelelangan, sehingga pembeli lelang mendapatkan kepastian hukum dalam proses pelelangan tersebut, dan memberikan pemahaman kepada masyarakat berkaitan dengan pelelangan.

Itikad baik dalam arti subyektif ini merupakan sikap batin atau suatu keadaan jiwa. Sedangkan dalam arti obyektif, itikad baik dalam bahasa Indonesia disebut kepatutan. Hal ini dirumuskan dalam ayat (3) Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Itikad baik dalam pelaksanaan kontrak mengacu kepada itikad baik yang obyektif. Standar yang digunakan dalam itikad baik objektif adalah standar yang objektif yang mengacu kepada suatu norma yang objektif. Perilaku para pihak dalam kontrak harus diuji atas dasar norma-norma objektif yang tidak tertulis yang berkembang di dalam masyarakat.

Ketentuan itikad baik menunjuk kepada norma-norma tidak tertulis yang sudah menjadi norma hukum sebagai suatu sumber hukum tersendiri.

## **Metode Penelitian**

### **Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data dari bahan-bahan kepustakaan terutama yang berhubungan mengenai masalah hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum primer, dan sekunder.<sup>7</sup> Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara mengkaji hukum dalam *Law in Book* yang dikonsepsi sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undang.<sup>8</sup>

Penelitian tesis ini adalah penelitian normatif yang beranjak dari adanya kekosongan norma tentang asas-asas dalam pelaksanaan lelang yang menyebabkan efisiensi pelaksanaan lelang tidak mempunyai kepastian hukum. Sehingga terdapat konsekuensi dari pelaksanaan lelang tersebut yaitu menyebabkan adanya kerugian kepada pihak pembeli lelang yang beritikad baik, hal ini bersinggungan dengan prinsip hubungan kontraktual yaitu Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa Undang-Undang melindungi pihak yang beritikad baik.

### **Jenis Pendekatan**

Pendekatan dalam penelitian hukum dimaksudkan agar bahan hukum yang ada menjadi dasar sudut pandang dan kerangka berpikir peneliti untuk melakukan analisis. Dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan yaitu:

- a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) hal ini dimaksudkan agar bahwa peneliti menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis. Penelitian dalam ruang lingkup hukum atau penelitian untuk keperluan praktik hukum tidak dapat melepaskan diri dari pendekatan peraturan perundang-undangan.
- b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) artinya konsep-konsep dalam ilmu hukum dapat dijadikan titik tolak atau pendekatan bagi analisis penelitian.

---

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hal. 13-14

<sup>8</sup> *Ibid.*, hal. 32.