

# Akibat hukum terhadap pembatalan risalah lelang eksekusi hak tanggungan

(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2868 K/Pdt/2018)

**Author:**

Maria Selviana Br.  
Sembiring<sup>1</sup>  
Muhammad Ilham<sup>2</sup>

**Affiliation:**

Magister  
Kenotariatan Fakultas  
Hukum Universitas  
Sumatera Utara<sup>1</sup>  
Universitas Deli  
Sumatera<sup>2</sup>

**Corresponding  
email**

[selvisembiring04@gmail.com](mailto:selvisembiring04@gmail.com)  
[muhammad.ilham.spt@gmail.com](mailto:muhammad.ilham.spt@gmail.com)



*This is an Creative Commons  
License This work is licensed  
under a Creative Commons  
Attribution-NonCommercial  
4.0 International License*

**Abstrak:**

Proses lelang yang dilakukan oleh para pihak yang terkait dalam jaminan hak tanggungan 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. Namun dalam peralihan hak tersebut dapat menimbulkan permasalahan baru, seperti obyek lelang yang tidak dapat dikuasai oleh pemenang lelang/pembeli, serta pembatalan lelang karena putusan Pengadilan. Berdasarkan dari uraian latar belakang di atas, permasalahan dalam penelitian ini yaitu akibat hukum terhadap pembatalan risalah lelang eksekusi hak tanggungan dalam putusan Mahkamah Agung Nomor: 2868 K/Pdt/2018. Metode penelitian yang digunakan di dalam penelitian ini adalah jenis penelitian yuridis normatif, yang didukung dengan sumber data primer dan sekunder, serta dilakukan analisis secara kualitatif. Hasil penelitian dan pembahasannya yaitu pembatalan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana berdasarkan Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016. Pertimbangan hakim terhadap pembatalan risalah lelang eksekusi hak tanggungan dalam putusan Mahkamah Agung Nomor: 2868 K/Pdt/2018, maka pertimbangan hakim yang dilakukan sudah tepat, dikarenakan lelang tersebut bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, sebagaimana hal tersebut di dasarkan hakim dengan mempertimbangkan perihal adanya itikad baik dari Penggugat (ahli waris) untuk membayar hutang atas pinjaman orang tuanya kepada kreditur, akan tetapi pihak kreditur menolaknya, pertimbangan Hakim terhadap perbuatan melawan hukum karena peserta lelang merupakan pihak terkait dengan Tergugat/Kreditur, serta pertimbangan Hakim terhadap nilai limit objek lelang yang terlalu rendah. Akibat hukum terhadap pembatalan risalah lelang eksekusi hak tanggungan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2868 K/Pdt/2018 bahwa barang kembali kepada kepemilikan debitor, namun tetap menjadi barang jaminan sebagaimana status barang tersebut sebelum terjadinya lelang. Terkait akibat hukum bagi pemenang lelang, maka pembeli lelang atas objek lelang akan menjadi berakhir. Hal ini juga membawa dampak yang sangat besar terhadap pihak-pihak dirugikan yaitu kreditur yakni terhambat atas pembayaran piutang dari pelaksanaan lelang yang dibatalkan serta kerugian bagi pemenang lelang dimana uang yang telah disetor untuk pembelian objek lelang menjadi tertahan karena objek lelang yang dilelang dibatalkan oleh pengadilan

**Kata kunci:** Risalah Lelang, Eksekusi, Hak Tanggungan

---

## Latar Belakang

Hak tanggungan adalah salah satu bentuk jaminan kebendaan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu.<sup>1</sup> Salah satu kelebihan dari hak tanggungan adalah adanya hak yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hak tanggungan berupa hak eksekutorial yang memiliki kekuatan hukum tetap sama halnya dengan putusan pengadilan. Selain melalui cara eksekutorial, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan *parate executie* berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Salah satu ciri hak tanggungan adalah memberikan hak prefensi (hak yang di dahulukan) kepada pemegang hak tanggungan.<sup>2</sup> Oleh karena itu dalam pelaksanaan eksekusinya akan mudah dan pasti apabila di kemudian hari terdapat salah satu pihak wanprestasi dan atau cidera janji. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, bagi pemegang hak tanggungan dalam melaksanakan eksekusi atas objek hak tanggungan, terdapat tiga cara yaitu:

1. Pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, atau;
2. Pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum atas dasar titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan, atau;
3. Pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui penjualan di bawah tangan (dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan dan diperkirakan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Proses lelang yang dilakukan dengan cara penjualan dimuka umum, sebagaimana Polderman memberikan pengertian penjualan dimuka 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 sipenjual”.<sup>3</sup> Pada saat lelang dilaksanakan, maka acara lelang menjadi tanggung jawab pejabat lelang (*Vendu Meester*) sebagaimana dimaksud dalam *Vendu Reglement* yaitu orang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ada 3 syarat untuk dilakukan penjualan umum, yaitu:

1. Penjualan harus selengkap mungkin.
2. Ada kehendak untuk mengikat diri.
3. Bahwa pihak lainnya (pembeli) yang akan mengadakan/melakukan perjanjian dapat ditunjuk sebelumnya.<sup>4</sup>

Berdasarkan hal tersebut, terdapat beberapa unsur pokok pengertian lelang pada prinsipnya meliputi antara lain:

1. Saat dan tempat tertentu
2. Dilakukan di depan umum dengan mengumpulkan peminat melalui cara pengumuman
3. Dilaksanakan dengan cara penawaran yang tertulis dan atau lisan
4. Penawaran tertinggi dinyatakan pemenang.<sup>5</sup>

Berdasarkan beberapa pengertian yang telah dijabarkan di atas, maka dapat dikatakan bahwa lelang adalah “penjualan barang dimuka umum yang didahului upaya pengumpulan peminat melalui

---

<sup>1</sup> C.S.T. Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2006, h. 7.

<sup>2</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, h. 143.

<sup>3</sup> Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eressco, Bandung, 2003, h. 106.

<sup>4</sup> Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014, h. 238.

<sup>5</sup> Firman Septianto, *Hukum Lelang, Pelaksanaan dan Dasar Hukumnya*, Prenada Media, Jakarta, 2006, h.

pengumuman yang dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang dengan pencapaian harga yang optimal melalui cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan/atau tertulis”.<sup>6</sup>

Pelelangan umum yang dimaksud dalam Undang-Undang Hak Tanggungan disini merupakan suatu sarana untuk melakukan penjualan atas obyek hak tanggungan, melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Berdasarkan pelaksanaan eksekusi lelang tersebut, maka KPKNL dapat memungut bea lelang. Sebelum pelaksanaan eksekusi lelang, juru lelang atau pejabat lelang wajib membuat pengumuman lelang lewat media massa dengan tujuan agar dapat diketahui oleh masyarakat luas serta memberikan kesempatan bagi pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan sanggahan atau keberatan melalui pengadilan negeri.

Proses lelang yang dilakukan oleh para pihak yang terkait dalam jaminan hak tanggungan akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pemenang lelang. Menurut Boedi Harsono, “peralihan hak atas tanah dibedakan menjadi 2 yaitu peralihan hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat serta peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak. Salah satu bentuk pemindahan haknya bisa melalui jual beli, karena perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang sengaja dialihkan kepada pihak lain”.<sup>7</sup>

Peralihan hak atas tanah melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah selama memenuhi syarat yang telah diatur 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. Namun dalam peralihan hak tersebut dapat menimbulkan permasalahan baru, seperti obyek lelang yang tidak dapat dikuasai oleh pemenang lelang/pembeli, serta pembatalan lelang karena putusan Pengadilan Negeri.<sup>8</sup>

Setiap pelaksanaan lelang, pejabat lelang atau juru lelang adalah pejabat umum yang membuat akta autentik berdasarkan undang-undang di wilayah kerjanya, dalam hal ini yaitu akta risalah lelang. Pengertian Risalah Lelang menurut Pasal 1 angka 16 Kep. Menkeu adalah “berita acara pelaksanaan lelang, yang dibuat oleh Pejabat Lelang, mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskract, probatory force*) yang sempurna (*volledig, complete*) bagi para pihak”. Pasal 35 Peraturan Lelang (St. 1908 No. 189 jo St. 1940 No. 56) mengatakan:

1. Memerintahkan Pejabat Lelang membuat Risalah Lelang
2. Pembuatan Risalah Lelang bersifat imperative, karena merupakan bukti autentikasi pelaksanaan lelang.<sup>9</sup>

Akta risalah lelang memuat segala hal mengenai proses pelaksanaan lelang dari awal hingga akhir. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, sebuah akta dapat dinyatakan sebagai akta autentik jika memenuhi syarat mutlak yaitu:

1. Akta dibuat oleh dan atau dihadapan pejabat-pejabat umum.
2. Akta dibuat dan diresmikan dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
3. Pejabat umum yang membuat akta tersebut berada di wilayah kewenangannya.

Berdasarkan hal tersebut, maka apabila tidak terpenuhinya ketiga syarat tersebut di atas, maka suatu akta merupakan akta di bawah tangan. Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Akta Notaris adalah “akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang Undang ini. Ada 2 (dua) macam/golongan akta notaris, yaitu akta yang dibuat oleh notaris

<sup>6</sup> Sutiarnoto, *Peraturan Hukum Lelang Di Indonesia*, USU Press, Medan, 2018, h. 5.

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2004, h. 317-318.

<sup>8</sup> Ita Sucihati, “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr)”, dalam *Student Journal Hukum*, April 2014, h. 3-4.

<sup>9</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, h. 169.

(akta *relaas* atau akta pejabat) dan akta yang dibuat di hadapan notaris/akta pihak (akta *partij*)”.<sup>10</sup>

Akta risalah lelang dalam kedudukannya sebagai akta autentik, dapat digunakan oleh pihak penjual sebagai bukti telah dilaksanakannya penjualan sesuai prosedur lelang, sedangkan bagi pembeli sebagai bukti pembelian yang digunakan untuk balik nama.<sup>11</sup> Oleh karena itu, akta risalah lelang merupakan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Akta risalah lelang merupakan alat bukti yang kuat sehingga apabila suatu ketika terjadi sengketa maka tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat-alat pembuktian yang lain.<sup>12</sup>

Tanpa Risalah Lelang, pelaksanaan penjualan lelang yang dilakukan Pejabat Lelang, tidak sah (*invalid*). Pelaksanaan lelang yang demikian tidak memberi kepastian hukum tentang hal-hal yang terjadi, karena apa yang terjadi tidak tercatat secara jelas sehingga dapat menimbulkan ketidakpastiaan.<sup>13</sup> Atas timbulnya ketidakpastian dalam pelaksanaan lelang tersebut, maka tidak jarang pelaksanaan lelang yang tidak memiliki risalah lelang sering dilakukan perlawanan terhadap keputusan lelang dengan adanya gugatan terhadap pembatalan lelang. Sehingga ketika terjadi gugatan terhadap pelaksanaan lelang yang dilakukan tanpa adanya risalah lelang, maka besar kemungkinan akan berimplikasi terhadap keabsahan dari pelaksanaan lelang tersebut.

Salah satu kasus kembalinya hak tanggungan pada keadaan semua atas dibatalkannya risalah lelang yang dilakukan pelelangan, dalam hal ini pernah terjadi dalam perkara yang dipersidangkan oleh Pengadilan Negeri Medan, sebagaimana dalam Putusan Nomor 369/PDT/2017/PT.MDN, yang dimana putusan tersebut Majelis Hakim menyatakan bahwa objek hak tanggungan kembali kepada keadaan semua, sebab Risalah Lelang No. 547/2016, segala surat-surat yang terbit sebagai akibat adanya Risalah Lelang No. No. 547/2016, serta Penetapan Eksekusi Lelang No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007 yang terbit atas pelelangan dibatalkan oleh Majelis Hakim karena bertentangan dengan prinsip-prinsip pelaksanaan lelang, terutama terkait nilai limit objek lelang yang terbilang cukup rendah dari objek pasar. Atas putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut, maka terdapat upaya hukum banding yang diajukan untuk membatalkan amar putusan yang menyatakan risalah lelang tersebut batal, dimana hal tersebut terdapat dalam Putusan Banding pada Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor: 369/PDT/2017/PT.MDN dengan amarnya membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan yang membatalkan risalah lelang, sehingga pada Putusan Pengadilan Tinggi Medan ini mengembalikan objek lelang serta proses lelang dinyatakan sah yang berdasarkan dengan hukum, sehingga atas terbitnya juga risalah lelang yang dimenangkan oleh pemenang lelang menjadi berkekuatan hukum. Akan tetapi, atas terbitnya Putusan Pengadilan Tinggi Medan, ternyata pihak penggugat mengajukan upaya hukum tingkat Kasasi pada Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 2868 K/Pdt/2018, sebagaimana amar putusannya membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan, sehingga poin penting dalam amar putusannya menyatakan bahwa risalah lelang yang terbit atas lelang yang dilakukan merupakan perbuatan hukum yang tidak mendasar, sehingga risalah lelang yang terbit tersebut tidak berkekuatan hukum, yang sama halnya bahwa risalah lelang tersebut menjadi batal demi hukum, dikarenakan nilai limit yang terbit dalam proses lelang tidak mengikuti nilai pasar pada objek tanah di wilayah tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini penting karena Perlunya diketahui terkait akibat hukum terhadap pembatalan risalah lelang eksekusi hak tanggungan dalam putusan Mahkamah Agung Nomor: 2868 K/Pdt/2018.

### **Rumusan Masalah**

Pokok permasalahan yang akan diteliti adalah: Bagaimana akibat hukum terhadap pembatalan risalah lelang eksekusi hak tanggungan dalam putusan Mahkamah Agung Nomor : 2868 K/Pdt/2018?

<sup>10</sup> Anonim, “Perbedaan Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Dengan Akta Yang Dibuat Di Hadapan Notaris” sebagaimana dimuat dalam <https://www.hukumonline.com>, diakses pada tanggal 25 Maret 2019, Pukul 20.00 WIB.

<sup>11</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, h. 26.

<sup>12</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, h. 43-44.

<sup>13</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, h. 170.

### Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut: Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap pembatalan risalah lelang eksekusi hak tanggungan dalam putusan Mahkamah Agung Nomor : 2868 K/Pdt/2018.

### Kerangka Teori

Teori Hukum adalah analisis bahan hukum, metode dan kritik ideologikal terhadap hukum. Dalam hal ini yang dimaksud dengan analisis hukum adalah menganalisis pengertian hukum, asas hukum, kaidah hukum, sistem hukum, dan berbagai konsep yuridik seperti konsep yuridik tentang subjek hukum, objek hukum, hak milik, perkawinan, perjanjian, perikatan, hubungan kerja, jual beli, prestasi, wanprestasi, perbuatan melanggar hukum, delik, dan sebagainya.<sup>14</sup> Penelitian ini merujuk pada teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum.

### Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>15</sup>

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>16</sup>

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.<sup>17</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>18</sup>

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran yang didasarkan pada aliran pemikiran positivis hukum. Pandangan positivisme hukum telah ada sejak lama tepatnya sejak Comte. Akan tetapi positivisme hukum modern baru memperoleh akar secara akademis melalui pemikiran dari John Austin, Hans Kelsen

<sup>14</sup> Jonaedi Efendi dan Johny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Depok, 2018, h. 46.

<sup>15</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, h. 59.

<sup>16</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, h. 158.

<sup>17</sup> CST Kansil, dkk, *Kamus Istilah Hukum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2009, h. 385.

<sup>18</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, h. 23.



dan H.L.A Hart. Pandangan tersebut yang melahirkan landasan dalam paham positivisme modern, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan.<sup>19</sup> Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>20</sup>

Berdasarkan hal tersebut, dalam permasalahan ini maka teori kepastian hukum akan membantu mengidentifikasi aturan hukum terkait dengan permasalahan pertama yang diteliti terkait dengan pembatalan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

### **Teori Perlindungan Hukum**

Penelitian ini menggunakan teori perlindungan hukum yang akan menganalisa permasalahan kedua dan ketiga terkait dengan pertimbangan hakim terhadap pembatalan risalah lelang eksekusi hak tanggungan serta akibat hukum terhadap pembatalan risalah lelang eksekusi hak tanggungan. Pertimbangan penggunaan teori perlindungan hukum ini guna menjadi bahan untuk menganalisa putusan yang diberikan oleh hakim mencerminkan prinsip keadilan ataukah tidak, serta juga menganalisa akibat hukumnya jika terjadinya pembatalan terhadap risalah lelang juga harus memberikan prinsip perlindungan hukum baik kepada pemilik hak tanggungan, pihak penjual maupun pemenang dalam pelaksanaan lelang itu sendiri.

Munculnya konsep perlindungan hukum ini pada dasarnya dimulai dari adanya makna bahwa hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam memenuhi kepentingannya tersebut. Pemberian kekuasaan, atau yang sering disebut dengan hak ini, dilakukan secara terukur, keluasan dan kedalamannya. Menurut Paton, suatu kepentingan merupakan sasaran hak, bukan hanya karena ia dilindungi oleh hukum, melainkan juga karena ada pengakuan terhadap itu. Hak tidak hanya mengandung unsur perlindungan dan kepentingan, tapi juga kehendak.<sup>21</sup>

Terkait fungsi hukum untuk memberikan perlindungan, Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta mengatakan bahwa hukum itu ditumbuhkan dan dibutuhkan manusia justru berdasarkan produk penilaian manusia untuk menciptakan kondisi yang melindungi dan memajukan martabat manusia serta untuk memungkinkan manusia menjalani kehidupan yang wajar sesuai dengan martabatnya.<sup>22</sup>

Berdasarkan hal tersebut, maka berkaitan erat teori perlindungan hukum dihubungkan dengan timbulnya akibat hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi yang dibatalkan oleh pengadilan, sehingga teori ini sangat memiliki peran penting dalam hal memecahkan masalah hukum terkait dengan adanya akibat hukum yang timbul dalam pelaksanaan lelang itu sendiri serta akibat terhadap pembatalan dari risalah lelang tersebut.

### **Metode Penelitian**

Metode Penelitian hukum merupakan suatu sistem dan suatu proses yang mutlak harus dilakukan dalam suatu kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum dengan cara menganalisisnya, kecuali itu diadakan juga pemeriksaan mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.<sup>23</sup>

<sup>19</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, h. 82.

<sup>20</sup> *Ibid.*, h. 83.

<sup>21</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 53.

<sup>22</sup> Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, 2003, h. 64.

<sup>23</sup> Ediwarman, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum Panduan Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi*, Softmedia, Medan, 2015, h. 17.

### **Jenis dan Sifat Penelitian**

Penelitian yang dilakukan dalam penulisan karya ilmiah ini adalah penelitian Yuridis Normatif. Penelitian Yuridis Normatif adalah suatu prosedur ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dari sisi normatifnya yang obyeknya adalah hukum itu sendiri.<sup>24</sup> Pertimbangan yang digunakan dalam menentukan jenis penelitian ini adalah analisis terhadap ketentuan dalam hukum positif Indonesia yang mengatur tentang akibat hukum dari adanya pembatalan eksekusi risalah lelang.

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). *Statute approach* digunakan untuk meneliti bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas pembatalan risalah lelang, serta kedudukan obyek lelang akibat dari adanya pembatalan eksekusi risalah lelang sebagaimana hal tersebut belum sepenuhnya diatur dalam hukum positif Indonesia. Sedangkan *Case approach* digunakan untuk menganalisis apakah dasar pertimbangan hakim telah sesuai dengan hukum positif Indonesia dalam putusan Nomor :2868 K/Pdt/2018 tentang pembatalan risalah lelang eksekusi hak tanggungan.

### **Sumber Data**

Sumber data dalam penelitian ini adalah data yang bersumber dari data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari penelitian di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Medan. Sedangkan Data sekunder diperoleh melalui Sumber data yang diperoleh dalam materi penelitian terdiri atas:

### **Analisis Data**

Dalam penelitian ini, analisis data dilakukan secara kualitatif yakni: Pemilihan asas-asas, teori-teori, norma-norma, doktrin dan pasal-pasal di dalam undang-undang yang relevan dengan permasalahan, membuat sistematika dari data-data tersebut sehingga akan menghasikan kualifikasi tertentu yang sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini.

Data yang dianalisis secara kualitatif akan dikemukakan dalam bentuk uraian secara sistematis pula, selanjutnya semua data diseleksi, diolah kemudian dinyatakan secara deskriptif sehingga dapat memberikan solusi terhadap permasalahan yang dimaksud.

## **AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN RISALAH LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNGNOMOR : 2868 K/Pdt/2018**

### **A. Perlindungan Hukum Terhadap Hak Debitor dan Kreditur Atas Pembatalan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2868 K/Pdt/2018**

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum terhadap debitor ada ketika pembentukan perjanjian kredit dengan jaminan, dimana wajib diadakan penilaian terhadap objek jaminan Hak Tanggungan yang akan digunakan.

Perlindungan hukum bagi debitor yang selanjutnya adalah kemungkinan untuk melakukan royalti parsial dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT sebagai penyimpangan dari ciri Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT. Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, sehingga meskipun seorang pemilik diberikan kewenangan untuk membebani hak miliknya dengan hak

---

<sup>24</sup> Johnny Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang, 2011, h. 57.

kebendaan lainnya yang bersifat terbatas (*jura in re aliena*), namun pembebanan yang dilakukan itu pun hanya dapat dibebankan terhadap keseluruhan kebendaan yang menjadi miliknya tersebut.<sup>25</sup>

Asas tidak dapat dibagi-bagi tersebut dapat disimpangi dalam hal Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah dan pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran sebesar nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut.<sup>26</sup> Asas tidak dapat dibagi-bagi ini baru berlaku jika telah diperjanjian terlebih dahulu oleh para pihak dalam APHT.

Perlindungan terhadap objek Hak Tanggungan milik debitor juga nampak pada Pasal 12 yang menyatakan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum. Penjelasan Pasal 12 UUHT:

“Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan, lainnya terutama jika nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk serta merta menjadi pemilik objek Hak Tanggungan karena debitor cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli objek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20.”

Perlindungan hukum bagi debitor yang berikutnya adalah perlindungan hukum dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Dalam hal kreditor mengajukan permohonan lelang, Kantor Lelang terlebih dahulu wajib memberitahukan kepada debitor mengenai adanya permohonan lelang dari kreditor agar debitor tahu bahwa objek Hak Tanggungan miliknya telah didaftarkan di Kantor Lelang. Kemudian sebelum dilakukan pelelangan seperti telah dijelaskan sebelumnya berdasarkan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, kreditor wajib mengumumkannya sebanyak 2 kali melalui surat kabar harian, jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua berselang 15 hari dan tidak jatuh pada hari libur/hari besar.

Kemudian pengumuman lelang kedua harus dilakukan paling singkat 14 hari sebelum pelaksanaan lelang. Hal ini merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum terhadap debitor dalam Lelang Eksekusi karena pengumuman tersebut digunakan sebagai cara yang efektif agar khalayak mengetahui bahwa akan diadakan pelelangan terhadap objek Hak Tanggungan milik debitor, sehingga semakin banyak peserta lelang yang mengikuti pelelangan.

Berkaitan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2868 K/Pdt/2018, yang mana peserta lelang atau penawar lelangnya hanya satu orang saja, maka debitor berhak dapat perlindungan hukum, sebagaimana nilai objektif dari nilai limit lelang tidak dapat diganggu gugat oleh peserta lain, sehingga atas objek lelang yang dimiliki oleh debitor menjadi terancam untuk memperoleh nilai limit yang rendah dari objek pasar, sehingga debitor berhak atas perlindungan hukum dari penawar atau peserta lelang yang hanya satu orang saja dengan mengundurkan pelaksanaan lelang atau membatalkan pelaksanaan lelang tersebut, dengan demikian maka debitor terlindungi dari adanya kecurangan dalam penetapan harga limit yang rendah dari proses lelang.

Seperti telah dijelaskan sebelumnya, nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual/pemilik barang. Dalam hal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang berwenang menentukan nilai limit adalah penjual, ketentuan mengenai hal ini diatur pada Pasal 23 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016. Sebagaimana nilai limit yang telah ditentukan oleh kreditor selanjutnya harus dimuat dalam pengumuman lelang. Pemuatan harga limit dalam pengumuman, akan membatasi ketidak wajarannya harga yang mungkin terjadi, karena pemilik barang, pihak tereksekusi maupun

---

<sup>25</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, Kencana, 2005, h. 160.

<sup>26</sup> Marcel Soekendar, *Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit Pada PT. Bank Dipo Internasional Cabang Medan*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2009, h. 70.



masyarakat sudah mengetahui harga limit dari awal dan dengan sendirinya terkandung pertanggungjawaban atas besarnya harga limit pada penjual, sudah lebih melindungi hak-hak dari pemilik barang terutama dalam Lelang Eksekusi untuk memperoleh harga atas barangnya dibuat dengan pendekatan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan.<sup>27</sup>

Kewenangan kreditor untuk menentukan Nilai Limit dibatasi juga oleh pengaturan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama (kreditor) dilarang melakukan pembelian langsung melalui Lelang Eksekusi. Jika kreditor diperbolehkan untuk menjadi pembeli lelang maka kewenangan kreditor untuk menentukan Nilai Limit tersebut dapat disalahgunakan dengan menentukan Nilai Limit secara sewenang-wenang dan kemudian nantinya akan dibeli sendiri. Meskipun pada Pasal 70 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 disebutkan bahwa kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, namun ketentuan tersebut tidak berlaku bagi kreditor dengan posisi pemegang Hak Tanggungan pertama, karena pembelian agunan sendiri oleh kreditor pemerintah dilakukan atas lelang yang Nilai Limit tidak ditentukan sendiri melainkan dengan campur tangan Panitia Urusan Piutang Negara/Pengadilan.<sup>28</sup>

Sebagaimana dikaitkan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2868 K/Pdt/2018, dimana nilai limit telah ditetapkan sendiri oleh kreditor, walaupun secara aturan hukum secara jelas telah ada, akan tetapi penetapan tersebut tidak wajar jika objek Pasal senilai Rp. 1.000.000.000,- (1 milyar rupiah), sedangkan harga penawaran sebesar Rp. 607.000.000,-(enam ratus tujuh ribu rupiah). Maka hal tersebut tidak mencerminkan perlindungan hukum bagi debitor atas barang atau objek yang di lelang.

Perlindungan hukum terhadap debitor dalam Lelang Eksekusi yang terakhir adalah mengenai sisa hasil penjualan. Setelah harga lelang dibayarkan oleh pembeli objek lelang, Balai Lelang akan menyetorkan hasil bersih lelang kepada kreditor selaku penjual paling lama 3 hari kerja setelah pembayaran diterima, ketentuan mengenai hal ini diatur pada Pasal 74 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016. Namun, jika hasil lelang tersebut lebih besar dari jumlah piutang kreditor, maka kreditor wajib mengembalikan sisanya pada debitor, hal ini disebutkan pada Pasal 6 UUHT:

“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”

Hak Tanggungan mempunyai ciri utama yaitu yang memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lainnya yaitu dalam hal mengeksekusi obyek jaminan dan memperoleh pelunasan pertama kali dari kreditor lainnya. Ditentukan pada Pasal 1 ayat (1) UUHT yang antara lain menyebutkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Salah satu ciri hak tanggungan sebagai jaminan lembaga hak tanggungan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaannya. Hak eksekusi objek hak tanggungan berada di tangan kreditor (pemegang hak tanggungan). Ketentuan dalam Pasal 20 Ayat (1) UUHT merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan memberikan kemudahan kepada kreditor pemegang hak tanggungan diberikan hak atas kekuasaannya sendiri untuk

<sup>27</sup> Purnama Tioria Sianturi, *Op. Cit.*, h. 426.

<sup>28</sup> *Ibid.*

melaksanakan eksekusi hak tanggungan bila debitur cidera janji sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 UUHT.<sup>29</sup>

Hak dalam ketentuan Pasal 6 UUHT ini merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan atau hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur lain. Sisa hasil penjualan, tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan. Apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan dapat langsung meminta kepada kantor lelang negara untuk menjual dalam pelelangan umum obyek hak tanggungan yang bersangkutan.<sup>30</sup>

Pembentuk UUHT melarang pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan tidak mengikuti cara atau prosedur yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UUHT. Apabila pemberi dan pemegang Hak Tanggungan menggunakan cara eksekusi objek hak tanggungan yang menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) dinyatakan “batal demi hukum”.<sup>31</sup>

Asas atau sifat Hak Tanggungan yang demikian inilah yang memberikan kepastian hukum bagi kreditor mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu bila debitur ingkar janji, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu dijual oleh pemiliknya (pemberi Hak Tanggungan) kepada pihak ketiga.

Bentuk perlindungan hukum bagi kreditor selanjutnya adalah kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan jika debitur wanprestasi. Seperti telah dijelaskan di atas UUHT memberikan berbagai cara eksekusi objek Hak Tanggungan, salah satunya yang dianggap sebagai cara yang paling memberikan kemudahan bagi kreditor adalah eksekusi yang didasarkan pada Pasal 6 UUHT yaitu eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri. Parate eksekusi dirasakan sebagai benteng penangkal, peranannya dapat efektif dan efisien guna percepatan pelunasan piutang, yang disediakan oleh perangkat hukum bagi kreditor, manakala debitur telah dinyatakan wanprestasi.

Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan dalam UUHT. Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang hak tanggungan, dengan pengecualian berlakunya akibat kepailitan pemberi hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan berhak menjual lelang obyek hak tanggungan lebih dulu untuk pelunasan piutangnya. Sisanya dimasukkan ke dalam *boedel* kepailitan pemberi hak tanggungan.<sup>32</sup>

Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan jalan mengeksekusi sendiri oleh pemegang hak tanggungan lewat lembaga pelelangan umum (kantor lelang), di mana hasil pelelangan tersebut diambil untuk melunasi pembayaran piutang-piutangnya. Parate eksekusi lewat pelelangan umum ini dapat dilakukan tanpa melibatkan pengadilan sama sekali (khusus untuk pemegang hak tanggungan pertama). Ketentuan ini menghapuskan keragu-raguan sebelumnya bahwa seolah-olah setiap eksekusi lewat kantor pelelangan umum harus dengan penetapan pengadilan. Padahal, anggapan ini tidak benar sama sekali, karena KUHPerdara juga mengenal model janji untuk mengeksekusi melalui kantor lelang, tanpa ikut campur tangan pengadilan sama sekali.<sup>33</sup>

Pelunasan haknya kreditor dapat melaksanakan eksekusi hak tanggungan berdasarkan pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan, atau titel eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan. Dibubuhi dengan irah-irahaan “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa: pelaksanaannya harus melalui penetapan dari ketua pengadilan negeri Eksekusi yang dilakukan oleh

<sup>29</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, h. 490.

<sup>30</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*. Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2009, h. 164.

<sup>31</sup> Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, h. 497.

<sup>32</sup> Purwahid Patrick dan Kashadi, *Op. Cit.*, h. 167.

<sup>33</sup> Munir Fuadi, *Hukum Jaminan Hutang*, Erlangga, Jakarta, 2013, h. 92.

ke kreditur pemegang hak tanggungan untuk melunasi utang debitur berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum. Hal ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal harus dieksekusi.

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dikatakan hak kreditor masih tetap ada dalam putusan Mahkamah Agung Nomor: 2868 K/Pdt/2018, akan tetapi hak tersebut tidak boleh mencederai hak debitur juga atas sisa lebih dari hasil pelelangan yang dilakukan, sebagaimana dengan penetapan nilai limit yang terlalu rendah saja dapat mencederai hak debitur, walaupun hak kreditor terpenuhi atas pelaksanaan lelang tersebut.

## **B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Pembatalan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2868 K/Pdt/2018**

Dalam penyelenggaraan lelang, tidak hanya diatur mengenai prosedur penyelenggaraan lelang eksekusi melainkan diatur pula prosedur pembelian objek lelang eksekusi yang dilakukan oleh peserta lelang dan pemenang/pembeli lelang.<sup>34</sup> Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti Lelang. Pembeli adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Pemenang/ Pembeli lelang adalah peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang melampaui nilai limit yang disahkan oleh Pejabat Lelang.<sup>35</sup>

Pasal 77 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 memberikan batasan bagi siapa saja yang dilarang menjadi peserta lelang. Pihak-pihak yang dilarang menjadi peserta lelang adalah Pejabat Lelang dan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama, suami atau istri serta saudara sekandung Pejabat Lelang, Pejabat Penjual, Pemandu Lelang, Hakim, Jaksa, Panitera, Juru Sita, Pengacara atau Advokat, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Penilai, Pegawai DJKN, Pegawai Balai Lelang dan Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II, yang terkait langsung dengan proses lelang. Khusus, pelaksanaan lelang eksekusi, pihak tereksekusi/ debitur/ tergugat/ terpidana yang terkait dengan lelang dilarang menjadi peserta lelang.

Untuk dapat ikut dalam pelaksanaan lelang, peserta lelang diharuskan menyetorkan atau menyerahkan jaminan penawaran lelang disertai dengan menunjukkan Nomor Pokok Wajib Pajak.<sup>36</sup> Besaran jaminan penawaran lelang ditentukan oleh Penjual dan disetorkan melalui rekening KPKNL. Pada saat pelaksanaan lelang diselenggarakan sesuai tempat dan waktu pelaksanaan, maka peserta lelang harus melakukan penawaran paling sedikit sama dengan nilai limit. Penawaran dapat dilakukan dengan menghadiri secara langsung ataupun melalui kuasa, atau penawaran dilakukan dengan melalui surat elektronik (email) atau melalui surat tromol pos atau melalui internet tanpa menghadiri secara langsung sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 64 angka (4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Penawaran yang telah disampaikan tidak boleh diubah atau dibatalkan oleh Peserta Lelang.<sup>37</sup> Setelah penawaran selesai maka Pejabat Lelang akan menentukan peserta lelang yang menjadi pembeli/pemenang lelang yang nantinya akan dituangkan dalam Risalah Lelang dan untuk benda tidak bergerak, Risalah Lelang turut ditandatangani oleh pembeli/pemenang lelang. Setelah pelaksanaan lelang selesai diselenggarakan maka pembeli/pemenang lelang diwajibkan untuk melakukan pelunasan harga lelang dan bea lelang paling lambat 5 hari kerja setelah pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui rekening

---

<sup>34</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Batiah Sinuraya, selaku Plh. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, pada Jum'at, tanggal 14 Agustus 2020, Pukul 10.10 Wib.

<sup>35</sup> Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, h. 63.

<sup>36</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Batiah Sinuraya, selaku Plh. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, pada Jum'at, tanggal 14 Agustus 2020, Pukul 10.10 Wib.

<sup>37</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Batiah Sinuraya, selaku Plh. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, pada Jum'at, tanggal 14 Agustus 2020, Pukul 10.10 Wib.

KPKNL. Pembayaran yang tidak dilakukan dalam jangka waktu tersebut, maka pengesahannya sebagai pembeli/pemenang akan dibatalkan oleh Pejabat Lelang dengan membuat pernyataan pembatalan.

Peserta lelang yang telah ditentukan sebagai pemenang lelang maka secara hukum akan menjadi pemilik objek lelang apabila telah melunasi sisa pembayaran atas objek yang lelang. Pembayaran tersebut dilakukan paling lama 3 (tiga) hari setelah ditentukannya nama pemenang lelang serta cara pembayarannya dapat tunai/cash atau dengan cek/ giro. Berdasarkan bukti pelunasan maka pemenang lelang dapat meminta bukti kepemilikan barang lelang yang dibeli kepada penjual lelang. Setelah lelang dilaksanakan maka sebagai tindak lanjut dari pelunasan hutang yang dijaminakan untuk jaminan hak tanggungan (untuk barang tetap) harus mengadakan peralihan hak, sedangkan peralihan hak untuk jaminan fidusia yaitu khusus untuk benda bergerak tidak terdaftar adalah seketika setelah dilakukannya pembelian atau pelunasan atas barang agunan yang dilelang tersebut.

Mengenai peralihan hak atas barang yang dijual lelang dapat dilihat dalam Pasal 200 Ayat 10 HIR atau Pasal 1 RBG, akan tetapi kedua pasal tersebut tidak menguraikan secara jelas hak apa saja yang beralih kepada pembeli lelang. Dari bunyi pasal tersebut dapat dirumuskan bahwa hak tereksekusi atas benda yang tidak bergerak pada penjualan lelang, berpindah kepada pembeli setelah memenuhi syarat-syarat pembelian. Untuk lebih memperjelas peralihan hak apa saja yang dapat dialihkan kepada pembeli maka dapat dikaitkan dengan Pasal 1474 dan Pasal 1475 KUH Perdata. Dirumuskan dalam kedua pasal tersebut yang diserahkan kepada pembeli adalah pemindahan hak kebendaan baik secara fisik dan nyata (*feitelijk*) maupun secara yuridis. Dengan kata lain yang dialihkan adalah benda objek jual beli dan hak kebendaan yang melekat pada benda tersebut, selain yang disebutkan tidak ikut beralih.<sup>38</sup>

Mengenai kepengurusan peralihan hak yang menjadi resiko pembeli, dapat dilihat dalam klausula risalah lelang yang menyebutkan antara lain:

“Bidang tanah/barang tetap yang terjual pada hari ini, saat itu juga menjadi hak dan tanggungan pembeli dan ia harus segera mengurus /membalik nama hak atas tanah/barang tetap tersebut yang telah dibelinya itu atas namanya sendiri” “Untuk dapat membalik nama hak atas barang tetap yang dibelinya itu, pembeli harus menunjukkan tanda terima lunas pembelian dari Kantor Lelang Negara Medan serta disertai Petikan Risalah Lelang kepada yang berwajib dalam urusan balik nama.” “Segala biaya dan bea balik namanya si pembeli dan uang–uang bunga serta denda –denda yang mungkin ada pajak-pajak yang masih menunggak atau belum dibayar denda-dendanya dan terutama uang pembasuh batin (*Gewetensgeld*) apabila ada ongkos-ongkos lain yang bersangkutan dengan balik nama tersebut dipikul dan dibayarkan oleh pembeli”.<sup>39</sup>

Berdasarkan prinsip pembagian benda, maka pelepasan hak untuk jaminan fidusia terbagi atas 5 (lima) golongan, yaitu:

#### 1. Peralihan Hak Terhadap Benda Tanah Yang Tidak Terdaftar

Terhadap benda tidak bergerak berupa tanah yang tidak terdaftar maka untuk peralihan hak harus disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan surat-surat, yaitu:

- a. Kutipan Risalah Lelang
- b. Bukti Identitas Pembeli
- c. Bukti Pelunasan Harga Pembelian
- d. Bukti-bukti tulisan yang menerangkan hak atas tanah berasal dari konversi hak-hak lama, atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan telah menguasai tanah selama 20 (dua puluh tahun) atau lebih secara berturut-turut dengan itikad baik, atau surat keterangan dari pemegang hak yang bersangkutan yang diuapkan oleh Kepala Desa /Kelurahan, bahwa tanahnya terletak didaerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan. Peralihan hak terjadi pada saat balik nama di kantor pertanahan.

#### 2. Peralihan Hak Terhadap Benda Bukan Tanah Yang Bergerak Terdaftar

<sup>38</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, h. 181.

<sup>39</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Batiah Sinuraya, selaku Plh. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, pada Jum'at, tanggal 14 Agustus 2020, Pukul 10.10 Wib.

Terhadap benda bergerak bukan tanah yang terdaftar untuk peralihan hak atas piutang harus didaftarkan oleh kreditor baru kepada Kantor Pendaftaran Fidusia. Sedangkan untuk menghapus (roya) jaga harus disampaikan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia Departemen Kehakiman Dan HAM RI Wilayah Sumatera Utara dengan melampirkan surat-surat, yaitu:

- a. membawa sertifikat asli jaminan fidusia
- b. membawa surat pengantar permohonan penghapusan (roya) dari kreditor. Untuk balik nama untuk benda bergerak bukan tanah yang terdaftar misalnya kendaraan bermotor dapat dilakukan pada Satlantas Poltabes Medan. Dengan mengajukan melampirkan surat-surat seperti, identintas diri, BPKB, STNK dan kendaraan yang akan dibaliknamakan.

### 3. Peralihan Hak Terhadap Benda Bukan Tanah Yang Bergerak Tidak Terdaftar

Mengenai peralihan benda yang bergerak yang tidak terdaftar yang dijual kepada pembeli, maka pada saat terjadinya pembelian tersebut terjadi peralihan hak atas benda. Hal ini sejalan dengan asas peralihan hak yang diatur dalam KUH Perdata Pasal 612 sudah digariskan cara peralihan hak sepanjang mengenai peralihan hak benda bergerak sudah sempurna dengan penyerahan nyata (*feitelijke levering*).

### 4. Peralihan Hak Terhadap Benda Bukan Tanah Yang Tidak Bergerak Terdaftar

Untuk satuan rumah susun yang dilelang, maka untuk pendaftaran peralihan hak diperoleh melalui lelang harus disampaikan kepada Kantor Pertanahan, dengan melampirkan surat-surat antara lain :

- a. Kutipan Risalah Lelang
- b. Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang, jika sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi maka harus dilampirkan Surat Keterangan dari Kepala KP2LN mengenai alasan tidak diberikannya sertifikat tersebut.
- c. Bukti Identintas pembeli.
- d. Bukti pelunasan harga pembelian. Peralihan hak terjadi setelah BPPN menerbitkan surat pernyataan melepaskan hak atas tanah dan pernyataan angkat sita dan menyerahkannya pada saat penyerahan dokumen kepemilikan barang.

### 5. Peralihan Hak Terhadap Benda bukan Tanah Yang Tidak Bergerak Tidak Terdaftar

Terhadap benda tidak bergerak bukan tanah yang tidak terdaftar adalah peralihan pada bangunan diatas tanah orang lain. Untuk hak tersebut harus dengan izin dari pemilik tanah. Dalam hal ini peralihan hak atas tanah orang lain memiliki fungsi dari benda yang yuridis administratif yang tidak melahirkan hak kebendaan. Kesimpulannya bahwa untuk penyerahan pada penjualan lelang benda bergerak, perjanjian obligatoir dan perjanjian kebendaannya jatuh bersamaan. Dengan demikian setelah terjadi penjualan lelang maka dianggap telah terjadi lelang dan penyerahan hasil lelang. Untuk barang tidak bergerak, penyerahannya terjadi pada saat balik nama di kantor pertanahan berdasarkan risalah lelang.<sup>40</sup>

Ada empat hal yang penting untuk membedakan antara benda bergerak dengan benda tidak bergerak, yaitu:

#### 1. Mengenai *bezit*-nya terhadap

Terhadap benda bergerak berlaku asas yang tercantum dalam Pasal 1977 ayat 1 KUHPerdata yaitu *bezitter* dari benda bergerak adalah sebagai *eigenaar* dari barang tersebut (*Bezit* berlaku sebagai titel yang sempurna/*Bezit geldt als volkomen titel*). Sedangkan benda tidak bergerak tidak demikian.

#### 2. Mengenai *levering*-nya/penyerahannya

Penyerahan benda bergerak dapat dilakukan dengan penyerahan secara nyata sedangkan penyerahan benda bergerak tidak bergerak harus dengan balik nama. Sekarang menurut Undang-undang Pokok Agraria penyerahan benda tidak bergerak harus dilakukan dan ditandatangani dihadapan PPAT/ Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam sertifikat.

<sup>40</sup> Tan Kamello, *Hukum Jaminan Fiducia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, PT. Alumni, Bandung, 2004, h. 34-35.



3. Mengenai *verjaring*-nya/kadaluarsanya/lewat waktu

Terhadap benda bergerak tidak mengenal kadaluarsa sebab berlaku asas yang tercantum dalam Pasal 1997 ayat 1.

4. Mengenai *bezwaring*/pembebanannya

Pembebanan terhadap benda bergerak harus dengan gadai sedangkan pembebanan terhadap bend tidak bergerak denangan hipotik.<sup>41</sup>

Ketentuan-ketentuan yang tertera dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang harus dipenuhi agar seseorang dapat menjadi peserta lelang. Pemenang lelang yang telah memenuhi ketentuan sebagai peserta lelang dan telah melakukan penawaran tertinggi dapat disebut sebagai Pemenang Lelang beriktikad baik. Sebagai Pemenang Lelang beriktikad baik maka sudah seharusnya mendapatkan perlindungan terhadap hak kepemilikan atas objek lelang. Namun seringkali Pemenang Lelang beriktikad baik justru menjadi pihak tergugat dalam sebuah gugatan lelang. Bahkan Risalah Lelang yang menjadi dasar dirinya sebagai Pemenang Lelang, dibatalkan oleh putusan pengadilan sehingga Pemenang Lelang mengalami kerugian.

Sebagaimana dikaitkan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2868 K/Pdt/2018, pembeli lelang dalam perkara ini diturut sertakan sebagai pihak Tergugat dalam pembatalan risalah lelang, padahal jika dikaji secara hukum, maka sah-sah saja pembeli lelang diikutsertakan sebagai Tergugat dalam pembatalan risalah lelang, karena telah menyinggung hak pembeli lelang dalam objek lelang yang dimenangkannya.

Pemenang lelang pada dasarnya memperoleh perlindungan hukum karena jika merujuk kepada sifat pejualan umum lelang, maka seharusnya antara pembeli lelang dan penjual lelang mempunyai kedudukan yang sama karena berdasarkan sifat penjualan umum lelang itu yang berupa perikatan antara kedua belah pihak mendapatkan kedudukan yang seimbang dengan adanya suatu perikatan<sup>42</sup> sebagaimana yang tertuang didalam buku III KUHPerdara tentang perikatan, sehingga seharusnya si pembeli/pemenang lelang mempunyai kedudukan yang seimbang ditambah lagi jika pelaksanaan dari proses lelang tersebut sudah sesuai dengan kaidah hukum peraturan instruksi lelang maka keduanya wajib untuk mendapat perlindungan hukum terhadap putusan pengadilan yang membatalkan lelang sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2868 K/Pdt/2018.

Kepastian hukum dan keadilan harus diberikan kepada pembeli lelang, dengan membebaskan kesalahan ganti rugi kepada pihak debitor yang melakukan kesalahan.<sup>43</sup> Pembeli Lelang beriktikad baik merupakan pihak yang paling rentan dirugikan apabila terdapat gugatan dari pihak ketiga. Dengan adanya putusan yang menyatakan batalnya Risalah Lelang, maka pembeli lelang juga menjadi pihak yang paling dirugikan atas putusan tersebut. Lebih lanjut, bahwa perlindungan terhadap pemegang lelang yang beriktikad baik belum mendapat perlindungan sesuai dengan apa yang diisyaratkan oleh undang-undang. Impikasi dari putusan pengadilan yang menyatakan lelang tidak sah dan batal demi hukum serta risalah lelang tidak mempunyai kekuatan mengikat yang artinya bahwa pembeli lelang atas objek lelang akan menjadi berakhir. Hal ini membawa dampak yang sangat besar terhadap pihak-pihak dirugikan yaitu kreditor dan pembeli lelang.

### **C. Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2868 K/Pdt/2018**

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

<sup>41</sup> R. Subekti, *Op. Cit.* h. 160.

<sup>42</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Batiah Sinuraya, selaku Plh. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, pada Jum'at, tanggal 14 Agustus 2020, Pukul 10.10 Wib.

<sup>43</sup> Purnama Tioria Sianturi, *Op. Cit.*, h. 406.

perjanjian atau persetujuan atau kontrak dimana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lainnya yang mengikatkan dirinya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>44</sup>

Dalam lelang eksekusi, kebanyakan barang yang dilelang tanpa kesukarelaan dari pemilik barang dan seringkali banyak pihak yang berkepentingan terhadap barang tersebut tidak menginginkan lelang. Apabila yang dilelang itu adalah tanah/tanah dan rumah yang sedang ditempati/dikuasai oleh tersita/lelang, maka dengan menunjuk kepada ketentuan yang terdapat dalam Pasal 200 ayat (10) dan ayat (11) HIR atau Pasal 218 Rbg, apabila terlelang tidak bersedia untuk menyerahkan tanah/tanah dan rumah itu secara kosong, maka terlelang, beserta keluarganya, akan dikeluarkan dengan paksa, apabila perlu, dengan bantuan yang wajib, dari tanah/tanah dan rumah tersebut berdasarkan permohonan yang diajukan oleh pemenang lelang.

Bila lelang dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum yang dinyatakan dalam 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.<sup>45</sup> Sebagaimana dikaitkan dengan putusan Mahkamah Agung Nomor: 2868 K/Pdt/2018, Majelis Hakim menyatakan tidak berkekuatan hukum risalah lelang No. 547/2016, tanggal 18 Mei 2016, yang terbit atas proses lelang yang dilakukan oleh KPKNL Medan, sebagaimana risalah lelang tersebut terbit dengan tidak berpedoman pada prosedur dari pelaksanaan lelang yang tidak baik, sebagaimana risalah lelang tersebut terbit salah satunya akibat nilai limit dari pelaksanaan lelang tersebut terlalu rendah dari objek pasar.

Adanya penerimaan permohonan kasasi ini, membuat Tergugat yang sebelumnya telah dimenangkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor : 369/PDT/2017/PT MDN yang membatalkan Putusan pengadilan Negeri Medan dengan Nomor 348/Pdt.G/2016/PN-MDN perihal menyatakan tidak berkekuatan hukum tetap risalah lelang dan segala surat-surat yang terbit atas lelang dilakukan, sehingga perihal putusan tersebut mengakibatkan penetapan eksekusi Lelang No. Penetapan Eksekusi No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007 tidak dapat dijalankan untuk dieksekusi objek lelangnya.

Akibat hukum merupakan suatu akibat atau dampak yang diberikan oleh hukum atas tindakan dari subjek hukum.<sup>46</sup> Adapun akibat hukum yang ditimbulkan dari hasil putusan Mahkamah Agung Nomor: 2868 K/Pdt/2018 yang membatalkan lelang tersebut adalah sebagai berikut:

1. Akibat hukum terhadap kepemilikan barang yang telah dibeli melalui lelang.

Barang kembali kepada keadaan semula, yaitu dalam kepemilikan si Penggugat yaitu debitur pemilik barang atau pihak ketiga pemilik barang dengan putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka barang kembali tetap pada kepemilikan debitur, namun tetap dalam status barang jaminan sebagaimana sebelum lelang dilaksanakan.

2. Akibat hukum terhadap hak pembeli lelang atas barang dan hasil lelang.

Akibat hukum terhadap pembeli lelang dapat dilihat dari segi barang objek lelang dan dari segi hasil lelang yang telah disetorkannya. Dimana dalam putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka hak pembeli lelang atas objek lelang menjadi berakhir. Sehingga dari segi hasil lelang, seharusnya dikembalikan oleh pihak yang menjadi kuasa undang-undang mewakili pemilik barang sebagai penjual, diantaranya kreditur atau pemegang hak tanggungan. Hukum dalam hal ini peraturan perundang-undangan tidak mengatur hasil lelang yang dibayar sebagai akibat pembatalan lelang apakah menyangkut pokok, bunga dan biaya. Demikian juga hukum tidak mengatur jangka waktu pengembalian. KUHPerdara hanya mengatur akibat hukum pembatalan perjanjian menerbitkan kewajiban ganti kerugian jika pembatalan perjanjian karena perbuatan melawan hukum.

3. Akibat Hukum terhadap hak penjual/pihak yang diwakilinya selaku kuasa undang-undang terhadap barang dan hasil lelang.

---

<sup>44</sup> M. Ichsan Alfara, "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)", dalam *Jurnal Notary* [Vol 2, No 1 \(2020\)](#), h. 626.

<sup>45</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Batiah Sinuraya, selaku Plh. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, pada Jum'at, tanggal 14 Agustus 2020, Pukul 10.10 Wib.

<sup>46</sup> Achmad Ali, *Op. Cit.*, h. 92.

Akibat hukum terhadap penjual lelang dapat dilihat dari segi barang objek lelang dan dari segi hasil lelang. Sebagaimana dalam putusan Mahkamah Agung Nomor: 2868 K/Pdt/2018 lelang batal dan tidak sah, maka penjual tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit atau kewajiban-kewajiban tereksekusi lelang atas barang objek lelang, akibatnya penjual lelang harus mengembalikan hasil lelang kepada pembeli lelang. Dari segi barang, maka barang kembali ke dalam status barang semula.

Dalam lelang berdasarkan perjanjian kredit, maka pembatalan lelang berakibat objek lelang kembali ke status barang jaminan. Sedangkan jika lelang berdasarkan hubungan Pemohon Eksekusi dengan Termohon Eksekusi, maka pembatalan lelang berakibat objek lelang kembali ke status barang jaminan umum berdasarkan Pasal 1131 KUHPerduta.

Dengan demikian putusan Mahkamah Agung Nomor: 2868 K/Pdt/2018 yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, tidak menghilangkan hak-hak Penjual atau pihak yang diwakilinya selaku kuasa undang-undang untuk memperoleh pelunasan hutang-hutang debitur, hanya penundaan untuk memperoleh pemenuhan perjanjian kredit dari pihak debitur atau memenuhi perjanjian.

4. Akibat Hukum Terhadap kewajiban debitur yang menjadi dasar untuk pelaksanaan lelang.

Akibat hukum kewajiban debitur untuk memenuhi perjanjian sebagai dasar pelaksanaan lelang. Sebagaimana putusan Mahkamah Agung Nomor: 2868 K/Pdt/2018 menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka barang kembali pada keadaan semula, berarti pelaksanaan lelang dan hasil lelang dianggap tidak pernah ada, hutang debitur kembali kepada posisi semula.

Berdasarkan hal tersebut, jika merujuk dalam hal lainnya, maka akibat Hukum dari pelaksanaan putusan pengadilan yang membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi tersebut yaitu:<sup>47</sup>

1. Objek sengketa akan kembali ke posisinya semula sebelum dilaksanakan lelang tersebut yaitu menjadi jaminan dari debitur terhadap kreditor, demikian hak dari pemenang lelang atas objek sengketa pun berakhir meskipun objek sengketa telah dilakukan penyerahan, baik penyerahan secara fisik/nyata melalui pengosongan, maupun penyerahan yuridis melalui balik nama di Kantor Pertanahan;
1. Kreditor tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit atau kewajiban-kewajiban tereksekusi lelang atas barang objek lelang, barang kembali ke dalam status barang jaminan juga terjadi penundaan untuk memperoleh pemenuhan perjanjian kredit dari pihak debitur;
2. Terhadap pembeli lelang, implikasinya berupa hak pembeli lelang tidak dilindungi oleh hukum yaitu berupa hak-hak yang melekat atas objek lelang yang dibelinya tidak dapat dinikmati.

Tidak dapat dihindari bahwa kepentingan penggugat mempunyai peranan pokok dalam suatu gugatan yang harus diperiksa dan diadili oleh hakim.<sup>48</sup> Akan tetapi, suatu putusan yang dijatuhkan semestinya tetap memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku serta dapat menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya dalam menuntaskan penyelesaian perkara, hingga tiada pihak yang merasa harus menjalankan suatu putusan dengan lebih besarnya kerugian. Sebagaimana suatu putusan apabila dijatuhkan dengan pertimbangan-pertimbangan hukum yang jelas dan dikembalikan pada norma atau ketentuan yang ada, maka setelah dijatuhkannya putusan tersebut tidak akan menimbulkan terjadinya kondisi dimana salah satu pihak harus menanggung kerugian lebih besar, berlaku pula sebaliknya yakni salah satu pihak dapat menanggung kerugian yang lebih besar apabila terjadi suatu putusan dijatuhkan dengan melampaui batas kewenangan atau melebihi yang dimohonkan dalam petitum tanpa mengikuti dan tanpa disertai dengan ketentuan yang berlaku.

---

<sup>47</sup> Dian Awalini Rosulistiyani, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Dan Pemenang Lelang (Studi Putusan No. 61/Pdt.G/2012/PN. Kediri Tentang Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Pengadilan Negeri)", dalam jurnal Diponegoro Law Journal Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016, h. 20.

<sup>48</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, h. 216.

### KESIMPULAN

Akibat hukum terhadap pembatalan risalah lelang eksekusi hak tanggungan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2868 K/Pdt/2018 bahwa barang kembali kepada kepemilikan debitor, namun tetap menjadi barang jaminan sebagaimana status barang tersebut sebelum terjadinya lelang. Terkait akibat hukum bagi pemenang lelang, maka pembeli lelang atas objek lelang akan menjadi berakhir. Hal ini juga membawa dampak yang sangat besar terhadap pihak-pihak dirugikan yaitu kreditor yakni terhambat atas pembayaran piutang dari pelaksanaan lelang yang dibatalkan serta kerugian bagi pemenang lelang dimana uang yang telah disetor untuk pembelian objek lelang menjadi tertahan karena objek lelang yang dilelang dibatalkan oleh pengadilan.

### DAFTAR PUSTAKA

#### A. Buku

- Abdulkadir, Muhammad, dan Rilda, Muniarti, 2000, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Agustina, Rosa, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.
- Ali, Achmad, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta.
- Alwi, Hasan, 2007, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Arto, Mukti, 2004, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Ashshofa, Burhan, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Budiono, Herlien, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian*, PT.Citra Aditya. Bakti, Bandung.
- Ediwarman, 2015, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum Panduan Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi*, Softmedia, Medan.
- Efendi, Jonaedi, dan Ibrahim, Johny, 2018, *Metode Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Depok.
- Fuady, Munir, 2013, *Hukum Jaminan Hutang*, Erlangga, Jakarta.
- , 2012, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 2013, *Perbuatan Melawan Hukum-Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Harahap, M. Yahya, 2006, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- , 2006, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- , 2004, *Beberapa Permasalahan Hukum Acara pada Peradilan Agama*, Sinar Grafika, Jakarta.
- , 2007, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Harsono, Boedi, 2004, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Hermansyah, 2009, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Hernoko, Agus Yudha, 2008, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta.
- HS., Salim, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Ibrahim, Johny, 2011, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang.
- Indrati S., Maria Farida, 2013, *Ilmu Perundang-Undangan 1*, Kanisius, Jakarta.
- Kamello, Tan, 2004, *Hukum Jaminan Fiducia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, PT. Alumni, Bandung, 2004.
- Kansil, CST., 2006, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Kansil, CST., dkk, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jala Permata Aksara, Jakarta.
- Komaruddin dan Komaruddin, Yooke Tjuparmah, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Lubis, M. Solly, 2011, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta.
- , 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.

- Meliala, Djaja S., 2007, *Masalah Itikad Baik Dalam KUH Perdata*, Binacipta, Bandung.
- Mertokusumo, Sudikno, 2002, *Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Permasalahan dan Hambatan*, UGM Press, Yogyakarta.
- , 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- , 2007 *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Muljadi, Kartini, dan Widjaja, Gunawan, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, Kencana.
- Nasution, Bahder Johan, 2012, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Mandar Maju, Bandung.
- Ngadijarno, FX., Laksito, Nunung Eko, dan Listiani, Isti Indri, 2009, *Lelang: Teori dan Praktik*, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, Jakarta.
- Notodisoerjo, R. Soegondo, 2009, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Patrik, Purwahid, dan Kashadi, 2009, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- Projodikoro, Wirjono, 2000, *Perbuatan Melawan Hukum*, Sumur, Bandung.
- Rahardjo, Satjipto, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rasjidi, Lili, dan Sidharta, B. Arief, 2003, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Rato, Dominikus, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Ridwan, HR., 2016, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Press, Jakarta.
- Salbiah, 2004, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*, Pusat Pendidikan dan Palatihan Perpajakan, Jakarta.
- Saleh, Roeslan, 2001, *Jurimetrie: Suatu Cara Berfikir dan Berbuat dalam Hukum*, Aksara Baru, Jakarta.
- Salman, Otje, 2008, *Kesadaran Hukum Masyarakat terhadap Hukum Waris*, Alumni, Bandung.
- , 2002, *Teori Hukum*, Refika Aditama, Jakarta.
- Septianto, Firman, 2006, *Hukum Lelang, Pelaksanaan dan Dasar Hukumnya*, Prenada Media, Jakarta.
- Setiawan, Rahmat, 2010, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Bina Cipta, Bandung
- Sianturi, Purnama T., 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung.
- Singarimbun, Masri, dan Effendi, Sifian, 2013, *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta.
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 2009.
- Sjarif, Surini Ahlan, dan Elmiyah, Nurul, 2006, *Hukum Kewarisan Perdata Barat. Pewarisan menurut Undang-Undang*, Kencana, Jakarta.
- Siregar, Doli. D., 2002, *Optimalisasi Pemberdayaan Harta Kekayaan Negara, Peran Konsultan Penilai dalam Pemulihan Ekonomi Nasional*, PT. Gramedia Pustaka Umum, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, dan Mamuji, Sri, 2006, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soemitro, Rochmat, 2003, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eressco, Bandung.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, 2008, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, CV. Bina Usaha, Yogyakarta.
- Subekti, *Hukum Acara Perdata*, 2001, Bina Cipta, Bandung.
- , 2004, *Ringkasan Tentang Hukum Keluarga dan Hukum Waris*, Intermasa, Jakarta.
- Sunggono, Bambang, 2008, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Suryabrata, Sumadi, 2011, *Metodologi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sutedi, Adrian, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sutiarnoto, 2018, *Peraturan Hukum Lelang Di Indonesia*, USU Press, Medan.
- Syahrani, Riduan, 2007, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Usman, Rachmadi, 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- , 2009, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta.



**B. Jurnal, Artikel, Karya Ilmiah**

- Alfara, M. Ichsan, “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)”, dalam *Jurnal Notary* [Vol 2, No 1 \(2020\)](#).
- Fahmi, Herzie Riza, “Dasar Pertimbangan Penetapan Nilai Limit Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”, dalam *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Volume 4, Nomor 2, Juni 2019.
- Fatoni, Mohamad Fuad, “Wewenang Tim Penilai (Appraisal) Dalam Menentukan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan”, dalam Tesis Program Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.
- Christian, Jordy Herry, “Kajian Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Faktor Pembatalan Lelang Atas Objek Jaminan”, *Lex Scientia Law Review*. Volume 3 No. 2, November 2019.
- Kamello, Tan, 2002, *Perkembangan Lembaga Jaminan Fiducia: Satau Tinjauan Putusan Pengadilan dan Perjanjian di Sumatera Utara*, Disertasi, PPs-USU, Medan.
- Muslihah, Khoirul, “Analisis Terhadap Hak Gugat Debitur Pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah”, dalam *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Widyagama Malang*
- Nugrohandhini, Dwi, “Akibat Hukum Gugatan dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”, dalam *Jurnal Bina Mulia Hukum* Volume 4, Nomor 1, September 2019.
- Pangemanan, Alventura Bernard, “Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dan Akibat Hukumnya Terhadap Kreditur”, dalam *Jurnal Mahasiswa pada Pascasarjana Unversitas Sam Ratulangi, Manado, Lex Et Societatis* Vol. VI/No. 4/Jun/2018.
- Putu Widyantini, Ni Luh, dkk, “Perlindungan Hukum Bagi Debitur (Nasabah) Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kreidt Perbankan Ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen, *Jurnal Ilmu Hukum Kertha Wicara*, Vol. 2 No. 1. Februari 2013.
- Pratami, Clara Egia, “Perlindungan Terhadap Pemenang Lelang Yang Risalah Lelangnya Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 247/PDT/2018/PT.BDG Tanggal 23 Juli 2018)”, dalam *Jurnal Hukum*, [Vol 2, No 1 \(2020\)](#).
- Rianto, Ria Desmawati, 2014, “Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah”, *Journal Article Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*.
- Rosilistiyani, Dian Awal, “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dan Pemenang Lelang (Studi Putusan No. 61/Pdt.G/2012/PN. Kediri Tentang Pembatalan Lelang Ekseksui Hak Tanggungan Oleh Pengadilan Negeri)”, dalam *jurnal Diponegoro Law Journal* Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016.
- Simanjuntak, Herry Anto, “Penyelesaian Utang Debitur Terhadap Kreditur Melalui Kepailitan”, dalam *Jurnal Justika / Vol.1 / No.1 / Agustus 2019*.
- Soekendar, Marcel, 2009, *Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit Pada PT. Bank Dipo Internasional Cabang Medan*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Sucihati, Ita, “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr)”, dalam *Student Journal Hukum*, April 2014.
- Tista, Adwin, “Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia”, dalam *Jurnal al ‘Adl*, Vol. 5 No. 10, 2013.
- Yonimurwanto, Nugroho, dan Muamarah, Hanik Susilawati, “Penilaian Dalam Rangka Lelang Barang Sitaan Pajak”, dalam *Seminar Nasional I Universitas Pamulang Program Studi D3 Akuntansi Aula Rektorat*, ISSN : 977 25993430 04, tanggal 13 Desember 2018.

Zaki, Begiyama Fahmi, 2016, “Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online”, *Fiat Justisia Journal of Law*, Volume 10 Issue 2, April-June 2016.

### **C. Internet**

Anonim, “Alasan Yuridis Pembatalan Lelang”, melalui <https://litigasi.co.id/>, diakses pada tanggal 8 Juni 2020, Pukul 09.10 Wib.

Anonim, “Lelang Berdasarkan Pasal 6 UUHT Batal”, melalui <http://entitas-hukum-indonesia.blogspot.com>, diakses pada tanggal 8 Juni 2020, Pukul 10.20 Wib.

Anonim, “Perbedaan Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Dengan Akta Yang Dibuat Di Hadapan Notaris” sebagaimana dimuat dalam <https://www.hukumonline.com>, diakses pada tanggal 25 Maret 2019, Pukul 20.00 WIB.

Anonim, “Pengertian hukum” sebagaimana dimuat dalam: <https://www.maxmanroe.com>, diakses pada tanggal 26 Juni 2019, Pukul 16.00 WIB.

Artikel yang ditulis oleh Teddy Lahati dengan judul “Proses Hakim Dalam Membuat Putusan Mengkonstatir (Bagian I)” yang di ambil dari web [https:// www.badilag.net.](https://www.badilag.net.), diakses pada tanggal 22 Agustus 2020, Pukul 10. 20 WIB.

Kementerian Keuangan RI, “Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL”, melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>, diakses pada tanggal 20 Desember 2020, Pukul 20.10 Wib.

Khalim, Abdul, “Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL”, melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>, diakses tanggal 20 Januari 2021, Pukul 20. 10 Wib.

### **D. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.