

## PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG ATAS GUGATAN PEMBATALAN LELANG OLEH DEBITOR / PEMILIK JAMINAN

**Marselia Yolanda Mantara**

Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya  
E-mail: marseliayolanda1@gmail.com

### **Abstract**

*The granting of a credit by a bank is usually followed by collateral that's given by the debtor. The debtor does not only borrow funds from the bank but also gives collateral of equal or greater value to the bank. The function of collateral is to assure the creditor that that the debtor's debt can be paid off. In practice, when a credit loan becomes bogged down, the bank can execute collateral given by the debtor through a process where the debtor must be declared unable to pay his debt to the creditor. One solution to this problem is via auctioning. An auction is a public sale of goods preceded by an Auction Announcement where the price is offered verbally or in writing. Its price will increase or decrease until the highest bid is found.*

*Keywords: Collateral, Credit, Auction*

### **Pendahuluan**

Di era globalisasi seperti saat ini persaingan di dunia usaha sangatlah ketat dan keras. Bukan hanya kerajinan dan bakat yang dibutuhkan dalam bersaing di dunia usaha, tapi masih banyak faktor lain yang dapat mendukung keberlangsungan suatu usaha, salah satunya adalah modal. Tidak dapat dipungkiri modal menjadi salah satu faktor utama dalam menjalankan dan mengembangkan bisnis. Tanpa modal pelaku usaha tidak dapat mendirikan atau mengembangkan usaha yang dijalankan. Seiring dengan meningkatnya kegiatan usaha, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan yang sebagian besar dana yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut yang diperoleh melalui pemberian kredit oleh lembaga perbankan di Indonesia. Pengertian kredit menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, "kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga"

Pemberian kredit oleh lembaga perbankan biasanya diikuti dengan adanya jaminan yang diberikan debitur. Debitur tidak hanya meminjam sejumlah dana kepada Bank, namun secara beriringan juga memberikan jaminan kebendaan yang mempunyai nilai yang sama atau melebihi nilai hutang pada bank. Fungsi jaminan adalah sebagai kepastian pelunasan hutang

debitur kepada kreditur. Secara yuridis jaminan mempunyai fungsi untuk mengcover hutang debitur pada Bank. Berdasarkan pasal 1131 *burgerlijk wetboek* (BW) "Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu". Menurut Sutan Remy Sjahdini "dengan berlakunya ketentuan pasal 1131 BW, maka dengan sendirinya atau demi hukum terjadilah pemberian jaminan oleh seorang debitur kepada setiap krediturnya atas segala kekayaan debitur itu".<sup>1</sup> Pada praktek di lapangan saat kredit menjadi macet, maka bank dapat mengeksekusi jaminan yang diberikan debitur melalui proses dimana debitur harus dinyatakan tidak mampu lagi membayar hutangnya pada kreditur. Menurut I Made Soewandi, debitur dapat dikategorikan bermasalah apabila:

1. Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya tepat waktu sebagaimana yang telah diperjanjikan sejak semula, sejak kredit diberikan.
2. Jangkawaktu kredit telah jatuh tempo, namun debitur tidak dapat melunasi kredit yang diperoleh tersebut.
3. Jangka waktu kredit belum jatuh tempo, namun debitur telah wanprestasi.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Sutan Remy Sjahdeini, 1996, *Hak Tanggungan: Asas-asa, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah-masalah yang dihadapi oleh perbankan*, Surabaya, Airlangga University press, h.5.

<sup>2</sup> I Made Soewandi, 2005, *Balai Lelang*, Yogyakarta, Yayasan Gloria, h.16-17.

Salah satu jalan menyelesaikan masalah kredit macet yang mengalami kebuntuan adalah dengan lelang. Berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang /PMK.27/2016 selanjutnya disebut PerMenKeu/27/2016 yang mengatur bahwa:

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.

Lelang di Indonesia mulai dikenal sejak tahun 1908 dengan dikeluarkannya *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang Stb 1908 Nomor 190) dan *Vendu Instructie* (Instruksi lelang Stb 1908 Nomor 190).<sup>3</sup> Keberadaan lembaga lelang di Indonesia yang diatur di dalam sistem hukum dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Siapapun dapat memanfaatkan lelang untuk menjual barang secara lelang.

Ada berbagai jenis lelang yaitu, lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib, dan eksekusi sukarela. Pelelangan yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan bank adalah lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan.

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.<sup>4</sup>

Lelang eksekusi oleh bank terhadap obyek jaminan seringkali tidak mendapat restu dari pemilik jaminan. Banyak pihak yang memiliki kepentingan masing-masing terhadap obyek lelang. Keadaan ini menyebabkan pihak yang tidak setuju melayangkan gugatan ke pengadilan terkait obyek yang dilelang, sehingga banyak sekali gugatan terkait lelang yang masuk ke pengadilan.

Ada beragam keadaan yang menjadi alasan dari gugatan yang masuk ke pengadilan, misalnya prosedur pelelangan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ada, nilai limit yang terlalu rendah, pihak debitor yang merasa dirugikan ataupun yang belum diberitakutkan tentang adanya lelang,

dan masih banyak alasan-alasan yang menjadi penyebab masuknya gugatan ke pengadilan, baik perkara perdata maupun perkara tata usaha Negara.

Debitor yang tidak memenuhi kewajibannya terhadap kreditor, maka jaminan harus dijual melalui pelelangan umum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan menentukan bahwa, apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang hak tanggungan atau kreditor untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 6, atau title eksekutorial yang tertera dalam sertifikat hak tanggungan pertama sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2). Pelunasan kepada pemegang hak tanggungan dengan hak preferen diutamakan atau didahulukan dari kreditor lainnya.

Pemegang hak tanggungan mempunyai kewenangan yang diberikan oleh undang-undang hak tanggungan untuk menjual obyek hak tanggungan sendiri melalui pelelangan umum untuk mendapatkan pelunasan atas hutang debitor. Penjualan obyek hak tanggungan berdasarkan kekuasaan sendiri bukanlah eksekusi dalam arti eksekusi di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang melalui pasal 224 HIR.

Surat Edaran Depertemen Keuangan Republic Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No.SE.23/PN/2000 tanggal 22 Novembar menegaskan bahwa dalam pelaksanaan eksekusi lelang yang dilakukan oleh balai lelang harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Dalam akta pemberian hak tanggungan harus dimuat janji sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 jo pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak tanggungan yaitu apabila debitor cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan ats kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- b. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditor pemegang hak tanggungan pertama.
- c. Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Lelang Negara sekarang bernama Pejabat Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara.
- d. Pengumuman Lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi,

<sup>3</sup> *Ibid*, h. 39.

<sup>4</sup> Rachmadi Usman, 2015, *Hukum Lelang*, Jakarta Timur, Sinar Grafika, h. 30.

- e. Tidak diperlukan persetujuan debitor untuk pelaksanaan lelang,
- f. Nilai limit lelang sedapat mungkin ditentukan oleh badan penilai,
- g. Pelaksanaan lelang pasal 6 UU Hak tanggungan ini dapat melibatkan balai lelang pada jasa pra lelang.<sup>5</sup>

Ada beberapa hal yang penting dalam lelang eksekusi yaitu, penawaran lelang, pemenang lelang/pembeli, pembayaran dan penyetoran, penyerahan dokumen kepemilikan barang. Prosedur lelang pertama-tama pemohon lelang (kreditor) melakukan permohonan lelang kepada KPKNL atau Pejabat Lelang. Pemohon menunggu penetapan tanggal, hari dan jam lelang dari KPKNL atau Pejabat Lelang, jika jadwal telah dikeluarkan maka pemohon memberikan pengumuman lelang di surat kabar harian atau cara pengumuman lainnya. Bagi peserta lelang yang hendak mendaftar maka harus melakukan daftar online dan menyetorkan uang jaminan ke rekening KPKNL. Pelaksanaan lelang sesuai dengan jadwal yang dikeluarkan oleh KPKNL atau Pejabat Lelang, jika ada pemenang lelang maka harus melakukan pembayaran harga lelang kepada KPKNL yang kemudian oleh KPKNL bea lelang akan disetorkan ke khas Negara. Hasil bersih lelang disetor ke pemohon lelang (kreditor). Setelah semua tahap di atas KPKNL akan menyerahkan dokumen dan petikan risalah lelang sebagai bukti untuk balik nama dan sebagainya. Dengan adanya risalah lelang pembeli lelang secara sah dapat melakukan proses balik nama atas barang dibelinya. Setelah proses balik nama, lelang tersebut digugat oleh pemilik barang sehingga merugikan pemenang lelang.

Adapun Putusan Perkara putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 19 November 2015 Nomor Nomor 31/Pdt.G/2015/PN Jmb Tahun 2015 sebagai contoh kasus nyata terjadinya pinjam meminjam antara Bank Mega dan Masdiati dengan hak tanggungan berupa hak milik atas tanah dan bangunan sebagai jaminannya. Tetapi dalam perjalanannya debitor mengalami kemunduran dalam kegiatan usaha sehingga debitor mengalami kesulitan dalam memenuhi angsuran kredit kepada kreditor. Tanpa sepengetahuan debitor kreditor mendaftarkan pelelangan

atas tanah berikut bangunan rumah permanent milik debitor kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jambi (KPKNL). Atas permohonan tersebut melalui Surat Penetapan Lelang Nomor: S-2587WKpl.04/KNL.01/2014 Tanggal 28 Oktober 2014 telah melaksanakan pelelangan atas tanah berikut bangunan rumah permanent milik Masdiati pada Tanggal 28 Nopember 2014, dan sebagai pembeli ditetapkan atas nama AMRIZAL sebagaimana tertera pada kutipan risalah lelang.

Setelah diterbitkannya risalah lelang debitor mengajukan gugatan terhadap jaminan hak atas tanah dan bangunan yang dijamin pada bank Mega pada tanggal 29 April 2015. Debitor menuntut pembatalan risalah lelang yang telah terbit karena merasa dirugikan karena nilai jual obyek lelang yang terlalu rendah dan debitor tidak mendapat pemberitahuan terkait akan diadakannya pelelangan terhadap jaminan miliknya.

Hasil dari gugatan debitor tersebut oleh hakim dikabulkan bahwa risalah lelang dibatalkan. Dalam hal ini pemenang lelang mengalami banyak kerugian baik, material, tenaga, waktu dan pikiran. Kasus seperti ini sering kali merugikan pemenang lelang karena belum adanya perlindungan hukum bagi pemenang lelang di Indonesia, baik dalam PerMenKeu/27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Oleh karena itu untuk menjamin adanya perlindungan hukum bagi pemenang lelang maka perlu diadakan penelitian ini.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah : Perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang lelangnya dibatalkan oleh pengadilan karena adanya gugatan debitor pemilik jaminan yang merasa dirugikan karena terlalu rendahnya nilai limit

### **Pembahasan**

#### **1. Pembatalan Lelang oleh Pengadilan**

Berawal dari kata peradilan yang terdiri dari kata dasar "adil" dan mendapat kan awalan "per" serta akhiran

<sup>5</sup> *Ibid*, h.58-59.

“-an”, berarti sesuatu yang berkaitan dengan pengadilan.<sup>6</sup>

Pengadilan disini bukanlah diartikan semata-mata sebagai badan untuk mengadili, melainkan sebagai pengertian yang abstrak, yaitu “hal memberikan keadilan “ artinya peradilan adalah segala sesuatu yang bertalian dengan tugas hakim dalam memutus perkara, baik perkara perdata maupun perkara pidana, untuk mempertahankan atau menjamin ditaatinya hukum materiil.<sup>7</sup>

Dalam perkembangan perekonomian di Indonesia sering terjadi pinjam meminjam antara kreditor dan debitor. Proses pinjam meminjam tentunya harus disertai dengan adanya jaminan yang memberi rasa aman bagi kreditor selaku peminjam bahwa ada jaminan hutang-hutang pasti akan dibayarkan. Jika debitor lalai atau wanprestasi saat tanggal jatuh tempo, maka kreditor berhak untuk mengeksekusi jaminan tersebut.

Apabila berbicara tentang eksekusi, kebanyakan orang berpandangan selalu dikaitkan dengan eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, atau dikaitkan dengan suatu akta dengan titel eksekutorial yang masuk dalam kategori Hukum Perdata Formil. Semua ini dapat dimengerti karena pada umumnya orang berpendapat bahwa segala sesuatu yang ada sangkutpautnya dengan eksekusi otomatis masuk wewenang pengadilan.

Setelah mengetahui perkembangan *grosse acte hipotik* sampai dengan berlakunya sertifikat Hak Tanggungan, menginjak pada kegunaannya manakala debitor wanprestasi. Bagi kreditor yang menggunakan *grosse acte hipotik*/sertifikat Hak Tanggungan, berarti tunduk pada eksekusi yang diatur oleh Hukum Acara Perdata, khususnya ada pasal 24 H.I.R. / 258 R.Bg., sehingga prosedur eksekusi harus tunduk dan patuh pada Hukum Acara Perdata. Hal tersebut berbeda dengan prosedur eksekusi yang mendasarkan pada Pasal 1158 B.W untuk benda bergerak atau Pasal 1178 ayat (2) B.W. untuk benda

tidak bergerak yang dikenal dengan *parate executie*.<sup>8</sup>

Pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri selama ini hanya terhadap tagihan bank, yang oleh pihak kreditor sebelumnya telah mengajukan permohonan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah mana hak tanggungan itu berada.

Setelah debitor wanprestasi, akan mendapat peringatan dari bank untuk membayar angsuran hutang maupun bunga kredit. Jika tidak mampu membayar lagi maka kreditor akan mengeksekusi jaminan dengan lelang.

Yang berhak mengeksekusi objek jaminan adalah kreditor selaku pemegang hak tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dimana pada sertifikat tersebut dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, pemegang Hak Tanggungan pertama juga mempunyai hak untuk melakukan eksekusi langsung terhadap obyek Hak Tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan kredit, apabila debitur ingkar janji. Hal mana didasarkan pada kuasa yang diberikan oleh debitor maupun oleh undang-undang kepada pihak kreditor. Adapun kelebihan dari kekuatan eksekutorial dalam lelang yaitu:

- a. Adil, karena lelang dilaksanakan secara terbuka, tidak ada prioritas diantara peserta lelang, kesamaan hak dan kewajiban antara peserta lelang, kesamaan hak dan kewajiban antara peserta menghasilkan pelaksanaan lelang yang obyektif.
- b. Aman, karena lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan oleh Pejabat lelang yang bersifat independen. Oleh karena itu pembeli pada dasarnya cukup terlindungi. Sistem lelang mengharuskan Pejabat lelang meneliti terlebih dahulu secara

<sup>6</sup> Sudikno Mertokusumo, 1983, *Sejarah Peradilan dan Perundang-undangan di Indonesia Sejak 1942 dan Apakah Kemanfaatan Bagi Kita Bangsa Indonesia*, Disertasi, Liberty. Yogyakarta, h.179.

<sup>7</sup> *Ibid*, h.2-3.

<sup>8</sup> Herowati Poesko, *Dinamika Hukum Parate executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013.

formal tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (subjek dan objek lelang). Bahkan pelaksanaan lelang harus lebih dahulu diumumkan sehingga memberikan kesempatan apabila ada pihak-pihak yang ingin mengajukan keberatan atas penjualan tersebut. Oleh karena itu, penjualan secara lelang adalah penjualan yang aman.

- c. Cepat dan efisien, karena lelang didahului dengan pengumuman lelang, sehingga peserta lelang dapat berkumpul pada saat hari lelang dan pada saat itu pula ditentukan pembelinya, serta pembayarannya secara tunai.
- d. Mewujudkan harga yang wajar, karena pembentukan harga lelang dasarnya menggunakan sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan.
- e. Memberikan kepastian hukum, karena dari setiap pelaksanaan lelang diterbitkan risalah lelang yang merupakan akta autentik, yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.<sup>9</sup>

Berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Pada Pasal 27 tentang pembatalan sebelum lelang menyatakan bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.

Pembatalan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan sebelum lelang maupun setelah lelang. Pembatalan sebelum lelang hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau penetapan provisional atau putusan dari pengadilan. Pembatalan lelang dengan putusan/penetapan pengadilan disampaikan secara tertulis harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai. Dalam hal terjadi pembatalan lelang tersebut penjual dan pejabat lelang harus mengumumkan kepada peserta lelang

pada saat pelaksanaan lelang. Pembatalan lelang atas permintaan penjual dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku bagi penjual. Pembatalan lelang tersebut disampaikan secara tertulis dengan disertai alasan, dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai, termasuk dalam pembatalan lelang atas permintaan penjual, apabila penjual tidak hadir dalam pelaksanaan lelang yang menyebabkan lelang menjadi batal dilaksanakan. Pembatalan lelang atas permintaan penjual akan dikenakan Bea Lelang Batal sesuai dengan Peraturan Pemerintah tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan sesuai isi pasal Pasal 29 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berdasarkan Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- a. SKT / SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- b. Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum, khusus Lelang Eksekusi;
- c. Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;
- d. Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi;
- e. Tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;
- f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan Barang kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21;
- g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan;

<sup>9</sup> I Made Soewandi, *Op.cit*, h.10.

- h. Keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar;
- i. Terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta;
- j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual; atau
- k. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.

Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal keadaan memaksa (*force majeure*) terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada atau pelaksanaan lelang tanpa kehadiran Peserta Lelang. Pembatalan lelang tanpa kehadiran Peserta Lelang dengan penawaran melalui surat elektronik (email), tromol pos atau internet, Penyelenggara Lelang atau Pejabat Lelang harus mengumumkan pembatalan lelang tersebut kepada Peserta Lelang melalui aplikasi lelang internet, surat elektronik (email, telepon, website, short message service, dan/ atau papan pengumuman pada Penyelenggara Lelang.

Berdasarkan pasal 33 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam hal terjadi pembatalan lelang seperti keadaan diatas maka Peserta Lelang yang telah menyetorkan Uang Jaminan Penawaran Lelang atau menyerahkan Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang tidak berhak menuntut ganti rugi.

## 2. Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum

Dalam kehidupannya, manusia memiliki hak dan kewajiban yang saling berhubungan dan bahkan saling berbenturan. Adanya perbedaan keinginan dan kebutuhan menciptakan perbedaan pula dalam hal hak dan kewajiban. Akibatnya terjadilah benturan-benturan kepentingan yang dapat menguntungkan maupun yang dapat merugikan. Didalam hukum, kita akan menemukan istilah perbuatan melanggar hukum yaitu, suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian terhadap pihak-pihak lain sehingga adanya gugatan dari pihak-pihak tersebut.

Istilah perbuatan melanggar hukum dalam bahasa Belanda *onrechtmatige daad* mempunyai arti yang sempit, yaitu arti yang dipakai dalam Pasal 1365 *Burgelijk Wetboek* dan hanya berhubungan dengan penafsiran dari pasal tersebut sedang kini "perbuatan melanggar hukum" ditujukan kepada hukum yang pada umumnya berlaku di Indonesia yang sebagian terbesar merupakan hukum adat.<sup>10</sup>

Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (BW) dalam Buku III BW, dalam pasal 1365 BW tidak memberikan definisi yang jelas tentang arti dari perbuatan melanggar hukum, melainkan hanya mengatur tentang ganti rugi yang didapat dari perbuatan melanggar hukum.

Pasal 1365 BW yang berisi: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

Suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, maka harus memenuhi unsur-unsur perbuatan sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan, perbuatan disini meliputi perbuatan aktif (berbuat sesuatu) maupun pasif (tidak berbuat sesuatu). Perbuatan aktif maksudnya seseorang melakukan suatu perbuatan yang bertentangan, padahal secara hukum diwajibkan untuk patuh terhadap perintah Undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Perbuatan pasif maksudnya, seseorang dengan berdiam saja ia melanggar hukum dalam keadaan menurut hukum ia seharusnya bertindak namun tidak melakukan apa-apa secara sadar.
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum. Manakala seseorang melakukan sesuatu yang bertentangan dengan apa yang diwajibkan oleh undang-undang, ketertiban umum dan atau kesusilaan, maka perbuatan itu dianggap telah melanggar hukum,

<sup>10</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Mandar Maju, Bandung, h. 1.

sehingga dapat dituntut oleh pihak lain yang merasa dirugikan.

- c. Adanya kesalahan dari pelaku, Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya jika memenuhi:
  - 1) Ada unsur kesengajaan;
  - 2) Ada unsur kelalaian (negligence, culpa), dan
  - 3) Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (rechtvaardiging-grond), seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.
- d. Adanya kerugian bagi korban. Yang dimaksud dengan kerugian, terdiri dari kerugian materil dan kerugian immateril. Sehingga ganti rugi yang diberikan juga dapat diartikan, bukan hanya berupa uang saja tapi penafsiran yang sesungguhnya adalah ganti rugi dalam bentuk mengembalikan keadaan yang ada menjadi seperti semula, sebelum terjadinya perbuatan melanggar hukum. Penafsiran ini berdasarkan keputusan Hoge Road dalam keputusan tanggal 21 Maret 1943 dalam perkara W. P. Kreuningen melawan Van Bessum cs.<sup>11</sup>
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Hubungan kausal merupakan salah satu ciri pokok dari adanya suatu perbuatan melawan hukum. Dimana jika ada sebab yaitu perbuatan seseorang yang dianggap melanggar hukum sehingga ada akibat yaitu ada korban atau orang yang merasa dirugikan. Dalam bidang hukum perdata pentingnya ajaran kausalitas adalah untuk meneliti adakah hubungan kausal antara perbuatan melanggar hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dipertanggung jawabkan.

Penafsiran Perbuatan melanggar hukum dalam perjalanannya mengalami perkembangan sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Awalnya Perbuatan melanggar hukum hanya ditafsirkan melanggar hukum-hukum tertulis saja,

namun dalam perkembangan banyak ditemui perbuatan-perbuatan melanggar hukum yang tidak tertulis.

Baru sejak tahun 1919, setelah dipelopori oleh Pengadilan Tertinggi di Negeri Belanda (putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919, termuat dalam majalah "Nederlandsche Jurisprudentie" 1919-101), istilah "onrechtmatige daad" ditafsirkan secara luas sehingga meliputi juga suatu perbuatan, yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan yang dianggap pantas dalam pergaulan hidup masyarakat.<sup>12</sup>

Dalam membuat pasal tentang perbuatan melanggar hukum, tentunya ada tujuan penting yang ditujukan untuk kepentingan banyak orang, yang disatukan dalam pasal 1365 BW yaitu sebisa mungkin mengganti kerugian korban atau dengan kata lain mengembalikan keadaan korban ke keadaan semula seperti sebelum ada peristiwa perbuatan melanggar hukum terjadi.

Jika dikaitkan dengan kasus lelang pada Putusan Perkara putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 31/Pdt.G/2015/PN Jmb tanggal 19 November 2015, Pasal perbuatan melanggar hukum ini dapat dipakai sebagai pasal pendukung dibatalkannya lelang yang telah terbit risalah lelangnya karena kasus tersebut memenuhi unsur-unsur perbuatan melanggar hukum, selain itu pembatalan lelang untuk mencapai tujuan dari pasal 1365 BW yaitu memulihkan keadaan korban yang mengalami kerugian.

Bukti bahwa kasus pada Putusan Perkara putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 31/Pdt.G/2015/PN Jmb tanggal 19 November 2015 memenuhi unsur-unsur perbuatan melanggar hukum:

- a. Adanya suatu perbuatan, dalam kasus tersebut ada tindakan yang dilakukan oleh Misdiati dan Bank Mega yang melakukan perjanjian kredit dengan jaminan tanah dan bangunan milik Misdiati, hingga Misdiati tidak mampu lagi membayar angsuran dan bunga dari kredit tersebut, sehingga Bank Mega melakukan lelang atas obyek jaminan tersebut.
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum, pelelangan yang dilakukan Bank Mega

<sup>11</sup> Moegni Djojodirdjo, 1982, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Pramita, Jakarta, h.76.

<sup>12</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Op.cit*, h.7.

tersebut bertentangan dengan Peraturan yang berlaku pada saat itu terkait nilai limit yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106 Tahun 2013 adalah Rp300.000.000,- namun Bank Mega dan KPKNL hanya menetapkan nilai limit senilai Rp 190.000.000,- dimana nilai limit ini bertentangan dengan peraturan yang berlaku apa lagi nilai jual obyek lelang pada saat itu seharusnya adalah Rp 500.000.000,-

- c. Adanya kerugian bagi korban, tentunya tindakan Bank Mega dan KPKNL yang menentukan harga limit terlalu rendah sangatlah merugikan Misdiati sebagai debitor akibat nilai jual obyek jaminan yang terlalu rendah.
- d. Adanya kesalah dari pelaku, pada kasus ini yang menjadi unsur kesalah dari pelaku adalah kesengajaan karena meskipun sudah mengerti tentang peraturan terkait minimal nilai limit yang telah ditentukan oleh peraturan lelang yang ada namun secara sengaja menetapkan nilai limit yang sangat rendah dengan tujuan agar obyek lelang bisa laku dengan cepat.
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, antara perbuatan dari tergugat I dan III yaitu Bank Mega dan KPKNL yang menetapkan dan menjual obyek lelang dengan nilai limit yang sangat rendah dan dibawah standar Peraturan Menteri Keuangan tentunya sangatlah merugikan Misdiati sebagai Debitor karena Misdiati berhak menerima sisa dari pelunasan hutang kepada Bank Mega dari penjualan obyek jaminan secara lelang.

Berdasarkan uraian di atas, tindakan Bank Mega dan KPKNL dalam menentukan nilai limit dibawah standard yang telah ditentukan oleh Peraturan Menteri Keuangan Tentang Peraturan Pelaksanaan Lelang telah memenuhi semua unsur-unsur Perbuatan Melanggar hukum (PMH) sehingga bisa menggunakan pasal 1365 BW sebagai dasar pengajuan pembatalan lelang karena adanya perbuatan melanggar hukum.

Putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan baik tingkat pertama atau banding ataupun tingkat kasasi kebanyakan terkait PMH dalam arti luas. Pertimbangan hakim terkait PMH dalam arti luas karena melanggar hak termohon lelang/pemilik barang dan harga yang tidak objektif dan tidak realistis/terlalu rendah sehingga bertentangan dengan kepatutan serta kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat. Dalam berbagai putusan, dengan dikabulkannya petitum penggugat terkait PMH dalam arti luas yaitu pelaksanaan lelang melanggar hukum namun lembaga peradilan tidak serta merta menyatakan risalah lelang batal demi hukum atau bahkan pelaksanaan lelang sendiri batal demi hukum.

Dalam salah satu putusan hakim, pertimbangan hakim dengan menyatakan perbuatan tergugat KPKNL yang telah melaksanakan lelang adalah sebagai perbuatan melawan hukum yaitu terkait harga yang terbentuk dari lelang terlalu rendah/dibawah harga pasaran. Implikasinya dari putusan tersebut adalah, yaitu:

- a. Barang kembali kepada sisi semula/dalam kepemilikan si penggugat/debitor, maka otomatis hak pembeli lelang atas objek lelang akan berakhir;
- b. Bank kreditor tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit atau kewajiban-kewajiban tereksekusi lelang atas barang objek lelang, barang kembali ke dalam status barang jaminan. Terjadi penundaan untuk memperoleh pemenuhan perjanjian kredit dari pihak debitor;
- c. Terhadap pembeli lelang, implikasinya berupa hak pembeli lelang tidak dilindungi oleh hukum yaitu berupa hak-hak yang melekat atas hak atas objek lelang yang dibelinya tidak dapat dinikmati.<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kementerian Keuangan, Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL, [www.djkn.kemenkeu.go.id](http://www.djkn.kemenkeu.go.id), diunduh tanggal 14 April 2014.



Adanya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur mengenai nilai limit adalah upaya pemerintah untuk meminimalisir jumlah gugatan yang masuk ke pengadilan terkait lelang. Dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, potensi gugatan sangat tinggi. Total gugatan yang masuk ke DJKN/KPKNL (berdasarkan Buletin Media Kekayaan Negara Edisi No.14 Tahun IV/2013) adalah 2.458 dan 1.500 lebih adalah gugatan dari lelang eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan. Namun pada kenyataannya masih sangat tinggi jumlah gugatan yang masuk ke pengadilan terkait lelang eksekusi. Untuk melindungi korban dalam kasus seperti ini di Indonesia sejak awal terbentuk undang-undang sudah mengantisipasi dengan adanya pasal 1365 BW tentang Perbuatan Melanggar Hukum dengan berbagai perluasan penafsirannya seiringan dengan perkembangan hukum di Indonesia.

Dalam banyak kasus gugatan terhadap pelaksanaan lelang, yang menjadi petitum penggugat adalah perbuatan melawan hukum (PMH). Tuntutan/petitum yang diajukan oleh penggugat dalam gugatannya pada intinya adalah gugatan perbuatan melawan hukum (PMH). Menurut Wirjono Prodjodikoro, perbuatan melawan hukum adalah tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun yang secara tidak langsung juga melanggar hukum.<sup>14</sup>

### 3. Perlindungan Hukum Pemenang Lelang yang Dibatalkan

Salah satu tujuan hukum dibuat di Indonesia adalah memberi perlindungan bagi masyarakatnya. Termasuk undang-undang Hak Tanggungan yang memberi perlindungan bagi kreditor dan juga debitor dalam perjanjian kredit dan diikuti dengan jaminan. Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan debitor 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 tersebut. Pasal ini memberikan jaminan bagi Bank sebagai kreditor preferen yang mendapatkan hak eksklusif untuk dilunasi terlebih dahulu utang-utangnya karena adanya hak tanggungan. Begitu pula dengan debitor yang dilindungi karena Undang-undang sudah menentukan penjualan obyek jaminan melalui lelang sehingga mencegah berbagai macam kemungkinan yang merugikan debitor.

Keunggulan lelang sebagai suatu institusi pasar, penjualan secara lelang mempunyai kelebihan atau keunggulan karena penjualan secara lelang bersifat built in control, objektif, kompetitif, dan autentik.<sup>15</sup>

Built in control maksudnya lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilakukan didepan umum. Artinya lelang dapat diawasi oleh seua orang dan siapa saja, sehingga jika ada persoalan atau ada pihak-pihak yang keberatan dengan proses lelang ini dapat mengajukan keberatan. Bersifat Objektif maksudnya pada lelang tidak ada pihak yang menjadi prioritas, baik penjual maupun pembeli, lelang bersifat netral. Kompetitif artinya para pembeli dapat melakukan persaingan harga untuk mendapatkan obyek lelang dengan cara yang sehat tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun. Bersifat autentik maksudnya penjualan secara lelang akan menghasilkan suatu risalah lelang yang bersifat autentik yang dapat digunakan oleh pembeli untuk balik nama atau bagi penjual sebagai bukti sah penjualan yang telah dilakukan. Adapun yang dimaksud dengan risalah lelang berdasarkan pada Pasal 1 angka 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur bahwa risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Ketentuan

<sup>14</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Op.cit*, h.6-7.

<sup>15</sup> Lihat Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kementrian Keuangan Indonesia, 22 Maret 2011. "Prosedur Lelang", dalam <http://www.djkn.depkeu.go.id>, diunduh pada tanggal 12 Agustus 2012, h, 1-3.

Pasal 1 angka 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut secara implisit juga menegaskan bahwa dengan adanya risalah lelang maka pemenang lelang memiliki dasar hukum yang kuat untuk menguasai dan/atau mendapat objek dari lelang tersebut.

Risalah lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna adalah bukti telah terjadi perjanjian jual-beli antara penjual barang dengan pemenang lelang. Perjanjian jual-beli merupakan salah satu bentuk dari perjanjian bernama, karena perjanjian jual-beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang telah diatur di dalam KUHP.

Dalam perjanjian kredit baik debitur maupun kreditor mendapatkan perlindungan dari Undang-undang sesuai uraian diatas namun jika dikaitkan dengan kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 31/Pdt.G/2015/PN Jmb, dimana Misdiati selaku penggugat menggugat Bank Mega, Amrizal selaku pemenang lelang, KPKNL, dan Kantor pertanahan karena merasa diperlakukan tidak adil dengan penjualan secara lelang obyek Hak Tanggungan dengan sertifikat atas nama Misdiati yang dijual dibawah nilai limit. Penggugat mengaku bahwa tanpa sepengetahuannya Tergugat I menyampaikan permohonan pelelangan atas tanah berikut bangunan rumah permanent milik Penggugat kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jambi (Tergugat III) melalui surat Nomor; 153/JBI/14 Tanggal 20 Oktober 2014. Melalui Surat Penetapan Lelang Nomor: S-2587WKpl.04/KNL.01/2014 Tanggal 28 Oktober 2014 telah melaksanakan pelelangan atas tanah berikut bangunan rumah permanent milik Penggugat pada Tanggal 28 November 2014, dan sebagai pembeli ditetapkan atas nama AMRIZAL (Tergugat II) sebagaimana KUTIPAN RISALAH LELANG Nomor: 719/2014. Berdasarkan Kutipan Risalah lelang Nomor: 719/2014 besarnya harga pembelian atas tanah berikut bangunan rumah permanent milik Penggugat adalah sebesar Rp. 191.500.000.00,- (seratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah). Harga pembelian tersebut sebesar Rp.

191.500.000.00,- (seratus sembilan satu juta lima ratus ribu rupiah) sangatlah merugikan Penggugat, karena harga sesungguhnya atas tanah berikut bangunan rumah permanent milik Penggugat adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) hal ini diperkuat dengan pendapat para saksi di pengadilan yang mengatakan demikian untuk harga jual rumah dan bangunan tersebut. Penggugat merasa keberatan dengan pelaksanaan eksekusi Lelang Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV. Penjualan objek lelang dengan harga di bawah nilai limit dapat mengakibatkan batalnya eksekusi lelang karena penjualan lelang dengan harga dibawah nilai limit dapat menimbulkan kerugian bagi debitur sebagai pemilik atas tanah tersebut.

Pada kasus ini jika disesuaikan dengan peraturan yang berlaku Peraturan lelang yang digunakan saat ini adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, namun kasus ini terjadi pada tahun 2014 dan putusannya keluar pada tahun 2015 sehingga peraturan yang tepat digunakan terhadap kasus ini adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106 Tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pada saat itu berdasarkan peraturan nilai limit yang berlaku adalah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Harga limit dapat ditentukan oleh tim penilai yang ditunjuk oleh kreditor dan nilai limit untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, Eksekusi Jaminan Fiducia dan Eksekusi Harta Pailit tidak ditetapkan dengan nilai likuidasi. Sedangkan pada kasus tersebut nilai limit yang ditetapkan kreditor hanya Rp190.000.000 oleh karena itu majelis hakim melihat ada kesengajaan dan tidak ada upaya dari pihak-pihak yang bersangkutan untuk memperingati nilai limit yang terlalu rendah.

Jika memandang hanya dari satu sudut pandang saja maka yang terlihat yang menjadi korban dan juga sebagai pihak yang dirugikan adalah misdiati yang mengalami perlakuan tidak adil dan semena-mena. Namun pada kasus ini jika melihat dari sudut pandang yang berbeda maka jika mengamati kasus ini pihak yang dirugikan bukan hanya penggugat yaitu

Misdiati saja akibat nilai limit yang terlalu rendah, namun Tergugat II atas nama Amrizal sebagai pemenang lelang juga menjadi pihak yang dirugikan. Amrizal melihat pengumuman lelang melalui media masa yang dilakukan oleh penjual sebagai syarat sah lelang. Setelah mengetahui adanya pengumuman lelang Amrizal mendaftarkan diri pada penyelenggaraan lelang untuk menjadi peserta lelang, dengan berbagai macam syarat yang telah ditentukan oleh penyelenggara lelang dan mengikuti semua prosedur yang wajib diikuti oleh peserta lelang.

Prosedur yang harus diikuti oleh peserta lelang setelah semua dokumen lengkap, peserta lelang mendapat nomor induk peserta lelang, dimana nomor ini digunakan pada saat pelelangan. Menjelang pelaksanaan lelang pejabat lelang melakukan pembacaan tata tertib serta memberikan ilustrasi mengenai barang lelang dan memberikan kesempatan kepada peserta lelang untuk menanyakan hal yang dianggap perlu. Pada saat lelang dibuka oleh pejabat lelang dilanjutkan dengan penawaran harga, peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi akan ditunjuk sebagai pemenang mencapai nilai limit sebagaimana yang diatur pasal 74 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Tanggal 28 November 2014 pada proses lelang tersebut Amrizal keluar sebagai pemenang lelang dengan penawaran harga tertinggi diatas harga limit. Obyek lelang berhasil terjual dengan nilai sebesar Rp. 191.500.000.- dengan limit yang diberikan Tergugat I ( Bank Mega) atas jaminan Sertifikat Hak Milik No. 2630 senilai Rp 190.000.000.- dan lelang tersebut telah dimenangkan oleh Amrizal sebagai Tergugat II.

Pada keadaan ini dapat dilihat bahwa Amrizal sebagai pemenang lelang yang telah melakukan prosedur lelang dengan benar dan pada akhirnya memenangkan lelang ikut dirugikan akibat dibatalkannya risalah lelang oleh pengadilan. Secara hukum tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi. Sebagai pembeli Amrizal sudah mengalami kerugian, baik waktu, materi, maupun kerugian dalam bentuk lainnya

untuk melakukan lelang hingga menjali statusnya sebagai Terugat dalam perkara ini.

Dengan dibatalkannya Risalah lelang yang telah terbit dengan demikian Amrizal sebagai pemilik atas obyek lelang yang dimenangkannya menjadi batal juga. Demikian segala kecurian Amrizal untuk biaya-biaya balik nama dan pajak tidak diperhitungkan sama sekali dan ditanggung sendiri oleh Amrizal.

Memang dalam perkara ini gugatan pada Amrizal sebagai Tergugat II ditolak oleh Majelis Hakim dan hanya menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara. Namun sebagai pembeli yang beritikad baik seharusnya Amrizal mendapatkan ganti rugi atas segala kerugian yang dia alami baik dari segi materi yaitu semua biaya yang ia keluarkan saat lelang, balik nama terhadap tanah dan bangunan, dan membayar pajak, selain itu untuk mengikuti peradilain iapun harus mengeluarkan banyak biaya, waktu dan juga tenaga. Seharusnya Amrizal mendapat perlindungan hukum dalam arti jika terjadi kasus sedemikian rupa dimana ada kesalahan dari pihak-pihak lain dan pada akhirnya Risalah lelang dibatalkan demi hukum oleh pengadilan, sebagai pemenang lelang atau pembeli yang beritikad baik seharusnya mendapatkan ganti rugi yang sama atas kerugian-kerugian selama perkara dan proses lelang. Hal ini juga sebagai hukuman bagi pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab agar tidak membuat kesalahan dan pelanggaran secara sengaja sehingga dapat menyebabkan Risalah lelang yang telah terbit setara akta autentik menjadi batal demi hukum oleh pengadilan.

### **Kesimpulan**

- a. Penjualan Obyek Hak tanggungan di bawah nilai limit yang telah ditetapkan Peraturan Menteri Keuangan yang berlaku dapat menjadi alasan adanya gugatan pembatalan lelang dengan menggunakan pasal 1365 tentang Perbuatan Melanggar Hukum dengan syarat kasus tersebut memenuhi unsur-unsur dari Perbuatan melanggar hukum, yaitu:

- 1) Adanya suatu perbuatan,
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum,
- 3) Adanya kesalahan dari pelaku,

- 4) Adanya kerugian bagi korban,
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Risalah lelang yang telah terbit dapat dibatalkan jika korban mengajukan gugatan Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) ke pengadilan tas kerugian yang dialaminya akibat lelang dengan nilai limit yang dibawah standard yang telah ditetapkan oleh peraturan yang ada.

- b. Seringkali dalam kasus pembatalan lelang seperti ini yang dianggap korban adalah debitor saja, namun jika melihat dari sudut pandang yang lain ternyata pemenang lelang juga menjadi pihak yang sangat dirugikan baik itu dari segi biaya, waktu, maupun tenaga. Jadi seharusnya pemenang lelang diberikan ganti rugi yang sesuai dengan kerugian yang sudah dialaminya.

#### Saran

- a. Agar terciptanya keadilan dan rasa aman bagi semua pihak sebaiknya pemerintah melakukan perombakan atau perbaikan terhadap peraturan lelang yang berlaku saat ini karena sudah tidak relevan lagi dengan kepentingan masyarakat, sehingga peraturan yang ada dapat memberikan perlindungan bagi semua pihak, baik debitor, kreditor, maupun pemenang lelang.
- b. Pada putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 31/Pdt.G/2015/PN Jmb tanggal 19 November 2015, seharusnya ditambahkan dalam putusan untuk ganti rugi yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat III terhadap Amrizal selaku pemenang lelang yang turut menjadi pihak yang dirugikan.

#### Daftar Pustaka

- Djojodirdjo, Moegni, 1982, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Pramita, Jakarta.
- Djumhana, Muhammad, 2000, *Hukum Perbankan di indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Jusuf, Jopie, 1997, *Panduan Dasar untuk Account Officer*, cetakan ke II, UPP AMO YKPN.

Marwan, M. dan Jimmy P, 2009, *Kamus Hukum: Dictionary Of Law Complete Edition*, Reality Publisher, Surabaya.

Mertokusumo, Sudikno, 1983, *Sejarah Peradilan dan Perundang-undangan di Indonesia Sejak 1942 dan Apakah Kemanfaatan Bagi Kita Bangsa Indonesia*, Disertasi, Liberty, Yogyakarta.

Prodjodikoro, R. Wirjono, 2000, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Mandar Maju, Bandung.

Poesko, Herowati, 2013, *Dinamika Hukum Parate executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta.

Rahman, Hasanuddin, 1995, *Aspek-aspek Hukum Pembrian Kredit Perbankan di Indonesia, Panduan Legal Officer*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Sjahdeini, Sutan Remy, 1996, *Hak Tanggungan: Asas-asa, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah-masalah yang dihadapi oleh perbankan*, Surabaya, Airlangga University Press.

Soewandi, I Made, 2005, *Balai Lelang*, Yayasan Gloria, Yogyakarta.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, 2007, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Liberty Offset Yogyakarta, Cetakan ke-4, Yogyakarta.

Usman, Rachmadi, 2015, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta Timur.

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

#### Website

Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kementrian Keuangan, Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL, [www.djkn.kemenkeu.go.id](http://www.djkn.kemenkeu.go.id), diunduh tanggal 14 April 2014.

Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kementrian Keuangan Indonesia, 22 Maret 2011, Prosedur lelang, dalam

<http://www.djkn.depkeu.go.id>, diunduh pada tanggal 12 Agustus 2012.

Direktorat Jendral Kekayaan Negara  
Kementrian Keuangan Indonesia, 22  
Maret 2011. "Prosedur Lelang", dalam  
<http://www.djkn.depkeu.go.id>, diunduh pada tanggal 12 Agustus 2012.