

## KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG YANG BERITIKAD BAIK DALAM PERSPEKTIF PACTA SUNT SERVANDA

Untung Sudarsono\* dan Pita Permatasari\*\*.

Fakultas Hukum Universitas UIN Syarif Hidayatullah Jakarta

Jl. Ir H. Juanda No.95, Cemp. Putih, Kec. Ciputat Tim., Kota Tangerang Selatan, Banten 15412

E-Mail : [Sukmanasobar@gmail.com](mailto:Sukmanasobar@gmail.com), [Tutisusilawatikartadimadja@gmail.com](mailto:Tutisusilawatikartadimadja@gmail.com)

Naskah diterima : 21/03/2022, revisi : 28/04/2022, disetujui 10/05/2022

### Abstrak

Pembahasan dari permasalahan yang timbul dalam penelitian ini adalah bahwa legalitas dan kekuatan hukum eksekusi lelang objek jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan atas permohonan kreditor pemegang sertipikat Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bank adalah sah dan memiliki kekuatan hukum, karena eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kreditor pemegang sertipikat Hak Tanggungan didasarkan kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini adalah Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang bertitikad baik atas gugatan pelawanan yang diajukan oleh debitor pemberi Hak Tanggungan adalah pemenang lelang harus dilindungi hak-haknya secara hukum dalam hal kepemilikan objek lelang yang berupa objek jaminan Hak Tanggungan yang telah dibelinya secara sah dari badan lelang yang melaksanakan lelang sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Dasar pertimbangan hukum majelis hakim kasasi Mahkamah Agung atas gugatan keberatan debitor pemberi Hak Tanggungan dalam putusan MA No.3564.K/PDT/2015 adalah bahwa pengajuan kasasi yang diajukan oleh Pelawan I Z dan Pelawan II S tidak memiliki dasar hukum yang jelas, dan perolehan objek lelang oleh pemenang lelang ZO dilakukan melalui suatu prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga legalitas dan keabsahan pemenang lelang dalam menguasai objek lelang berupa objek jaminan Hak Tanggungan tersebut adalah sah dan memiliki kekuatan hukum serta harus dilindungi secara hukum.

**Kata Kunci :** Lelang, Kepastian Hukum, Pembeli Beritikad Baik

### Abstract

*The discussion of the problems that arise in this study is that the legality and legal force of the execution of the auction of the mortgage object which is carried out at the request of the creditor holding the Mortgage certificate in a bank credit agreement is legal and has legal force, because the execution of the object of the mortgage guarantee is carried out by the creditor holding the Mortgage certificate based on the provisions of the applicable laws and regulations in this case is Article 6 UUHT no. 4 of 1996. Legal protection for the winner of the auction who has good intentions on the lawsuit filed by the debtor providing the Mortgage Rights is that the winner of the auction must be protected. their legal rights in*



***terms of ownership of the auction object in the form of a mortgage guarantee object that has been legally purchased from the auction agency that carries out the auction in accordance with the applicable legal provisions. The basis for the consideration of the Supreme Court cassation judges on the demands of the debtor providing Mortgage in the Supreme Court decision No.3564.K/PDT/2015 is that the appeal filed by Pelawan IZ and Pelawan II S does not have a clear law, and the acquisition of the auction object by the winner The ZO auction is carried out through a procedure and applicable legal provisions so that the legality and validity of the auction winner in controlling the object of the auction in the form of a mortgage guarantee is valid and has legal force and must be protected by law.***

**Keywords:** Auction, Legal Certainty, Good Intention Buyers

## A. Latar Belakang

Kredit perbankan yang merupakan salah satu kegiatan usaha bank konvensional telah banyak membantu masyarakat. Hal ini karena perbankan mempunyai peran strategis sebagai penggerak perekonomian nasional melalui fungsi intermediary yaitu menghimpun dan menyalurkan dana.<sup>1</sup> Terbukti dengan adanya kegiatan peyaluran pinjaman uang melalui kredit kepada masyarakat dapat mendukung perkembangan perekonomian dalam masyarakat, sehingga taraf kehidupannya juga meningkat. Masyarakat yang meminjam uang dari bank mempunyai kedudukan sebagai debitur harus tetap beritikad baik untuk mengembalikan pinjaman pokok yang ia pinjam beserta bunganya dalam waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit. Disisi lain bank sebagai kreditor dalam menyalurkan kredit kepada nasabahnya, diwajibkan melakukannya berdasarkan asas perbankan yang sehat dan prinsip kehati-hatian. Mengingat pentingnya kredit perbankan dalam pembangunan ekonomi Indonesia, maka sudah seharusnya pihak pemberi kredit, penerima kredit, dan pihak-pihak terkait mendapatkan perlindungan dengan adanya suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang berkepentingan. Jaminan atau collateral ini menjadi syarat dalam perjanjian kredit bank karena dapat menjadi langkah antisipasi dalam perjanjian kredit yang beresiko tinggi dan memastikan bahwa debitur akan melaksanakan prestasinya.

Bank lebih menyukai jaminan kebendaan khususnya hak tanggungan, karena selain ada benda yang secara khusus disendirikan sebagai jaminan, objek hak tanggungan adalah tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang mempunyai nilai ekonomis yang semakin meningkat dari waktu ke waktu.<sup>2</sup>Asas kebebasan berkontrak itu bukannya bebas mutlak, tetapi ada beberapa pembatasan yang diberikan oleh pasal-pasal KUH Perdata terhadap asas ini yang membuat asas ini merupakan asas tidak terbatas. Berikut adalah beberapa batasan dari asas kebebasan berkontrak ini:<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Lastuti Abubakar dan Tri Handayani, "Implementasi Prinsip Kehati-hatian Melalui Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank", *Rechtidee*, Vol.13, No.1, Juni 2018. hlm. 63.

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm.66.

<sup>3</sup> <https://www.kompasiana.com/suwandymardan/55001bbaa33311d37250fc23/asas-kebebasan-berkontrak-dalam-hukum-perjanjian-di-indonesia>

1. Kesepakatan para pihak. Pasal 1320 ayat (1) menentukan bahwa perjanjian atau kontrak tidak sah apabila dibuat tanpa adanya sepakat dari para pihak yang membuatnya. Ketentuan tersebut mengandung pengertian bahwa kebebasan suatu pihak untuk menentukan isi perjanjian dibatasi oleh sepakat pihak lainnya. Dengan kata lain asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh kesepakatan para pihak.
2. Ketentuan perundang-undangan. Pasal 1320 jo. 1337 menentukan bahwa para pihak tidak bebas untuk membuat perjanjian yang menyangkut *causa* yang dilarang oleh undang-undang. Jika isi perjanjian terdapat hal-hal yang dilarang oleh undang-undang maka perjanjian itu batal demi hukum.
3. Itikad baik para pihak. Pasal 1338 ayat (3) menegaskan bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dari bunyi pasal tersebut menunjukkan bahwa kebebasan berkontrak dibatasi oleh itikad baik masing-masing pihak. Jika dalam perjanjian itu terdapat salah satu pihak yang beritikad jahat, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau ditarik kembali.

Dalam praktiknya terdapat dinamika yang mungkin terjadi dalam upaya kreditur untuk menjual barang jaminan melalui lelang, salah satunya adalah upaya gugatan atau bantahan ke pengadilan dari debitur yang ditujukan kepada kreditur sebagai penjual, KPKNL sebagai perantara pelaksanaan lelang, dan pemenang lelang. Oleh karenanya, masih ada masyarakat yang kurang berminat mengikuti lelang karena dalam prosesnya cukup rentan terhadap upaya hukum seperti gugatan. Hal ini kiranya perlu menjadi perhatian bagi para pihak terkait untuk melakukan edukasi sehingga masyarakat mengetahui proses yang perlu dilakukan agar mendapat perlindungan hukum. Hukum yang ditegakkan oleh instansi penegak hukum yang disertai tugas untuk itu, harus menjamin kepastian hukum demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum, akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Untuk diperlukannya kepastian hukum pembeli lelang dalam perspektif *pacta sunt servanda* mengingat banyaknya upaya hukum gugatan yang dilakukan sebelum, ketika dan sesudah lelang terhadap objek barang lelang.

## B. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian normative dengan menggunakan data sekunder, yang dimana dalam penelitian tersebut mengkaji hukum tertulis, penjelasan umum, Pasal demi Pasal dan Undang – Undang.<sup>4</sup>

## C. Pembahasan

Pengertian itikad baik dapat diartikan sebagai jujur atau kejujuran.<sup>5</sup> Adapun dalam Hukum Perdata kita tidak diterangkan secara jelas tentang apa sebenarnya yang dimaksud dengan itikad baik tersebut. Masalah itikad baik lebih berkaitan erat dengan tata kehidupan

<sup>4</sup> Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 102.

<sup>5</sup> Djaja S. Meliala, “*Masalah Itikad Baik Dalam KUH Perdata*”, (Bandung: Binacipta, 1987), hal. 1.

masyarakat, artinya menyangkut kesadaran hukum masyarakat yang memerlukan pembinaan dan pengaturan.<sup>6</sup> Pengaturan berkaitan dengan itikad baik banyak tersebar dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Adapun pengaturan itikad baik mengenai kedudukan berkuasa (bezit) dapat dilihat dalam muatan pasal 531, 532, 534, 548, 549, 584, 1965, dan 1966.

Mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik, terdapat Pasal 1977 ayat (1) KUHPperdata dimana pada hakekatnya, pasal tersebut melindungi seorang pembeli benda bergerak yang beritikad baik. Pasal 1977 ayat KUHPperdata mengatakan bahwa:

*Terhadap benda bergerak yang tidak berupa bunga, maupun piutang yang tidak harus dibayar kepada si pembawa maka barang siapa yang menguasainya dianggap sebagai pemiliknya.*

Menjadi pertanyaan bagaimana pengaturannya terhadap benda tak bergerak dimana KUHPperdata tidak mengaturnya seperti halnya pada benda bergerak. Adapun terkait dengan hal ini, Prof. R. Subekti, S.H., berpendapat bahwa ketentuan pasal 1977 ayat (1) tersebut diberlakukan untuk semua macam barang, sehingga terhadap barang tidak bergerak perlu dicantumkan suatu ketentuan yang menyatakan bahwa apabila suatu perjanjian dilakukan di muka seorang pejabat, maka para pihak dapat dianggap beritikad baik.<sup>7</sup> Berdasarkan hal tersebut di atas, diketahui bahwa pembeli beritikad baik wajib dilindungi oleh hukum. Hal ini tentunya juga termasuk kepada pembeli lelang yang beritikad baik dimana dalam *Vendu Reglement (staatsblad 1908)* pasal 1 ayat (1), lelang merupakan:<sup>8</sup>

- 1) Cara penjualan yang dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan;
- 2) Dilakukan di depan umum yaitu dengan cara mengumumkannya untuk mengumpulkan peminta/peserta lelang;
- 3) Dilaksanakan dengan cara penawaran harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis yang bersifat kompetitif;
- 4) Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang.

Adapun dalam pasal 1 angka (4), (5) dan (6) Peraturan Menkeu No. 106/PMK.06/2013 lelang diklasifikasikan menjadi:

1. Lelang Eksekusi, merupakan lelang untuk melaksanakan putusan/ penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Jenis lelang inilah yang dimaksud Pasal 200 ayat (1) HIR.
2. Lelang Nonseksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.

<sup>6</sup> Ibid

<sup>7</sup> *Ibid.*, hal. 9-10

<sup>8</sup> Wildan Suyuthi, "Sita eksekusi: Praktek Kejurusitaan Pengadilan", (Jakarta:Tatanusa, 2004), hal. 43-44.

3. Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Sehubungan dengan klasifikasi di atas, fokus yang dibicarakan adalah mengenai perlindungan hukum pembeli beritikad baik terhadap pemenang lelang eksekusi pengadilan. Lelang eksekusi merupakan kelanjutan dari adanya sita eksekusi. Sebagaimana ditegaskan dalam pasal 200 ayat (1) HIR yang mengatakan:

*Penjualan barang yang disita dilakukan dengan bantuan kantor lelang, atau menurut keadaan yang dipertimbangkan Ketua, oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk oleh Ketua untuk itu dan berdiam di tempat di mana penjualan itu harus dilakukan atau di dekat tempat itu.*

Jadi setelah sita eksekusi dilaksanakan, undang-undang memerintahkan penjualan barang sitaan dengan cara penjualan melalui kantor lelang dan penjualannya disebut penjualan lelang.<sup>9</sup> Eksekusi yang berlanjut kepada lelang eksekusi mengisyaratkan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Akan tetapi terkadang terdapat juga putusan yang dapat dieksekusi secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) tanpa perlu menunggu putusan akhir dari pengadilan di tahap selanjutnya. Berdasarkan ketentuan yang digariskan dalam pasal 180 HIR, diberikan kewenangan kepada hakim untuk menjatuhkan putusan yang berisi diktum: memerintahkan pelaksanaan lebih dahulu putusan, meskipun belum memperoleh kekuatan tetap adalah bersifat eksepsional. Penerapan pasal 180 HIR tersebut tidak bersifat generalisasi, tetapi terbatas berdasarkan syarat- syarat yang sangat khusus. Dimana syarat yang dimaksud merupakan pembatasan kebolehan menjatuhkan putusan *uitvoerbaar bij voorraad*.<sup>10</sup>

Masalah kemudian dapat timbul terhadap lelang eksekusi berdasarkan putusan *uitvoerbaar bij voorraad*. Seperti misalnya telah dilakukan lelang eksekusi berdasarkan putusan *uitvoerbaar bij voorraad* yang dimenangkan oleh pihak penggugat pada tahap Pengadilan Negeri akan tetapi kemudian bisa saja tahap banding pada Pengadilan Tinggi berpendapat lain dan bisa saja putusan banding diperkuat pada tahap kasasi oleh Mahkamah Agung dan dimenangkan oleh pihak tergugat walaupun pada tingkat pertama objek perkara telah dilelang eksekusi secara sah. Dimana terhadap pemulihan kembali eksekusi dalam kasus seperti ini tidak dapat dilakukan secara langsung oleh karena barang sengketa tidak berada di bawah kekuasaan penggugat lagi tetapi dibawah kekuasaan pemenang lelang ataupun oleh pihak lain sebagai pembeli dari pemenang lelang dan selanjutnya.<sup>11</sup>

Terhadap objek barang sengketa yang telah berpindah tangan kepada pihak ketiga, berdasarkan alas hak yang sah (seperti misalnya melalui eksekusi putusan *uitvoerbaar bij*

<sup>9</sup> M. Yahya Harahap (1), "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata", ed. ke-2, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hal. 113.

<sup>10</sup> M. Yahya Harahap (2), "Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", cet. ke-6, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 898.

<sup>11</sup> *Ibid*, hal. 908.

*voorraad*), apabila tergugat menghendaki agar objek tersebut dipulihkan kepadanya dalam bentuk fisik atau *in natura*, tergugat harus menempuh proses gugatan perdata ke pengadilan.<sup>12</sup> Adapun proses pemulihan yang demikian terhadap pihak ketiga sebagai pemenang lelang, dikatakan dalam salah satu putusan Mahkamah Agung No. 323K/Sip/1968 bahwa:

*Pembeli dalam lelang executie harus dilindungi, apabila telah terjadi executie bij voorraad, sedang putusan pengadilan yang bersangkutan kemudian dibatalkan, jalan yang dapat ditempuh untuk mengembalikan upaya keadaan semula adalah penuntutan terhadap barang-barang jaminan yang diserahkan oleh executant pada waktu mengajukan permohonan executie.*

Esensi pokok kesimpulan hukum dalam putusan tersebut adalah bahwa pemulihan kembali terhadap barang yang dikuasai pihak ketiga harus dinyatakan tidak dapat dijalankan atau *non-executable*, dan eksekusinya harus lebih dahulu melalui gugatan biasa.<sup>13</sup> Adanya kesempatan pemulihan kembali dalam bentuk fisik atau *in natura*, melalui gugatan kepada pihak ketiga (kepada pemenang lelang atau pembeli pihak ketiga) mengakibatkan terganggunya hak – hak yang dimiliki oleh pihak ketiga sebagai pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum. Adanya benturan kepentingan antara hak tergugat dalam pemulihan kembali dengan hak pihak ketiga sebagai pembeli beritikad baik menimbulkan permasalahan tersendiri bagi penegak hukum dalam menentukan pihak mana yang berhak akan perlindungan hukum atas hak-haknya tersebut. Menjadi lebih menarik lagi adalah bagaimana hukum dalam prakteknya memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik dalam adanya gugatan dimana terjadi eksekusi ulang (re-eksekusi) terhadap satu objek sengketa yang telah dieksekusi sebelumnya.

Dalam praktek menurut yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 31 November 1962 No. 306 K/Sip/1962 dalam perkara *CV. Sallas dkk. melawan PT. Indonesian Far Eastern Pasific Line*, dinyatakan bahwa meskipun mengenai perlawanan terhadap sita *conservatoir* tidak diatur secara khusus dalam HIR, menurut yurisprudensi perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga selaku pemilik barang yang disita dapat diterima, juga dalam hal sita *conservatoir*, walaupun belum disahkan (*van waarde verklaard*).<sup>14</sup> Terdapat berbagai kasus menarik yang dapat dijadikan contoh upaya perlindungan hukum melalui permohonan perlindungan hukum seperti misalnyakasus dari putusan Mahkamah Agung No. 556/PK/Pdt/2012. Dimana dalam kronologis kasus tersebut terjadi re-eksekusi yang merugikan pihak ketiga sebagai pembeli beritikad baik. Secara singkat dalam kronologis perkara putusan Mahkamah Agung No. 556/PK/Pdt/2012 dapat diilustrasikan sebagai berikut:

- a. A memiliki hutang piutang dengan B dimana dalam perjanjian hutang piutang tersebut, A telah meletakkan jaminan hak tanggungan atas sebidang

<sup>12</sup> *Ibid.*

<sup>13</sup> *Ibid.*, hal. 909.

<sup>14</sup> Mahkamah Agung RI, “*Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus*”, Buku II, ed. 2007, (Jakarta: Mahkamah Agung RI, 2008), Hlm 101-103.

tanah kepada B;

- b. Kemudian diketahui bahwa A juga memiliki sengketa dengan C dimana dalam gugatannya, C memohonkan untuk meletakkan sita jaminan terhadap sebidang tanah tersebut yang telah diletakkan hak tanggungan kepada B;
- c. B sebagai pemegang hak tanggungan kemudian melakukan perlawanan atas sita jaminan yang diletakkan atas permohonan C tersebut dimana dalam perlawanan tersebut dimenangkan oleh B sehingga dilakukanlah eksekusi objek hak tanggungan yang telah diagunkan kepada B dan melalui lelang eksekusi, objek tersebut dimenangkan oleh D;
- d. Bahwa kemudian perkara sengketa antara A dan C berlanjut sampai tahap kasasi dimana ternyata dalam kasasi dimenangkan oleh C dan dikabulkan sita jaminan atas objek yang telah dimenangkan D sebagai pemenang lelang sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi D dimana terdapat dua putusan yang saling tumpang tindih yaitu antara putusan perlawanan yang dimenangkan B dengan putusan kasasi yang dimenangkan oleh C;
- e. kemudian melakukan eksekusi tanpa melalui gugatan terlebih dahulu terhadap objek yang dimiliki D sehingga timbul kerugian yang nyata bagi D tanpa kesempatan untuk melindungi hak-haknya dimuka pengadilan. Berdasarkan hal tersebut kemudian D dan B menyampaikan permohonan perlindungan hukum kepada Mahkamah Agung dimana dalam balasannya, Mahkamah Agung mengeluarkan penetapan untuk menghentikan eksekusi ulang tersebut dan menyatakan eksekusi ulang yang dilakukan C tidak berkekuatan hukum sehingga memberikan kepastian hukum bagi D sebagai pembeli beritikad baik.

Teori Pacta Sunt Servanda (kontak itu mengikat) ini sebenarnya berasal dari sistem hukum Eropa Kontinental (sejak dari zaman Romawi), yang kemudian ditulis dalam kitab undangundang hukum perdata di Perancis (Code Napoleon) dan juga ditulis hampir seluruh negara di dunia yang menganut sistem Eropa Kontinental. Dan teori pacta sunt servanda ini juga sangat kuat berlaku dalam bidang hukum internasional, sehingga teori tersebut telah disebut di banyak traktat dan dokumen-dokumen internasional, yang antara lain untuk menjadi dasar bagi tunduknya berbagai negara terhadap traktat-traktat internasional yang telah ditandatanganinya. Sebab, negara-negara yang berdaulat tidak akan terikat kepada apa pun kecuali terhadap hal-hal yang telah disetujuinya secara sukarela.

Arti harfiah dari pacta sunt servanda adalah bahwa “kontrak itu mengikat” secara hukum. Yang dimaksud dengan teori pacta sunt servanda adalah suatu teori yang berasal dan berkembang dalam tradisi hukum Eropa Kontinental, yang mengajarkan bahwa terhadap suatu kontrak yang dibuat secara sah dan sesuai hukum yang berlaku, serta sesuai pula dengan kebiasaan dan kelayakan, sehingga diasumsi sebagai kontrak yang dibuat dengan itikad baik, maka klausula-klausula dalam kontrak seperti itu mengikat para pihak yang membuatnya, di mana kekuatan mengikatnya setara dengan kekuatan

mengikatnya sebuah undangundang, dan karenanya pula pelaksanaan kontrak seperti itu tidak boleh baik merugikan pihak lawan dalam kontrak maupun merugikan pihak ketiga di luar para pihak dalam kontrak tersebut.

Apabila kontrak seperti itu tidak dipenuhi ketentuannya oleh salah satu pihak tanpa alasan yang dapat dibenarkan oleh hukum, maka pihak tersebut telah melakukan wanprestasi sehingga harus ganti kerugian terhadap pihak lain sesuai hukum yang berlaku, hal mana dapat dipaksakan berlakunya melalui campur tangan pengadilan atau campur tangan pihak yang berkompeten lainnya.

Nicomachean Ethics, Politics, dan Rhetoric. Lebih khususnya, dalam Nicomachean Ethics, buku itu sepenuhnya ditujukan bagi keadilan, yang berdasarkan filsafat umum Aristoteles, mesti dianggap sebagai inti dari filsafat hukumnya “karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan. Dalam bukunya Nicomachean Ethics, Aristoteles telah menulis secara panjang lebar tentang keadilan. Ia menyatakan keadilan adalah kebajikan yang berkaitan dengan hubungan antar manusia. Kada adil mengandung lebih dari satu arti. Adil dapat berarti menurut hukum, dan apa yang sebanding, yaitu yang semestinya. Di sini ditunjukkan, bahwa seseorang dikatakan berlaku tidak adil apabila orang itu mengambil lebih dari bagian yang semestinya.

Namun, dalam praktik seringkali eksekusi jaminan hak tanggungan tidak selalu memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang objek hak tanggungan, salah satunya pembeli lelang tidak dapat menikmati haknya atas objek lelang karena adanya gugatan atas eksekusi objek hak tanggungan berupa gugatan perlawanan maupun gugatan kepada pembeli lelang, sehingga eksekusi objek lelang hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan. Hal ini dialami oleh Boni Gunawan yang merupakan pemenang lelang objek hak tanggungan berdasarkan Risalah Lelang No.1240/2015, yang telah membeli objek jaminan hak tanggungan Sertifikat Hak Milik No.552 Desa Handapherang.

Perkara ini masuk ke Pengadilan Negeri Ciamis Perkara Nomor: 14/Pdt.Plw/2016/PN.Cms dan Perkara Nomor :18/Pdt.G/2018/PN.Cms antara Dedi Herdiana melawan Boni Gunawan. Dalam kasus tersebut pemenang lelang (Boni Gunawan) tidak dapat menikmati haknya atas objek lelang yang dibelinya karena eksekusi objek lelang hak tanggungan terhalang oleh kedua gugatan yang dilakukan oleh Dedi Herdiana. Objek lelang tersebut berupa sebidang tanah beserta bangunan yang melekat di atasnya sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No.552 Desa Handapherang yang berasal dari eksekusi jaminan hak tanggungan dalam kredit perbankan antara Nani dengan PT Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur.

Dalam perkara ini Pengadilan Negeri Ciamis telah menolak seluruh gugatan penggugat dan telah berkekuatan hukum tetap pada tanggal 10 April 2017 dan 27 Maret 2019. Namun, akibat adanya kedua gugatan ini Ketua Pengadilan Negeri Ciamis menunda pelaksanaan sita eksekusi riil terhadap objek jaminan hak tanggungan, meskipun telah ada Penetapan Sita Eksekusi Nomor : 03/Pdt.Eks/2016/PN.Cms tertanggal 11 Agustus 2016. Hal ini mengakibatkan eksekusi dari jaminan hak tanggungan menjadi berlarut-larut hingga 4 tahun. Padahal Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan kedudukan yang

diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Dengan berlarut-larutnya eksekusi jaminan hak tanggungan menyebabkan tidak ada perlindungan hukum kepada pemenang lelang bahwa ia akan mendapatkan objek lelang hak tanggungan baik secara fisik maupun hak kebendaan barang hasil lelang. Bahkan hal ini dapat berakibat tidak ada kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan perbankan dan dalam skala nasional dapat mengganggu pertumbuhan perekonomian nasional. Selain itu, lamanya eksekusi jaminan hak tanggungan bertentangan dengan salah satu ciri hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yakni, mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji.

Lembaga lelang memiliki peranan yang strategis dalam menggerakkan perekonomian Indonesia, diantaranya melalui lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Pihak perbankan menggunakan lelang Pasal 6 UUHT untuk memperoleh pelunasan atas utang debitur yang macet yang secara langsung akan menurunkan tingkat *Non Performing Loan* (NPL) dan akan berdampak positif terhadap tingkat kesehatan keuangan perbankan.

Penyaluran kredit yang diberikan oleh lembaga perbankan kepada debitur disertai pengikatan jaminan milik debitur dengan "Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)". APHT pada dasarnya memberikan kepastian hukum dan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk melakukan penjualan di muka umum atas barang jaminan apabila debitur wanprestasi (*parate eksekusi*) sebagai bagian dari proses penyelesaian kredit yang dilakukan oleh bank/kreditor.

Atas pelaksanaan lelang Pasal 6 UUHT yang laku dan telah ditetapkan pemenang lelang, maka akan dibuatkan risalah lelang oleh pejabat lelang yang berfungsi sebagai akta otentik adanya peralihan hak atas tanah tersebut dari pemilik lama (debitur) kepada pemenang lelang. Selanjutnya, berdasarkan risalah lelang tersebut, pemenang lelang dapat melakukan pengurusan balik nama ke kantor Badan Pertanahan Nasional.

Banyak faktor yang dapat menimbulkan gugatan atau bantahan salah satunya terjadi karena debitur dimungkinkan tidak mau menyerahkan objek yang telah laku dilelang kepada pemenang lelang secara sukarela. Namun demikian, dalam APHT pada dasarnya telah diperjanjikan mengenai pengosongan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan sesuai ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf K UUHT, sehingga tidak ada alasan lagi bagi debitur untuk berkelit dan menolak pengosongan. Atas perbuatan debitur tersebut, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan Eksekusi Pengosongan ke pengadilan.

Sebelum mengajukan permohonan eksekusi pengosongan ke pengadilan, pemenang lelang mengajukan permohonan *Grosse Risalah Lelang* yang merupakan salinan asli Risalah Lelang yang berkepal "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" ke KPKNL. *Grosse Risalah Lelang* memiliki kekuatan eksekutorial yang berkekuatan sama dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap. Setelah memperoleh *Grosse Risalah Lelang*, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat tanpa harus melalui gugatan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 200

ayat (11) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan “*Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi lelang dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan*”.

Selanjutnya setelah permohonan eksekusi pengosongan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri maka Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan penetapan untuk *aanmaning* yang berisi perintah kepada juru sita untuk memanggil Termohon eksekusi hadir pada sidang *aanmaning* yang akan dihadiri oleh Ketua, Panitera dan Termohon Eksekusi. Nantinya dalam sidang tersebut Ketua Pengadilan Negeri akan memberi peringatan kepada Termohon eksekusi agar mengosongkan objek tereksekusi. Ketua Pengadilan kemudian menerbitkan perintah eksekusi kepada Panitera/Jurusita untuk kemudian diberitahukan kepada pihak-pihak dalam eksekusi dan pejabat yang terkait dalam pelaksanaan eksekusi.

Adapun apabila sebelum pelaksanaan eksekusi pengosongan, Termohon eksekusi melakukan perlawanan ke pengadilan agar pelaksanaan eksekusi tersebut ditangguhkan, maka yang berwenang untuk menangguhkan atau meneruskan eksekusi tersebut adalah Ketua Pengadilan Negeri. Oleh karena itu, pentingnya pemahaman yang memadai atas peraturan perundang-undangan yang ada secara prinsip akan memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang untuk menguasai barang jaminan yang dibeli melalui lelang dan perlawanan yang diajukan oleh Termohon Eksekusi.

Lelang merupakan suatu wujud dari peristiwa jual-beli yang dikemas dengan cara yang berbeda. Jual-beli adalah suatu perjanjian dimana dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Definisi dari jual-beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Definisi di atas mewakili dari beberapa unsur yang terkandung di dalam jual-beli, yaitu suatu perjanjian, adanya penyerahan barang, dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Penjualan secara lelang merupakan suatu tahap proses lanjutan dari sita eksekusi. Adapun tujuan dari penjualan lelang itu sendiri adalah menjual secara umum harta kekayaan tergugat sehingga dari hasil penjualan utangnya akan dibayarkan kepada pihak penggugat sebesar yang ditetapkan dalam putusan. Menurut Pasal 200 ayat 1 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) atau Pasal 215 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (Rbg), penjualan barang yang disita di muka umum dilakukan dengan ‘perantara’ atau ‘bantuan’ Kantor Lelang Negara. Jika kedua pasal ini dihubungkan dengan Pasal 1a Peraturan Lelang (LN 1908 No. 189), maka semakin jelas siapa pejabat yang berwenang melakukan penjualan lelang yakni Juru Lelang.

Dalam perjanjian dikenal prinsip itikad baik, yang artinya setiap orang yang membuat

perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Dinyatakan oleh Muhammaad Faiz bahwa: "Itikad baik adalah suatu pengertian yang abstrak dan sulit untuk dirumuskan, sehingga orang lebih banyak merumuskannya melalui peristiwa-peristiwa di pengadilan. Itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berkaitan dengan masalah kepatutan dan kepantasan".

Sutan Remy Sjahdeini secara umum menggambarkan itikad baik sebagai berikut: "Itikad baik adalah niat dari pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum". Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi: Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak pertama dan kedua harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selalu berusaha melaksanakan pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan, agar kepastian hukum dapat diberikan kepada pembeli lelang. Sebelum pelaksanaan lelang, Kepala KPKNL/Pejabat Lelang yang ditunjuk untuk melaksanakan lelang terhadap suatu objek melakukan verifikasi terlebih dahulu terhadap dokumen persyaratan lelang, dengan tujuan agar Kepala KPKNL/Pejabat Lelang mendapat informasi mengenai legalitas formal subjek dan objek lelang. Dengan demikian, dapat dipastikan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang benar-benar telah memenuhi syarat dan dapat dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku, sehingga tidak menimbulkan cacat hukum dan penunjukan pemenang lelang juga sah secara hukum.

Pemenang lelang adalah pembeli baik orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Pemenang dalam lelang disahkan oleh pejabat lelang dan dimuat dalam risalah lelang. Lelang eksekusi sebagai suatu perbuatan hukum yang sah menimbulkan hak dan kewajiban terhadap pemenang lelang. Pemenang lelang sebagai pembeli yang sah memiliki kewajiban terkait pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

Sebelum pelaksanaan lelang, penjual wajib mengumumkan barang yang akan dilelang. Dengan diterbitkannya pengumuman tersebut telah memberikan kesempatan bagi pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan gugatan sebelum lelang. *Vendu Reglement* mengatur hak pemenang lelang yang terkait dengan peralihan obyek. Dalam Pasal 42 *Vendu*.

*Reglement*, pemenang lelang berhak untuk memperoleh salinan atau kutipan berita acara yang diotentikkan atau yang saat ini disebut kutipan risalah lelang. Sebagaimana diatur dalam Pasal 94 ayat (2) butir a Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa pembeli memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama atau *grosse* risalah lelang sesuai kebutuhan. Peralihan hak melalui risalah lelang juga diatur dalam ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hal ini, risalah lelang mempunyai kedudukan yang sama dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang biasa dipergunakan sebagai salah satu dasar untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan.

Terkait dengan penyerahan dokumen kepemilikan barang, pemenang lelang berhak memperoleh asli dokumen kepemilikan obyek lelang. Risalah Lelang adalah Berita Acara Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 *Vendu Reglement* yang bentuknya dapat diatur dalam Pasal 37, 38 dan 39 *Vendu Reglement*. Pada Pasal 35 *Vendu Reglement* menyatakan bahwa dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh pejabat lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri. Risalah Lelang ditentukan bentuknya oleh pemerintah, bentuk tertentu ditujukan untuk menjamin dan menciptakan kepastian hukum, dan pembatasan terhadap kebebasan berkontrak. Risalah Lelang memiliki tiga unsur akta otentik, yaitu bentuk risalah lelang telah ditentukan oleh Pasal 37, 38, 39 *Vendu Reglement*, risalah lelang dibuat dihadapan pejabat lelang selaku pejabat umum sesuai Pasal 1a *Vendu Reglement* dan sesuai dengan Pasal 7 *Vendu Reglement*, risalah lelang harus dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang di wilayahnya.

Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang merupakan suatu bentuk perlindungan yang diberikan kepada pemenang lelang sebelum terjadinya suatu sengketa terkait obyek lelang. *Vendu Reglement* memberikan perlindungan hukum secara preventif terhadap pemenang lelang terkait peralihan hak obyek lelang. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 42 *Vendu Reglement*, bahwa pemenang lelang berhak memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli obyek lelang.

Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang juga terdapat dalam risalah lelang, yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang sebagai akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Pemenang lelang eksekusi, selain perlindungan hukum secara preventif, juga mendapatkan perlindungan secara represif. Perlindungan represif, menurut Hadjon, adalah upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan.

Pemerintah telah memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang yang beritikad baik yang mengikuti lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu yang secara tegas diatur dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menegaskan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Dari rumusan tersebut, telah mencerminkan adanya asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang.

#### D. Kesimpulan

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor 821K/Sip/1974, yang menyatakan bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh

undang-undang. Yurisprudensi tersebut membenarkan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang. Melalui Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Negara dalam hal ini KPKNL telah memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik, lembaga peradilan melalui Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor 821K/Sip/1974, juga menegaskan perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik, sehingga kepastian hak pembeli lelang pasti dan dijamin oleh hukum.

#### **E. Biodata Singkat Penulis**

**Pita Permatasari, S.H, M.H.** Adalah Dosen, Ahli Hukum Ekonomi dan CPNS Analis Perkara Peradilan di Mahkamah Agung RI yang lahir di Sukabumi pada 8 Juli 1992. Pita menempuh SD-SMA di Sukabumi kemudian melanjutkan S1 ilmu Hukum di UIN Syarif Hidayatullah Jakarta serta S2 Ilmu Hukum di Universitas Indonesia. Hampir 10 tahun Pita berkarir pada bidang Ilmu Hukum Ekonomi, mulai dari bekerja menjadi legal corporate di perusahaan-perusahaan hingga menjadi Dosen saat ini.

**Untung Sudarsono** Adalah Mahasiswa Hukum S1, Yang Mempunyai 2 orang anak Perempuan dan 1 istri Pernah Bekerja di Perusahaan Multi Finance dan BPR dengan Jaminan sertifikat Hak Milik Posisi Saya Sebagai Remedial Lelang 6 Tahun dibidang tersebut Saat ini sedang berikhtiar dalam menyelesaikan Tugas Akhir. Semoga Allah memberikan Yang terbaik & keberkahan dalam segala Kehidupan saya. Amin

#### **F. Ucapan terimakasih**

Segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah S.W.T yang telah memberikan kesehatan dan pemikiran yang jernih kepada penulis, karena berkat rahmat, hidayah, serta pertolongan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan jurnal ini. Dalam penulisan hukum ini, penulis menyadari sepenuhnya masih terdapat banyak kekurangan baik dari segi materi, susunan bahasa maupun cara penyajian maupun penulisannya. Dalam menyusun jurnal ini, penulis menyadari bahwa penulisan jurnal hukum ini tidak akan terselesaikan tanpa bantuan dari berbagai pihak yang telah memberi banyak dukungan, dan penulis.

## Daftar Pustaka

### A. Buku

Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 102.

Djaja S. Meliala, *"Masalah Itikad Baik Dalam KUH Perdata"*, (Bandung: Binacipta, 1987), hal. 1.

Lastuti Abubakar dan Tri Handayani, "Implementasi Prinsip Kehati-hatian Melalui Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank", *Rechtidee*, Vol.13, No.1, Juni 2018. hlm. 63.

M. Yahya Harahap (1), *"Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata"*, ed. ke-2, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hal. 113.

M. Yahya Harahap (2), *"Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan"*, cet. ke-6, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 898.

Wildan Suyuthi, *"Sita eksekusi: Praktek Kejurusitaan Pengadilan"*, (Jakarta:Tatanusa, 2004), hal. 43-44.

### B. Lainnya

<https://www.kompasiana.com/suwandymardan/55001bbaa33311d37250fc23/asas-kebebasan-berkontrak-dalam-hukum-perjanjian-di-indonesia>

Mahkamah Agung RI, "Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata".

Umum dan Perdata Khusus", Buku II, ed. 2007, (Jakarta: Mahkamah Agung RI, 2008), Hlm 101-103.