

BAB III

**CONTOH KASUS YANG TERKAIT DENGAN PERLINDUNGAN
HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS BARANG LELANG
YANG DI KUASAI PIHAK DEBITUR**

A. Putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Teluk kuantan Nomor

13/Pdt.G/2019/PN Tik

Kasus ini tentang perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas barang lelang yang dikuasai pihak debitur yang pertama,terdapat di Sumatra barat, Turisdiono membeli sebidang tanah yang awal kepemilikannya adalah Nurmayanti dihadapan notaris dengan akta autentik. Tanah tersebut berlokasi di Dusun Simpang Makmur dengan hak Sertifikat Hak Milik No 124 atas nama Turisdiono Disisi lain Syafrizal membeli tanah tersebut melalui proses pelelangan umum melalui KPKNL pada tanggal 2 Agustus 2011 Tanah tersebut ketika masih milik Nurmayanti menjadi objek sengketa. Ketika pemindahan hak milik dari Nurmayanti menjadi Turisdiono, Yang menjadi permasalahan dalam sengketa ini, Nurmayanti tidak mengosongkan tanah tersebut meskipun sudah ditegur oleh Turisdiono. Dengan berupa tanah (obyek sengketa) dengan sertifikat hak milik tanah, yang terdiri dari:

1. Sertifikat Hak Milik dahulu No. 1867, Dusun Simpang Makmur, Desa Muara Langsat, dahulu Kecamatan Benai, sekarang Kecamatan Sentajo Raya, Kabupaten Kuantan Singingi. Atas nama Nurmayanti;

2. Bahwa Turisdiono memperoleh tanah tersebut dari membeli kepada Syafrizal berdasarkan Akta Jual Beli No. 193 tanggal 8 September 2016, yang dibuat dihadapan Notaris Arisman.,SH.,M.Kn, yang mana Akta Jual Beli No. 193 tanggal 8 September 2016 merupakan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang ;
3. Bahwa Syafrizal memperoleh tanah yang dijual kepada Turisdiono melalui Proses Pelelangan Umum melalui KPKNL Berdasarkan Pengajuan Lelang yang dilakukan oleh PT.BRI, berdasarkan Grosse Risalah Lelang No.464/2011 tanggal 2 Agustus 2011 ;
4. Bahwa dahulunya tanah objek sengketa milik Nurmayanti akan Tetapi telah dilakukan Pelelangan oleh PT.BRI melalui proses pelelangan umum KPKNL, yang dibeli secara Lelang oleh Syafrizal, dan telah dilakukan peralihan hak atas tanah objek sengketa tersebut berdasarkan Risalah Lelang No. 464/2011 tanggal 2 Agustus 2011

Kepemilikan tanah tersebut, telah balik nama atau mengganti nama pemegang hak dalam sertifikat dengan mendasar pada perikatan lelang :

1. Sertipikat hak milik No. 1867 berganti kepemilikan menjadi No.124 atas nama Turisdiono;
2. Bahwa sekarang tanah objek sengketa dilakukan Penguasaan tanpa hak oleh Nurmayanti, Turisdiono sebagai pemilik syah secara hukum sudah berulang kali meminta kepada Nurmayanti agar mengosongkan tanah objek sengketa, akan tetapi pihak Nurmayanti tidak mengindahkan dan Melakukan Penguasaan tanpa hak atas tanah Turisdiono ;

3. Bahwa tindakan Nurmayanti menguasai tanah milik Turisdiono telah melanggar haknya sebagai pemilik yang syah atas tanah tersebut, dan hal tersebut jelas menimbulkan kerugian kepada Turisdiono, akibat tindakan Nurmayanti yang membuat Turisdiono tidak bisa menguasai tanah miliknya ;

Berdasarkan Uraian diatas maka Turisdiono meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Taluk Kuantan Majelis hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini, untuk memanggil para pihak, dan menentukan jadwal sidang serta memberikan Putusan yang berbunyi sebagai berikut :

1. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di RT 018 RW 009, Dusun Simpang Makmur, Desa Muara Langsat, dahulu Kecamatan Benai, sekarang Kecamatan Sentajo Raya, Kabupaten Kuantan Singingi, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik dahulu No. 1867 sekarang No. 124 atas nama Turisdiono, yang mana adalah syah milik Turisdiono ;
2. Menyatakan syah jual beli antara Turisdiono dengan Syafrizal berdasarkan Akta Jual Beli No. 193 tanggal 8 September 2016, yang dibuat dihadapan Notaris Arisman.,SH.,M.Kn, yang mana Akta Jual Beli No. 193 tanggal 8 September 2016 adalah syah secara hokum ;
3. Menyatakan Lelang atas sebidang tanah milik Nurmayanti dengan alas hak Sertifikat Hak Milik dahulu No. 1867 sekarang No. 124, yang terletak di Desa Muara Langsat Kecamatan Sentajo Raya dahulu Kecamatan Benai, yang dilakukan PT.BRI melalau pelelangan umum KPKNL adalah syah secara hukum ;

4. Menyatakan Peralihan hak pada Sertifikat Hak Milik dahulu No. 1867 sekarang No. 124, dari Nurmayanti kepada Turisdiono, berdasarkan Risalah Lelang No.464/2011 tanggal 2 Agustus 2011 adalah syah secara hukum ;
5. Menyatakan tindakan Nurmayanti menguasai dan atau menduduki tanah milik Turisdiono yang terletak di RT 018 RW 009, Dusun Simpang Makmur, Desa Muara Langsung, dahulu Kecamatan Benai, sekarang Kecamatan Sentajo Raya, Kabupaten Kuantan Singingi, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik dahulu No. 1867 sekarang No. 124 atas nama Turisdiono, yang mana adalah perbuatan melawan hukum ;
6. Menyatakan kerugian yang dialami Turisdiono akibat penguasaan tanah miliknya oleh Nurmayanti sebesar Rp. 30.000.000 dan Menghukum Nurmayanti membayar ganti kerugian kepada Turisdiono sebesar Rp. 30.000.000 ;

Putusan dari Majelis Hakim Nomor 13/Pdt.G/2019/PN.Tlk memenangkan pihak Turisdiono. Dan Menyatakan jual beli antara Turisdiono dengan Syafrizal berdasarkan Akta Jual Beli No. 193 tanggal 8 September 2016, yang dibuat dihadapan Notaris Arisman.,SH.,M.Kn, yang mana Akta Jual Beli No. 193 tanggal 8 September 2016 adalah sah menurut hukum.Menyatakan Lelang atas sebidang tanah milik Nurmayanti dengan alas hak Sertifikat Hak Milik dahulu No. 1867 sekarang No. 124, yang terletak di Desa Muara Langsung Kecamatan Sentajo Raya dahulu Kecamatan Benai, yang dilakukan Syafrizal melalui pelelangan umum KPKNL adalah syah menurut

hukum. Menyatakan Peralihan hak pada Sertifikat Hak Milik dahulu No. 1867 sekarang No. 124, dari Nurmayanti kepada Turisdiono, berdasarkan Risalah Lelang No.464/2011 tanggal 2 Agustus 2011 adalah syah menurut hukum. Dan Menyatakan perbuatan Nurmayanti menguasai dan atau menduduki tanah milik Penggugat yang terletak di RT 018 RW 009, Dusun Simpang Makmur, Desa Muara Langsat, dahulu Kecamatan Benai, sekarang Kecamatan Sentajo Raya, Kabupaten Kuantan Singingi, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik dahulu No. 1867 sekarang No. 124 atas nama Turisdiono, adalah perbuatan melawan hukum.

B. Putusan Pengadilan Negeri Rababima Nomor 5/Pdt.G/2019/PN.RBI.

Kasus yang kedua yaitu terdapat di Nusa Tenggara barat,yang dimana Adhar adalah Penggugat yang beritikad baik, sebagai pihak yang merasa dirugikan atas dilaksanakan Eksekusi Lelang obyek Jaminan atas permohonan No. 1/PDT.Eks.Lelang/2018/PN.RBI tersebut. Karena tanah dan ruko obyek sengketa yang di Eksekusi Lelang adalah tanah milik HJ.Saidah yang sama sekali belum dibagi-bagikan kepada Tamrin muhtar,M.ramdhan,dan Saogi yanti selaku anak kandung dari HJ.Saidah dan bukan tanah dan ruko hak milik Saogi Yanti selaku Pemohon Kredit pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) tersebut ;

Bahwa HJ.Saidah mempunyai 2 (dua) petak tanah Pekarangan Rumah Toko (Ruko) yang terletak masing-masing adalah sengketa pertama pekarangan seluas 3x6 M2 yang diatasnya berdiri bangunan Ruko seluas 3x5

M2, yang terletak di RT. 01 RW.02 Desa Rato Kecamatan Bolo Kabupaten Bima, sengketa kedua tanah pekarangan seluas 3x5 M2 yang di atasnya berdiri bangunan Ruko seluas 3x5 M2, yang terletak di RT. 01 RW.02 Desa Rato Kecamatan Bolo Kabupaten Bima,

Bahwa tanah pekarangan dan ruko obyek sengketa I dan II sampai dengan sekarang ini adalah masih hak milik HJ.Saidah yang ditempati oleh Saogi Yanti atas izin HJ.Saidah, sehingga tanah pekarangan dan ruko obyek sengketa I dan II bukan hak milik Amirudin. Jadi didalam Permohonan Kredit Pinjaman pada Bank Rakyat Indonesia telah menjamin tanah pekarangan dan Ruko Obyek Sengketa I dan II tersebut yang merupakan hak milik HJ.Saidah yang belum dibagi-bagikan kepada anak-anaknya tanpa seijin dan sepengetahuan HJ.Saidah sebagai pemilik sah terhadap tanah pekarangan dan ruko obyek sengketa I dan II yang belum dibagi waris kepada anak-anaknya tersebut, sehingga Saogi Yanti dan Ma'ruffudin tidak berhak atas tanah pekarangan dan rumah tokoh obyek sengketa I, II dan Saogi Yanti tidak berhak untuk menjual tanah pekarangan dan ruko obyek sengketa I dan II karena bukan hak milik Saogi Yanti. Sedangkan tanah pekarangan dan Ruko Obyek Sengketa I dan II masih ada yang berhak yaitu milik HJ.Saidah yang sama sekali belum dibagi wariskan kepada Tamrin Muhtar, M.Ramadhan dan Saogi Yanti selaku anak kandung dari HJ.Saidah ;

Namun disini ada beberapa dalil bahwa Para Penuntut adalah tidak benar dan yang benar adalah bahwa Amirudin memperoleh Hak atas tanah Pekarangan beserta bangunan (Ruko) Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang

dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bima Nomor: 070/68/2018. Pada tanggal 22 Juni 2018 sebagai pemenang lelang Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 662 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 663 ,AMIRUDDIN. Bahwa Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 tahun 2014. “Terhadap Pelelangan Hak Tanggungan oleh Kreditur sendiri melalui kantor Lelang, apabila Terlelang tidak mau mengosongkan Obyek Lelang, Eksekusi Pengosongan dapat langsung diajukan kepada ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui Gugatan”

Bahwa oleh karena Gugatan para Penuntut tidak benar, maka dengan demikian gugatan Para Penuntut patutlah untuk di tolak dan atau setidaknya tidak dapat di pertimbangkan. Dimana dalam putusan tersebut, HJ.Saidah berada di pihak yang di kalahkan atas tuntutananya kepada Amirudin atas obyek sengketa.

BAB IV

**PEMBAHASAN MENGENAI PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
PEMENANG LELANG ATAS BARANG LELANG YANG DIKUASAI
PIHAK DEBITUR**

A. Penyelesaian Sengketa Dalam Proses Lelang

Sebelum penulis membahas masalah penyelesaian sengketa dalam proses lelang, terlebih dahulu penulis akan menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan pelaksanaan Lelang di KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).

Keberadaan lelang sebagai fungsi publik maupun privat sangat dibutuhkan. Pelaksanaan lelang sendiri berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 telah memberikan kewenangan kepada KPKNL dalam melaksanakan yang sangat luas termasuk diantaranya lelang eksekusi.

Gugatan secara umum muncul ketika terjadi ketidakpuasan seseorang. Sebagai Negara hukum/*rechtstaat*, setiap warga Negara yang merasa hak-haknya terlanggar, berhak untuk mengajukan gugatan/bantahan kepada pengadilan sebagai saluran haknya yang terlanggar. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang sebagian besar karena perbuatan melawan hukum (PMH).

Ada beberapa karakteristik gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang, antara lain : Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitor

sehubungan dengan kepemilikan debitor atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitor dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang cacat/tidak sah, hak tanggungan, Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian institusi/lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditor (Pengadilan Negeri, PUPN) meliputi perbuatan mengenai paksa/penyitaan/Pemblokiran, Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar, pengosongan, Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian lain-lain.

Pihak penggugat adalah orang/badan hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas barang objek lelang dirugikan oleh pelaksanaan lelang diantaranya: Debitor yang menjadi pokok perkaranya adalah terkait harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara/prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur dan lain-lain. Pihak ketiga pemilik barang baik yang terlibat langsung dalam penandatanganan perjanjian kredit ataupun murni sebagai penjamin hutang yang menjadi pokok perkaranya adalah pada pokoknya hampir sama dengan debitor yaitu harga lelang yang terlalu rendah/jika yang dilelang barang jaminannya

sendiri, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit.

Ahli waris terkait masalah harta waris, proses penjaminan yang tidak sah. Salah satu pihak dalam perkawinan, terkait masalah harta bersama, proses penjaminan yang tidak sah. Pembeli lelang terkait hak pembeli lelang untuk dapat menguasai barang yang telah dibeli/pengosongan. Adapun pihak tergugat diantaranya bank kreditor, PUPN, Kantor Lelang, pembeli lelang, debitor yang menjaminkan barang, dan pihak-pihak lain yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang termuat dalam dokumen persyaratan lelang, antara lain, kantor pertanahan yang menerbitkan sertifikat, notaris yang mengadakan pengikatan jaminan.

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). 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.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa: “tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut.” Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu

perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu: Perbuatan itu harus melawan hukum, Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian, Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan, Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut : Perbuatan yang dimaksud adalah aktif yaitu berbuat sesuatu ataupun pasif yaitu tidak berbuat sesuatu padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk melakukannya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari pelaksanaan suatu kontrak), sehingga terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” atau tidak ada unsur “causa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak. Perbuatan yang dilakukan semata-mata kehendak pribadi yang bersangkutan dan melawan hukum, melanggar kesusilaan, kesopanan, keagamaan yang berakibat kerugian pada pihak lain dan dalam skala luas menimbulkan kegoncangan pada individu/masyarakat.

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. unsur melawan hukum diartikan dengan seluas-luasnya, yaitu terkait dengan pelaksanaan lelang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam lelang mencakup pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas dan sempit. Gugatan kebanyakan didasarkan pada PMH karena melanggar suatu peraturan hukum. Setiap kegiatan dalam prosedur lelang mempunyai aturan yang menjadi dasar hukumnya, karenanya perbuatan melawan hukum yang

berhubungan dengan dokumen persyaratan lelang, dapat diartikan perbuatan melawan hukum dalam pengertian sempit, karena langsung melanggar suatu peraturan hukum tertulis, sebagai akibat cacat hukum dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Gugatan perkara dalam lelang, yang didasarkan PMH dalam pengertian luas, misalnya harga yang terbentuk menurut penggugat terlalu rendah/tidak realistis sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik barang serta bertentangan dengan kewajiban hukum penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat. Agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUHPerdara. Jikapun dalam hal tertentu dibelakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut, hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUHPerdara, tetapi didasarkan kepada undang-undang lain. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya jika memenuhi: Ada unsur kesengajaan, Ada unsur kelalaian, Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf, seperti keadaan, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

Sebagai konsekuensi atas unsur kesalahan dan melawan hukum tersebut diatas, haruskah bersifat akumulatif ataukah cukup salah satu saja, Hal ini ada

tiga aliran yang berkembang sebagai berikut: Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur melawan hukum saja, Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur kesalahan saja, Aliran yang menyatakan diperlukan akumulasi, baik unsur melawan hukum maupun kesalahan.

Gugatan perkara perbuatan melawan hukum dalam lelang penggugat selalu mendalilkan adanya kesalahan dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang atau dalam pelaksanaan lelang, baik karena kealpaan maupun kesengajaan, yang mengakibatkan kerugian penggugat. Tergugat dipesalahkan atas kerugian yang ditimbulkannya, oleh karenanya tergugat harus mempertanggungjawabkannya.

Adanya kerugian bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian imateril, yang juga akan dinilai dengan uang.

Bahwa di dalam lelang bentuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum lebih diutamakan dalam petitum minta putusan hakim bahwa perbuatan lelang adalah perbuatan melawan hukum (PMH), kemudian pemulihan pada keadaan semula (dapat dengan uang pemaksa) dan uang. Gugatan PMH dalam lelang lebih dominan menekankan penyebutan tindakan lelang sebagai PMH, bukan pada pemberian ganti rugi. Tuntutan ganti rugi

dalam bentuk uang meliputi ganti rugi materiil dan imateril. Ganti rugi materiil antara lain, kerugian yang timbul sebesar selisih harga barang yang wajar dengan harga barang pada saat barang dijual, biaya yang dikeluarkan penggugat mengurus perkara. Kerugian imateril antara lain berupa kerugian yang timbul karena pengumuman lelang telah menjatuhkan harga diri, kerugian yang timbul karena pelaksanaan lelang telah menjatuhkan harga diri dan mencemarkan nama baik.

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang diderita juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Untuk hubungan sebab akibat ada dua macam teori, yaitu teori faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara factual hanyalah merupakan masalah fakta atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual.

Kebutuhan akan lembaga lelang, salah satunya untuk memenuhi atau melaksanakan putusan peradilan atau lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan undang-undang dalam rangka penegakan hukum. Lelang menciptakan nilai dari suatu barang yang menjadi objek sengketa dalam suatu objek putusan peradilan atau barang jaminan yang menjadi objek dalam suatu sengketa berdasarkan undang-undang seperti penyelesaian kredit macet oleh lembaga penyelesaian kredit macet oleh Pengadilan Negeri atau Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN). Dalam lelang eksekusi, penjual tidak langsung sebagai pemilik barang, tetapi dilakukan oleh karena adanya kuasa

undang-undang dalam hal ini Pengadilan Negeri atau Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) atau bank kreditor. Kuasa tersebut diberikan berdasarkan Undang-undang, bukan berdasarkan kesukarelaan pemilik barang, karena penjualan lelang bukan kesukarelaan pemilik barang, sehingga seringkali timbul gugatan dari pemilik barang, baik oleh debitor pemilik barang maupun pihak ketiga pemilik barang.

Hukum hanya memungkinkan pihak-pihak yang dirugikan haknya dengan adanya perbuatan jual beli lelang yang dilaksanakan melalui kantor lelang, dapat mempertahankan hak/kepentingannya dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, dengan harapan pengadilan akan memberikan hukum atas sengketa yang dihadapinya.

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. Seperti 2 contoh kasus yang

penulis bahas yaitu kasus tentang lelang, dimana pemenang lelang tidak sepenuhnya menguasai objek lelang.

Kasus yang pertama Dengan No Perkara 13/Pdt.G/2019/PN Permasalahan berawal dari Turisdiono membeli sebidang tanah dari Syafrizal, dan Syafrizal mendapat tanah tersebut dari pelelangan umum melalui KPKNL yang pemilik awalnya adalah Nurmayanti selaku debitur (tergugat). Lalu dilakukan pemindahan hak milik dari Nurmayanti menjadi Turisdiono dengan sertifikat hak milik, yang dilakukan dihadapan notaris.

Ketika pemindahan hak milik dari Nurmayanti menjadi Turisdiono, Yang menjadi permasalahan dalam sengketa ini, Nurmayanti tidak mengosongkan tanah tersebut meskipun sudah ditegur oleh Turisdiono. Nurmayanti tidak mengindahkan dan Melakukan Penguasaan tanpa hak atas tanah Turisdiono Bahwa tindakan Nurmayanti menguasai tanah milik Turisdiono telah melanggar hak Turisdiono sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut, dan hal tersebut jelas menimbulkan kerugian kepada Turisdiono, akibat tindakan Nurmayanti yang membuat Turisdiono tidak bisa menguasai tanah miliknya menimbulkan kerugian materil kepada Turisdiono sebesar Rp. 30.000.000 (dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2019 atau selama 3 tahun), kerugian itu dihitung Rp. 10.000.000 untuk setiap tahunnya Penguasaan tanah oleh Nurmayanti. kasus tersebut diajukan ke Pengadilan Teluk kuantan dengan no registrasi perkara 13/Pdt.G/2019/Pn.Tlk

Putusan hakim menyatakan sebidang tanah dengan alas hak berupa sertifikat hak milik dahulu No. 1867 sekarang No. 124 atas nama Turisdiono,

yang mana syah milik Turisdiono. Menyatakan lelang atas sebidang tanah milik Nurmayanti dengan alas hak sertufikat hak milik dahulu No. 1867 sekarang No.124, yang dilakukan pelelangan oleh PT.BRI melalui pelelangan umum KPKNL adalah syah secara hukum. Menyataan tindakan Nurmayanti menguasai atau menduduki tanah milik Turisdiono, yang mana adalah perbuatan melawan hukum.

Putusan dari Majelis Hakim Nomor 13/Pdt.G/2019/PN.Tlk memenangkan pihak Turisdiono (Penggugat). Dan Menyatakan jual beli antara Turisdiono dengan Syafrizal berdasarkan Akta Jual Beli No. 193 tanggal 8 September 2016, yang dibuat dihadapan Notaris Arisman, SH.,M.Kn, yang mana Akta Jual Beli No. 193 tanggal 8 September 2016 adalah sah menurut hukum.Menyatakan Lelang atas sebidang tanah milik Nurmayanti dengan alas hak Sertifikat Hak Milik dahulu No. 1867 sekarang No. 124, yang terletak di Desa Muara Langsung Kecamatan Sentajo Raya dahulu Kecamatan Benai, yang dilakukan Syafrizal melalau pelelangan umum KPKNL adalah syah menurut hukum. Menyatakan Peralihan hak pada Sertifikat Hak Milik dahulu No. 1867 sekarang No. 124, dari Nurmayanti kepada Turisdiono, berdasarkan Risalah Lelang No.464/2011 tanggal 2 Agustus 2011 adalah syah menurut hukum. Dan Menyatakan perbuatan Nurmayanti menguasai dan atau menduduki tanah milik Penggugat, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik dahulu No. 1867 sekarang No. 124 atas nama Turisdiono, adalah perbuatan melawan hukum.

Kasus yang kedua dalam putusan perkara nomor 5/Pdt.G/2019/PN.RBI dimana Adhar sebagai Penggugat yang beritikad baik, sebagai pihak yang merasa dirugikan atas dilaksanakan Eksekusi Lelang obyek Jaminan atas permohonan No. 1/PDT.Eks.Lelang/2018/PN.RBI tersebut. Karena tanah dan ruko obyek sengketa yang di Eksekusi Lelang adalah tanah milik HJ.Saidah yang sama sekali belum dibagi-bagikan kepada Tamrin muhtar, M.ramdhan, dan Saogi yanti selaku anak kandung dari HJ.Saidah dan bukan tanah dan ruko hak milik Saogi Yanti selaku Pemohon Kredit pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) tersebut.

Tanah pekarangan dan ruko obyek sengketa I dan II sampai dengan sekarang ini adalah masih hak milik HJ.Saidah yang ditempati oleh Saogi Yanti atas ijin HJ.Saidah, sehingga tanah pekarangan dan ruko obyek sengketa I dan II bukan hak milik Amirudin. Jadi didalam Permohonan Kredit Pinjaman pada Bank Rakyat Indonesia telah menjamin tanah pekarangan dan Ruko Obyek Sengketa I dan II tersebut yang merupakan hak milik HJ.Saidah yang belum dibagi-bagikan kepada anak-anaknya tanpa seijin dan sepengetahuan HJ.Saidah sebagai pemilik sah terhadap tanah pekarangan dan ruko obyek sengketa I dan II yang belum dibagi waris kepada anak-anaknya tersebut, sehingga Saogi Yanti dan Ma'ruffudin tidak berhak atas tanah pekarangan dan rumah tokoh obyek sengketa I, II dan Saogi Yanti tidak berhak untuk menjual tanah pekarangan dan ruko obyek sengketa I dan II karena bukan hak milik Saogi Yanti. Sedangkan tanah pekarangan dan Ruko Obyek Sengketa I dan II masih ada yang berhak yaitu milik HJ.Saidah yang

sama sekali belum dibagi wariskan kepada Tamrin Muhtar, M. Ramadhan dan Saogi Yanti selaku anak kandung dari HJ.Saidah. Namun disini ada beberapa dalil bahwa Para Penuntut adalah tidak benar dan yang benar adalah.bahwa Amirudin memperoleh Hak atas tanah Pekarangan beserta bangunan (Ruko) Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bima Nomor: 070/68/2018. Pada tanggal 22 Juni 2018 sebagai pemenang lelang Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 662 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 663 ,AMIRUDDIN. Bahwa Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 tahun 2014.“Terhadap Pelelangan Hak Tanggungan oleh Kreditur sendiri melalui kantor Lelang, apabila Terlelang tidak mau mengosongkan Obyek Lelang, Eksekusi Pengosongan dapat langsung diajukan kepada ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui Gugatan”

Oleh karena Gugatan para Penuntut tidak benar, maka dengan demikian gugatan Para Penuntut patutlah untuk di tolak dan atau setidaknya tidak dapat di pertimbangkan. Dimana dalam putusan tersebut, HJ.Saidah berada di pihak yang di kalahkan atas tuntutananya kepada Amirudin atas obyek sengketa.

Dapat di tarik kesimpulan dari kedua contoh kasus diatas, menurut hasil penelitian penulis, apabila debitor cidera janji, baik kreditor (pemegang Hak Tanggungan) maupun kreditor bisa dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan melalui gugatan perdata. Permasalahan dalam skripsi ini, pembeli lelang sudah mendapatkan objek lelang, yang pemilik objek lelang

sebelumnya menjaminkan kepada kreditor (bank) sebagai jaminan pelunasan utang apabila melakukan cidera janji, tidak dapat menguasai objek lelang karena adanya perlawanan dari pemilik lama objek lelang yang tidak mau meninggalkan objek yang sudah dijaminkan tersebut.

Lancar tidaknya suatu eksekusi tergantung bagaimana pemilik lama dari objek jaminan (debitor) bisa menerima keputusan dari pengadilan. Ada 2 faktor yang menyebabkan tertundanya eksekusi jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pemenang lelang, yaitu yang pertama adanya perlawanan dari pemilik lama objek lelang tersebut, dan yang kedua Pemilik lama menghindari pengosongan. Jika melihat Pasal 20 UUHT, sudah tidak ada alasan buat pemilik sebelumnya (debitor) yang melakukan cidera janji sehingga jaminannya dijadikan sebagai pelunasan utang untuk tidak meninggalkan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut. Pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh pemenang lelang terhadap objek lelang tersebut sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, yang apabila pemenang lelang selaku pemegang Hak Tanggungan tidak dapat melakukan eksekusi langsung, maka pemenang lelang dapat meminta bantuan terhadap Pengadilan agar diberikan hak-haknya dalam hal eksekusi objek lelang tersebut.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Yang Tidak Dapat Melaksanakan Hak-haknya Sebagai Pemenang Lelang

Kebutuhan pembangunan bagi pembeli lelang sangat diperlukan pemerintah, mengingat pembeli lelang adalah masyarakat dan sekaligus investor.

Ekonomi yang diharapkan berkembang pada lelang harus mampu menumbuhkan kepercayaan konsumen dalam hal ini pembeli lelang. Kunci kemajuan dunia usaha adalah konsumen/investor/masyarakat, maka jika tidak ada perlindungan bagi pembeli, tidak mungkin terjadi perkembangan lelang sebagai lembaga hukum sekaligus sebagai lembaga transaksi, atau lelang menjadi stagnan tanpa perkembangan. Ekonomi pasar yang juga terdapat pada lelang tidak berkembang jika masyarakat selaku investor yang menjadi pembeli lelang tidak terlindungi.

Pembeli lelang adalah pembeli yang beritikad baik, karena pembeli lelang merupakan solusi bagi Negara yang mengalami kerugian karena adanya debitor yang tidak dapat melunasi atau mengembalikan pinjaman uang kepada Bank sesuai dengan waktu yang diperjanjikan, Seperti dalam kasus putusan No 13/Pdt.G/2019/PN Tlk dan kasus putusan No 5/Pdt.G/2019/PN.RBI maka dari itu sudah seharusnya bagi pembeli lelang mendapatkan perlindungan hukum apabila terjadi sengketa terhadap objek yang di lelang.

Apalagi pemenang lelang membeli agunan atau jaminan melalui lelang yang dianggap sah karena telah melaksanakan syarat-syarat sebagai pemenang lelang yang telah diatur didalam undang-undang, sehingga dapat dikatakan bahwa perbuatan dari pemilik lama objek jaminan (debitor) melanggar aturan hukum yang berlaku, akan tetapi yang sangat disayangkan peraturan yang terdapat dalam undang-undang mengenai perlindungan hukum bagi pemenang lelang masih sangatlah abstrak, atau kepastian hukum yang diberikan kepada pemenang lelang sebagai pembeli beritikad baik yang seharusnya dilindungi oleh hukum masih

tidak jelas atau tidak mencerminkan adanya kepastian hukum bagi pemenang lelang.

Pembeli lelang harus memperoleh dan menguasai barang yang dibelinya dan apabila terjadi ada gugatan, seharusnya pihak pembeli tidak ikut dihukum. Kepastian hak dan keadilan terhadap penggugat baik debitor, maupun termohon eksekusi maupun pihak ketiga yang menggugat diperoleh dengan memperoleh ganti rugi yang dibebankan kepada pihak yang secara langsung berbuat atau setidaknya kerugian dapat dibebankan kepada penjual/bank.

Peraturan perundang-undangan pokok tentang lelang sama sekali tidak mengatur ketentuan yang mencerminkan asas kepastian hukum bagi pembeli lelang. KUHPerdara sebagai ketentuan umum yang mengatur jual beli tidak mencerminkan asas kepastian bagi pembeli lelang, demikian juga klausul Risalah Lelang sebagai hukum yang mengikat para pihak dalam pelaksanaan lelang tidak mencerminkan asas kepastian bagi pembeli lelang.

Tidak adanya asas kepastian hukum yang diatur dalam undang-undang dan juga tidak adanya tanggung jawab dari penyelenggara lelang apabila terjadi sengketa, maka untuk mendapatkan perlindungan hukum dan memperoleh hak-haknya, pemenang lelang yang memiliki bukti-bukti sah kepemilikan objek lelang yaitu sertifikat Hak Tanggungan yang namanya sudah beralih ke pemenang lelang dapat memperoleh haknya sebagai pemenang lelang yaitu menguasai sepenuhnya objek lelang yang dimenangkan melalui lelang.