



AKTUAL JUSTICE
JURNAL ILMIAH MAGISTER HUKUM
PASCASARJANA UNIVERSITAS NGURAH RAI

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
PEMENANG LELANG SEBAGAI PEMBELI
BERITIKAD BAIK YANG DIGUGAT KEMBALI

Putu Eka Trisna Dewi

Dosen Fakultas Hukum Universitas Ngurah Rai, E-mail: trisnadewi.ecak@gmail.com

Abstract

When the bank debtors did not make the payment, the bank as the holder of the mortgage is bound in the credit agreement by obtaining fulfillment of the debtor's credit through an auction process as mandated by law. Problems will arise if the auction winner cannot own or control what he has won because the debtor uses the auction process on the collateral. Then the winner of the auction is a buyer with 'good faith' who must be protected by law, and legal protection for the buyer with 'good faith' as stated in article 584 of the Civil Code of 'good faith' exists if the property rights are obtained through one of the means to obtain property rights, where from that article It is known that some of the transfer of existing property rights cannot be separated from the existence of the agreement law in the Civil Code. Legal remedies that can be taken by the injured parties during the auction execution by the court if there is a rebuttal due to the lawsuit made by the original owner which is later won by the court's decision of the original owner, then the auction holder can submit legal remedies to the high court to resolve the problem by way of an appeal to the Supreme Court. This is because selling through an auction is a civil selling effort and legal remedies that can be taken within the scope of civil law.

Keywords: *Legal protection, auction, buyers with good faith.*

Abstrak

Pada saat debitur bank wanperstasi maka bank sebagai pemegang hak tanggungan yang diikatkan dalam perjanjian kredit tersebut dengan memperoleh pemenuhan atas kredit debitur melalui proses lelang sebagaimana yang telah diamanatkan oleh undang-undang. Akan timbul permasalahan apabila pemenang lelang tidak dapat memiliki atau menguasai apa yang sudah dimenangkannya karena debitur menggunat prose lelang terhadap agunan tersebut. Maka pemenang lelang adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang, dan perlindungan hukum terhadap pembeli beritakan baik yang tertera dalam pasal 584 KUHPerdata itikad baik itu ada pabila hak kebendaan tersebut diperoleh melalui salah satu cara untuk memperoleh hak milik, dimana dari pasal tersebut dikatehui bahwa beberapa peralihan hak milik yang ada tersebut tidaklah lepas dari keberadaan hukum perjanjian dalam KUHPerdata. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak-pihak yang dirugikan dala eksekusi lelang oleh pengadilan jika ada bantahan akibat gugatan yang dilakukan pemilik semula yang kemudian oleh putusan pengadilan pemilik semula dimenangkan, maka pemegang lelang dapat mengajukan upaya hukum kepengadilan tinggi untuk menyelesaikan persoalan tersebut dengan cara banding

dan kasasi di Mahkamah Agung. Hal ini dikarenakan penjualan melalui lelang adalah upaya penjualan perdata dan upaya hukum yang dapat dilakukan adalah upaya hukum dalam ruang lingkup hukum perdata.

Kata Kunci : Perindungan Hukum, lelang, pembeli beritikad baik.

1. Pendahuluan

Perpindahan uang didalam masyarakat digerakkan oleh roda perekonomian, dimana masyarakat melakukan berbagai kegiatan usaha untuk saling melengkapi dan untuk memenuhi kebutuhan satu dengan lainnya baik dengan bergerak di bidang jasa, perdagangan maupun konstruksi. Untuk pemenuhan modal usaha pelaku usaha perlu mendapatkan suntikan dana dari Lembaga perbankan yang disalurkan dengan kredit oleh Bank, Bank sebagai pemberi dana akan meminta jaminan yang dipergunakan sebagai agunan untuk menyakinkan bahwa nasabah atau yang disebut dengan debitur untuk mengembalikan uang dalam bentuk kredit yang dipinjam di Bank. Kredit dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dimana dalam pasal 1 angka 11, kredit didefinisikan sebagai penyedia uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pada perjanjian kredit terdapat dua perjanjian yaitu perjanjian pokok dan perjanjian tambahan (*accessoir*), perjanjian pokok merupakan perjanjian kredit bank bersama debitur dalam rangka kegiatan usaha pemberian kredit perbankan, dan perjanjian *accessoir* merupakan perjanjian hak tanggungan, perjanjian - perjanjian ini bertujuan untuk memberikan jaminan dan kepastian hukum pengembalian kredit dan agunan yang

dipergunakan sebagai pengganti pelunasan hutang apabila debitur cidera janji atau wanprestasi. Dalam pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan asset tersebut” sehingga apabila debitur tidak sanggup membayar, bank sebagai pemegang hak tanggungan dapat melelang agunan yang telah dipasangkan hak tanggungan tersebut sebagai pelunasan dari kredit debitur. Sertifikat hak tanggungan memiliki title eksekutorial yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan.

Untuk mengeseksekusi agunan kredit debitur yang telah wanprestasi dan tidak mampu lagi membayar, maka bank akan melakukan proses lelang terhadap agunan debitur tersebut baik agunan yang berupa benda bergerak atau benda tidak bergerak. Lelang sendiri adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis melalui pengumuman Lembaga lelang. Pemerintah membentuk suatu Lembaga yaitu Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) sebagai saran penjualan lelang, dalam pasal 1 angka (4), (5) dan 6 Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 lelang di klasifikasikan menjadi 3 yaitu :

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 sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 200 ayat (1) HIR. Menurut penjelasan Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang

Pendaftaran tanah, lelang eksekusi meliputi lelang Putusan Pengadilan, Hak Tanggungan, Sita Pajak, Sita Kejaksaan atau penyidik dan Sita Panitia Urusan Piutang Negara. Lelang eksekusi ini peralihanya dilakukan oleh kreditur sehingga berpotensi lebih tinggi di gugat oleh debitur.

2. Lelang Noneksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang - undangan diharuskan dijual secara lelang.
3. Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Meskipun proses lelang telah dilakukan dengan prosedur yang telah ditentukan oleh Undang-Undang yang pada akhirnya ada seorang pembeli sebagai pemenang lelang, secara harfiah pemenang lelang adalah berhak untuk memiliki, mempergunakan dan memanfaatkan agunan yang dimenangkannya dalam lelang setelah dilakukan peralihan hak dari Debitur ke Pemenang lelang melalui Bank dengan akta notarial. Pelelangan sendiri umumnya adalah lelang hak atas tanah yang bertujuan agar pembeli dapat menguasai dan menggunakan tanah tersebut secara sah. Namun dalam kenyataan yang sering terjadi dalam masyarakat, pemenang lelang tidak dapat serta merta menguasai agunan lelang yang telah dimenangkannya karena tidak menutup kemungkinan akan terjadinya gugatan perdata yang dilakukan oleh debitur yang merasa tidak puas atau dirugikan dari hasil lelang tersebut. Debitur yang merasa dirugikan dengan hasil lelang akan melakukan gugatan terhadap hasil lelang dengan menarik Bank, KPKNL, termasuk pembeli lelang sebagai para pihak dalam gugatannya dengan menetapkan sita terhadap agunan yang dijadikan objek lelang. Munculnya masalah hukum tersebut menempatkan seorang pembeli lelang yang merupakan pembeli beritikad baik sepanjang ia memenangkan lelang dengan mengikuti kaidah-kaidah dan syarat-syarat

lelang sebagaimana yang telah diatur oleh undang-undang maka pembeli tersebut harus mendapatkan perlindungan hukum terhadap hak-haknya sebagai pembeli beritikad baik. Sehingga untuk menjawab permasalahan tersebut perlu dilakukan pengkajian tentang bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang sebagai pembeli beritikad baik yang digugat kembali oleh debitur bank.

2. Metode Penelitian

Metode dalam penelitian ini adalah menggunakan metode yuridis empiris dan gabungan antara metode deduksi dan induksi, yang bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli lelang yang beritikad baik apabila kemudian digugat oleh debitur bank yang tidak puas dengan hasil lelang. Secara yuridis penelitian ini berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti mengacu pada Undang-Undang tentang perbankan, peraturan-peraturan terkait dengan lelang dan asas itikad baik dalam KUHPerdara. Dari aspek sosiologis pembahasan penelitian ini didasarkan pada kejadian yang terjadi dalam dunia peradilan di Indonesia.

Penerapan metode deduksi bertolak pada pembahasan peraturan perundang-undangan yang diterapkan dalam kejadian-kejadian dimana terjadi gugatan terhadap barang yang telah dilelang oleh debitur yang tidak puas dengan hasil lelang, sedangkan berdasarkan pada metode induksi bertolak pada mekanisme lelang yang dilakukan dan terpenuhinya kaidah-kaidah serta syarat-syarat dalam melakukan lelang sebuah agunan kredit yang kemudian dimenangkan oleh pemenang lelang sebagai pembeli beritikad baik.

Dalam menganalisa data dilakukan dengan menggunakan metode analisis secara diskriptif dengan menguraikan permasalahan-permasalahan yang ada dalam proses lelang yang dihubungkan dengan peraturan

perundang-undangan yang berlaku sehingga pembeli lelang mendapatkan perlindungan hukum sebagai pembeli beritikad baik.

3. Hasil Dan Pembahasan

a. Wanprestasi Debitur Bank

Perjanjian atau *Verbinten* yaitu suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua orang atau lebih, satu pihak mendapatkan prestasi dan pihak lainnya diwajibkan untuk menunaikan prestasi.¹ Dalam sebuah perjanjian kredit antara bank dan nasabah peminjam, akan terjadi sebuah peristiwa hukum dimana bank sebagai kreditur akan mengikatkan diri dengan nasabah sebagai debitur, dalam perjanjian yang umumnya merupakan perjanjian baku secara otomatis debitur akan menyerahkan jaminan atas hutang yang diberikan oleh kreditur. Meskipun kreditur bekerja berdasar kepercayaan, namun kreditu dalam pemberian kredit harus memenuhi aturan-aturan yang semakin ketat seperti penerapan analisis 5C (*character, capacity, capital, collateral, dan condition of economy*).²

Dalam melakukan suatu perjanjian hutang piutang antara debitur dan kreditur, debitur harus memberikan suatu jaminan demi menjaga kepercayaan kreditur dan akan dibuatkan suatu perjanjian tertulis supaya para pihak mendapatkan kepastian sehingga tidak akan menimbulkan perbuatan wanprestasi yang dapat merugikan para pihak.³ Wanprestasi sendiri berasal dari Bahasa belanda yang berarti prestasi buruk. Sebuah

¹ Harahap, M.Y., (1986). *Segi-Segi Perjanjian*. Bandung: PT. Alumni, h. 6

² Gunarsoh, A. (2012). Analisis Sistem Informasi dan Sistem Pengendalian Internal Perkreditan pada PT. BTPN MUR (Mitra Usaha Rakyat) Tbk Cabang Panakukang. *Jurnal Akuntansi*, Universitas Gunadarma. Volume 2. Nomor 2. h.2.

³ Yusmita, Riski Pebru Ariyanti, Enricho Duo Putra Njoto, Rizal Yudistira. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dan Kreditur Dalam Melakukan Perjanjian Baku. *Jurnal Ilmu Hukum*. Volume 15 Nomor 1. Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya. h.64.

perbuatan dapat dikatakan wanprestasi dapat dilihat dari bentuk-bentuk prestasi yang disebutkan dalam pasal 1234 KUHPerdara, yaitu dapat berupa :

1. Memberikan sesuatu;
2. Berbuat sesuatu;
3. Tidak berbuat sesuatu.

Kedudukan dari wanprestasi berada pada posisi dimana tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang telah dibebankan dalam perjanjian terhadap pihak-pihak, sehingga dengan tidak dilaksanakannya kewajiban tersebut membawa akibat timbulnya hak pihak yang dirugikan dan menuntut pihak yang melakukan wanprestasi tersebut untuk memberikan ganti rugi. Tindakan wanprestasi dapat terjadi karena kesengajaan, kelalaian dan/atau tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian). Apabila dikaitkan kembali dengan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur bank, tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua alasan yaitu:⁴

1. Kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi maupun karena kelalaian.
2. Keadaan memaksa (*overmacht*), *force majeure*, jadi di luar kemampuan debitur. Debitur tidak bersalah.

Umumnya penyebab debitur wanprestasi karena kesulitan keuangan yang dialami debitur sehingga debitur tidak dapat mengembalikan pinjamannya kepada pada waktunya.

b. Lelang Agunan Kredit Sebagai Bentuk Pemenuhan Kewajiban Debitur Wanprestasi

Dikarenakan debitur telah lalai dalam memenuhi prestasinya kepada kreditur maka bank sebagai kreditur dapat melaksanakan lelang

⁴ Muhammad, A.K.(2000). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Cintra Aditya, h.199.

eksekusi hak tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 dan pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana dalam pasal 6 mengatur : “Apabila debitir cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”, dan pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur pula :

“(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau
- b. Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahulukan daripada kreditur-kreditur lainnya.

“(2) atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”

“(3) pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.”

“(4) setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.”

“(5) sampai pada saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.”

Roel mengatakan bahwa lelang atau penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual suatu barang atau lebih, baik secara pribadi maupun dengan perantara kuasanya memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang atau barang-barang yang ditawarkan sampai pada suatu saat dimana kesempatan itu lenyap.”⁵ Pengertian lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 1 ayat (1) menyebutkan sebagai berikut : “lelang adalah suatu cara penjualan barang 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”.

Dipilihnya penjualan lelang sebagai alternatif terbaik dalam penyelesaian masalah antara kreditur dan debitur yang telah wanprestasi diharapkan dapat menjadi jalan keluar yang terbaik untuk semua pihak sehingga tidak ada permasalahan yang muncul dikemudian hari dan tidak ada pihak yang dirugikan.

c. Pemenang Lelang Sebagai Pembeli Beritikad Baik

⁵ Angin, E.P. (1994). *Peraturan Lelang*. Jakarta: Esa Study Club, h.10.

Pemenang lelang adalah pembeli yang berasal dari orang perorangan atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat lelang. Pemenang lelang yang memenangkan lelang dengan telah memenuhi syarat-syarat dan kaidah-kaidah lelang sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang adalah pembeli beritikad baik, menurut subekti pembeli yang beritikad baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik.⁶ Berbanding dengan pandangan dari Ridwan Khairandy Pembeli yang beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu.⁷ Lain lagi dengan pandangan dari Agus Yudha Hernoko yang mengatakan bahwa pembeli beritikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu.⁸

Lelang sebagai suatu bentuk jual-beli sebagaimana pasal 1319 jo. Pasal 1457 KUHPerdara dan mengingat pasal 584 jo. Pasal 531 KUHPerdara dimana untuk dapat dikatakan beritikad baik, maka kedudukan berkuasa yang didapatkan melalui lelang bari dapat dikatakan beritikad baik apabila telah memenuhi prosedur dan asas-asas yang tepat dalam suatu penjualan melalui lelang.⁹ Secara teoritis, pembeli beritikad baik akan dilindungi berdasarkan kedudukan berkuasanya yang beritikad baik tersebut berdasarkan pasal-pasal dalam KUHPerdara sebagaimana yang tertera

⁶ Subekti, R. (2014). *Aneka Perjanjian*. Bandung, Bandung: PT. Aditya Bakti, h.15.

⁷ Khairandy, R. (2004). *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: UI Press, h.194.

⁸ Hernoko, A.Y. (2008). *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta: Mediatama, h.25.

⁹ Muhammad faisal,(2016).*Upaya Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Sebagai Pembeli Beritikad Baik Terhadap Putusan Re-Eksekusi*. Available from https://www.researchgate.net/publication/301740741_UPAYA_PERLINDUNGAN_HUKUM_PEMENANG_LELANG_SEBAGAI_PEMBELI_BERITIKAD_BAIK_TERHADAP_PUTUSAN_RE-EKSEKUSI. Diakses pada 5 Februari 2020.

dalam pasal 584 KUHPerdara itikad baik itu ada apabila hak kebendaan tersebut diperoleh melalui salah satu cara untuk memperoleh hak milik, dimana dari pasal tersebut dikatehui bahwa beberapa peralihan hak milik yang ada tersebut tidaklah lepas dari keberadaan hukum perjanjian dalam KUHPerdara. Demikian pula dalam psal 1338 ayat (3) menyatakan bahwa : *“suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”* tetapi itikad baik bukan merupakan syarat sahnya suatu kontrak dalam artian pembuatan kontrak dalam pengertian yang objektif lebih pada pelaksanaan suatu kontrak dalam artian subjektif dari para pihak.

d. Perlindungan Hukum Kepada Pemenang Lelang Sebagai Pembeli Beritikad Baik Terhadap Hasil Keputusan Lelang Yang Digugat Kembali Oleh Debitur Bank

Apabila seseorang beritikad baik memperoleh barang dengan prosedur prosedur dan asas-asas yang terdapat dalam suatu penjualan melalui lelang sesuai dengan kaedah-kaedah yang ada dalam peraturan perundang-undangan mengenai jual-beli secara umum dengan mengindahkan pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara. Pada saat seseorang telah memenangkan lelang pada hakekatnya dia belum efektif sebagai pemilik barang karena baru pada tahapan peralihan hak dari penjual/bank sebagai pemegang hak tanggungan, hak milik dapat beralih sepenuhnya apabila setelah pemenang lelang memenuhi syarat lelang yaitu dengan pembayaran harga dan pejabat lelang mengesahkan pemenang lelang dengan risalah lelang. Risalah lelang adalah sebuah akta autentik yang dibuat oleh Pejabat lelang yang dapat memberikan kepastian hukum mengenai peralihan hak antara penjual dan pemenang lelang. Namun harus diperhatikan pula bahwa adanya kesempatan menggugat pembatalan dari risalah lelang yang telah dikeluarkan oleh pejabat lelang yang akan mengakibatkan batalnya lelang yang terjadi sehingga objek dikembalikan sebagai objek sengketa, terlebih lagi apabila pemilik barang

sebelumnya (debitur) dinyatakan menang dalam gugatannya dan mengembalikan objek tersebut kepadanya. Pembatalan suatu perjanjian dapat terjadi karena adanya suatu permintaan dari pihak yang berkepentingan, pembatalan relative ini dapat dibagi menjadi 2 (dua):¹⁰

1. Pembatalan atas kekuatan sendiri maka atas permintaan orang tertentu dengan mengajukan gugatan atau perlawanan agar hakim menyatakan batal (*nietig verklaard*) suatu perjanjian. Misalnya saja tidak terpenuhinya syarat subjektif (pasal 1446 KUHPerdara);
2. Pembatalan oleh hakim dengan putusan membatalkan suatu perjanjian dengan mengajukan gugatan. Misalnya saja pasal 1449 KUHPerdara.

Secara teoritis pembeli lelang yang perolehannya telah memenuhi syarat-syarat dan kaedah-kaedah sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang terlebih lagi apabila kemudian diketahui adanya sengketa kepemilikan dimana pihak ketiga atau pemilik semula (debitur) mengajukan *Derden Verzet* (perlawanan) terhadap eksekusi putusan yang berkekuatan hukum tetap. Karena terhadap penyitaan yang dilakukan berdasarkan putusan pengadilan debitur atau pemilik semula masih dapat melakukan perlawanan atas penyitaan apabila ia dapat membuktikan masih adanya hak darinya pada objek tersebut dengan pembuktian. Perlawanan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri wilayah hukum objek yang disita baik secara lisan maupun tulisan untuk dapat diperiksa kembali oleh majelis hakim dan mendapatkan putusan. Apabila dalam perlawanannya debitur memenangkan kembali objek sengketa bukan berarti serta merta objek tersebut akan kembali kepadanya tetapi untuk dapat mengesekusi objek sengketa yang dikuasai oleh pemegang lelang maka harus dilakukan gugatan perdata, dimana dengan adanya gugatan

¹⁰ Prodjodikoro, W. (1993). *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung : Sumur. h. 121.

perdata tersebut maka akan diberikan kesempatan kepada pemenang lelang untuk melindungi hak dan kedudukannya atas dasar pembeli beritikad baik. Sehingga secara garis besar ada dua upaya yang dapat dilakukan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemenang lelang apabila pemilik semula memenangkan gugatan perlawanan di pengadilan negeri :

1. Dengan melakukan gugatan, dimana upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan adalah melalui gugatan dimana terhadap objek yang telah dimiliki oleh pemenang lelang tidak dapat langsung dieksekusi oleh pemenang putusan tanpa melalui proses gugatan sebagai sarana bagi pemenang lelang sebagai pembeli beritikad baik untuk melindungi hak-haknya.
2. Mengajukan perlawanan penetapan eksekusi dimana pemenang lelang sebagai pembeli beritikad baik dapat mengajukan perlawanan terhadap penetapan eksekusi dengan dasar kepemilikan yang diperolehnya dari proses lelang sebagai pemenang lelang.

Disamping kedua upaya hukum tersebut diatas pemenang lelang juga dapat mendapatkan perlindungan hukum dengan cara melakukan permohonan perlindungan hukum sebagai pembeli beritikad baik dengan berlindung dibawah Lembaga perlindungan konsumen, apabila dalam putusannya lelang dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum yang dinyatakan dalam putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap maka hak pembeli lelang menjadi berakhir dan upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli lelang adalah menuntut ganti rugi kepada penjual dalam konteks ini adalah bank sebagai pemegang hak tanggungan, terhadap ganti rugi lelang yang dibatalkan oleh pengadilan tidak diatur dalam peraturan lelang karena dalam peraturan lelang hanya disebutkan tentang kewajiban penjual. Terhadap pembeli yang beritikad baik atau

karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya sebagaimana yang telah dipernjajikan maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan pasal 1267 KUHPerdara, bahwa “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia dapat menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga”. Pasal 16 Peraturan Menteri keuangan No. 93/PMK/06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dinyatakan bahwa Penjual/pemilik barang bertanggung jawab terhadap :

- Keabsahan kepemilikan barang,
- Keabsahan dokumen persyaratan lelang,
- Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak, dan
- Dokumen kepemilikan kepada pembeli.

Sehingga aturan terhadap ganti rugi tersebut dapat dilihat dalam KUHPerdara mengenai peraturan lelang. Pasal 1365 KUHPerdara menjelaskan bahwa setiap perbuatan yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian tersebut karena kesalahannya untuk mengganti.

Dengan dijamin oleh undang - undang maka pembeli yang beritikad baik dapat menuntut ganti rugi kepada penjual didepan pengadilan. Dalam pasal 1491 KUHPerdara perlindungan yang dapat diberikan kepada pembeli beritikad baik oleh penjual adalah “ penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu : pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tentram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya”. Penanggungan tersebut walaupun tidak diperjanjikan di

awal pembuatan perjanjian jual beli namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam pasal 1492, yaitu “Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada seseorang pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga, atau terhadap benda-benda yang menurut keterangan seorang pihak ketiga memilikinya tersebut dan tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan”.

Implikasi dari putusan lelang yang dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum adalah hak pembeli lelang terhadap objek lelang menjadi berakhir, dalam praktiknya pembeli lelang akan mempercayakan mekanisme pembelian barang lelang melalui saran lelang yang dianggap aman, sehingga proses lelang tidak memberikan kepastian hukum kepada pembeli lelang untuk itu Mahkamah Agung dalam Yurisprudensi Nomor 821/K/Sip/1974 bahwa pembeli di muka umum melalui lelang kantor lelang adalah pembeli beritikad baik, harus dilindungi undang-undang. Demikian juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 323/K/Sip/1968 menyebutkan bahwa suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan, dan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik tersebut diberikan perlindungan hukum.

Dalam kesepakatan rapat pleno kamar perdata, sebagaimana dilampirkan dalam SEMA No. 5/2014, disebutkan dua kriteria pembeli yang harus dilindungi :

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu :

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
 - Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997), atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa Setempat).
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain :
- Penjual adalah orang yang berhak/ memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbalikan tersebut tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Berdasarkan beberapa literatur, yurisprudensi dan doktrin terkait permasalahan pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hakim semestinya mempertimbangkan upaya yang dilakukan pembeli untuk memeriksa kelayakan tanah yang akan dibeli, dan perlu untuk diperhatikan bagaimana pembeli beritikad baik harus memperhatikan kemungkinan adanya pihak lain yang terkait dengan objek tanah tersebut misalnya terkait harta bersama (gono gini) dan tanah waris. Sehingga pembeli beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah tau adanya cacat cela dalam prose peralihan hak atas tanah yang dibelinya. Seorang pemenang lelang dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik yang dalam pengamatan dan

sepengetahuannya bahwa proses yang dilaluinya adalah legal karena pelelangan dilakukan oleh badan yang berwenang dan kepastian legalitas jaminan berada di tangan bank dan diproses bersamaan dihadapan notaris sehingga tidak ada kecurigaan dari pembeli lelang terhadap objek tanah yang dibelinya. Dalam perkara lelang kembali lagi putusan hakim pada dasarnya melindungi pembeli lelang yang beritikad baik sepanjang prosesnya dilakukan sesuai dengan aturan dan kaedah-kaedah yang telah diatur oleh undang-undang, kecuali dapat dibuktikan bahwa pembeli lelang telah menyalahgunakan keadaan atau hak atas tanah terkait.

4.Kesimpulan

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sama halnya dengan perjanjian kredit, perjanjian tersebut akan melahirkan kewajiban dari masing-masing pihak. Apabila dalam perjanjian kredit debitur wanprestasi maka bank sebagai pemberi kredit dapat mengalihkan agunan yang diberikan oleh debitur dengan cara lelang. Dengan apa yang telah diuraikan diatas, maka dapat diperoleh kesimpulan bahwa hakekatnya pembeli/ pemenang lelang yang beritikad baik adalah pembeli yang harus dilindungi hak-haknya oleh hukum sebagaimana yang telah diamanatkan pada pasal 548 KUHPerdota. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak-pihak yang dirugikan dalam eksekusi lelang oleh pengadilan jika ada bantahan akibat gugatan yang dilakukan pemilik semula yang kemudian oleh putusan pengadilan pemilik semula dimenangkan, maka pemegang lelang dapat mengajukan upaya hukum kepengadilan tinggi untuk menyelesaikan persoalan tersebut dengan cara banding dan kasasi di Mahkamah Agung. Hal ini dikarenakan penjualan melalui lelang adalah upaya penjualan perdata dan upaya hukum yang dapat dilakukan adalah upaya hukum dalam ruang lingkup hukum perdata.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

Angin, E.P. (1994). *Peraturan Lelang*. Jakarta: Esa Study Club

Harahap, M.Y., (1986). *Segi-Segi Perjanjian*. Bandung: PT. Alumni

Hernoko, A.Y. (2008). *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta: Mediatama

Khairandy, R. (2004). *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: UI Press

Muhammad, A.K. (2000). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Cintra Aditya

Prodjodikoro, W. (1993). *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung : Sumur

Subekti, R. (2014). *Aneka Perjanjian*. Bandung. Bandung: PT. Aditya Bakti

2. Jurnal

Gunarsoh, A. (2012). Analisis Sistem Informasi dan Sistem Pengendalian Internal Perkreditan pada PT. BTPN MUR (Mitra Usaha Rakyat) Tbk Cabang Panakukang. *Jurnal Akuntansi*, Universitas Gunadarma. Volume 2. Nomor 2

Yusmita, Riski Pebru Ariyanti, Enricho Duo Putra Njoto, Rizal Yudistira. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dan Kreditur Dalam Melakukan Perjanjian Baku. *Jurnal Ilmu Hukum*. Volume 15 Nomor 1. Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

3. Artikel Internet

Muhammad faisal, (2016). *Upaya Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Sebagai Pembeli Beritikad Baik Terhadap Putusan Re-Eksekusi*. Available from

https://www.researchgate.net/publication/301740741_UPAYA_PERLINDUNGAN_HUKUM_PEMENANG_LELANG_SEBAGAI_PEMBELI_BERITIKAD_BAIK_TERHADAP_PUTUSAN_RE-EKSEKUSI.

Diakses pada 5 Februari 2020.