

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI BERITIKAD BAIK
SEBAGAI PEMILIK ATAS SENGKETA OBJEK TANAH HASIL DARI
PENJUALAN LELANG**

(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2125 K/PDT/2020)

LEGAL PROTECTION FOR GOOD FAITH BUYERS AS OWNERS IN

LAND OBJECT DISPUTES RESULTING FROM AUCTION SALES

(STUDY OF SUPREME COURT DECISION NUMBER 2125 K/PDT/2020)

Muhammad Luthfi Yandi, Sutiarnoto dan Suhaidi

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis: yandiluthfi09@gmail.com, sutiarnoto@usu.ac.id,
suhaidi@usu.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Yandi, Muhammad Luthfi, Sutiarnoto dan Suhaidi. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik Sebagai Pemilik atas Sengketa Objek Tanah Hasil dari Penjualan Lelang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2125 K/Pdt/2020)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Penjualan objek lelang, khususnya lelang eksekusi, seringkali memunculkan sengketa antara pembeli lelang dengan pihak-pihak yang merasa memiliki hak atas objek yang dilelang, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli beritikad baik. Kajian ini menganalisis perlindungan hukum dalam sengketa kepemilikan objek lelang berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2125 K/Pdt/2020 menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan studi kasus. Rumusan masalah meliputi prosedur penjualan lelang tanah akibat wanprestasi menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 Tahun 2010, perlindungan hukum pembeli beritikad baik setelah lelang melalui KPKNL, dan analisis pertimbangan hakim. Hasil kajian menunjukkan bahwa perlindungan hukum dijamin melalui pengakuan sertifikat sebagai bukti kepemilikan sah, dan hakim telah menerapkan prinsip perlindungan hukum dengan menyatakan penguasaan tanpa alas hak sebagai perbuatan melawan hukum.

Kata Kunci: Lelang, Pembeli Beritikad Baik, Sengketa Tanah

ABSTRACT

The sale of auction objects, particularly execution auctions, often triggers disputes between auction buyers and parties claiming rights over the auctioned objects, creating legal uncertainty for good faith buyers. This study analyzes legal protection in disputes over auction object ownership based on Supreme Court Decision Number 2125 K/Pdt/2020 using normative juridical methods with a case study approach. The problem formulation includes procedures land auction sales due to default according to Minister of Finance Regulation Number 93 of 2010,

legal protection for good faith buyers after auctions through KPKNL, and analysis of judicial considerations. The study findings indicate that legal protection is guaranteed through recognition of certificates as valid proof of ownership, and judges have applied the principle of legal protection by declaring possession without legal basis as unlawful acts..

Keywords: *Auction, Buyer with Good Faith, Land Dispute*

A. PENDAHULUAN

Di Indonesia, hukum positif mencakup peraturan perundangan-undangan yang mengatur hal-hal terkait dengan penjaminan utang, di antaranya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata) yang mengatur tentang jaminan umum dan jaminan khusus, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda (selanjutnya disingkat UUHT)¹ yang Berkaitan dengan Tanah, dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Isi dari peraturan-peraturan tersebut memuat ketentuan yang mengatur hal-hal yang berkaitan dengan penjaminan hutang, termasuk prinsip-prinsip hukum jaminan, lembaga-lembaga jaminan, objek jaminan utang, penanggung utang, dan sebagainya. Namun, peraturan-peraturan tersebut tidak sepenuhnya mengatur semua hal terkait penjaminan utang secara detail dan komprehensif, sehingga diperlukan peraturan pelaksanaan dan ketentuan-ketentuan lainnya untuk melengkapi pengaturan mengenai penjaminan utang di Indonesia.²

Dalam perjanjian utang-piutang, debitur memiliki kewajiban untuk melunasi hutangnya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Namun, dalam praktiknya, tidak semua debitur dapat memenuhi kewajibannya tersebut. Apabila seorang debitur tidak dapat melunasi hutangnya, maka debitur telah wanprestasi. Menurut Pasal 1243 KUHPerdata, wanprestasi ialah kondisi ketika debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian atau undang-undang.³

¹ Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No.4 Tahun 1996, LN Tahun 1996 No.42, TLN No.3632.

² M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan di Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2012, p.8.

³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Salah satu peraturan yang mengatur tentang eksekusi jaminan dalam hal debitur wanprestasi adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut UUHT. Apabila debitur cidera janji, eksekusi dapat dilakukan melalui gugatan perdata menurut hukum acara perdata yang berlaku dalam hubungan utang-piutang yang menjaminkan hak tanggungan. Dalam UUHT telah diatur 3 cara eksekusi hak tanggungan, yaitu⁴:

1. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial;
2. Eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri (*parate execute*);
3. Eksekusi di bawah tangan.

Pada Pasal 4 UUHT menjadi dasar eksekusi hak tanggungan dengan titel eksekutorial. Hak tanggungan yang memuat irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Adanya irah-irah tersebut, sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain mudah eksekusinya dengan adanya *eksekutorial titel*, hak tanggungan juga mempunyai asas *droit de preference* dan *asas droit de suite*.⁵ Hak kebendaan itu sendiri merupakan suatu hak absolut, yang diartikan hak yang melekat pada suatu benda, memberikan kekuasaan langsung atas benda tersebut dan dapat dipertahankan terhadap tuntutan semua orang.⁶ Dalam praktik perbankan, jaminan hak tanggungan menjadi salah satu bentuk jaminan yang paling sering digunakan untuk mengamankan dana yang dikucurkan oleh kreditur kepada debitur. Sebagai langkah mengamankan dana yang dikucurkan kreditur kepada debitur diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus. Jaminan khusus yang banyak digunakan dalam praktik kegiatan perbankan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Jaminan kredit berupa tanah, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif, didasari pada pertimbangan tanah sebab dinilai paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. Jaminan menggunakan tanah ini disebut dengan jaminan hak tanggungan.⁷

⁴ Dhiwatsani Yudhistira dan Gunawan Djajaputra, *Perlindungan Hukum terhadap Lelang Objek Jaminan Berdasarkan Perspektif Hukum*, UNES Law Review, Vol.6, No.4 (2024), p.10357.

⁵ Galih Kurnia Sakti dan Ana Silviana, *Perlindungan Hukum Pihak Ketiga dari Asas Droit De Suite dalam Eksekusi Hak Tanggungan*, Jurnal Notarius, Vol.17, No.1 (2024), p.189–190.

⁶ Frieda Husni Habullah, *Hukum Kebendaan Perdata (Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan)*, Ind-Hill-Co, Jakarta, 2005, p.47.

⁷ Muhammad Rapiq dan Recca Ayu Hapsari, *Implementasi Hukum terhadap Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol.9, No.2 (2021), p.105–106.

Muhammad Luthfi Yandi, Sutiarnoto, dan Suhaidi
Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik Sebagai Pemilik atas Sengketa Objek Tanah Hasil dari Penjualan Lelang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2125 K/Pdt/2020)

Apabila debitur wanprestasi atau tidak dapat melunasi hutangnya, maka kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan melalui mekanisme lelang. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 1 ayat (1) menyatakan bahwa, “lelang adalah penjualan barang yang terbuka umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului adanya pengumuman lelang”.⁸ PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang merupakan PMK yang baru yang merubah PMK sebelumnya yaitu PMK Nomor 93 Tahun 2010 *Jo.* PMK Nomor 106 Tahun 2013 *Jo.* PMK Nomor 27 Tahun 2016 *Jo.* PMK Nomor 213 Tahun 2020. Sebagaimana PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditetapkan pada tanggal 21 November 2023. Mengingat kasus yang akan dibahas pada penelitian ini, yakni pelaksanaan lelang yang dilakukan pada tahun 2014 maka Peraturan Menteri Keuangan sebelumnya tetap digunakan sepanjang masih terkait dalam bahasan kasus yang diteliti yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Unsur yang terkandung terkait dengan pelelangan adalah cara penjualan barang, cara melakukan lelang secara terbuka untuk umum, penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang dapat semakin meningkat atau menurun untuk mendapatkan harga tertinggi, sebelum dilakukan proses lelang diadakan pengumuman lelang melalui media massa (contohnya surat kabar) dan untuk jangka waktu tertentu dilakukan di hadapan pejabat lelang atau balai lelang.⁹

Lelang dilakukan pada waktu dan tempat tertentu serta harus didahului pengumuman lelang, dihadiri oleh peserta lelang, pemohon lelang, pemandu lelang, dan pejabat lelang. Di Indonesia, lelang harus dilaksanakan dihadapan pejabat lelang dari Kantor Lelang Negara kecuali ditentukan lain dengan peraturan lain. Dari pengertian tersebut, maka terdapat unsur-unsur yang melekat terkait pengertian lelang, yaitu:

⁸ Kementerian Keuangan Republik Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Permenkeu No.122 Tahun 2023, BN Tahun 2023 No.926.

⁹ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, p.24.

1. Penjualan barang (tender pengadaan barang dan/atau jasa tidak termasuk dalam pengertian ini).
2. Dilakukan dihadapan umum dengan cara mengumumkannya melalui media massa.
3. Pembeli belum diketahui sebelumnya.
4. Penawar dengan harga tertinggi akan ditunjuk sebagai pembeli.
5. Dilakukan dengan cara penawaran yang khusus.
6. Dilakukan pada suatu saat dan tempat tertentu.¹⁰

Institusi yang berwenang melaksanakan lelang di Indonesia telah mengalami beberapa perubahan. Sejak adanya *Vendu Reglement Staatsvland* tahun 1908 Nomor 189, unit lelang di lingkungan Departemen Keuangan Pemerintah Hindia Belanda (Inspeksi Urusan Lelang) dengan kedudukan dan tanggung jawab langsung di bawah Menteri Keuangan, kemudian berkembang setelah memasuki masa kemerdekaan Republik Indonesia, Unit Lelang Negara ada dalam pembinaan Direktorat Jenderal Pajak (1960) dengan nama Kantor Lelang Negeri dan tahun 1970 diganti namanya menjadi Kantor Lelang Negara (KLN). Pada tanggal 1 April 1990, Unit Lelang Negara bergabung di bawah Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) yang kemudian berganti nama menjadi Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) pada tahun 2000.¹¹ Kemudian sekarang telah berubah menjadi KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang). Menurut Pasal 1 ayat 11, bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang selanjutnya disingkat KPKNL ialah instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kantor Wilayah.¹² Pada Pasal 1 ayat (8), Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang selanjutnya disingkat DJKN adalah Unit Eselon 1 di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang kekayaan negara, penilaian, dan Lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹³

¹⁰ Adwin Tista, *Perkembangan Sistem Lelang*, Jurnal Al'Adl, Vol.5, No.10 (2013), p.48-49.

¹¹ S. Mantay Borbir, *Kompilasi Hukum Pengurusan Piutang dan Lelang Negara*, Pustaka Bangsa Press, Jakarta, 2004, p.65.

¹² Kementerian Keuangan Republik Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Permenkeu No.93 Tahun 2010, BN Tahun 2010 No.217.

¹³ *Ibid.*

Muhammad Luthfi Yandi, Sutiarnoto, dan Suhaidi
Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik Sebagai Pemilik atas Sengketa Objek Tanah Hasil dari Penjualan Lelang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2125 K/Pdt/2020)

Mengingat lelang merupakan bentuk perjanjian jual-beli, maka lelang dapat batal apabila tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian.¹⁴ Melihat Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disebut KUHPerdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Adanya kesepakatan para pihak;
2. Adanya kecakapan untuk membuat perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Sebab yang halal.

Setelah membahas mengenai lelang dan syarat sahnya perjanjian, penting untuk memahami lebih lanjut mengenai objek jaminan hak tanggungan dan kaitannya dengan cidera janji atau wanprestasi. Suatu objek dapat dijadikan objek jaminan hak tanggungan, hak atas tanah harus memenuhi 2 unsur, yaitu pertama, hak atas tanah tersebut menurut sifatnya harus dapat dialihkan dan memiliki nilai jual, terutama sekali apabila debitur cidera janji atau wanprestasi kemudian kreditur tersebut akan melaksanakan eksekusi atas benda tersebut tetapi ternyata benda yang dijaminakan itu tidak dapat dialihkan dan tidak mempunyai nilai jual, hal tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi kreditur.¹⁵ Cidera janji diakibatkan karena debitur tidak melaksanakan kewajibannya atas utang-utangnya yang telah dibuat pada suatu kontrak. Maka atas dasar iktikad baik pada kontrak tersebut, dibutuhkan jaminan atas pelunasan utangnya. Iktikad baik adalah salah satu bentuk kewajiban hukum yang harus dipatuhi dalam keseluruhan proses kontrak.¹⁶ Kontrak merupakan peristiwa di mana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan tertentu, biasanya secara tertulis. Para pihak bersepakat tentang hal-hal yang diperjanjikan, berkewajiban untuk mentaati dan melaksanakannya sehingga perjanjian itu menimbulkan hubungan hukum yang disebut perikatan (*verbinten*).¹⁷

¹⁴ Febru Achmad Wintang Narisworo dan Deny Suwondo, *Tinjauan Hukum tentang Pembatalan Lelang*, Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU), Vol.7 (2022), p.266.

¹⁵ Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013, p.35.

¹⁶ Herman Brahmana, Bismar Nasution, dan Suhaidi, *Eskalasi dan Force Majeur dalam Perundang-Undangan Jasa Konstruksi*, USU Law Journal, Vol.3, No.2 (Agustus 2015), p.83.

¹⁷ Indra Sakti, dkk., *Misrepresentation dalam Kontrak: Analisis Terjadinya Perbedaan Informasi Pada Fase Pra Kontraktual dengan Kontrak*, USU Law Journal, Vol.5, No.2 (2017).

Pembatalan lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 24 yang menyatakan bahwa, “lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional/putusan dari lembaga peradilan umum”. Kemudian pada Pasal 27 Huruf c menyatakan bahwa, “pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang di luar ketentuan sebagaimana dikatakan pada Pasal 24 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitur/ suami atau istri debitur/tereksekusi”. Dari Pasal 3 PMK Nomor 93 Tahun 2010 ini, menjelaskan bahwa, “lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”. Maka dari pasal ini, pihak yang mendapatkan hasil lelang berhak mendapatkan perlindungan hukum atas benda yang dihasilkan dalam pelelangan. Bahwa peraturan tersebut kini telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan yang baru, yakni PMK Nomor 122 Tahun 2023 pada Pasal 31 yang menegaskan bahwa, “lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya”.¹⁸

Melihat pelaksanaan lelang dengan tidak dimilikinya objek lelang mengakibatkan terancamnya perlindungan hukum terhadap pemenang lelang. Hal ini dapat terjadi karena beberapa masyarakat kurang mengerti aturan kepemilikan setelah penjualan lelang. Tindakan yang biasa ditemukan yaitu seperti menghalang-halangi pemenang lelang untuk memiliki secara utuh objek lelang. Hal yang biasa dilakukan yaitu tidak meninggalkan tempat objek lelang yang sudah menjadi milik pemenang lelang dengan semestinya. Maka, dalam gugatan perkara perbuatan melawan hukum dalam lelang, selalu mendasarkan adanya kesalahan dalam pembuatan dokumen, persyaratan lelang atau dalam pelaksanaan lelang, pengosongan, baik karena kealpaan ataupun kesengajaan, yang mengakibatkan kerugian bagi pemenang lelang (penggugat).¹⁹

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ Sutiarnoto, *Peraturan Hukum Lelang di Indonesia*, USU Press, Medan, 2018, p.178.

Muhammad Luthfi Yandi, Sutiarnoto, dan Suhaidi
Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik Sebagai Pemilik atas Sengketa Objek Tanah Hasil dari Penjualan Lelang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2125 K/Pdt/2020)

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2125 K/Pdt/2020 merupakan kasus sengketa kepemilikan tanah hasil lelang antara Hj. Lutfiyati sebagai Penggugat melawan Para Tergugat (Aisah, Sunichah, dan Abdul Malik) yang merupakan ahli waris Alm. Dofir. Tanah seluas 288 m² SHM No. 11 di Kabupaten Pasuruan tersebut dilelang oleh Bank BRI Syariah melalui KPKNL Sidoarjo karena debitur (Aisah) wanprestasi, namun Para Tergugat menolak menyerahkan tanah dengan dalih merupakan harta warisan yang tidak dapat dilelang tanpa persetujuan ahli waris.

Pengadilan Negeri Bangil melalui Putusan No. 69/Pdt.G/2018/PN Bil yang dikuatkan Pengadilan Tinggi Surabaya (Putusan No. 397/PDT/2019/PT SBY) dan Mahkamah Agung memutuskan bahwa Penggugat adalah pemilik sah berdasarkan Sertifikat Hak Milik, sehingga penguasaan tanah oleh Para Tergugat tanpa alas hak merupakan perbuatan melawan hukum dan memerintahkan penyerahan tanah kepada Penggugat dalam keadaan kosong. Kasus ini menunjukkan permasalahan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik atas tanah hasil lelang yang masih harus menghadapi gugatan dari pihak-pihak yang mengklaim memiliki kepentingan atas objek lelang meskipun telah melakukan jual beli sesuai prosedur hukum yang berlaku.

Adapun rumusan masalah yang diangkat sebagai poin-poin di dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana penjualan objek tanah yang dilakukan secara lelang akibat wanprestasi menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik sebagai pemilik atas objek sengketa tanah setelah dilakukan penjualan lelang melalui KPKNL?
3. Bagaimana analisis pertimbangan hukum hakim terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2125 K/Pdt/2020?

B. PEMBAHASAN

1. Penjualan Objek Tanah yang Dilakukan Secara Lelang Akibat Wanprestasi Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Bank Indonesia dalam melakukan hubungan perbankan dengan bank pelaksana dan nasabah bank harus dilandasi oleh prinsip pengayom dan hubungan perbankan antara bank pelaksana dengan nasabah bank harus dilandasi prinsip kemitraan (kesejajaran) yaitu diuraikan lebih lanjut melalui prinsip kepercayaan (*fiduciary principle*), prinsip kehati-hatian (*prudential principle*), dan prinsip mengenal nasabah (*know your customer* dan *customer due diligent principle*).²⁰ Salah satu risiko bank dalam menjalankan usahanya ialah adanya risiko kredit. Risiko kredit (*credit risk*) merupakan risiko kerugian yang diderita bank, terkait dengan kemungkinan bahwa pada saat jatuh tempo, *counterparty* bank gagal memenuhi kewajiban-kewajibannya kepada bank atau sederhananya risiko kredit ialah kerugian bagi bank sebab debitur tidak melunasi kembali pokok pinjamannya (plus bunga).²¹

Maka ketika pihak debitur tidak mampu melunasi utangnya maka pihak bank selaku kreditur berhak melakukan lelang. Penjualan di muka umum atau lelang adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai di mana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.²² Secara istilah, pengertian lelang ialah penjualan barang jaminan yang dilakukan di muka umum termasuk melalui media elektronik dengan melakukan penawaran secara lisan dengan harga yang semakin meningkat atau harga yang semakin menurun dan/atau dengan penawaran harga secara tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para peminat lelang.²³

²⁰ Jhon Bert Christian, Bismar Nasution dan Suhaidi, *Analisis Hukum atas Penerapan Rahasia Bank di Indonesia Terkait dengan Perlindungan Data Nasabah Berdasarkan Prinsip Kepercayaan Kepada Bank (Studi Pada PT. Bank Cimb Niaga Tbk. Cabang Medan*, USU Law Journal, Vol.4, No.4 (2016), p.136.

²¹ Andy, Mahmud Siregar dan Suhaidi, *Peranan Manajemen Risiko dalam Tugas dan Tanggung Jawab Direksi Bank Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia*, USU Law Journal, Vol.2, No.1 (2014), p.177.

²² Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, p.239.

²³ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, p.19.

Muhammad Luthfi Yandi, Sutiarnoto, dan Suhaidi
Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik Sebagai Pemilik atas Sengketa Objek Tanah Hasil dari Penjualan Lelang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2125 K/Pdt/2020)

Menurut Munir Fuady, wanprestasi atau cidera janji merupakan tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan di dalam kontrak, yang berarti pembelokan pelaksanaan kontrak sehingga menimbulkan kerugian yang disebabkan karena kesalahan salah satu atau antar para pihak.²⁴ Adanya wanprestasi diawali dari perjanjian yang mengikat antara para pihak yakni bank (kreditur) dan nasabah (debitur) yang di dalamnya telah diatur hingga sampai kepada potensi debitur yang lalai (wanprestasi) terhadap perjanjian tersebut. Perjanjian ialah suatu klausula di dalam perjanjian ditimbulkan oleh kehendakan bebas dari para pihak yang membuatnya sehingga menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak tersebut.²⁵

Bentuk dari tanggung jawab sosial perusahaan yang sering diterapkan di Indonesia ialah *Community Development*. Konsep *Community Development* merupakan istilah yang dimaksudkan untuk mewakili pemikiran tentang pengembangan masyarakat dalam konteks pembangunan sumber daya manusia ke arah kemandirian, karena tidak dapat dipungkiri bahwa kehadiran perusahaan di tengah kehidupan masyarakat dengan berbagai kegiatannya menimbulkan ketidaksetaraan sosial ekonomi anggota masyarakat lokal dengan perusahaan ataupun pendatang lainnya, sehingga diperlukan suatu kebijakan untuk meningkatkan daya saing dan kemandirian masyarakat lokal.²⁶ Perihal cidera janji atau wanprestasi tidak terlepas dari pernyataan lalai (*ingebrekke stelling*) dan kelalaian (*verciium*). Terkait hal tersebut, wanprestasi merupakan pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut sepatutnya. Dengan demikian, seorang debitur atau penanggung disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi tidak menurut sepatutnya atau selayaknya.²⁷

²⁴ Munir Fuady, *Hukum Kontrak: dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, p.87.

²⁵ Sugirhot Marbun, Mulyadi dan Suhaidi, *Perbedaan Antara Wanprestasi dan Delik Penipuan dalam Hubungan Perjanjian*, USU Law Journal, Vol.3, No.2 (Agustus 2015), p.126.

²⁶ Putri Nesia Dahlius, Bismar Nasution dan Suhaidi, *Analisis Hukum terhadap Kebijakan Corporate Social Responsibility (CSR) Pada PT. Bank SUMUT*, USU Law Journal, Vol.4, No.1 (Januari 2016), p.47.

²⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, p.197.

Wanprestasi dapat terjadi disebabkan karena kesengajaan, kelalaian ataupun kesalahan. Konsekuensi hukum dari adanya wanprestasi ialah timbul hak dari pihak yang dirugikan dalam bentuk kontrak untuk menuntut ganti rugi dari pihak yang melakukan wanprestasi.²⁸

Berikut beberapa bentuk wanprestasi sebagai berikut²⁹:

- a. Wanprestasi sebab tidak memenuhi prestasi.
- b. Wanprestasi sebab terlambat memenuhi prestasi.
- c. Wanprestasi sebab tidak sempurna memenuhi prestasi.
- d. Wanprestasi sebab melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pada Pasal 1 Ayat (4), (5), dan (6) bahwa lelang diklasifikasikan menjadi 3 (tiga) bagian, di antaranya lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib dan lelang non-eksekusi sukarela. Lelang eksekusi ialah penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan atau ketentuan peraturan perundang-undangan diwajibkan dijual dengan cara lelang.

Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan yaitu jika debitur wanprestasi atau cidera janji berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 20 maka eksekusi atas hak tanggungan dapat ditempuh melalui tiga cara, yakni *parate executie*, titel eksekutorial, dan penjualan di bawah tangan. Adanya pengaturan *parate executie* di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kemudahan bagi kreditur untuk menjual Objek Tanggungan yang telah dijadikan jaminan oleh debitur apabila wanprestasi. Tentu, hasil dari penjualan objek tanggungan itu dapat mengembalikan seluruh nilai pokok berikut dengan bunga, denda yang terutang, serta seluruh biaya yang diperlukan guna menguangkan benda yang dijaminkan tersebut.³⁰

²⁸ Nanda Amalia, dkk., *Praktek Kemahiran Hukum Perancang Kontrak*, Unimal Press, Lhokseumawe, 2015, p.50.

²⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 2005, p.45.

³⁰ Danil dan Asbullah Thamrin, *Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan*, Journal Of Social Science Humanitis And Humaniora Adpertisi, Vol.1, No.1 (Desember 2021), p.161.

Muhammad Luthfi Yandi, Sutiarnoto, dan Suhaidi
Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik Sebagai Pemilik atas Sengketa Objek Tanah Hasil dari Penjualan Lelang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2125 K/Pdt/2020)

Konsep eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 *jo.* Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikenal sebagai *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdota yang menyatakan bahwa, “namun diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama untuk pada waktu diberikannya hipotik dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan di muka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu...”. *Parate executie* merupakan eksekusi yang dijalankan sendiri oleh pemegang hak tanggungan tanpa melalui bantuan pengadilan negeri melainkan hanya dengan bantuan kantor lelang semata.³¹ Dari konsep *parate executie*, pemegang hak tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi hak tanggungan, dan tidak perlu juga meminta penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur wanprestasi. Pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan yang bersangkutan.

Proses lelang di Indonesia dilaksanakan melalui prosedur yang telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 122/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang) yang terdiri dari 2 kelompok, yaitu sebagai berikut.

a. Proses Lelang Sendiri Melalui Balai Lelang

Melalui proses lelang ini, hanya dapat dilaksanakan jika tidak ada kemungkinan bantahan dari pemilik aset (bisa rumah atau barang) dan barang yang akan dilelang tersebut sudah dikuasai oleh pemohon lelang (tidak perlu ada pengosongan lagi) atau dalam arti lain termasuk dalam kategori lelang secara sukarela. Dalam proses lelang tersebut, pemohon lelang dapat mengajukan permohonan lelang pada Balai Lelang Swasta atau Pemerintah.

³¹ H. R. M. Anton Suyatno, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Kencana, Jakarta, 2016, p.75.

Tetapi, jika melalui Balai Lelang Swasta harus mendapat bantuan dari Kantor Lelang Negara, selaku pelaksana (juru lelang). Jadi, Balai Lelang Swasta tersebut hanya membantu untuk mempersiapkan dokumen-dokumennya.

Beberapa hal penting dalam proses lelang, yaitu di antaranya sebagai berikut.

- 1) Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, wajib mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada kepala KPKNL penjual atau pemilik barang yang dimaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II wajib mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada pemimpin Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelang untuk meminta jadwal.
- 2) Dalam Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara, permohonan lelang diajukan melalui nota dinas yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL dan disampaikan kepada seksi KPKNL bersangkutan.
- 3) Lelang Noneksekusi Wajib Barang Milik Negara pada KPKNL, permohonan lelang diajukan melalui nota dinas yang ditandatangani Kepala KPKNL bersangkutan.
- 4) Terkait dengan Lelang Eksekusi benda sitaan, surat permohonan lelang berikut dokumen persyaratannya sebagaimana dimaksud pada nomor 1 dapat disampaikan terlebih dahulu oleh penjual kepada Kepala KPKNL melalui faksimil atau surat elektronik.
- 5) Surat permohonan dan dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud pada nomor 4 disampaikan kepada Kepala KPKNL pada saat pelaksanaan lelang.

Pada permohonan lelang tersebut, pihak pemohon harus melampirkan beberapa dokumen penting, yaitu:

- 1) Surat permohonan lelang;
- 2) Surat-surat somasi yang dilaksanakan secara pribadi sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut;

- 3) Akta Pengakuan Hutang dan/atau Perjanjian Kredit dan pengikatan jaminan (bentuknya berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan dalam bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Apabila tidak ada SKMHT, lelang tidak boleh dilakukan tanpa melalui gugatan terlebih dahulu;
- 4) Data jaminan/barang yang akan dilelang (fotokopi sertifikat, Pajak Bumi dan Bangunan 5 (lima) tahun terakhir), Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan lain-lain;
- 5) Data pemilik jaminan/barang yang akan dilelang (fotokopi Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga dan Akta Nikah);
- 6) Surat pernyataan dari pemohon lelang (kreditur) yang menyatakan bahwa kreditur melepaskan pihak Kantor Lelang atau Balai Lelang dari segala tuntutan yang mungkin akan timbul di kemudian hari.³²

Kemudian setelah data lengkap, selanjutnya dimintakan jadwal lelang. Setelah itu, pengumuman lelang di surat kabar selama 2 (dua) kali dengan jangka waktu masing-masing 15 (lima belas) hari terhitung dari tanggal pengumuman pertama sampai dengan hari pelaksanaan lelang. Setelah proses pengumuman tersebut dilakukan, maka lelang tersebut dapat dilangsungkan. Pemenang lelang akan mendapatkan Akta Risalah Lelang setelah membayarkan harga jaminan atau barang yang dilelang serta pembayaran atas Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

b. Proses Lelang Melalui Penetapan Pengadilan

Pada proses lelang ini dilakukan jika jaminan atau barang yang akan dilelang masih dalam kondisi:

- 1) Masih dikuasai oleh pemilik jaminan atau pemilik barang (belum dikosongkan)
- 2) Adanya indikasi perlawanan dari pemilik jaminan atau pemilik barang.

³² Sutiarnoto, *Peraturan Hukum Lelang di Indonesia*, p.46.

Pemohon lelang atau kreditur yang akan melakukan penjualan barang objek jaminan yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan secara lelang wajib mengajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Menurut prinsip parate eksekusi, kreditur wajib mengajukan permohonan lelang secara tertulis dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang. Kemudian pemohon lelang atau kreditur berdasarkan prinsip fiat eksekusi yang akan melakukan penjualan barang objek jaminan yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan harus melalui Pengadilan Negeri setempat bersama dengan KPKNL. Kreditur harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat berkoordinasi dengan Kepala KPKNL untuk menentukan jadwal pelaksanaan lelang.³³

Berdasarkan praktik prosedur pelaksanaan eksekusi melalui fiat eksekusi di Pengadilan Negeri, yaitu:

- 1) Pengajuan permohonan somasi lewat Pengadilan Negeri agar debitur diberikan teguran supaya dalam waktu 8 (delapan) hari segera menyelesaikan pembayaran hutangnya. Permohonan tersebut melampirkan berkas berikut.
- 2) Sertifikat Hak Tanggungan
- 3) Sertifikat Hak atas Tanah
- 4) Akta Pemberian Hak Tanggungan
- 5) Perjanjian Kredit
- 6) KTP debitur yang biasanyaa dilampirkan dalam dokumen pinjaman ke bank sebagai bukti tempat tinggal debitur untuk pemanggilan.

Kemudian, Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan penetapan somasi untuk memanggil debitur untuk diberi teguran atau peringatan. Jika debitur hadir maka dibuatkan Berita Acara pemberian teguran. Apabila debitur tidak hadir, debitur dipanggil lagi sampai 3 kali panggilan dengan tetap dibuatkan Berita Acara panggilan jika tidak hadir.

³³ Burhan Sidaraba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak)*, Papas Sinar Sinanti, Jakarta, 2019, p.18.

Muhammad Luthfi Yandi, Sutiarnoto, dan Suhaidi
Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik Sebagai Pemilik atas Sengketa Objek Tanah Hasil dari Penjualan Lelang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2125 K/Pdt/2020)

- 1) Ketua Pengadilan setelah menerima permohonan melakukan peringatan (*aanmaning*) kepada debitur atau Pemberi Hak Tanggungan.
- 2) Peringatan (*aanmaning*) diberikan dalam jangka waktu 8 hari.
- 3) Peringatan (*aanmaning*) diberikan dalam sidang insidentil dengan berita acara. Hal ini untuk memberikan peringatan kepada debitur agar dalam tenggang waktu 8 hari debitur memenuhi kewajibannya membayar tagihan hutangnya ditambah dengan bunga dan denda. Dalam hal ini dibuat acara, baik debitur hadir maupun tidak hadir.
- 4) Jika debitur tidak melaksanakan kewajibannya dalam jangka waktu 8 (delapan) hari tersebut di atas, maka selanjutnya diajukan permohonan sita eksekusi.
- 5) Kegiatan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Terkait hak ini dibuatkan Berita Acara sita eksekusi dan dilakukan pemberitahuan kepada Kepala Kantor Pertanahan supaya objek yang disita eksekusi tidak dipindah tangankan.
- 6) Kemudian selanjutnya, kreditur mengajukan permohonan lelang eksekusi atau penjualan di muka umum kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dilampiri dengan perincian hutang terakhir debitur terhitung sejak tunggakan sampai diajukannya eksekusi lelang.
- 7) Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan Penetapan Lelang Eksekusi yang isinya memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri atau digantikan wakilnya dengan dibantu oleh 2 (dua) orang saksi dengan meminta bantuan pada Kantor Lelang Negara setempat, untuk melakukan penjualan di muka umum atas barang jaminan tersebut dan membuat Berita Acaranya untuk disampaikan kepada Kantor Pertanahan di mana objek eksekusi berada.
- 8) Prosedur pelaksanaan lelangnya di mulai dengan Panitera Pengadilan Negeri membuat surat permintaan bantuan pada Kantor Lelang Negara setempat untuk melakukan penjualan di muka umum dengan melampirkan syarat-syarat, yaitu:

- a) Penetapan Ketua Pengadilan Negeri
 - b) Perjanjian kredit, sertifikat Hak Tanggungan, sertifikat Hak atas Tanah
 - c) Akta Pemberian Hak Tanggungan
 - d) KTP debitur agar tidak salah panggilan
 - e) Penetapan dan Berita Acara Somasi serta relaas panggilan
 - f) Penetapan dan Berita Acara *aanmaning* serta relaas panggilan
 - g) Penetapan dan Berita Acara Sita Eksekusi
- 9) Kantor Lelang Negara kemudian menjawab surat Panitera Pengadilan Negeri tersebut di atas, yang isinya antara lain:
- a) Jadwal pelaksanaan lelang bertempat di Pengadilan Negeri
 - b) Panitera mengumumkan jadwal tersebut di surat kabar harian sebanyak 2 (dua) kali terbit per setengah bulan mengenai pelaksanaan dan syarat-syarat lelang serta objek dan harga limitnya
 - c) Panitera memberitahukan kepada pemohon dan termohon lelang tentang jadwal tersebut
 - d) Sampai pada pelaksanaan lelang, kantor lelang yang membuat pengaturan teknis pelaksanaan lelang
 - e) Jika telah terjual ataupun tidak terjual Panitera membuat Berita Acara berdasarkan Risalah Lelang yang diberikan oleh Kantor Lelang kepada Panitera
 - f) Panitera menyerahkan Berita Acara Lelang, Risalah Lelang, dan barang yang dijual kepada pemenang lelang. Salinan Berita Acara Lelang diserahkan kepada termohon dan pemohon eksekusi, serta Kantor Pertanahan
 - g) Kantor Lelang menerima uang hasil penjualan dari pemenang lelang. Kemudian, Kantor Lelang menyerahkan pada Panitera dan oleh Panitera diserahkan kepada pemohon lelang (kreditur). Apabila ada kelebihan, sisanya diberikan kepada debitur
 - h) Segala biaya yang menyangkut permohonan lelang tersebut menjadi tanggungan pemohon lelang (kreditur). Pengadilan Negeri bertindak semata dari keaktifan dalam mengajukan permohonan.

Muhammad Luthfi Yandi, Sutiarnoto, dan Suhaidi
Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik Sebagai Pemilik atas Sengketa Objek Tanah Hasil dari Penjualan Lelang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2125 K/Pdt/2020)

Perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang melanggar undang-undang. Melawan hukum ialah suatu perbuatan melanggar hak subjektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.³⁴ Pada umumnya, ada beberapa karakteristik gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam lelang, diantaranya sebagai berikut.

- a. Gugatan atas dasar kesalahan atau kelalaian debitur sehubungan dengan kepemilikan debitur atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga. Seringkali gugatan itu disebabkan pada saat debitur menyerahkan tanah dan bangunan sebagai jaminan. Namun demikian terkadang kesengajaan dan/atau ketidaktahuan dari debitur sendiri bahwa jaminan tersebut merupakan kepemilikan atas harta bersama dan/atau waris sehingga debitur bertindak secara sendiri di mana seharusnya jika jaminan merupakan harta bersama atau harta waris, debitur bertindak terkait jaminan tersebut harus bersama-sama dengan pasangan debitur jika jaminan merupakan harta bersama dan debitur bertindak terkait jaminan tersebut harus secara bersama-sama dengan para ahli waris jika jaminan merupakan harta waris.
- b. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitur dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang cacat atau tidak sah, Hak Tanggungan. Bila dalam hal kesalahan debitur terkait kewenangan debitur dalam bertindak, kreditur seharusnya dapat memastikan siapa saja yang berhak untuk menandatangani perjanjian, pengikatan dan lain-lain terkait pemberian kredit, lain halnya jika debitur memalsukan identitas sehingga hal tersebut mutlak kesalahan dari debitur.
- c. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian institusi/lembaga eksekusi selaku kuasa undang-undang dari kreditur.
- d. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar.

³⁴ Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata dalam Perspektif B.W*, Nuansa Aulia, Bandung, 2014.

- e. Gugatan atas dasar pengosongan
- f. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian lain.³⁵

Saat lelang objek Hak Tanggungan oleh bank dilaksanakan seturut dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka proses lelang tersebut sah di mata hukum dan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak objek lelang dari penjual kepada pembeli lelang. Namun, dalam peralihan hak tersebut ternyata masih menimbulkan hambatan dan permasalahan baru, seperti obyek lelang yang tidak dapat dikuasai oleh pembeli lelang, adanya gugatan berulang atau perlawanan hukum dari pemilik awal objek lelang, serta adanya pembatalan lelang berdasarkan putusan pengadilan.³⁶

Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 Ayat (1) menyatakan bahwa:

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain.

Sebagai suatu lembaga hak jaminan, Hak Tanggungan mempunyai karakteristik tertentu, yaitu:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan/mendahulu kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur-kreditur lain (hak *preferent*).
- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminkan di tangan siapapun objek itu berada.
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan dapat memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.³⁷

³⁵ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, 2008, p.77.

³⁶ Andika Natanael Oroh, dkk., *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Dapat Menempati Objek Lelang Dikarenakan Adanya Perlawanan Hukum dari Debitur*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol.2, No2 (Desember 2024), p.75.

³⁷ Budi Untung, *Kredit Bank di Indonesia*, ANDI, Yogyakarta, 2000, p.72.

Muhammad Luthfi Yandi, Sutiarnoto, dan Suhaidi
Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik Sebagai Pemilik atas Sengketa Objek Tanah Hasil dari Penjualan Lelang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2125 K/Pdt/2020)

Lahirnya UU Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang selama ini ketentuannya menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverbans* dalam KUHPerdato.³⁸

Pemegang hak tanggungan (kreditur) mempunyai hak terhadap objek yang diperjanjikan disebabkan adanya perjanjian kredit yang telah dilakukan sebelumnya antara kreditur (pemegang objek hak tanggungan) dan debitur (pemberi objek hak tanggungan) yang di dalamnya terdapat ketentuan hal yang dapat dilakukan apabila salah satu pihak wanprestasi. Sebab, perjanjian adalah suatu kejadian seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana ada dua orang yang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.³⁹ Dari perjanjian terciptalah perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang membuat perjanjian. Dengan kata lain, para pihak terikat untuk mematuhi perjanjian yang telah mereka buat. Berkenaan dengan hal ini, fungsi perjanjian sama dengan perundang-undang. Hal ini sesuai Pasal 1338 Ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa, “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”. Dari pasal tersebut ada kekhususan tersendiri, yaitu hanya berlaku khusus terhadap para pembuat perjanjian saja. Menurut hukum, perjanjian dapat dipaksakan berlaku melalui lembaga pengadilan. Hukum memberikan sanksi terhadap pelaku pelanggaran perjanjian atau ingkar janji (wanprestasi).⁴⁰

Penjualan objek tanah yang dilakukan secara lelang akibat wanprestasi yang dianalisis melalui teori kepastian hukum, bahwa menurut Sudikno Mertokusumo yang berpendapat, kepastian hukum adalah jaminan yang berarti hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.⁴¹

³⁸ Anis Mashdurohatun, *Rekonstruksi Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah yang Berkeadilan*, UNNISULA PRESS, Semarang, 2016, p.115.

³⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, p.1.

⁴⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.

⁴¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2002, p.160.

Maka, kepastian hukum penjualan barang secara lelang menurut PMK Nomor 93 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yakni pada Pasal 1 Ayat (32), bahwa risalah lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang menjadi Akta Otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Risalah lelang inilah yang digunakan sebagai bukti untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya antara penjual/pemilik barang, pembeli, dan Pejabat Lelang.

Kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan memerlukan persyaratan internal, di antaranya:

- a. Kejelasan konsep yang digunakan. Norma hukum berisi deskripsi mengenai perilaku tertentu yang kemudian disatukan ke dalam konsep tertentu juga.
- b. Kejelasan hierarki kewenangan dari lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan. Kejelasan hierarki ini menjadi sangat penting karena menyangkut sah atau tidak dan mengikat atau tidaknya peraturan perundang-undangan yang dibuat.
- c. Konsistensi norma hukum peraturan perundang-undangan. Ketentuan dari sejumlah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan satu subjek tertentu, tidak saling bertentangan antara satu dengan yang lain.⁴²

2. Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik Sebagai Pemilik atas Objek Sengketa Tanah Setelah Dilakukan Penjualan Lelang Melalui KPKNL

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 1 ayat 14 bahwa, “Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan Lelang”. Kemudian dilanjutkan pada Pasal 1 ayat 11 menjelaskan bahwa, “Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang selanjutnya disingkat KPKNL adalah instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah”.

⁴² Fernando M. Manulang, *Hukum dalam Kepastian*, Prakarsa, Bandung, 2007, p.95.

Muhammad Luthfi Yandi, Sutiarnoto, dan Suhaidi
Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik Sebagai Pemilik atas Sengketa Objek Tanah Hasil dari Penjualan Lelang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2125 K/Pdt/2020)

Pada Pasal 1 ayat 8 memaparkan bahwa, “Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang selanjutnya disingkat DJKN adalah unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang kekayaan negara, penilaian, dan Lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”. KPKNL sebagai pihak penyelenggara pelelangan objek hak tanggungan yang dalam hal ini diwakili oleh Pejabat Lelang di dalam pelaksanaan pelelangan memang pada dasarnya dilindungi oleh undang-undang selama prosedur yang dijalankan menurut ketentuan yang berlaku.

Tahapan eksekusi lelang terhadap jaminan hak tanggungan dapat diuraikan yaitu sebagai berikut.

- a. Kreditur mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan berdasarkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa” baik secara lisan maupun dengan surat, kepada ketua Pengadilan Negeri setempat di mana objek jaminan berada. Permohonan pada umumnya dilaksanakan secara tertulis.
- b. Kemudian setelah menerima permohonan tersebut, Ketua Pengadilan menyuruh panitera untuk memanggil pihak debitur (pemberi hak tanggungan) serta memberikan peringatan agar ia memenuhi kewajibannya di dalam tempo yang ditentukan oleh ketua pengadilan, yang selama-lamanya delapan hari.
- c. Apabila setelah lewat tempo yang ditentukan itu dan debitur belum juga dapat memenuhi kewajibannya, baik untuk pelunasan maupun pengosongan, atau ia bila dipanggil dengan patut, tidak datang menghadap, maka Ketua Pengadilan oleh karena jabatannya memberi perintah dengan surat, supaya disita objek jaminan hak tanggungan untuk dilakukan penjualan melalui pelelangan umum untuk pelunasan.⁴³

Adapun proses eksekusi lelang terhadap jaminan hak tanggungan sendiri menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah,

⁴³ Sutiarnoto, Op Cit 18, p. 55.

merujuk pada proses eksekusi hipotek sebagaimana diatur dalam Pasal 224 *Reglement* Indonesia yang diperbarui (*Het Indonesisch Reglement/HIR*) yang berbunyi, “surat asli dari pada surat hipotek dan surat utang, yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang memakai perkataan: “atas nama keadilan” di kepalanya, kekuatannya sama dengan surat putusan hakim”. Pasal 224 *Reglement* Indonesia mengacu pada ketentuan Pasal 195, Pasal 196, dan Pasal 197 *Reglement* Indonesia yang diperbarui (*Het Indonesisch Reglement /HIR*).⁴⁴

Akibat hukum dari putusan yang menyatakan lelang tidak sah dan batal demi hukum, mempunyai 4 (empat) hal penting yaitu sebagai berikut.

a. Akibat Hukum terhadap Kepemilikan Barang yang Telah Dibeli Melalui Lelang.

Barang kembali kepada keadaan hukum semula, artinya bahwa dalam kepemilikan si Penggugat yaitu debitur pemilik barang atau pihak ketiga pemilik barang. Dalam hal penggugat adalah debitur, dengan putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka barang kembali tetap pada kepemilikan debitur, namun tetap pada status barang jaminan sebagaimana sebelum dilelang. Dalam hal penggugat adalah pihak ketiga seperti istri, ahli waris, atau pihak ketiga lainnya terbukti sebagai pemilik objek lelang, dengan putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka status pengikatan atas barang jaminan menjadi batal demi hukum.

b. Akibat Hukum terhadap Hak Pemenang Lelang atas Barang dan Hasil Lelang.

Akibat hukum terhadap pemenang lelang dapat dilihat dari dua segi, yaitu dari segi barang objek lelang dan sari segi hasil lelang yang telah disetorkannya. Dalam hal putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka hak pemenang lelang atas objek lelang akan menjadi berakhir. Dari segi hasil lelang, seharusnya dikembalikan oleh pihak yang menjadi kuasa undang-undang mewakili pemilik barang sebagai penjual, diantaranya bank kreditur atau pemegang Hak Tanggungan.

⁴⁴ *Ibid.*, p.56.

- c. Akibat terhadap Hak Penjual atau Pihak yang Diwakilinya Selaku Kuasa Undang-Undang Terhadap Barang dan Hasil.

Akibat hukum terhadap penjual lelang dapat dilihat dari segi barang lelang dan dari segi hasil lelang. Dalam hal putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka penjual tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit, akibatnya penjual harus mengembalikan hasil lelang kepada pemenang lelang. Dari segi barang jika gugatan berasal dari debitur, maka barang kembali ke dalam status barang semula. Dalam lelang berdasarkan perjanjian kredit, maka pembatalan lelang berakibat objek lelang kembali ke status barang jaminan. Dalam hal gugatan berasal dari pihak ketiga, maka putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, akan didahului dengan amar putusan yang membatalkan pengikatan atau pemberian jaminan, sehingga berakibat berakhirnya hak-hak pihak yang diwakili penjual atas barang jaminan, tetapi hutang dari debitur tetap ada.

- d. Terkait Kewajiban Debitur yang Menjadi Dasar Untuk Pelaksanaan Lelang.

Akibat hukum kewajiban debitur untuk memenuhi perjanjian sebagai dasar pelaksanaan lelang. Dalam hal putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka barang kembali pada keadaan semula, berarti pelaksanaan lelang dan hasil lelang dianggap tidak pernah ada, hutang debitur kembali kepada keadaan semula. Dalam hal gugatan berasal dari debitur, putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah mengembalikan barang objek lelang kepada kepemilikan debitur semula dan pengikatan jaminan semula serta hutang pada keadaan semula. Mengenai gugatan berasal dari pihak ketiga, putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah mengakibatkan kepemilikan barang objek lelang kembali pada pihak ketiga, hutang tetap pada posisi semula menjadi kewajiban debitur.⁴⁵

⁴⁵ Purnama Tiora Sianturi, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, 2008, p.105.

Karakteristik gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang, yaitu sebagai berikut.

- a. Gugatan yang didasarkan atas adanya kesalahan atau kelalaian debitur bersamaan dengan kepemilikan debitur atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga.
- b. Gugatan yang berdasarkan atas adanya kesalahan atau kelalaian kreditur dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan atau perjanjian yang cacat/tidak sah, Hak Tanggungan, dan/atau jumlah hutang.
- c. Gugatan yang berasal atas adanya kesalahan atau kelalaian institusi atau lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditur.
- d. Gugatan yang beralaskan atas adanya kesalahan atau kelalaian sehubungan dengan adanya pelaksanaan lelang dan akibat batal hukum lelang meliputi perbuatan pelelangan, misalnya dalam hal harga tidak wajar, pengosongan.
- e. Gugatan yang berdasarkan atas kesalahan/kelalaian dan lain-lain.⁴⁶

Wanprestasi merupakan suatu sikap ketika seseorang tidak dapat memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana telah diatur dan ditentukan dalam perjanjian yang dibuat oleh kreditur dan debitur.⁴⁷ Upaya penyelesaian hukum terhadap peristiwa hukum yang terjadi memiliki banyak cara atau upaya yang dapat dilakukan. Upaya penyelesaian hukum adalah sebuah upaya yang diberikan oleh negara melalui peraturan perundang-undang yang berlaku kepada seseorang atau badan hukum untuk hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai tempat bagi pihak-pihak yang merasa tidak puas dengan putusan hakim yang dianggap tidak sesuai dengan apa yang diinginkan, tidak memenuhi rasa keadilan, sebab hakim merupakan seorang manusia biasa yang dapat melakukan kesalahan sehingga memutuskan atau memihak salah satu pihak.⁴⁸

⁴⁶ *Ibid.*, p.165.

⁴⁷ Rina Antasari dan Fauziah, *Hukum Bisnis*, Setara Press, Malang, 2018, p.34.

⁴⁸ Ni Ketut Devy Ratna Sari, dkk., *Perlindungan Hukum Pembeli Lelang atas Objek Hak Tanggungan dalam Perkara Sertifikat Ganda: Legal Protection For Auction Buyers On The*

Eksekusi pengosongan merupakan satu kesatuan dalam kegiatan lelang. Permohonan eksekusi riil bukanlah melalui sebuah gugatan pada umumnya. Permohonan tersebut dapat diajukan dengan cara lisan maupun tertulis dan nantinya disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri Setempat dalam hal ini ialah Pengadilan Negeri Bangil. Atas permohonan itu, kemudian PN setempat akan menindaklanjuti dengan melakukan *aanmaning* (peringatan) yaitu pemanggilan kepada tereksekusi yakni Aisah, Sunichah, dan Abdul Malik untuk menghadiri sidang insidentil, yang mana dalam persidangan tersebut tereksekusi diperingatkan untuk mengosongkan barang lelang secara sukarela. Dalam hal tereksekusi tersebut tidak keluar dari barang lelang, maka Ketua Pengadilan Negeri setempat akan mengeluarkan penetapan, yaitu berupa perintah kepada Juru Sita pada Pengadilan Negeri setempat untuk mengeluarkan si tereksekusi tersebut dari barang lelang dengan paksa dan bila perlu dengan bantuan polisi. Setelah eksekusi pengosongan tersebut selesai dilaksanakan, maka Juru Sita akan menyerahkan penguasaan barang tersebut kepada pembeli. Atas eksekusi pengosongan tersebut, maka Juru Sita diwajibkan untuk membuat sebuah berita acara eksekusi yang ditandatangani oleh Juru Sita dan 2 (dua) orang saksi.⁴⁹

3. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim atas Objek Sengketa Tanah terhadap Penjualan Lelang pada Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2125 K/PDT/2020

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2125 K/Pdt/2020 pada dasarnya menguatkan putusan *judex facti*, yaitu Pengadilan Negeri Bangil dan Pengadilan Tinggi Surabaya, yang mengabulkan gugatan Penggugat. Mahkamah Agung sependapat dengan pertimbangan hukum majelis hakim pada pengadilan tingkat pertama dan banding yang menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah objek sengketa berdasarkan proses lelang dan jual beli yang sah.

Object Of Mortgage Right In The Case Of Double Certificates, Jurnal IUS, Vol.5, No.2 (Agustus 2017), p.305.

⁴⁹ Ivor Ignasio Pasaribu, *Upaya Hukum Jika Tereksekusi Masih Kuasai Fisik Barang Lelang*, diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/konsek-lelang-cl5827/>, diakses pada 28 Maret 2025.

Dalam pertimbangannya, majelis hakim mengakui keabsahan kepemilikan Penggugat atas tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa berdasarkan bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 11 atas nama Penggugat. Majelis hakim berpendapat bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti kepemilikan yang sah dan kuat, sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya. Dalam kasus ini, Para Tergugat tidak dapat membuktikan adanya cacat hukum atau ketidakabsahan dalam proses penerbitan SHM atas nama Penggugat.

Majelis hakim juga menilai bahwa proses beralihnya hak kepemilikan objek sengketa dari debitur awal (Tergugat I) kepada Penggugat telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Tergugat I selaku debitur terbukti telah wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya kepada kreditur (Turut Tergugat II), sehingga Turut Tergugat II berwenang untuk mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan melalui pelelangan umum sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan. Lelang eksekusi yang dilakukan oleh KPKNL (Turut Tergugat III) atas permohonan Turut Tergugat II telah memenuhi syarat dan prosedur lelang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Jual beli antara pemenang lelang (Turut Tergugat I) dengan Penggugat juga dinyatakan sah oleh majelis hakim. Jual beli tersebut dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang (Notaris/PPAT) dan telah memenuhi syarat-syarat materiil dan formil suatu perjanjian yang sah sebagaimana diatur dalam KUH Perdata. Majelis hakim berpendapat bahwa Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik karena telah membeli objek melalui prosedur dan dokumen yang sah, sehingga harus dilindungi hak-haknya. Di sisi lain, majelis hakim menolak dalil Para Tergugat yang menyatakan objek sengketa sebagai harta warisan yang tidak dapat dialihkan tanpa persetujuan ahli waris. Majelis hakim menilai bahwa tindakan Tergugat I yang menjaminkan objek sengketa kepada bank (Turut Tergugat II) adalah sah dan mengikat meskipun tanpa persetujuan ahli waris lainnya. Hal ini didasarkan pada bukti perjanjian kredit dan pembebanan hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I selaku pemilik sah objek sengketa pada saat itu. Dengan demikian, pelelangan dan pengalihan hak atas objek sengketa akibat wanprestasi Tergugat I juga dianggap sah secara hukum.

Muhammad Luthfi Yandi, Sutiarnoto, dan Suhaidi
Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik Sebagai Pemilik atas Sengketa Objek Tanah Hasil dari Penjualan Lelang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2125 K/Pdt/2020)

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, majelis hakim berkesimpulan bahwa perbuatan Para Tergugat yang tetap menguasai objek sengketa tanpa alas hak yang sah merupakan perbuatan melawan hukum. Para Tergugat dianggap telah melanggar hak kepemilikan Penggugat yang telah diperoleh secara sah melalui proses lelang dan jual beli. Oleh karena itu, Para Tergugat dihukum untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah.

Dalam kasus ini, majelis hakim pada setiap tingkat peradilan nampaknya menerapkan prinsip perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik. Penggugat yang telah membeli objek sengketa secara sah melalui prosedur hukum yang berlaku dianggap harus dilindungi hak-haknya, terlepas dari adanya sengketa internal dalam keluarga debitur (Tergugat I). Kepentingan pembeli yang beritikad baik dinilai harus didahulukan demi menjamin kepastian hukum dan keadilan dalam transaksi jual beli. Namun demikian, putusan ini juga menunjukkan pentingnya kehati-hatian bagi bank selaku kreditur dalam menerima suatu objek sebagai jaminan hutang. Bank perlu memastikan bahwa pemberi jaminan adalah pihak yang berwenang dan tidak ada sengketa kepemilikan atas objek yang dijamin. Hal ini untuk menghindari potensi gugatan atau keberatan dari pihak-pihak lain yang merasa memiliki hak atas objek jaminan tersebut.

Putusan ini juga menegaskan kembali kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dan mengikat. Sepanjang tidak dapat dibuktikan adanya cacat hukum dalam penerbitan atau peralihan hak atas tanah, maka pemegang sertifikat harus diakui dan dilindungi hak-haknya secara hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Meskipun demikian, peneliti berpendapat pertimbangan majelis hakim dalam putusan ini masih menyisakan beberapa persoalan hukum yang perlu dikaji lebih lanjut. Misal, mengenai kedudukan harta warisan yang dijadikan objek jaminan hutang oleh salah satu ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya. Dalam kasus ini, majelis hakim nampaknya berfokus pada keabsahan perjanjian kredit dan pengikatan jaminan antara debitur (Tergugat I) dan kreditur (Turut Tergugat II),

tanpa mempertimbangkan secara mendalam kepentingan ahli waris lain yang juga merasa berhak atas objek sengketa.

Persoalan ini sebenarnya terkait dengan konsep harta warisan (*boedel*) yang belum terbagi dan bagaimana hukum mengatur kewenangan masing-masing ahli waris terhadap harta warisan tersebut. Dalam konteks hukum waris Islam misalnya, terdapat perbedaan pendapat di antara fukaha mengenai status harta warisan yang belum dibagi, apakah dapat ditransaksikan secara bebas oleh salah satu ahli waris atau harus mendapatkan persetujuan dari semua ahli waris. Perspektif hukum adat juga mungkin memberikan pengaturan yang berbeda terkait kewenangan ahli waris dalam menguasai dan mengelola harta warisan yang belum dibagi. Oleh karena itu, peneliti berpendapat bahwa pertimbangan hukum dalam putusan ini akan lebih komprehensif jika majelis hakim juga mengkaji secara mendalam kedudukan objek sengketa sebagai harta warisan dan implikasinya terhadap kewenangan Tergugat I dalam menjaminkan objek tersebut kepada bank. Perspektif hukum waris dan hukum adat yang relevan seyogyanya juga menjadi bahan pertimbangan bagi majelis hakim, di samping ketentuan-ketentuan dalam hukum perdata dan hukum jaminan.

Terlepas dari catatan tersebut, secara umum putusan Mahkamah Agung dalam perkara ini telah sesuai dengan prinsip-prinsip hukum jaminan dan hukum perlindungan konsumen, khususnya terkait perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik. Putusan ini juga mencerminkan penerapan asas kepastian hukum dalam transaksi jual beli dan kepemilikan hak atas tanah, di mana sertifikat hak atas tanah diakui sebagai bukti kepemilikan yang sah dan kuat. Meskipun demikian, dalam implementasinya asas kepastian hukum ini perlu terus diharmonisasikan dan diselaraskan dengan asas keadilan, dengan mempertimbangkan konteks dan kompleksitas faktual dari setiap kasus yang dihadapi.

Pelaksanaan putusan hakim adalah realisasi kewajiban dari pihak yang dikalahkan untuk memenuhi suatu kewajiban, yang merupakan hak dari pihak yang dimenangkan sebagaimana tercantum dalam amar putusan hakim tersebut.⁵⁰

⁵⁰ Yulia, *Hukum Acara Perdata*, Unimal Press, Lhokseumawe, 2018, p.109.

Muhammad Luthfi Yandi, Sutiarnoto, dan Suhaidi
Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik Sebagai Pemilik atas Sengketa Objek Tanah Hasil dari Penjualan Lelang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2125 K/Pdt/2020)

Pasal 195 ayat (1) HIR dan Pasal 206 ayat (1) RBg merupakan ketentuan dasar yang mengatur mekanisme pelaksanaan putusan secara paksa dalam hukum acara perdata. Kedua pasal ini mengatur bahwa jika seseorang yang dihukum untuk melakukan suatu perbuatan tidak melaksanakannya dalam waktu yang ditentukan oleh hakim, maka pihak yang dimenangkan dalam putusan dapat meminta kepada Pengadilan Negeri dengan pertolongan ketuanya, baik secara tertulis maupun lisan, supaya putusan tersebut dilaksanakan.⁵¹

Pasal 195 ayat (1) HIR berlaku untuk wilayah Jawa dan Madura, sedangkan Pasal 206 ayat (1) RBg berlaku untuk wilayah di luar Jawa dan Madura dengan substansi pengaturan yang sama. Kedua pasal ini menegaskan bahwa pelaksanaan putusan dilakukan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri dengan bantuan panitera dan juru sita. Setelah permohonan eksekusi beserta biaya yang diperlukan telah dibukukan dan dicatat dalam daftar yang bersangkutan, Ketua Pengadilan Negeri akan memerintahkan untuk memanggil pihak lawan yang dikalahkan dan ditegur supaya melaksanakan putusan dalam jangka waktu tertentu, yang dikenal dengan istilah *aanmaning*.⁵²

Pasal 60 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum mengatur mengenai kewenangan Pengadilan Negeri dalam menerima permohonan terkait pelaksanaan putusan. Pasal ini menekankan bahwa permohonan yang diajukan harus diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan sebelum pokok sengketa diperiksa, memastikan adanya prosedur yang jelas dalam proses pelaksanaan putusan. Sementara itu, Pasal 65 UU Nomor 2 Tahun 1986 mengatur lebih lanjut tentang mekanisme pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Ketentuan ini menegaskan bahwa pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh panitera dan juru sita di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.⁵³

⁵¹ Dian Latifiani, *Permasalahan Pelaksanaan Putusan Hakim*, JHAPER, Vol.1, No.1 (Juni 2015), p.21.

⁵² Nabila Pramesti Shonigiya, Marjo dan Lapon Tukan Leonard, *Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Rumah pada Pengadilan Negeri Surakarta*, Diponegoro Law Journal, Vol.9, No.2 (April 2020), p.47.

⁵³ Geofanny M.C. Runtu, Deasy Soekromo dan Victor D. D. Kasenda, *Prosedur Pelaksanaan Eksekusi Putusan Pengadilan dalam Perkara Perdata*, Lex Administratum, Vol.12, No.4 (Mei 2024), p.2.

Dalam praktiknya, pelaksanaan putusan hakim idealnya dilakukan secara sukarela oleh pihak yang dikalahkan setelah putusan memperoleh kekuatan hukum tetap. Namun apabila pihak yang kalah tidak melaksanakan putusan secara sukarela, maka pihak yang menang harus mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Atas dasar permohonan tersebut, Ketua Pengadilan mengeluarkan perintah eksekusi berbentuk surat penetapan (*beschikking*). Tahapan selanjutnya adalah dilakukannya teguran (*aanmaning*) kepada pihak yang kalah untuk melaksanakan putusan dalam waktu 8 hari. Apabila dalam tenggang waktu tersebut pihak yang kalah tidak memenuhi panggilan dan tidak melaksanakan putusan secara sukarela, maka Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan penetapan sita eksekusi terhadap benda bergerak atau tidak bergerak milik pihak yang kalah.

Eksekusi hanya dapat dilakukan terhadap putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap dan bersifat *condemnatoir* (menghukum). Putusan yang bersifat *condemnatoir* adalah putusan yang membebankan kewajiban kepada pihak yang dikalahkan untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, atau menyerahkan sesuatu kepada pihak yang dimenangkan. Proses eksekusi menjadi sangat penting karena tanpa adanya mekanisme pelaksanaan yang efektif, putusan hakim hanya akan menjadi dokumen tanpa makna praktis bagi pihak yang dimenangkan. Keseluruhan proses ini dilakukan untuk merealisasikan hak pihak yang menang dan memastikan bahwa putusan pengadilan dapat dilaksanakan dengan efektif.⁵⁴

C. PENUTUP

1. Terdapat benturan hierarkis antara hukum pidana dan hukum perdata dalam kasus objek jaminan dari hasil korupsi. Putusan pidana tidak otomatis menghapus hak kebendaan pihak ketiga beritikad baik. Hak Tanggungan yang terdaftar sah memiliki kekuatan eksekutorial setara putusan pengadilan dan memberikan hak preferen kepada kreditur. Selama kreditur beritikad baik dan tidak mengetahui asal-usul pidana objek jaminan, hak eksekutorialnya tetap sah meskipun ada sita pidana.

⁵⁴ Pengadilan Negeri Tebing Tinggi, *Prosedur Eksekusi*, diakses dari <https://www.pn-tebingtinggi.go.id/index.php/hukum/prosedur-eksekusi2>, diakses pada 2 November 2025.

Muhammad Luthfi Yandi, Sutiarnoto, dan Suhaidi
Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik Sebagai Pemilik atas Sengketa Objek Tanah Hasil dari Penjualan Lelang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2125 K/Pdt/2020)

2. Sertifikat Hak Tanggungan memberikan hak kebendaan bersifat *droit de suite* dan hak preferen bagi kreditur untuk didahulukan dalam pelunasan piutang. Sertifikat ini memiliki kekuatan eksekutorial setara putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap (Pasal 14 UU No. 4 Tahun 1996), sehingga tetap melindungi hak kreditur bahkan ketika objek jaminan bersengketa atau tersangkut perkara pidana, selama kreditur beritikad baik.
3. Majelis hakim menegaskan bahwa kreditur yang memperoleh hak tanggungan secara sah dan beritikad baik tetap mendapat perlindungan hukum meskipun objek jaminan diklaim dari hasil tindak pidana. Pengadilan menyatakan penyitaan oleh Kejaksaan tidak sah karena hak tanggungan telah lebih dulu dibebankan dan tidak ada bukti kreditur mengetahui asal-usul pidana objek tersebut. Putusan ini mengakui dan melindungi hak kreditur serta menegaskan pentingnya pembuktian sebelum negara melakukan penyitaan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Amalia, Nanda, dkk.. 2015. *Praktek Kemahiran Hukum Perancang Kontrak*. (Lhokseumawe: Unimal Press).
- Antasari, Rina, dan Fauziah. 2018. *Hukum Bisnis*. (Malang: Setara Press).
- Bahsan, M.. 2012. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan di Indonesia*. (Jakarta: Rajawali Press).
- Borbir, S. Mantay. 2004. *Kompilasi Hukum Pengurusan Piutang dan Lelang Negara*. (Jakarta: Pustaka Bangsa Press).
- Fuady, Munir. 2001. *Hukum Kontrak: dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Habullah, Frieda Husni. 2005. *Hukum Kebendaan Perdata (Hak-Hak yang Memberi Kenikamatan)*. (Jakarta: Ind-Hill-Co).
- HS, Salim. 2011. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. (Jakarta: Rajawali Pers).
- Manulang, Fernando M.. 2007. *Hukum dalam Kepastian*. (Bandung: Prakarsa).
- Mashdurohatun, Anis. 2016. *Rekonstruksi Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah yang Berkeadilan*. (Semarang: UNNISULA PRESS).
- Meliala, Djaja S.. 2014. *Hukum Perdata dalam Perspektif B.W.* (Bandung: Nuansa Aulia).
- Mertokusumo, Sudikno. 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. (Yogyakarta: Liberty).
- Muhammad, Abdulkadir. 2010. *Hukum Perdata Indonesia*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Poesoko, Herowati. 2013. *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*. (Yogyakarta: Aswaja Pressindo).
- Prodjodikoro, Wirjono. 2000. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. (Bandung: Mandar Maju).
- Sianturi, Purnama Tiora. 2008. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. (Bandung: Mandar Maju).
- Sianturi, Purnama Tiora. 2008. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. (Bandung: Mandar Maju).
- Sidaraba, Burhan. 2019. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak)*. (Jakarta: Papas Sinar Sinanti).
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: PT Intermasa).
- Sutiarnoto. 2018. *Peraturan Hukum Lelang di Indonesia*. (Medan: USU Press).
- Suyatno, H. R. M. Anton. 2016. *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. (Jakarta: Kencana).
- Untung, Budi. 2000. *Kredit Bank di Indonesia*. (Yogyakarta: ANDI).
- Usman, Rachmadi. 2016. *Hukum Lelang*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Yulia. 2018. *Hukum Acara Perdata*. (Lhokseumawe: Unimal Press).

Publikasi

- Andy, Mahmul Siregar, dan Suhaidi. *Peranan Manajemen Risiko dalam Tugas dan Tanggung Jawab Direksi Bank Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia*. USU Law Journal. Vol.2. No.1 (2014).

Muhammad Luthfi Yandi, Sutiarnoto, dan Suhaidi
Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik Sebagai Pemilik atas Sengketa Objek Tanah Hasil dari Penjualan Lelang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2125 K/Pdt/2020)

- Brahmana, Herman, Bismar Nasution, dan Suhaidi. *Eskalasi dan Force Majeur dalam Perundang-Undangan Jasa Konstruksi*. USU Law Journal. Vol.3. No.2 (Agustus 2015).
- Christian, Jhon Bert, Bismar Nasution, dan Suhaidi. *Analisis Hukum atas Penerapan Rahasia Bank di Indonesia Terkait dengan Perlindungan Data Nasabah Berdasarkan Prinsip Kepercayaan Kepada Bank (Studi Pada PT. Bank Cimb Niaga Tbk. Cabang Medan*. USU Law Journal. Vol.4. No.4 (2016).
- Dahlius, Putri Nesia, Bismar Nasution, dan Suhaidi. *Analisis Hukum terhadap Kebijakan Corporate Social Responsibility (CSR) Pada PT. Bank SUMUT*. USU Law Journal. Vol.4. No.1 (Januari 2016).
- Danil dan Asbullah Thamrin. *Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan*. Journal Of Social Science Humanitis And Humaniora Adpertisi. Vol.1. No.1 (Desember 2021).
- Latifiani, Dian. *Permasalahan Pelaksanaan Putusan Hakim*. JHAPER. Vol.1. No.1 (Juni 2015).
- Marbun, Sugirhot, Mulyadi, dan Suhaidi. *Perbedaan Antara Wanprestasi dan Delik Penipuan dalam Hubungan Perjanjian*. USU Law Journal. Vol.3. No.2 (Agustus 2015).
- Oroh, Andika Natanael, dkk.. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Dapat Menempati Objek Lelang Dikarenakan Adanya Perlawanan Hukum dari Debitur*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol.2. No2 (Desember 2024).
- Rapiq, Muhammad, dan Recca Ayu Hapsari. *Implementasi Hukum terhadap Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol.9. No.2 (November 2021).
- Runtu, Geofanny M.C., Deasy Soekromo, dan Victor D. D. Kasenda. *Prosedur Pelaksanaan Eksekusi Putusan Pengadilan dalam Perkara Perdata*. Lex Administratum. Vol.12. No.4 (Mei 2024).
- Sakti, Galih Kurnia, dan Ana Silviana. *Perlindungan Hukum Pihak Ketiga dari Asas Droit De Suite dalam Eksekusi Hak Tanggungan*. Jurnal Notarius. Vol.17. No.1 (April 2024).
- Sakti, Indra, dkk.. *Misrepresentation dalam Kontrak: Analisis Terjadinya Perbedaan Informasi Pada Fase Pra Kontraktual dengan Kontrak*. USU Law Journal. Vol.5. No.2 (April 2017).
- Sari, Ni Ketut Devy Ratna, dkk.. *Perlindungan Hukum Pembeli Lelang atas Objek Hak Tanggungan dalam Perkara Sertifikat Ganda: Legal Protection For Auction Buyers On The Object Of Mortgage Right In The Case Of Double Certificates*. Jurnal IUS. Vol.5. No.2 (Agustus 2017).
- Shinigiya, Nabila Pramesti, Marjo, dan Lapon Tukan Leonard. *Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Rumah pada Pengadilan Negeri Surakarta*. Diponegoro Law Journal. Vol.9. No.2 (April 2020).
- Tista, Adwin. *Perkembangan Sistem Lelang*. Jurnal Al 'Adl. Vol.5. No.10 (2013).

Yudhistira, Dhiwatsani, dan Gunawan Djajaputra. *Perlindungan Hukum terhadap Lelang Objek Jaminan Berdasarkan Perspektif Hukum*. UNES LAW REVIEW. Vol.6. No.4 (Juni 2024).

Karya Ilmiah

Narisworo, Febru Achmad Wintang, dan Deny Suwondo. 2022. *Tinjauan Hukum tentang Pembatalan Lelang*, Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (Kimu) 7. (ISSN: 2809-2996).

Website

Pasaribu, Ivor Ignasio. *Upaya Hukum Jika Tereksekusi Masih Kuasai Fisik Barang Lelang*, diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/konsek-lelang-cl5827/>. diakses pada 28 Maret 2025.

Pengadilan Negeri Tebing Tinggi. *Prosedur Eksekusi*, diakses dari <https://www.pn-tebingtinggi.go.id/index.php/hukum/prosedur-eksekusi2>. diakses pada 2 November 2025.

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 217.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 976.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 926.