

## BAB III

### UPAYA HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN OLEH PEMILIK OBJEK JAMINAN YANG DILELANG DENGAN NILAI LIMIT TERLALU RENDAH DIBAWAH HARGA PASAR

#### 3.1. Upaya Hukum

Upaya hukum ialah suatu usaha yang dapat diperbuat oleh pihak-pihak yang berkepentingan agar bisa memperoleh keputusan yang adil<sup>44</sup>. Upaya hukum ialah suatu usaha yang dapat dilakukan oleh pihak yang merasa tidak puas akan putusan hakim. <sup>45</sup> Serta upaya hukum bisa dilakukan agar pihak-pihak yang merasa dirugikan haknya dengan adanya perbuatan jual-beli dalam lelang yang dilaksanakan dari kantor lelang bisa mempertahankan hak ataupun kepentingannya melalui cara dengan mengajukan gugatan ke pengadilan agar dengan harapan pengadilan bisa memberikan solusi atas permasalahan yang sedang terjadi. <sup>46</sup>

Upaya hukum ialah upaya yang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi perorangan atau badan hukum tertentu seperti upaya agar dapat melawan keputusan hakim sebagai tempat untuk pihak-pihak yang merasa tidak adil terhadap putusan tersebut karena Hakim juga merupakan manusia biasa yang tidak luput dari kesalahan atau khilaf.

---

<sup>44</sup>Victor M. Situmorang, 1994,*Pengantar Hukum Kepailitan di Indonesia*, Rinaka Cipta, Jakarta, hlm. 104.

<sup>45</sup>Man S.Sastrawidjaja,2006, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Alumni, Bandung , hlm. 32.

<sup>46</sup>Munir Fuady,2013, *Perbuatan Melawan Hukum-Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm. 10.

Upaya hukum ialah suatu pilihan yang ditentukan oleh peraturan yang berlaku bagi seseorang atau badan hukum dalam hal tertentu agar dapat melawan putusan hakim sebagai suatu tempat bagi pihak-pihak yang tidak puas atas adanya putusan hakim yang dianggap tidak memenuhi rasa keadilan bagi pihak tertentu, melawan dalam hal ini juga dilakukan sesuai dengan aturan undang-undang yang berlaku saat ini. Jenis-jenis Upaya hukum perdata yaitu :

A. Upaya Hukum Biasa ialah upaya hukum yang bisa digunakan untuk putusan yang belum memiliki hukum tetap , upaya hukum biasa terbagi jadi tiga yaitu :

1. Upaya Hukum Perlawanan atau verzet

Upaya hukum terhadap suatu putusan di luar hadirnya pihak tergugat (disebut putusan verstek). Yang terdapat dalam pasal 129 HIR. Verzet bisa dilakukan dalam jangka waktu atau tempo 14 hari (termasuk juga hari libur) sesudah putusan putusan verstek tersebut telah diinformasikan dan disampaikan pada pihak tergugat karena pihak tergugat tidak menghadiri persidangan.

Syarat-syarat verzet yaitu dalam Pasal 129 ayat (1) HIR:

- (1) Setelah adanya putusan verstek
- (2) untuk jangka waktu pengajuan perlawanan yaitu tidak lebih dari empat belas 14 hari , jika dikarenakan eksekusi tidak lebih dari delapan 8 hari
- (3) Upaya perlawanan tersebut diajukan kepada Pengadilan Negeri yang terdapat pada wilayah hukum yang pihak tergugat sudah mengajukan gugatan.

## 2. Upaya Hukum Banding

Suatu upaya hukum yang dapat dilakukan bilamana ada salah satu pihak yang tidak puas terhadap suatu putusan Pengadilan Negeri. Yang berdasar pada Undang-undang No 4 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Pokok Kekuasaan dan juga pada Undang-undang No 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan. Permohonan banding tersebut harus diajukan dan ditujukan kepada panitera Pengadilan Negeri yang telah menjatuhkan putusan (pasal 7 Undang-undang No 20 tahun 1947).

Urutan banding berdasarkan pada Pasal 21 Undang-undang No 4 tahun 2004 jo. pasal 9 Undang-undang No 20 tahun 1947 yang mana mencabut ketentuan dari pasal 188-194 HIR, ialah:

- (1) Adanya pengajuan untuk banding
- (2) Panitera bertugas untuk membuat suatu akta banding
- (3) Telah dicatat dalam register induk perkara sudah dicatat dan register untuk perkara
- (4) Dalam hal ini pernyataan banding harus sudah diterima oleh pihak terbanding paling lama 14 hari sesudah pernyataan banding dibuat
- (5) Pihak pembanding juga dapat membuat suatu memori banding, terbanding juga bisa mengajukan suatu kontra memori banding.

### 3. Upaya Hukum kasasi

Berdasarkan pada pasal 29 dan 30 Undang-undang No 14 tahun 1985 jo Undang-undang No. 5 tahun 2004 kasasi suatu pembatalan putusan atas suatu penetapan pengadilan dari semua lingkup pengadilan pada tingkat peradilan akhir.

Dalam putusan yang diajukan dalam putusan kasasi merupakan putusan banding atau putusan lanjutan dari putusan banding adapun alasan yang digunakan dalam permohonan kasasi ditentukan pada pasal 30 No 14 tahun 1985 jo Undang-undang No. 5 tahun 2004 yaitu :

- (1) tidak berwenang (baik itu merupakan kewenangan absolut maupun kewenangan relatif) untuk melampaui batas suatu wewenang
- (2) salah menerapkan ataupun melanggar hukum yang berlaku
- (3) lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang telah diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang dapat mengancam kelalaiandengan batalnya suatu putusan yang bersangkutan atau berkaitan.

B. Upaya Hukum Luar Biasa ialah suatu upaya hukum dilakukan atas putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan juga dalam dasarnya upaya hukum ini tidaklah menanggihkan eksekusi.

Yang didalamnya mencakup diantara lain :

- (a)Perlawanan pihak ketiga (denderverzet) terhadap sita eksekutorial

Perlawanan pihak ketiga ini terjadi bilamana dalam putusan pengadilan yang telah merugikan kepentingan dari pada pihak ketiga, oleh karenanya pihak ketiga

itu bisa mengajukan perlawanan atas suatu putusan tersebut, berdasarkan Pasal 195 (6) HIR.Denderverzet tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri yang telah memutus suatu perkara pada tingkat pertama pengadilan.

(b)Peninjauan kembali

Yang dimaksud dengan penjualan kembali ini ialah jika ada hal-hal maupun keadaan yang telah ditentukan berdasarkan peraturan yang berlaku, Maka suatu putusan pengadilan yang mempunyai kepastian hukum secara tetap serta bisa untuk dimohonkan peninjauan kembali pada Mahkamah Agung terhadap perkara perdata serta pidana oleh para pihak yang mempunyai kepentingan. serta dasar hukum mengenai Peninjauan kembali diatur pada pasal 67 undang-undang nomor 5 tahun 2004 yaitu :

- a. Terdapat bukti baru yang diperoleh sesudah di putusnya perkara tersebut .
- b. Jika sesudah adanya putusan mengenai perkara tersebut diketahui surat-surat bukti Mempunyai sifat yang yang menentukan saat waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan
- c. Jika tentang suatu permasalahan dari tuntutan yang masih belum ada putusan tanpa ada pertimbangan terlebih dahulu tentang penyebabnya.
- d. Jika pada ada 1 putusan ada kehilafan Hakim maupun kekeliruan maka batas waktu yang ditentukan untuk dapat mengajukan pengajuan itu 180 hari sesudah putusan tersebut punya kekuatan hukum.

### **3.2. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Pemilik Objek Jaminan atau Debitor yang dilelang dengan nilai limit terlalu rendah**

Upaya hukum yang bisa dilakukan oleh pihak penggugat ialah dalam hal ini orang atau badan hukum yang memiliki kepentingan karena dirugikan atas pelaksanaan lelang tersebut yaitu debitor apabila terkait karena harga lelang yang terlalu rendah, apabila pelaksanaan lelang dilaksanakan sebelum masa jatuh tempo pada perjanjian kredit jika prosedur lelang tidak tepat tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, atau pemilik baik yang terlibat secara langsung dalam perjanjian kredit yaitu murni sebagai penjamin utang yang apabila permasalahannya sama seperti debitor yaitu karena nilai limit terlalu rendah.

Jika terkait pada ahli waris dengan keterkaitan masalah harta waris terhadap objek jaminan prosedur penjaminan yang tidak sah baik masalah harta bersama di tergugat biasanya ialah bank selaku kreditor kantor lelang membeli lelang dan pihak-pihak lain yang terkait dalam pelaksanaan lelang pada banyak kasus yang terjadi biasanya dikarenakan nilai limit terlalu rendah dan yang menjadi gugatannya terkait dengan perbuatan melawan hukum dengan berdasarkan pada pasal 1365 KUHP Perdata yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain maka wajib orang yang bersalah tersebut untuk mengganti kerugian tersebut serta berdasarkan pasal tersebut apabila perbuatan tersebut tergolong melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu yang pertama harus melawan hukum kedua menimbulkan kerugian perbuatan tersebut ketiga perbuatan dilakukan dengan kesalahan tempat ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

Serta apabila pelaksanaan lelang dilakukan melalui kantor lelang dan merasa pihak tergugat tersebut merasa rugi maka upaya hukum yang dapat dilaksanakan dan mempertahankan atau kepentingannya dengan mengajukan gugatan kepada pengadilan yaitu dengan harapan dapat memberikan solusi atas permasalahan yang sedang terjadi. putusan pengadilan tingkat pertama maupun terkait perbuatan melawan hukum dalam arti luas ya itu karena melanggar hak pemilik barang dengan harga lelang yang sangat tidak wajar karena harga yang dilelang terlalu rendah sehingga bertentangan dengan peraturan yang berlaku dan rasa keadilan karena kewajiban si penjual ialah agar dapat mengoptimalkan harga jual lelang sehingga tidak bertentangan dengan rasa kepatutan dan dalam salah satu putusan hakim yaitu mengenai pertimbangan Hakim menyatakan bahwa jika terkait harga yang terbentuk dari lelang terlalu rendah atau terlalu jauh di bawah harga pasar maka bisa tergolong dalam perbuatan melawan hukum.

Upaya Hukum Bagi Debitor menurut UU No. 4 Tahun 1996 memberikan perlindungan kepada debitur/pemberi hak tanggungan dan pihak ketiga dalam hal – hal sebagai berikut :22

- a. Terdapat peluang untuk royalti partial yang ditentukan pada pasal 2 Ayat (2) terkait asas tidak dapat dibagi – bagi pada pasal 2 Ayat (1).
- b. Terpenuhinya asas spesialisasi dan publisitas
- c. Ketetapan mengenai SKMHT serta APHT
- d. Hak pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual obyek hak tanggungan diatas kekuasaan sendiri cuma bisa dilaksanakan

jikasudah diperjanjikan sebelumnya(Pasal 6 jo Pasal 11 Ayat 2 huruf e)

- e. Perjanjian yang memperbolehkan pada pemegang hak tanggungan berwenang untuk memiliki objek hak tanggungan jika debitur ingkar janji ialah batal demi hukum pasal 12.
- f. Ketetapan terhadap pencoretan atau roya hak tanggungan apabila sudah baik (pasal 22) ada untuk keperluan debitur atau pemberi hak tanggungan.

UU nomor 4 tahun 1996 memiliki tujuan bisa menjadi landasan berperannya institusi hak tanggungan diantaranya mempertegas pendapat yang tidak tepat di waktu lalu maka dengan adanya penetapan terkait permasalahan itu maka dirasa perlu akan adanya perubahan serta sikap para pihak yang terkait terhadap penerapan hak tanggungan tersebut dalam hal tentang pengertian objektif pada diikuti dengan ketaatan untuk melaksanakan undang-undang nomor 4 tahun 1996 dengan bertanggungjawab setidaknya bisa menyedikitkan peluang adanya permasalahan kredit seperti kredit macet pada bank.

Hak tanggungan ialah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud pada undang-undang nomor 5 tahun 1960 mengenai peraturan dasar pokok-pokok Agraria yang disebut dengan UUPA dalam hal ini benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan utang serta mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur

tertentu terhadap kreditur Kreditur lain. Hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang kuat maka memiliki tiga ciri yaitu :

- a. Mempunyai peranan yang lebih utama atau preferent bagi kreditornya.
- b. Mengikuti objeknya dalam kepemilikan pada siapapun objek tersebut terdapat.
- c. Terdapat asas spesialitas dan publisitas.

Hak tanggungan dalam pelaksanaan eksekusinya lebih mudah dan pasti serta hak tanggungan memiliki sifat tidak dapat dibagi-bagi dalam hal ini diartikan bahwa hak tanggungan membebani secara utuh terhadap objek serta tiap bagian dari padanya. dalam hal pelunasan sebagian utang yang dijamin tidak membebaskan terhadap objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan yang akan dibebaskan dari hak tanggungan lainnya maka dengan demikian hak tanggungan hanya akan membebani sisa hutang yang belum terlunasi

Asas tidak bisa dibagi-bagi untuk bisa disimpan pada ada tanggungan yang diperuntukkan ada beberapa hak atas tanah pelunasan utang yang sudah dijamin dilaksanakan melalui angsuran sebesar nilai disetiap yang termasuk sebagai bagian hak tanggungan yang bisa terbebas dari hak tanggungan itu. maka dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan hanya bisa memberatkan sisa utang Yang belum terlunasi (Pasal 2 Ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996), supaya hal itu bisa berguna, maka wajib terdapat pada perjanjian pada akta pemberiann hak tanggungan (APHT).

Hak tanggungan memiliki sifat yang lainnya juga yaitu bahwa hak tanggungan ialah perjanjian ikutan terhadap perjanjian pokoknya yaitu perjanjian yang bisa menimbulkan hubungan pinjam-meminjam atau utang piutang. serta hak tanggungan bisa dapat berakhir dan hapusnya dengan sendirinya tergantung terhadap perjanjian pokoknya. untuk keberadaan hak tanggungan dapat ditentukan atas tatacara pembebanannya yang meliputi 2 dua tahapan yakni tahap pemberian hak tanggungan dengan dibuatnya APHT oleh pejabat pembuat akta tanah yang didahului dengan perjanjian pokok yakni perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit serta tahap pendaftaran hak tanggungan kepada Kantor Pertanahan yang merupakan tanda bahwa telah terjadi hak tanggungan.

Dalam hal ini akta pemberian hak tanggungan memiliki substansi yang sifatnya wajib yaitu berkenan dengan nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan tempat tinggal pihak dan penjelasan mengenai utang piutang yang dijamin serta jumlah nilai tanggungan dan uraian yang telah dijelaskan pada pasal 11 undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. bisa juga tercantum janji-janji sebagaimana yang lainnya Sesuai dengan kesepakatan para pihak yang biasanya membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk melakukan tindakan tertentu yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jika hak atas tanah dilepaskan karena untuk kepentingan umum maka dapat diperjanjikan bahwa pemegang hak tanggungan dapat memperoleh ganti rugi.

Ketiga hak tersebut adalah merupakan hak yang dapat dipindah tangankan

serta tentu memiliki nilai ekonomis, hingga dapat memenuhi persyaratan untuk setiap benda jaminan. Demikian pula sebenarnya hak pakai mempunyai nilai ekonomis dan dimungkinkan pula untuk dipindah tangankan, seperti halnya dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha maupun Hak Guna Bangunan. Semakin meningkatnya pembangunan perekonomian masyarakat di bidang investasi, perlu diimbangi dengan perluasan obyek dari hak jaminan atas tanah, agar bisa membantu pertumbuhan ekonomi .

Serta karena pada perjanjian kredit juga terdiri atas beberapa pihak yaitu kreditur , debitur juga pihak-pihak lain yang juga terkait, maka pada UU no 4 tahun 1996 maka kepentingan seluruh pihak harus diperhatikan dan seimbang dalam perlindungan dan kepastian hukum.<sup>47</sup>

UU No. 4 tahun 1996 dimaksudkan agar dapat menjadi landasan untuk lembaga hak jaminan yang kuat serta dapat menjamin kepastian hukum untuk semua pihak dengan seimbang.<sup>48</sup> Kreditur memiliki kedudukan yang istimewa , yaitu :

- a. Dengan adanya hak mendahului yang dimiliki kreditur yang terdapat pada pasal 1 angka 1 dan pasal 20 ayat 1 .
- b. Adanya hak yang mengikuti kepemilikan objek hak tanggungan pasal 7.
- c. Harus dapat memenuhi asas spesialisitas tentang identitas pemegang terhadap hak tanggungan serta pemberi hak tanggungan, dan

---

<sup>47</sup>Maria Sumardjono, *“Prinsip Dasar Hak Tanggungan Dan Beberapa Permasalahan Yang Berkaitan Dengan Kredit Perbankan”*. Kumpulan Makalah Dan Hasil Diskusi Panel I sampai IV Pengurusan dan Lelang Negara, Dep. Keu RI, BUPLN, Jakarta, 1998, hlm. 32.

<sup>48</sup>*Ibid*, hlm. 522

domisili masing masing para pihak, serta benda atau objek yang dijaminan, (pasal 11 ayat 1), serta juga harus bisa memenuhi asas publisitas yaitu dengan mendaftarkan hak tanggungannya pasal 13.

- d. Pada pelaksanaan eksekusinya lebih mudah dan pasti pasal 6 dan pasal 26
- e. Keterkaitannya dengan kepailitan tidak berpengaruh terhadap kelangsungan hak tanggungannya berdasarkan Pasal 21 .
- f. Hak tanggungan juga memiliki sifat yang tidak dapat dibagi-bagi pasal 2 ayat 1 .

Serta selain memberikan perlindungan pada krediturnya Undang-Undangno 4 tahun 1996 juga memberikan perlindungan bagi debitornya atau pemberi hak tanggungan atau pihak ketiga yaitu <sup>49</sup>:

- a. Dapat melakukan roya partial yang sudah diatur pada pasal 2 ayat 1 (2) sebagai penyimpangan dari asas tidak dapat dibagi-bagi dalam Pasal 2 Ayat (1)
- b. Dengan terpenuhinya asas spesialitas dan publisitas
- c. Berdasarkan dengan ketentuan isi dalam SKMHT dan APHT
- d. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri hanya dapat terlaksana apabila hal tersebut diperjanjikan (Pasal 6 yo Pasal 11 Ayat (2) huruf e)
- e. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur

---

<sup>49</sup>*Ibid*,hlm. 523.

cidera janji adalah batal demi hukum (Pasal 12)

- f. Ketentuan tentang pencoretan (roya) hak tanggungan yang sudah bagus (Pasal 22) diadakan demi kepentingan debitur/pemberi hak tanggungan.
- g. UUHT bertujuan untuk memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga hak tanggungan yang kuat di dalamnya antara lain menegaskan atau meluruskan persepsi yang kurang tepat di waktu yang lalu.

Dengan terdapatnya penegasan terkait beberapa permasalahan tersebut maka diperlukan persepsi serta sikap para pihak yang terkait pada pelaksanaan hak tanggungan ini, untuk pengertian yang obyektif pada ketentuan ketentuan hak tanggungan harus diikuti dengan kepatutan agar dapat melakukan UUHT dengan kensekuen yang dapat mengurangi sedikit banyak permasalahan kredit macet yang akan terjadi.

### **3.2.1. Gugatan Pembatalan Lelang**

Lelang yang sudah dilaksanakan juga bisa dibatalkan sesuai kemauan permintaan penjual ataupun penetapan dari pengadilan pasal 20 ayat 5 UUHT yaitu :

Hingga pada pengumuman pelaksanaan lelang sudah keluar penjualan yang terdapat dalam ayat 1 bisa dihindarkan pelunasan utangnya yang dijamin dengan hak tanggungan serta dengan biaya eksekusi yang sudah keluar. Sampai adanya pengumuman lelang akan keluar, maka dapat diartikan atas pernyataan tersebut Agar menghindarkan pelelangan objek hak

tanggung maka dalam hal pelunasan utang bisa diupayakan sebelum pengumuman lelang keluar. maka dengan dasar ketetapan pasal 20 ayat 5 UUHT Sehingga untuk debitur yang ingkar janji bisa mengajukan permohonan pembatalan lelang selama pengumuman atau informasi lelang belum dilakukan.

Pengajuan pembatalan lelang tidak bisa dilaksanakan melalui Balai Lelang karena institusi tersebut bukan kreditur pemegang hak tanggungan sehingga bergantung terhadap kebijakan pihak bank, Apabila bank selaku kreditur menyetujui dengan debitur maka bank bisa saja supaya pelaksanaan lelang tersebut bisa dibatalkan.

Seperti penjelasan pada pasal 29 PMK NO.27 /PMK.06/2016, Pasal 29 PMK No.27/PMK.06/2016, mengenai :

- (1) Peraturan perundang-undangan memberikan ketentuan mengenai pembatalan lelang sebelum dilaksanakan lelang yaitu jika permohonan pembatalan dimohon oleh penjual.
- (2) Pembatalan lelang yang disebutkan dalam Ayat (1), harus dilakukan dengan tertulis dan dengan alasan, juga wajib telah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dilaksanakan.
- (3) Apabila hal tersebut terjadi pembatalan lelang seperti yang terdapat pada ayat 1 maka penjual wajib menginformasikan pada peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang.
- (4) Serta termuat pada pembatalan lelang atas pengajuan penjual jika:
  - a. Penjual tak melaksanakan pengumuman lelang

b. Penjual tidak datang saat lelang dilaksanakan dengan hadirnya peserta lelang.

(5) Pembatalan lelang yang terdapat dalam ayat (1), serta ayat (4), diberlakukan Bea Lelang Batal Atas Permintaan Penjual seperti ketentuan Peraturan Pemerintah mengenai Jenis serta Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang diberlakukan oleh Kementerian Keuangan.

### **3.2.2. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum**

Pada tahun 2008 Purnama Sianturi melakukan penelitian yaitu ada ciri-ciri pengajuan gugatan pada perbuatan melawan hukum pada lelang, yaitu terkait<sup>50</sup>:

1. Gugatan berdasarkan kesalahan ataupun kelalaian debitur itu sendiri mengenai keterkaitannya terhadap kepunyaan debitur tentang objek jaminan yang mencakup perbuatan tentang harta milik bersama, terhadap harta warisan, jaminan kepemilikan atas pihak ketiga.
2. Gugatan berdasarkan kesalahan ataupun kelalaian debitur atas syarat pada perikatan kesepakatan kredit termasuk perbuatan tentang perjanjian yang tidak sah.
3. Gugatan berdasarkan kesalahan ataupun kelalaian institusi yang mengeksekusi, sebagai penerima kuasa dari kreditor.
4. Gugatan berdasarkan kesalahan ataupun kelalaian yang berkaitan terhadap dilaksanakannya lelang serta akibat yang ditimbulkan dari

---

<sup>50</sup>Purnama Sianturi, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, Bandung, Penerbit CV Mandar Maju, 2008, hlm. 20

lelang mencakup perbuatan pelelangan, harga tidak wajar, pengosongan.

5. Gugatan berdasarkan kesalahan ataupun kelalaian yang lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Tetap berdasarkan penjelasan Purnama Sianturi, pihak penggugat ialah orang ataupun badan hukum dimana kepentingannya berwujud kepemilikan atas objek lelang yang dirugikan oleh pelaksanaan lelang yaitu:

1. Yang merupakan pokok permasalahannya ialah jika berkaitan dengan harga lelang, jika lelang dilaksanakan sebelum batas akhir jatuh tempo, Prosedur dilaksanakannya lelang yang tidak tepat, seperti informasi terhadap lelang yang tidak sesuai dengan waktunya Informasi yang tidak sesuai dengan prosedur dan lain-lain.
2. Pihak ketiga selaku pemilik objek entah itu terlibat secara langsung maupun sebagai pinjemim utang maka yang jadi permasalahan pokoknya ialah mirip dengan debitur ialah terhadap harga .
3. Apabila berkaitan dengan ahli waris dalam permasalahan harta waris, penjaminan yang tidak sah
4. Jika terdapat salah satu pihak pada perkawinan yang berkaitan terhadap permasalahan harta waris serta proses penjaminan yang tidak sah.

5. Pembeli terkait hak atas lelang tersebut seperti hak menguasai atas objek
6. Serta pihak tergugat seperti bank kreditur kantor lelang pembeli lelang debitur yang menjaminkan barang atau pihak-pihak lain yang terkait di dalamnya.

Pada beberapa kasus gugatan atas pelaksanaan lelang, yang sebagai petitum penggugat ialah perbuatan melawan hukum (PMH). Tuntutan yang diusulkan dari penggugat pada gugatannya biasanya tentang gugatan perbuatan melawan hukum (PMH Wirjono prodjodikoro menuturkan bahwa perbuatan hukum ialah bukan saja perbuatan yang langsung melanggar hukum akan tetapi juga perbuatan yang melanggar keagamaan, kesusilaan, serta sopan santun baik secara tidak langsung juga merupakan pelanggaran.<sup>51</sup>

Pasal 1365 BW juga menjelaskan bahwa, setiap perbuatan melawan hukum yaitu yang mengakibatkan kerugian terhadap orang lain, dan wajib bagi yang melakukan kesalahan sehingga mengakibatkan kerugian untuk menggantikan kerugian itu.

Maka dengan mengacu pada pasal 1365 BW tersebut maka perbuatan yang dapat dibidang melawan hukum ialah jika memenuhi beberapa syarat yaitu :

1. Perbuatan tersebut wajib melawan hukum.
2. Perbuatan tersebut wajib mengakibatkan kerugian bagi orang lain.
3. Perbuatan tersebut dikarenakan kesalahan

---

<sup>51</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung, Penerbit CV Mandar Maju, 2000, hlm.6-7

4. Harus ada keterkaitan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Serta Munir Fuady, juga mengutarakan bahwa pada perbuatan melawan hukum juga harus terdapat unsur, yaitu <sup>52</sup>:

1. Adanya perbuatan.

Perbuatan atau perlakuan yang dimaksudkan dalam hal ini ialah suatu perbuatan baik yang aktif maupun pasif yang dilakukan atas kemauan diri sendiri yang terkait, serta melawan hukum, melanggar kesopanan, kesusilaan, keagamaan dan dapat menimbulkan pihak lain mengalami kerugian secara pribadi maupun secara luas terhadap beberapa orang atau masyarakat.

2. Perbuatan termasuk pada melawan hukum

Perbuatan yang dimaksudkan harus melawan hukum. Sejak tahun 1925, unsur melawan hukum dijelaskan secara luas, yang berkaitan terhadap pelaksanaan lelang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) pada lelang perbuatan melawan hukum dikategorikan menjadi secara sempit dan luas. Gugatan biasanya dikarenakan adanya PMH sehingga melanggar peraturan hukum. Pada pelaksanaan lelang setiap prosedurnya memiliki aturan yang jadi dasar pelaksanaannya, oleh karena itu maka perbuatan melawan hukum yang berkaitan terhadap persyaratan yang berkaitan dengan lelang, maka bisa diartikan bahwa perbuatan melawan hukum pada arti

---

<sup>52</sup>Munir Fuadi, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 2013, hlm.10

sempit, akibatse cara langsung melanggar pada peraturan hukum tertulis, oleh karena itu akibat cacat hukum terhadap dokumen persyaratan lelang yang ditentukan pada peraturan yang berlaku. Gugatan perkara pada lelang, yang berdasakan pada PMH secara luas, seperti penetapan harga lelang yang terbentuk terlalu rendah tidak sesuai dengan harga nilai objeknya sehingga tidak sesuai terhadap kepatutan serta melanggar hak pemilik barang juga tidak sesuai pada kewajiban hukum si penjual supaya memaksimalkan hasil penjualan melalui lelang, sehingga pada akhirnya tidak sesuai dengan kepatutan pada masyarakat.

3. Terdapat kesalahan yang dilakukan oleh pelaku

Maka sehingga dikategorikan pada Pasal 1365 BW mengenai perbuatan melawan hukum, perundang-undangan serta yurisprudensi mensyaratkan bahwa pada pelaku harus terdapat unsur kesalahan pada perbuatan yang dilakukannya. Oleh karena tersebut, tanggung jawab tanpa adanya kesalahan bukan dikategorikan sebagai tanggung jawab yang dimaksud pada pasal 1365 BW. walaupun pada sesuatu hal diberlakukan tanggung jawab tidak dengan kesalahan itu, maka perbuatan itu bukanlah berdasar dari Pasal 1365 BW, melainkan dapat berdasarkan pada peraturan yang lainnya. Sesuatu perbuatan termasuk melanggar hukum jika terdapat unsur kesalahan yang bisa diminta pertanggung jawabannya apabila terdapat:

a. dikarenakan kesengajaan

- b. dikarenakan kelalaian
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf

Pada gugatan permasalahan mengenai perbuatan melawan hukum pada lelang penggugat biasanya menjelaskan mengenai adanya kekeliruan pada pelaksanaan lelang, baik itu dikarenakan kekhilafan ataupun dikarenakan perbuatan yang disengaja yang dapat berakibat kerugian terhadap se penggungan. Dalam hal ini tergugat disalahkan atas kerugian yang dialami penggugat dikarenakan memang tergugat wajib bertanggungjawab atas perbuatannya.

#### 4. Menimbulkan kerugian terhadap orang lain (korban)

Dengan mengakibatkan kerugian pada korban maka hal tersebut ialah salah satu unsur persyaratan dengan berdasar pada pasal 1365 BW bisa digunakan. Beda pada kerugian dikarenakan tidak tepat janji atas perjanjian yang telah disepakati bersama tentang kerugian materiil maka bisa juga dinilai dengan uang. Dalam lelang bentuk ganti rugi dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum maka dapat dipentingkan pada gugatan dengan meminta putusan hakim mengenai perbuatan lelang ialah perbuatan melawan hukum, lalu diharapkan dapat kembali seperti sedia kala serta terhadap uangnya juga.

Petitem PMH pada lelang biasanya lebih memfokuskan kepada perbuatan lelang seperti PMH, kemudian untuk tuntutan ganti rugi dengan uang berupa ganti rugi materiil serta immaterial. Ganti kerugian materiil diantaranya antara ialah kerugian yang diakibatkan seperti selisih harga objek yang sewajarnya pada harga objek saat dilakukan penjualan. Kerugian immaterial (moril) diantaranya

yaitu seperti kerugian yang diakibatkan karena pengumuman lelang sudah merusak harga objek serta harga diri pemilik objek.

Dan juga dengan adanya keterkaitan klausul antara perbuatan dengan kerugian keterkaitan klausul antara perbuatan yang diperbuat terhadap kerugian yang dialami termasuk dari syarat akan perbuatan melawan hukum.

Bagi keterkaitan sebab dengan akibat terdapat dua macam teori yaitu teori factual serta teori penyebab kira-kira, keterkaitan sebab akibat yang dengan factual ialah ketika masalah tersebut telah terjadi. Pada hubungan sebab akibat terdapat 2 jenis teori, untuk teori yang pertama ialah teori factual kemudian teori penyebab kira-kira. Keterkaitan dengan akibat secara factual yang sudah terjadi. Setiap permasalahan yang mengakibatkan munculnya kerugian bisa berupa penyebab secara factual.

Teori yang kedua ialah konsep “sebab kira-kira” ialah komponen yang sangat membingungkan serta terdapat banyak perbedaan argumen pada hukum mengenai perbuatan melawan hukum. Apabila gugatan perbuatan melawan hukum berkaitan pada perbuatan yang secara tak langsung memberitahukan bahwa pelelangan tersebut maka tuntutan serta amar putusan akan menyebutkan mengenai perbuatan itu seperti pengikatan, penyitaan, perjanjian kredit, jumlah utang sebagai perbuatan melawan hukum lalu dilanjut dengan pernyataan melawan hukum, yaitu sebagai kelanjutan atas perbuatan dari yang sebelumnya.

Keperluan terhadap institusi lelang, yaitu berkaitan dengan agar dapat terpenuhinya serta terlaksananya putusan peradilan ataupun lembaga penyelesaian sengketa dengan dasar undang-undang atas upaya penegakan

hukum.lelang menghasilkan nilai atas barang yang akan jadi objek sengketa pada suatu objek putusan peradilan atau barang jaminan yang jadi objek pada suatu sengketa dengan dasar undang-undang semacam terselesainya persoalan kredit macet oleh lembaga penyelesaian kredit macet oleh Pengadilan Negeri atau Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).

Pada lelang dengan kategori eksekusi, penjual bukan secara langsung selaku pemilik barang, namun dilaksanakan berdasarkan peraturan yang ada atas dasar undang-undang maka dipilih Pengadilan Negeri atau Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) ataupun bank kreditor. Kuasa itu dapat terlaksana atas dasar undang-undang tidak karena kesukarelaan pemilik barang, jadi sering menimbulkan gugatan dari pemilik barang, entah dari debitur selaku pemilik barang ataupun pihak lain seperti pihak ketiga pemilik barang.

Hukum dimaksudkan supaya pihak yang merasa dirugikan haknya atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh kantor lelang bisa membela haknya ataupun kepentingannya dengan mengajukannya ke pengadilan<sup>53</sup> Dengan harapan pengadilan bisa memberikan solusi hukum atas permasalahan yang sedang dipersoalkan.

Hasil Putusan yang telah keluar dari pengadilan biasanya terkait tentang perbuatan melawan hukum baik ditingkat pertama, banding, ataupun kasasi. Pertimbangan hakim biasanya yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum pada pengertian secara luas dikarenakan tidak sesuai dengan hak pemilik barang ataupun telah melanggar hak serta nilainya yang tidak sesuai juga terlalu

---

<sup>53</sup> Bahder Johan Nasution, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Cetakan Kedua, Bandung, Penerbit CV Mandar Maju, 2012, hlm.75

rendah yang mengakibatkan terjadinya pertentangan terhadap keselarasan juga kewajiban hukum penjual yaitu supaya bisa memaksimalkan harga jual lelang, dan pada akhirnya tidak sesuai pada kepatutan atau keselarasan pada masyarakat. Pada beberapa putusan yang dikabulkannya tuntutan penggugat yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum pada arti luas mengenai dilaksanakannya telah melanggar hukum. Pada salah satu putusan hakim, pertimbangan hakim yang menyebutkan perlakuan tergugat KPKNL yang sudah melakukan lelang ialah perbuatan melawan hukum yang berkaitan terhadap harga lelang yang telah terbentuk terlalu rendah atau dibawah harga pasaran. Keterkaitan terhadap putusan tersebut ialah sebagai berikut :

- a. Objek kembali seperti sedia kala atau pada kepemilikan penggugat debitor, yang mengakibatkan secara otomatis hak pembeli lelang atas objek lelang dapat berakhir.
- b. Bank kreditor tidak memiliki hak dari pemenuhan perjanjian kredit ataupun terhadap kewajiban tereksesuksi lelang terhadap objek lelang, objek kembali pada kedudukan sebagai jaminan. Serta bisa ada penundaan bagi debitor dalam pemenuhan perjanjian kredit.
- c. Terkait pada pembeli lelang, keterkaitannya yaitu pada hak pembeli lelang yang hak hak nya kurang dilindungi.

Putusan hakim yang menyatakan perbuatan pelelangan yang dilaksanakan KPKNL adalah sebagai perbuatan melawan hukum ini sangat menarik terkait argumentasi hakim yang menyatakan bahwa perbuatan lelang adalah perbuatan melawan hukum dikaitkan dengan harga lelang

yang terlalu rendah dari harga pasaran. Beberapa alasan tersebut adalah:

1. Lelang ialah mekanisme pasar.

Terkait penentuan mengenai harga ditentukan dengan adanya penawaran serta permintaan. Untuk kewenangan terhadap penentuan nilai limit terdapat pada pihak penjual. Pejabat lelang ialah seperti agen dari penjual yang menyambungkan kepada pembeli. Untuk harga yang terbentuk saat lelang tidak ada ikut campur dari pejabat lelang. Apalagi jika pembeli merasa harga yang ditawarkan dari penjual harganya terlalu mahal, jadi peminat lelang tidak bisa menawar minimal dari nilai limit maka pelaksanaan lelang ditunda terlebih dahulu. Dengan pengecualian terhadap lelang nonseksekusi sukarela seperti benda bergerak yang tidak dicantumkan nilai limitnya.

2. Dengan dasar peraturan perundang-undangan, maka pejabat lelang tidak diperbolehkan untuk berkeberatan terhadap pengajuan permohonan lelang. Lelang yang dilakukan pejabat lelang ialah berdasarkan orderan jadi diharuskan ada pengajuan permohonan terlebih dahulu dari penjual. Keadaan ini jadi terlihat lebih menarik apabila harga yang ditentukan oleh pihak penjual tidak dapat ditinjau oleh pejabat lelang yang pada hal ini ternyata nilai limitnya dibawah nilai pasar yang diberlakukan, maka hal ini dapat memicu adanya tuntutan setelah pelaksanaan lelang.
3. Pada Permenkeu 27/ Pmk.06/ 2016 mengenai Petunjuk Pelaksanaan

Lelang mengatur mengenai nilai limit terlebih lagi yang berkaitan dengan lelang eksekusi terhadap objek seperti tanah serta bangunan yaitu mengenai :

- a. Ketentuan terhadap nilai limit, dengan dasar:
  1. Penilaian dilakukan oleh tim penilai, maka dalam hal ini diartikan bahwa tim penilai yang melakukan penilaian sudah sesuai kemampuan yang dipunyainya. Maka dapat disimpulkan bahwa penilaian terhadap objek tersebut dilakukan secara professional dan tidak untuk kepentingan pribadi atau salah satu pihak.
  2. Mengenai penaksiran terhadap harga dilakukan oleh tim penaksir.
    - a. Nilai Limit dalam Lelang Noneksekusi Sukarela terhadap objek seperti tanah serta bangunan maka Pemilik Barang yang menetapkan dengan dasar hasil penilai dari tim penilai.
    - b. Jika pihak bank selaku kreditur juga menjadi peserta dalam lelang eksekusi dengan dasar pasal 6 UUHT maka terhadap penentuan nilai limit yang ditentukan oleh penjual tetap berdasarkan hasil penilaian dari penilai.
    - c. Jika pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia, serta Lelang Eksekusi Harta Pailit terhadap Nilai Limit terendah Rp 1. 000. 000. 000,00 (satu miliar rupiah) dalam hal ini ketentuan mengenai nilai limit harus berdasarkan penetapan penjual berdasarkan penilaian dari tim penilai.

Peraturan mengenai nilai limit diatas cukup menarik dikarenakan yaitu:

1. Dengan harapan bisa semakin memberikan perlindungan terhadap pembeli yang memiliki itikad baik pada pelaksanaan lelang.
2. Untuk memberikan arahan yang lebih jelas untuk pejabat lelang saat melaksanakan lelang berkaitan dengan harga yang sudah ditentukan penjual, meski tidak menutup kemungkinan ada hak yang sudah dilanggar maka dapat diajukan gugatan<sup>54</sup>
3. Arahan untuk penjual supaya pada penentuan nilai limit lebih memperhatikan asas-asas yang berlaku seperti asas kewajaran serta asas kepatutan, dikarenakan biasanya selama ini sering dikaitkan apabila dilaksanakan lelang lebih berpihak kepada pemohon atau bank sehingga melupakan asas kewajaran serta kepatutan.
4. Pada lelang hak tanggungan pasal 6 UUHT saat kreditur pemegang hak tanggungan hendak ikut lelang berapapun harganya maupun yang berkaitan dengan nilai objek yang hendak dilelang paling sedikit Rp.1.000.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) maka diwajibkan adanya penilaian yang dilakukan oleh tim penilai yang independen. Aturan ini dirasa lebih menarik dikarenakan selama ini potensi gugatan dari lelang eksekusi hak tanggungan Pasal 6 UUHT yang tertinggi nasional pada tuntutan yang dirasakan pihak KPKNL hamper diseluruh Indonesia. Pejabat Lelang Kelas I atau KPKNL selaku agen dari penjual biasanya sering direpotkan pihak penjual dikarenakan saking seringnya beracara di Pengadilan

---

<sup>54</sup>*Ibid.*

dikarenakangugatan lelang eksekusi hak tanggungan Pasal 6 UUHT yang sering terjadi ini.

5. Nilai Limit dalam Lelang Noneksekusi Sukarela terhadap objek seperti tanah ataupun bangunan penempatannya dilakukan Pemilik Barang, dengan tetap berdasarkan atas penilaian dari tim penilai. Terutama lelang yang dilaksanakan oleh balai lelang. Harga yang ditentukan pada lelang biasanya jauh di bawah harga pasaran dikarenakan yang terpenting sudah diatas nilai limit padahal hal ini merugikan pihak lain. Penetapan nilai limit dari penjual sebelum adanya aturan mengenai nilai limit dari PMK No 27/ Pmk.06/2016 terdapat indikasi penyelundupan pajak. Harga yang dicatumkan tidak sesuai dengan nilai rupiah yang dibayarkan pembeli yang sesungguhnya. Dikarenakan biasanya ketidaksesuaian harga yang dicantumkan dengan nilai harga yang dibayar pembeli, ada beberapa alasan mengapa terjadi demikian bisa saja dikarenakan beberapa hal yaitu :

- a. Biaya appraisal yang mahal
- b. Objek yang sudah ditawarkan belum jelas akan terjual sedangkan biaya keperluan sudah dikeluarkan.

### **3.3. Analisis Putusan**

#### **3.3.1. Studi Kasus Putusan**

Studi Kasus Pertama mengenai Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Putusan Mahkamah Agung Nomor 750 K/Pdt/2012 yaitu :

- Para Pihak yaitu :

a. Pemohon Kasasi:

H. Abdul Gaffar Latuwo, dahulu Penggugat I atau pbanding, sebagai Debitor

b. Termohon Kasasi:

I. PT Bank Mandiri Tbk, dahulu Tergugat I atau terbanding I, sebagai Kreditor

IV. M. Ishak Iskandar, dahulu Tergugat IV/Terbanding IV, sebagai Pembeli Lelang

c. Turut Termohon Kasasi:

Hj. Andi Senimala, dahulu Penggugat II/Pembanding II, sebagai Pihak Ketiga Pemberi Jaminan

- Perjanjian Kredit

a. Perjanjian Kredit Jangka Menengah atau Panjang Nomor 061/0157/KD/97/C yang dilakukan oleh si debitur dengan Kreditor saat tanggal 4 Agustus 1997 berdasarkan limit kredit yaitu Rp 70.000.000,00

b. Perjanjian Kredit Jangka Pendek Nomor 061/0158/KA/97C yang dilakukan debitur dengan Kreditor saat tanggal 4 Agustus 1997 berdasarkan limit kredit yaitu Rp 50.000.000,00

- Perjanjian Jaminan

a. Jaminan pokok yaitu 2 unit pompa digital merek Tutsuno serta kewajiban kredit sebesar Rp 70.000.000,00 dengan nama Penggugat I debitur

b. Tambahan jaminan yaitu Hak Tanggungan dengan SGHB Nomor 4259 Mangasa dengan luas 175m<sup>2</sup> dengan nama Penggugat II (Pihak Ketiga Pemberi Jaminan) dan SHM Nomor 69 Caile dengan luas 2753m<sup>2</sup> dengan nama Penggugat I (Debitur)

-Pelelangan

Pelelangan pada SGHB Nomor 4259 Mangasa dengannama Penggugat II (Pihak Ketiga Pemberi Jaminan) dilakukan tanggal 19 Februari 2008 dengan Tergugat I (Kreditor) yang melakukan permohonan atas perantara Tergugat II dan III. Objek Lelang lalu laku pada tergugat IV (Pembeli Lelang) dengan harga Rp 98.000.000,00. Sedangkan SGHB Nomor 4259 Mangasa dengan nama Penggugat II (Pihak Ketiga Pemberi Jaminan) pada bulan Februari 2008 bisa laku dijual pada pihak lain dengan cara dibawah tangan sebesar Rp 400.000.000,00.

- Studi Kasus Kedua terhadap analisis Pembatalan Pelaksanaan Lelang yang dilakukan Kantor Lelang dengan Putusan Pengadilan Putusan Pengadilan Negeri Kediri No.61/Pdt.G/2012/Pn.Kdr yang diperkuat pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1908 K/Pdt/2014.

Pada Kasus ini Majelis Hakim yang bertugas untuk mengadili pembatalan risalah lelang ataupun memutuskan risalah lelang tidak memiliki kekuatan hukum yaitu Kurnia Yani Darmono, SH, M.Hum selaku ketua Majelis Hakim, Joko Saptono SH dan Ricky Fardinand, SH selaku Hakim Anggota.

#### 1. Pihak yang Berperkara

a. Penggugat ialah Chandra Soegianto serta Juwita Chandra beralamatkan di Jl. Ronggowarsito 15 RT.05 RW.01 Kelurahan Pocanan Kecamatan Kota, Kota Kediri

b. Tergugat :

1) PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. Kantor Cabang Kediri, yang beralamat Jl Komisaris Jendral Polisi Slamet A nomor 37 Kota Kediri

2) Efendi Hidayat (Pimpinan PT.BRI (PERSERO) Tbk. Kantor Cabang Batang, Jawa Tengah

3) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri beralamat di Jl. Veteran 11 Kota Kediri.

4) Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang

#### 2. Posita

Penggugat sudah membuat perjanjian kredit pada tanggal 15 Mei 2007 no 101 dengan tergugat :

a. KREDIT MODAL KERJA I, sebesar Rp 600.000.000 fasilitas rekening Koran.

b. KREDIT MODAL KERJA II, sebesar Rp 1.250.000.000 fasilitas rekening Koran:

1) Sebidang tanah Hak milik nomor : 1290/desa sukorejo, seluas 2695 m2 dengan nama JULLY CHANNI yang terdapat pada Desa Sukorejo, Kecamatan Gampengrejo, Kabupaten Kediri, Propinsi Jawa Timur

2) Sebidang tanah Hak milik nomor : 34/Desa Jagalan, seluas 197 m2 dengan nama Chandra Soegianto yang terdapat pada Desa Jagalan, Kecamatan Kota Kediri, Kotamadya Kediri, Propinsi Jawa Timur

3) Sebidang tanah Hak Guna Bangunan : 2850/Kelurahan Kalisari seluas 150 m2 atas nama Chandra terdapat pada Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, kotamadya Surabaya Provinsi Jawa Timur. Berikutnya terdapat perubahan akta di tanggal 23 April 2008 Nomor : 177 KREDIT MODAL KERJA I sebesar Rp 600.000.000 (enam ratus juta rupiah) sudah lunas serta KREDIT MODAL KERJA II sebesar Rp. 1.225.000.000 (satu milyar dua ratus dua puluh lima rupiah) juga bank memberikan penambahan kredit oleh bank yaitu Rp 325.000.000 (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) maka menjadi jumlah kredit Rp 1.550.000.000 (satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) beserta jaminan:

1) Sebidang tanah Hak milik nomor 1290 didesa sukorejo, seluas 2695 m2 dengan nama JULLY CHANNI

2) Sebidang tanah Hak milik nomor : 34 didesa Jagalan, seluas 197 m2 dengan nama Chandra Soegianto kemudian juga penyetujuan untuk memperpanjang kredit pada jangka 12 bulan berlaku dari tanggal 23 april 2009 sertakewajiban untuk melunasiditanggal 23 pril tahun 2010, kemudian penggugat juga sudah melunasi jaminan tanah Hak milik nomor 34 didesa jagalan, dengan luas 197 m2 dengan nama Chandra Soegianto yaitu Rp 1.200.000.000 (satu milyar dua ratus juta rupiah) akan tetapi kredit masih bersisa yaitu Rp 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) serta masih tersisa jaminan tanah Hak milik nomor : 1290 didesa Sukorejo, seluas 2695 m2 dengan nama Jully Channi yang disebutkan sebagai Obyek Sengketa. Maka obyek sengketa itu dilelang oleh tergugat I, dikantor tergugat IV tanggal 20 Oktober 2011.

Pelaksanaan permohonan pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat I serta dilakukan oleh Tergugat IV tidak sesuai dengan aturan yang berlaku justru tidak sesuai denganetika pada pelaksanaan lelang. Serta dapat dibuktikan dengan informasi lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV diinfokan pada Penggugat Cuma berjarak satu hari sebelum dilaksanakannya lelang serta terdapat keanehan yang lainnya lagi yaitu terkait pemenang lelang yaitu tergugat II ( yang selaku menjabat pimpinan PT. BRI Cabang Kediri ), serta terkait juga dengan harga limit lelang yang cuma Rp.375.000.000;- ( tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah ) yang dinilai sangat jauh dengan harga pasar objek jaminan yang dilakukan lelang

Serta dengan dasar beberapa alasan diatas sangat jelas bahwasanya lelang yang dilakukan tergugat dapat dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum dan berkaitan dengan pembeli lelang yaitu tergugat II juga tidak bisa dikatakan sebagai pemenang lelang karena secara fakta hukum pelaksanaan lelang tersebut belum ada peserta lelang lain yang mengikuti pelaksanaan lelang.

### **3.3.2. Ratio Decidendi Putusan Hakim Terhadap Studi Kasus**

Ratio Decidendi mengenai putusan hakim yang berkaitan pada studi kasus Pertama yaitu : Pertimbangan Hakim pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Putusan Mahkamah Agung Nomor 750 K/Pdt/2012, Pengadilan Negeri Makassar sudah mengeluarkan Putusan Nomor 173/Pdt.G/2010/PN.Mks yang pada inti perkaranya memberitahukan bahwa gugatan Para Penggugat (Debitor dan Pihak Ketiga Pemberi Jaminan) tidak bisa disetujui. Putusan itu juga kembali diperkuat dengan putusan Pengadilan Tinggi Makassar pada Putusan Nomor 174/Pdt/2011/PT.Mks.

Mahkamah Agung berpandangan bahwasanya ada banyak penyebab dapat terkabulnya permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: H. Abdul Gaffar Latuwo (Debitor), jadi Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 174/Pdt/2011/PT.Mks tanggal 22 Juni 2011 yang juga ikut serta menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 173/Pdt.G/2010/PN.Mks tanggal 31 Januari 2011, menjadi dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 750 K/Pdt/2012. Pengkajian terhadap permasalahan gugatan maka didasarkan atas perbuatan melawan hukum. Pemahamanakan perbuatan melawan hukum pada permasalahan ini diberikan

penjelasan pada arti secara luas yaitu terkait akan harga lelang yang terlalu rendah serta tidak sebanding pada Nilai Jual Objek Pajak yang sebenarnya. juga gugatan itu dengan didasari dengan perbuatan melawan hukum dari pihak pemenang Lelang yang dicurigai telah saling bersekongkol jadi Objek Lelang dapat laku dengan harga yang terlalu rendah.

Untuk petitumnya maka debitur bisa mengajukan permohonan supaya lelang dapat dinyatakan batal demi hukum ataupun dinyatakan tidak sah. Serta selain itu juga dapat mengajukan permohonan kepada hakim untuk memberikan pernyataan bahwa pembeli lelang ialah pembeli yang beritikad tidak baik hingga tidak bisa memperoleh perlindungan.

Ratio Decidendi Putusan Hakim pada studi kasus kedua mengenai pertimbangan hakim pada putusan Pengadilan Negeri Kediri No. 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr mengenai pembatalan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang kembali diperkuat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1908 K/Pdt/2014:

1. Bahwasanya KPKNL malang tidak sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan bahkan juga tidak sesuai etika pelaksanaan lelang, Lelang yang dilaksanakan ialah penerapan dari pasal 6 UUHT yaitu jika debitur ingkar janji maka kreditur memiliki hak untuk bisa menjual obyek hak tanggungan dengan kekuasaannya untuk mengajukan permohonan pelaksanaan lelang.

Dengan cara ini dimaksudkan agar harga yang diperoleh bisa tinggi atau maksimal, lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pelayanan

Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selaku lembaga yang mempunyai wewenang, lelang yang dilaksanakan KPKNL harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Jadi berdasarkan pertimbangan hakim yang memutuskan bahwasanya lelang yang dilakukan tidak sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak sesuai dengan etika pelaksanaan lelang dimana penggugat telah menyampaikan bahwasanya penggugat hanya diberitahukan bahwa pelaksanaan lelang akan dilaksanakan hanya satu hari sebelum pelelangan yang hal ini sudah tidak sesuai dengan prosedur lelang.

2. Pemenang lelang ialah Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk. Kantor Cabang Kediri sebagai kreditur, maka dari itu hal ini akan dipikirkan oleh Majelis Hakim apakah bisa pembeli lelang (tergugat II) dapat jadi pemenang lelang pada obyek jaminan debitur. Pemenang lelang (tergugat II) selaku sebagai wakil Kanca BRI Kediri selaku pembeli objek yang dijamin pada BRI yang dikenal dengan AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) serta tergugat II menjadi peserta lelang bukan atas pribadi akan tetapi atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. jadi ia diperbolehkan mengikuti pelaksanaan lelang asalkan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku yaitu pada pasal 70 ayat 1 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 .selama pelaksanaan lelang itu sesuai dengan peraturan yang berlaku diperbolehkan akan tetapi jika melakukan penyimpangan yang tidak diperbolehkan. Pada kasus pelaksanaan lelang yang dilakukan ini terbukti bahwa penentuan nilai limit atas objek ataupun hal lainnya sangat merugikan pihak debitur maka pemenang lelang yang seperti itu tidak bisa memperoleh perlindungan hukum dikarenakan itikad yang buruk.

3. Serta diketahui bahwasanya harga limit obyek lelang yang telah ditentukan pemohon tersebut terlalu rendah, jadi tidak sesuai terhadap harga obyek di pasaran. Serta berkaitan dengan nilai limit, hakim juga memutuskan bahwasanya kreditur sudah tidak sesuai dengan peraturan lelang yaitu berdasarkan pasal 36 ayat (5) permenkue no 93/PMK.06/2010. Ketentuan Pasal 36 ayat (5) permenkue no 93/PMK.06/2010 mengatur bahwasanya jika bank selaku kreditur hendak menjadi peserta pada lelang eksekusinya maka dengan ketentuan pasal 6 UUHT ketentuan mengenai nilai limitnya harus berdasarkan pada hasil penilaian dari tim penilai.

4. Serta kreditur dalam hal ini sudah tidak sesuai dengan asas asas pada lelang yakni melanggar asas keadilan. Dimana asas keadilan pada lelang ialah sesuatu yang sangat penting karena diharapkan pelaksanaan lelang ini dapat memberikan solusi atas permasalahan kredit yang dialami oleh kedua belah pihak. Juga diharapkan dari hasil pelaksanaan lelang bisa dapat melunasi pinjaman debitur, sehingga baik pihak debitur dan kreditur dapat memperoleh solusi yang adil atas permasalahan yang terjadi.

5. Bahwasanya pada tergugat I, tergugat II, serta tergugat IV terdapat salah satu unsur dari perbuatan melawan hukum , yaitu yang diputuskan oleh hakim berdasarkan pasal 1365 BW yang menjelaskan bahwa : Setiap suatu perbuatan yang melanggar hukum serta menimbulkan kerugian terhadap orang lain maka diwajibkan atas orang yang telah menimbulkan kerugian tersebut untuk bertanggungjawab atas kerugian tersebut yaitu dengan mengganti kerugian.

Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Kediri atas Putusan Nomor 61/Pdt.G/2012/Pn.Kdr yang lalu diperkuat dengan Pengadilan Tinggi Surabaya pada Putusan Nomor 592/Pdt/2013/Pt.Sby. , dengan amar dalam pokok perkara yaitu :

1. Menyetujui gugatan pada sebagian
2. Memutuskan bahwa tergugat I yaitu kreditur dan tergugat IV sudah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga merugikan pihak penggugat.
3. Memutuskan lelang atas Objek Sengketa yang dilakukan tergugat IV saat tanggal 20 Oktober 2011 tidak memiliki kekuatan hukum;
4. Menyatakan pada Tergugat III agar tidak memindah-tangankan atau membalik nama atas Objek Sengketa.
5. Menghukum kepada Tergugat I (Kreditor) dan Tergugat IV agar membayar biaya perkara sebesar Rp 1.746.000,00;

Menimbang bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum serta undang-undang, bahwa permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi yaitu PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kediri dan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Malang, tersebut harus ditolak. Sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 592/Pdt/2013/Pt.Sby. yang kemudian diperkuat dengan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 61/Pdt.G/2012/Pn.Kdr., kembali dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 1908 K/Pdt/2014 dengan bahasan yaitu :

Dalam perkara ini gugatan berdasarkan atas perbuatan melawan hukum. Penjelasan perbuatan melawan hukum diartikan dalam arti yang sempit dikarenakan melanggar peraturan hukum yaitu PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Ketentuan yang dilanggar adalah Pasal 36 ayat (1) yang menyatakan sebagai berikut: “Penjual atau Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. penilaian oleh Penilai
- b. penaksiran oleh Tim Penaksir.”

Penilai yang dimaksud ialah pihak yang dapat penilaian secara independen sesuai dengan kompetensi yang dipunyainya. Sedangkan Tim Penaksir merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual Lelang yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan. Sedangkan pada pelelangan yang dilaksanakan pada tanggal 20 Oktober 2011, nilai limit yang hanya sebesar Rp 375.000.000,00 dianggap terlalu rendah dan tidak wajar meskipun nilai limit tersebut didasarkan pada penilaian KJJJ Hari Utomo & Rekan pada tanggal 10 Agustus 2011, yaitu sebesar Rp 345.200.000,00. Penilaian tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan dan tentu saja selain melanggar ketentuan Pasal 36 Permenkeu Nomor 93 Tahun 2010, tapi juga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak Debitor dan Pihak Ketiga Pemberi Jaminan yaitu Jully Channi selaku pemilik Objek Lelang. Sehingga Putusan Hakim telah tepat yaitu pelelangan dinyatakan batal demi hukum dan tidak menimbulkan akibat hukum yang mengikat.

Selain itu gugatan ini juga didasarkan pada perbuatan melawan hukum dari Pembeli Lelang yang diduga melakukan persengkongkolan karena Pembeli Lelang ternyata ialah pimpinan PT BRI Cabang Kediri yang masih memiliki hubungan kerja dengan Kreditor. Serta Putusan Hakim yang telah membatalkan pelelangan mengakibatkan Objek Lelang tetap menjadi milik Pihak Ketiga Pemberi Jaminan, sehingga harus diberikan ganti rugi bagi Pembeli Lelang.

