

Tinjauan Hukum Tentang Pembatalan Akta Lelang

¹Febu Achmad Wintang Narisworo dan ²Deny Suwondo

¹ Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung

*Corresponding author:
februwintangnariswara@gmail.com

Abstrak

Pembatalan akta lelang dapat ditempuh dengan mengajukan gugatan baik dalam Peradilan Tata Usaha Negara maupun Peradilan Umum/Negeri. Adapun pengajuan dalam Peradilan Tata Usaha Negara berkaitan dengan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Pejabat Lelang yang mengeluarkan risalah lelang. Jadi yang menjadi objek gugatan mengenai pembatalan lelang di Peradilan Tata Usaha Negara adalah Risalah Lelang. Maka perlu ditinjau mengenai pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan demi mewujudkan perlindungan hukum, dan Bagaimanakah akibat hukum terhadap objek jaminan hak tanggungan apabila eksekusi hak tanggungan tersebut dibatalkan. Jenis penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma hukum positif. Dari hasil penelitian didapatkan Pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan demi mewujudkan perlindungan hukum dapat dibatalkan apabila tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, serta Akibat hukum terhadap objek jaminan hak tanggungan dari pembatalan pelaksanaan lelang eksekusi berdampak luas terutama pada akibat hukum yang ditimbulkannya baik itu terhadap objek sengketa lelang yang posisinya kembali kepada keadaan semula sebelum dilaksanakannya pelelangan tersebut, begitupun dengan hak pemenang lelang atas objek jaminan tersebut menjadi berakhir.

Kata Kunci: Pembatalan Lelang, Lelang, Akta Lelang

ABSTRACT

Cancellation of the auction deed can be reached by filing a lawsuit either in the State Administrative Court or the General/State Court. The submission in the State Administrative Court is related to the decision of the State Administrative Officer in this case the Auction Officer who issues the minutes of the auction. So the object of the lawsuit regarding the cancellation of the auction at the State Administrative Court is the Minutes of Auction. So it is necessary to review the cancellation of the mortgage execution auction in order to realize legal protection, and what are the legal consequences for the object of the mortgage guarantee if the execution of the mortgage is canceled. This type of research uses normative juridical research, namely research that is focused on examining the application of positive legal rules or norms. From the results of the study, it was found that the cancellation of the mortgage execution auction in order to realize legal protection can be canceled if it is not in accordance with the provisions of the legislation, as well as the legal consequences of the object of the mortgage guarantee from the cancellation of the execution of the execution auction having a broad impact, especially on the legal consequences it causes both to the object auction disputes whose position returns to its original state before the auction, as well as the rights of the auction winner on the object of the guarantee have ended.

Keywords: *Cancellation of Auction, Auction, Deed of Auction*

1. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Manusia hidup di dunia ini mempunyai kebutuhan yang sangat kompleks dan tiap-tiap individu tidak mungkin dapat memenuhi kebutuhannya melainkan dengan bantuan dari orang lain, untuk itu kerjasama antara satu dengan yang lain agar tercapainya sebuah tujuan sangat diperlukan.

Bagi masyarakat itu sendiri, baik perorangan ataupun badan usaha yang berusaha untuk meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana yang diantaranya dalam bentuk pengkreditan, agar mampu mencukupi dalam mendukung pentingnya usahanya. Oleh karena kedudukan dana pengkreditan disini sangat penting dalam proses pembangunan perekonomian, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat agar dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan sebagai upaya mengantisipasi timbulnya resiko bagi kreditur pada masa yang akan datang, untuk usaha tersebut dapat menggunakan jasa perbankan. Penyaluran dana pinjaman (kredit) dilakukan oleh pihak bank selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat yang membutuhkan modal, selaku dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hubungan hukum diantara para pihak (kreditur dan debitur). Adanya perjanjian pinjam-meminjam uang tersebut, maka mutlak diperlukan solusi hukum bagi adanya lembaga jaminan agar memberikan kepastian bagi pengembalian pinjaman tersebut. Solusi hukum yang dimaksudkan disini adalah prosedur mengenai pelaksanaan pemenuhan prestasi apabila debitur wanprestasi (Herowati Poesoko, 2007).

Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan hak tanggungan. Hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek Hak Tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya, disamping itu hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan (Agus Yudha Hernoko, 1998).

Pembebanan atau pengikatan jaminan kredit didasarkan pada objek bendanya, jika yang dijadikan jaminan berupa benda bergerak, maka pembebasan atau pengikatannya dilakukan dengan menggunakan gadai, fidusia, dan *cessie*. Kalau yang dijadikan jaminan berupa kapal laut dengan berat tertentu maka pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan hipotik, sedangkan kalau yang dijadikan jaminan berupa tanah, maka pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan Hak Tanggungan atas tanah (Racmad Usman, 2001).

Pelaksanaan Hak Tanggungan sering terjadi wanprestasi dari debitur salah satunya adalah proses dari kredit macet ataupun gagal bayar sehingga berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor

93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang diatur mengenai lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat di eksekusi. Adapun bunyi pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Nomor 4 Tahun 1996. Dalam Undang-undang Hak Tanggungan, ketentuan parate eksekusi mengacu pada ketentuan Pasal 20 bahwa apabila Debitur wanprestasi pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dalam kaitanya dengan pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan, berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 tersebut, terdapat beberapa perbedaan pendapat oleh kalangan praktisi hukum.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, adanya pencantuman janji untuk pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak Tanggungan atas dasar kekuasaan sendiri di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah berlebihan. Pasal 6 UUHT telah menentukan sebagai ketentuan yang mengikat apabila Debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai Hak Untuk Menjual obyek Hak Tanggungan atas dasar kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut. Dengan kata lain, baik kekuasaan pemegang Hak Tanggungan pertama tersebut dicantumkan atau tidak didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai kekuasaan/wewenang untuk dapat melakukan tindakan yang demikian itu. Pencantuman janji yang demikian itu didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, hanya akan memberikan rasa mantap (sekedar bersifat psikologis, bukan yuridis) kepada pemegang Hak Tanggungan dari pada bila tidak dicantumkan (Sutan Remy Sjahdeini, 1996). Sebagai suatu institusi pasar, penjualan secara lelang mempunyai kelebihan atau keunggulan karena penjualan secara lelang bersifat built in control, objektif, kompetitif, dan autentik (Rachmadi Usman, 2016). Dikatakan “objektif”, karena lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas diantara pembeli lelang atau pemohon lelang. Artinya, kepada mereka diberikan hak dan kewajiban yang sama. Kemudian disebut “kompetitif”, karena lelang pada dasarnya menciptakan suatu mekanisme penawaran dengan persaingan yang bebas diantara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain, sehingga akan tercapai suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki pihak penjual. Kemudian dikatakan juga *build in control*, karena lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan di depan umum. Berarti, pelaksanaan lelang dilakukan dibawah pengawasan umum, bahkan semenjak lelang diumumkan apabila ada pihak yang keberatan sudah dapat mengajukan *verzet*. Hal ini dilakukan supaya dapat menghindari terjadinya berbagai penyimpangan. Sementara itu, disebut “autentik”, karena pelaksanaan lelang akan menghasilkan Risalah Lelang yang merupakan akta autentik yang dapat digunakan oleh pihak penjual sebagai bukti telah dilaksanakannya penjualan sesuai prosedur lelang, sedangkan bagi pembeli sebagai bukti pembelian yang digunakan untuk balik nama (Rachmadi Usman, 2016).

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan diatas maka dapat disimpulkan penulis tertarik melakukan penelitian tentang pencurian dengan

judul **Tinjauan Hukum Tentang Perkara Gugatan Pembatalan Akta Lelang.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas maka dapat di buat rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan demi mewujudkan perlindungan hukum?
2. Bagaimanakah akibat hukum terhadap objek jaminan hak tanggungan apabila eksekusi hak tanggungan tersebut dibatalkan ?

2. METODE

A. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif adalah metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder belaka (Abdulkadir Muhammad, 2004).

B. Spesifikasi Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *deskriptif*, yaitu menguraikan secara menyeluruh dan teliti sifat atau karakteristik dari suatu keadaan fenomena tertentu. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang diselidiki dengan menjelaskan terkait pembatalan akta lelang.

C. Sumber Data

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini dibagi dalam dua jenis, yaitu :

1. Data primer

Data primer merupakan data yang dikumpulkan dalam melakukan penelitian di lapangan yang dilakukan di Pengadilan Negeri Demak dengan cara-cara seperti *interview* yaitu berarti kegiatan terjun langsung ke lapangan dengan mengadakan wawancara pada informan penelitian untuk memperoleh keterangan yang lebih jelas mengenai pembatalan akta lelang.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang dikumpulkan dalam penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan merupakan teknik untuk mencari bahan atau data yang bersifat sekunder yaitu data yang berhubungan dengan bahan primer dan dapat digunakan untuk menganalisa permasalahan. Data sekunder dikumpulkan melalui *field research* dengan menelaah buku-buku dan peraturan perundang-undangan.

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah wawancara merupakan teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab

yang dilakukan dengan satu arah (Hadadi Nawawi, 1993). Wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini diadakan secara langsung dengan narasumber yaitu pihak dari pengadilan dan pihak subyek tertentu yang ada pada kasus tersebut, dengan tujuan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan oleh penyusun.

E. Metode Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Dalam teknis analisis data kualitatif, prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata yang tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati (Lexi J. Moleyong, 2005).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan demi mewujudkan perlindungan hukum

Hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil hasilnya dari seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.

Terdapat ciri-ciri hak tanggungan sebagai hak kebendaan, sebagai berikut: Hak tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan, Hak jaminan kebendaandimaksud adalah jaminan kebendaan atas tanah, baik berikut maupun tidak berikut benda-benda lain yang berkaitan dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah sepanjang benda-benda lain tersebut mempunyai kaitan dengan dan merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, Pembebanan hak tanggungan dimaksud sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, Hak tanggungan memberikan kedudukan istimewa, yang diutamakan, atau hak mendahului kepada pemegang hak tanggungan dalam mengambil pelunasan utang tertentu yang bersangkutan.

Pembatalan lelang hanya diatur dalam Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu “sebelum pelaksanaan lelang hanya dapat dibatalkan melalui permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum”. Pembatalan lelang setelah lelang eksekusi hak tanggungan tidak ada diatur.

Lelang dapat diketahui bahwa merupakan perjanjian jual-beli maka secara tidak langsung dapat disimpulkan lelang dapat saja batal setelah dilaksanakan apabila lelang tersebut tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian. Berdasarkan Pasal1320 KUHPerdara, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan,sebagai berikut dan penjelasannya:

- a. Kesepakatan ialah sepakatnya pihak yang mengikatkan diri artinya keduabelah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebasuntuk mengikatkan diri.
- b. Kecakapan adalah cakap menurut hukum untuk membuat suatu perjanjian.

- c. Suatu hal adalah harus jelas hal yang diperjanjikan.
- d. Sebab yang halal adalah sebuah perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral, dan kesusilaan atau suatu sebab yang tidak dilarang.

Syarat perjanjian yang menyangkut kesepakatan dan kecakapan disebut syarat subjektif, sedangkan yang berkenaan dengan hal tertentu dan sebab yang halal disebut syarat objektif. Pembatalan perjanjian yang menyangkut karena syarat subjektif, harus diajukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, bila diajukan mungkin saja disangkal oleh pihak lawannya, untuk itu diperlukan pembuktian. Pembatalan perjanjian yang menyangkut karena syarat objektif, maka perjanjian itu batal demi hukum karenanya (*null and void*). Dalam hal ini secara hukum sejak semula tidak ada suatu perjanjian diantara mereka. Konsekuensi dari batal demi hukum ini tidak dapatlah pihak yang satu menuntut pihak yang lain di depan hakim, karena jabatannya wajib menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata selama perjanjian hak tanggungan maupun perjanjian pokok hak tanggungan yang mengandung cacat subyektif dapat dibatalkan. Dan jika memiliki cacat pada syarat obyektif (hal tertentu dan causa yang halal), maka secara tegas dinyatakan sebagai batal demi hukum. Berdasarkan hal tersebut pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat subjektif ataupun syarat objektif.

Lelang dikenal sebagai suatu perjanjian jual beli. Berdasarkan Pasal 1471 KUH Perdata bahwa jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain. Pada Pasal tersebut menjelaskan perlindungan terhadap pemilik hak sebenarnya dan pembeli. Perlindungan hukum yang diberi kepada pemilik hak adalah jual-beli tersebut batal demi hukum. Batal demi hukum adalah batal dengan sendirinya yang berarti bahwa jual-beli tersebut seolah-olah tidak pernah ada, atau sejak semula secara yuridis tidak pernah ada. Berdasarkan hal tersebut lelang eksekusi hak tanggungan dapat batal jika termasuk salah satu perbuatan yang diatur Pasal 1471 KUH Perdata.

Lelang sebagai perbuatan melawan hukum sehingga lelang dinyatakan batal demi dalam berbagai putusan, adalah perbuatan yang berubung dengan:

- a. Perbuatan yang berhubungan dengan kepemilikan debitor atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga.
- b. Perbuatan yang berhubungan dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/ perjanjian yang cacat/ tidak sah, hak tanggungan.
- c. Perbuatan yang berhubungan dengan tindakan pengadilan negeri/PUPN sebagai kuasa undang-undang dalam melakukan eksekusi hak kreditor.
- d. Perbuatan-perbuatan lainnya seperti cession, saham, dan lain-lain.

Putusan hakim menyatakan lelang sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga lelang dinyatakan batal demi hukum, maka barang kembali kepada

kondisi semula, antara lain sebagai barang jaminan, atau sebagai milik debitor, atau sebagai milik pihak ketiga, sehingga kepemilikan pembeli lelang berakhir. Demi mewujudkan perlindungan hukum lelang sesudah eksekusi hak tanggungan dapat batal karena lelang merupakan suatu perjanjian jual beli sehingga harus memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata dan tidak suatu perbuatan yang termaksud dalam Pasal 1471 KUH Perdata.

Akibat pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan tanggungan menurut syarat sahnya perjanjian adalah kembali keadaan seperti sebelum dijual melalui lelang eksekusi hak tanggungan sehingga berdasarkan hal maka dapat disimpulkan uang pemenang lelang atau pembeli kembali dan hak atas tanah kembali keadaannya sebelum lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan.

Berdasarkan akibat hukum pembatalan lelang menurut Pasal 1471 KUH Perdata dapat disimpulkan perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dapat menuntut ganti rugi atas kerugian dialami apabila pembatalan lelang tersebut akibat menjual barang orang lain atau menjual hak atas tanah tanpa persetujuan pemilik hak atas tanah. Bentuk persetujuan pemilik hak atas tanah dalam menjual jaminan hak atas tanah melalui adalah akta hak tanggungan.

Lelang eksekusi hak tanggungan juga merupakan suatu jual beli melalui lelang atas eksekusi tanah yang dijamin melalui suatu perjanjian yang memberikan hak parate eksekusi. Terdapat ketentuan khusus mengenai jual-beli tanah menurut undang-undang pokok agraria. Menurut Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), menyebutkan bahwa “yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah” dan

Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan “jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesia atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Menurut Pasal 21 ayat (3) tanah jatuh kepada negara dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut. Berdasarkan ketentuan khusus pokok agraria bahwa jual beli hak atas tanah yang menimbulkan hak milik atas tanah pada warga negara asing tersebut batal karena hukum yang memberikan akibat hukum yang berbeda dimana dalam KUH Perdata apabila suatu jual beli tersebut batal karena berakibat jual-beli tersebut seolah-olah tidak pernah ada sehingga berakibat kembalinya uang yang dibebani dalam jual-beli tanah akan tetapi menurut undang-undang pokok agraria uang atas jual-beli tersebut tidak dapat dituntut kembali namun warga negara asing mempunyai hak dapat mengalihkan hak milik atas tanah tersebut termasuk menjualnya ke warga negara Indonesia.

Berdasarkan Pasal 21 juncto Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria dapat diketahui bahwa pembatalan setelah lelang eksekusi hak tanggungan apabila diakibatkan karena hak milik atas tanah dibeli warga negara asing atau perkawinan campuran demi mewujudkan perlindungan hukum terhadap pihak yang menjual

tetap yaitu mendapatkan berhak atas pembayaran dibebankan terhadap hak milik atas tanah yang dijual melalui lelang yang dimana seharusnya menurut KUH Perdata pembatalan suatu jual beli yang batal mengakibatkan kembali kepada kondisi semula dan pembeli lelang warga negara asing atau perkawinan campuran tersebut diberi waktu satu tahun untuk menjualnya kembali agar tanahnya tidak diambil oleh negara.

B. Akibat hukum terhadap objek jaminan hak tanggungan apabila eksekusi hak tanggungan tersebut dibatalkan

Dalam lelang eksekusi, kebanyakan barang yang dilelang tanpa kesukarelaan dari pemilik barang dan seringkali banyak pihak yang berkepentingan terhadap barang tersebut tidak menginginkan lelang. Apabila yang dilelang itu adalah tanah/tanah dan rumah yang sedang ditempati/dikuasai oleh tersita/lelang, maka dengan menunjuk kepada ketentuan yang terdapat dalam Pasal 200 ayat (10) dan ayat (11) HIR atau Pasal 218 Rbg, apabila terlelang tidak bersedia untuk menyerahkan tanah/tanah dan rumah itu secara kosong, maka terlelang, beserta keluarganya, akan dikeluarkan dengan paksa, apabila perlu, dengan bantuan yang berwajib, dari tanah/tanah dan rumah tersebut berdasarkan permohonan yang diajukan oleh pemenang lelang. Bila lelang dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum yang dinyatakan dalam putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka hak pembeli lelang menjadi berakhir dan upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli/pemenang lelang adalah menuntut ganti rugi terhadap penjual.

Dalam isi gugatan Penggugat biasanya menuntut bahwa Tergugat atau Pihak Penjual telah melakukan perbuatan melanggar hukum. Perbuatan Melanggar Hukum menimbulkan perikatan antara si pembuat kesalahan selaku Tergugat dengan si pihak yang dirugikan selaku Penggugat, sehingga menimbulkan hak-hak dan kewajiban sebagai akibat hukumnya, sebagai dampak dari putusan pengadilan menyatakan lelang tidak sah dan batal demi hukum.

Adapun akibat hukum yang ditimbulkan dari hasil putusan pengadilan yang membatalkan lelang tersebut adalah sebagai berikut:

1. Akibat hukum terhadap kepemilikan barang yang telah dibeli melalui lelang.

Barang kembali kepada keadaan semula, yaitu dalam kepemilikan si Penggugat yaitu debitur pemilik barang atau pihak ketiga pemilik barang atau Termohon Eksekusi pemilik barang. Jika Penggugat adalah debitur, dengan putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka barang kembali tetap pada kepemilikan debitur, namun tetap dalam status barang jaminan sebagaimana sebelum lelang dilaksanakan.

Jika Penggugat adalah pihak ketiga seperti istri, ahli waris atau pihak ketiga lainnya yang terbukti pemilik objek lelang, dengan putusan yang menyatakan lelang batal demi dan tidak sah, maka barang kembali pada kepemilikan pihak ketiga tersebut, sedangkan status pengikatan atas barang jaminan menjadi tidak sah. Jika penggugat adalah termohon eksekusi, maka barang kembali kepada kepemilikan Termohon Eksekusi.

2. Akibat hukum terhadap hak pembeli lelang atas barang dan hasil lelang.

Akibat hukum terhadap pembeli lelang dapat dilihat dari segi barang objek lelang dan dari segi hasil lelang yang telah disetorkannya. Jika putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka hak pembeli lelang atas objek lelang akan menjadi berakhir, apakah jual beli lelang baru pada tahap perjanjian obligatoir, setelah penunjukan pembeli lelang, maupun setelah barang objek lelang telah dilakukan penyerahan, baik penyerahan secara fisik/nyata melalui pengosongan, maupun penyerahan yuridis melalui balik nama di Kantor Pertanahan. Kemudian dari segi hasil lelang, seharusnya dikembalikan oleh pihak yang menjadi kuasa undang-undang mewakili pemilik barang sebagai penjual, diantaranya bank kreditur atau termohon eksekusi atau pemegang hak tanggungan. Hukum dalam hal ini peraturan perundang-undangan tidak mengatur hasil lelang yang dibayar sebagai akibat pembatalan lelang apakah menyangkut pokok, bunga dan biaya. Demikian juga hukum tidak mengatur jangka waktu pengembalian. KUHPerdara hanya mengatur akibat hukum pembatalan perjanjian menerbitkan kewajiban ganti kerugian jika pembatalan perjanjian karena perbuatan melawan hukum.

3. Akibat Hukum terhadap hak penjual/pihak yang diwakilinya selaku kuasa undang-undang terhadap barang dan hasil lelang.

Akibat hukum terhadap penjual lelang dapat dilihat dari segi barang objek lelang dan dari segi hasil lelang. Jika putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka penjual tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit atau kewajiban-kewajiban terekskusi lelang atas barang objek lelang, akibatnya penjual lelang harus mengembalikan hasil lelang kepada pembeli 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.

Sedangkan jika lelang berdasarkan hubungan Pemohon Eksekusi dengan Termohon Eksekusi, maka pembatalan lelang berakibat objek lelang kembali ke status barang jaminan umum berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdara. Dengan demikian putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, tidak menghilangkan hak-hak Penjual atau pihak yang diwakilinya selaku kuasa undang-undang untuk memperoleh pelunasan hutang-hutang debitur, hanya penundaan untuk memperoleh pemenuhan perjanjian kredit dari pihak debitur atau memenuhi perjanjian dari pihak termohon eksekusi. Jika gugatan berasal dari pihak ketiga, maka putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, tentunya akan didahului dengan amar putusan yang membatalkan pengikatan/pemberian jaminan, sehingga berakibat berakhirnya hak-hak pihak yang diwakili penjual atas barang jaminan, tetapi hutang dari debitur tetap ada.

4. Akibat Hukum Terhadap kewajiban debitur/Termohon Eksekusi yang menjadi dasar untuk pelaksanaan lelang.

Akibat hukum kewajiban debitur untuk memenuhi perjanjian sebagai dasar pelaksanaan lelang. Jika 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 posisi semula. Jika gugatan berasal dari debitur, putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah mengembalikan barang objek lelang pada kepemilikan debitur semula dan pengikatan jaminan semula dan hutang pada posisi semula. Jika 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. Jika gugatan berasal dari Termohon Eksekusi dalam perkara yang menjadi dasar lelang, putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah mengakibatkan kepemilikan objek lelang kembali kepada Termohon Eksekusi, kewajiban Termohon Eksekusi tetap pada posisi semula.

Pada wawancara di Pengadilan Negeri Demak yang menyatakan bahwa Akibat Hukum dari pelaksanaan putusan pengadilan yang membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi tersebut yaitu:

- a. Objek sengketa akan kembali ke posisinya semula sebelum dilaksanakan lelang tersebut yaitu menjadi jaminan dari debitur terhadap kreditor, demikian hak dari pemenang lelang atas objek sengketa pun berakhir meskipun objek sengketa telah dilakukan penyerahan, baik penyerahan secara fisik/nyata melalui pengosongan, maupun penyerahan yuridis melalui balik nama di Kantor Pertanahan;
- b. Bank kreditor tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit atau kewajiban-kewajiban terekskusi lelang atas barang objek lelang, barang kembali ke dalam status barang jaminan juga terjadi penundaan untuk memperoleh pemenuhan perjanjian kredit dari pihak debitur;
- c. Terhadap pembeli lelang, implikasinya berupa hak pembeli lelang tidak dilindungi oleh hukum yaitu berupa hak-hak yang melekat atas objek lelang yang dibelinya tidak dapat dinikmati.

Seperti diketahui kasus Mbah Tun menjadi korban penipuan oleh Musthofa. Awalnya, Musthofa meminjam sertifikat tanah milik Mbah Tun dengan alasan untuk mendapat bantuan pakan ternak. Lantas beberapa hari kemudian setelah sertifikat berhasil didapatnya, Musthofa bersama dua orang mendatangi Mbah Tun lagi dan meminta cap jempol. untuk mendapat bantuan pakan ternak. Lantas beberapa hari kemudian setelah sertifikat berhasil didapatnya, Musthofa bersama dua orang mendatangi Mbah Tun lagi dan meminta cap jempol.

Tanpa Mbah Tun ketahui, cap jempol tersebut ternyata untuk keperluan berkas proses jual beli tanah dari Mbah Tun ke Musthofa. Mbah Tun yang buta huruf tidak mengetahui isi berkas tersebut akhirnya dengan mudah ditipu Musthofa.

Setelah sertifikat tanah beralih nama menjadi Musthofa, Musthofa lalu menjadikan sertifikat tersebut sebagai agunan di Bank Danamon. Karena tidak ada tindak lanjut dari Musthofa, pihak bank melelang sertifikat tersebut dan Deddy Setyawan Haryanto menjadi pemenangnya.

Mbah Tun yang tidak terima dengan penipuan tersebut akhirnya menempuh jalur hukum untuk memperjuangkan tanahnya. Ia mengajukan gugatan di PTUN.

Dalam sidang di PTUN tersebut, gugatan Mbah Tun terkait pembatalan sertifikat atas nama Deddy Setyawan Haryanto dikabulkan majelis hakim.

Pada putusan No.23/G/2020/PTUN. Majelis hakim menyatakan tidak sah peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 11 terancam Deddy Setyawan Haryanto; memerintahkan kepada tergugat dalam hal ini BPN Demak untuk mengembamikan kedudukan Sertifikat Hak Milik Nomor 11 dari Dedy Setyawan kepada Sumiatan (Mbah Tun); mewajibkan kepada tergugat dalam hal ini BPN Demak mencoret peralihan SHM atas nama Deddy Setyawan Haryanto.

Selain itu juga, pada 2015 putusan Kasasi MA yaitu No.139 K/Pdt/2015. menyatakan membatalkan akta jual beli yang menjadi dasar peralihan hak milik dari penggugat kepada tergugat karena secara hukum terjadi perbuatan melawan hukum. Juga menyatakan secara hukum bahwa penggugat adalah pemilik sah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 11 atas nama Sumiyatun binti Maksun.

Dengan adanya dua putusan yaitu putusan No.23/G/2020/PTUN oleh PTUN dan putusan No.139 K/Pdt/2015 oleh Mahkamah Agung tersebut, seharusnya Mbah Tun tinggal menunggu proses peralihan tanah tersebut kembali menjadi miliknya lagi

4. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan demi mewujudkan perlindungan hukum dapat dibatalkan apabila tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Batalnya lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan peraturan perundangan-undangan, yaitu lelang eksekusi hak tanggungan didasari suatu perjanjian kredit sehingga harus memenuhi syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata apabila tidak memenuhi syarat sah maka lelang eksekusi hak tanggungan yang dibatalkan sehingga kembali kepada kondisi semula, antara lain sebagai barang jaminan, atau sebagai milik debitor, atau sebagai milik pihak ketiga, sehingga kepemilikan pembeli lelang berakhir. Pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan apabila akibat dari suatu perbuatan menjual barang orang lain maka si pembeli lelang dapat menuntut ganti rugi berdasarkan Pasal 1471 KUH Perdata. Pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan yang batal karena hukum akibat pembeli lelang warga negara asing atau pencampuran perkawinan berdasarkan Pasal 21 juncto Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria untuk mewujudkan perlindungan hukum terhadap pihak yang menjual tetap mendapatkan pembayaran dan pembeli lelang diberi waktu satu tahun untuk menjualnya kembali.
2. Akibat hukum terhadap objek jaminan hak tanggungan apabila eksekusi hak tanggungan tersebut dibatalkan. Akibat hukum terhadap objek jaminan hak tanggungan dari pembatalan pelaksanaan lelang eksekusi berdampak luas terutama pada akibat hukum yang ditimbulkannya baik itu terhadap objek sengketa lelang yang posisinya kembali kepada keadaan semula sebelum

dilaksanakannya pelelangan tersebut, begitupun dengan hak pemenang lelang atas objek jaminan tersebut menjadi berakhir.

B. Saran

1. Agar demi mewujudkan perlindungan hukum pembatalan sebelum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tidak hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, akan tetapi dapat juga berdasarkan permohonan pemilik hak yang dieksekusi dengan ketentuan alasan yang cukup kuat untuk memungkinkan eksekusi lelang hak tanggungan dapat dibatalkan dikemudian hari apabila tetap dilanjutkan hal tersebut demi mewujudkan perlindungan hukum terhadap pencegahan kerugian yang timbul apabila dibatalkan setelah lelang eksekusi hak tanggungan.
2. Sebaiknya terkait dengan peraturan lelang sebaiknya adanya peraturan khusus yang dapat melindungi semua pihak baik itu pihak debitur, kreditur, maupun pemenang lelang karena saat ini tidak ada satu pun peraturan lelang yang dapat melindungi semua pihak yang terkait dalam proses pelelangan.

Ucapan Terimakasih

Alhamdulillah segala puji syukur kehadirat ALLAH SWT atas rahmat, taufiq dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dan artikel ini dengan judul **Tinjauan Hukum Tentang Perkara Gugatan Pembatalan Akta Lelang**. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan para pihak oleh karena itu penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada kedua orang tua yang selalu memberikan dukungan motivasi pada penulis dan Bapak Denny Suwondo, S.H., M.H yang selalu memberikan arahan kepada penulis selama pembuatan skripsi dan artikel ini.

Daftar Pustaka

- Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, (Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2007).
- Agus Yudha Hernoko, “*Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditas Perbankan Nasional*” (Surabaya: Tesis, Pascasarjana, UNAIR, 1998).
- Racmad Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2001).
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, , *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005).
- Sutan Remy Sjahdeini, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan dilingkungan PerBankan*, (Bandung: PT Citra Aditya, 1996).
- Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016).
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004).

Hadadi Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1993).

Lexi J. Moleyong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2005).