

Perlindungan Hukum Terhadap Hak Pemenang Lelang Atas Tanah

Irnawaty Rudy¹, Zulkifli Makkawaru², Andi Tira³

¹Students of the Faculty of Law, University of Bosowa

^{2&3} Bosowa University Faculty of Law

Corresponding e-mail to : law@universitاسbosowa.ac.id

Received : October 18, 2021

Accepted : November 06, 2021

Published : November 30, 2021

Abstract

Auction is the sale of goods that are open to the public with a written and/or verbal price offer that is increasing or decreasing to reach the highest price, which is preceded by the announcement of the auction. This study aims to determine the legal protection measures against the winner of the land auction. The research method used is empirical legal research by collecting systematic data, recording, interpreting, and critically analyzing facts or data as well as making reports and information on symptoms studied from various aspects to find conclusions. All data that has been obtained are then analyzed and described in a qualitative descriptive manner. The results showed that the auction rules were not implemented in practice. Makassar District Court Decision No. 278/Pdt.G/2018/Pn.Mks cancel the SHM owned by the Auction Winner because the SHM is manipulative. The lack of in-depth data analysis and the application of the rules of the auction procedure on Mortgage are the factors that cause the winner of the auction to lose his rights. One of the actions that can guarantee legal protection for the winner of the auction is through the courts. Where in this case, the auction winner can make the decision of the case his basis for demanding accountability for the parties involved in the auction process for the land object. Such as KPNL and BPN carry out administrative responsibility and the seller (Bank) compensates for all costs that the winner of the auction redeems in the auction process.

Keywords: Auction, Dispute, Accountability

A. PENDAHULUAN

Setiap orang membutuhkan tanah sepanjang hidupnya sampai meninggal, mengingat komposisi kehidupan dan model ekonominya sebagian besar masih bersifat agraris. Tanah tempat manusia hidup memiliki banyak arti. Aspek ekonomi tanah merupakan alat produksi yang dapat mendatangkan kemakmuran. Kedua, lahan politik dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan

sosial. Ketiga, sebagai modal budaya dapat menentukan status sosial pemiliknya. Keempat, tanah itu suci, karena pada akhir hayat, semua orang akan kembali ke tanah.

Hubungan antara manusia dengan tanah dalam hukum adat mempunyai hubungan (*kosmismagis-religijs*), artinya hubungan ini tidak hanya terjadi antara individu dengan tanah, tetapi juga ada di antara sekelompok anggota masyarakat dalam persekutuan hukum adat (*rechtsgemeentschap*). terkait dengan tanah ulayat. antara. Sengketa kepemilikan tanah antar anggota masyarakat tidak jarang terjadi, dan mereka menggunakan tokoh adat dalam menyelesaikan masalah.

Kejadian-kejadian yang berkaitan dengan pertanahan, khususnya konflik pertanahan yang mungkin terjadi selama ini, tidak akan pernah surut karena perkembangan aktivitas manusia dan permasalahan yang semakin kompleks. Hal ini dapat menyebabkan konflik di antara mereka dan sengketa tanah.

Lelang Sebagai sistem hukum, ia menciptakan nilai untuk objek atau menjadikan objek bernilai objektif untuk memenuhi kebutuhan lelang yang diatur oleh berbagai undang-undang dan peraturan dan untuk menegakkan atau menegakkan keputusan pengadilan. Ini memiliki fungsi penggabungan. Untuk memenuhi kebutuhan dunia usaha secara luas, produsen atau pemilik produk dapat mengadakan lelang.

Lelang adalah penjualan di hadapan banyak orang (dengan tawaran yang mengatas) yang dipimpin oleh pejabat lelang. Lelang dikenal sebagai kontrak yang mencakup jual beli menurut hukum perdata dan adat. Organisasi lelang diatur dengan peraturan perundang-undangan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Di bawah sistem hukum Indonesia, lelang diklasifikasikan sebagai metode penjualan khusus, dan prosedurnya berbeda dengan jual beli umum. Oleh karena itu, pelelangan dikelola sendiri-sendiri dengan peraturan jual beli (*lex specialis*) yang bersifat hukum tertentu. Kekhasan ini antara lain terlihat pada transparansi, landasan persaingan, dan adanya regulasi yang mewajibkan lelang dikelola oleh masyarakat umum, khususnya komisaris independen dan profesional lelang.

Asas yang terdapat dalam Lelang adalah asas keterbukaan, mewajibkan seluruh masyarakat untuk mengetahui rencana lelang dan memiliki persetujuan yang sama untuk mengikuti lelang, sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Asas efisiensi akan menjamin bahwa pelelangan

dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan.

Salah satu tujuan lelang merupakan untuk menjual hipotek atau untuk melaksanakan hak gadai, baik dari pelaksanaan seluruh jumlah akta yang terdapat dalam hipotek maupun dari jaminan dan pelaksanaan wali amanat, melaksanakan putusan pengadilan. . Pelaksanaan penuh sertipikat tersebut merupakan hasil dari suatu perjanjian kredit dimana debitur yang terikat oleh jaminan dinyatakan wanprestasi (wanprestasi).

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diatur dalam:

“Apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelusuan piutang dari hasil penjualan tersebut.”

Pernyataan debitur telah ingkar janji (wanprestasi) diberikan melalui somasi atau surat peringatan berdasarkan redaksi Pasal 1238 KUHPerduta. Somasi yang tidak terpenuhi tanpa alasan yang sah membawa debitur berada dalam keadaan lalai dan sejak itu semua akibat kelalaian (wanprestasi) berlaku.

Wanprestasi dapat memanifestasikan dirinya dalam bentuk non-kinerja, kinerja yang tidak lengkap, kinerja yang tertunda, melakukan apa yang dilarang secara kontrak, dll. Hasil default dari kesepakatan. Dengan kata lain, untuk mengetahui bahwa subjek hukum belum melunasi utangnya, terlebih dahulu harus ada kesepakatan antara kedua belah pihak, sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 1320 KUHPerduta.

Lelang sekarang menjadi alternatif yang efisien dan efektif untuk menjual. Namun dalam praktiknya, menjual produk secara lelang tidak selalu berjalan dengan baik karena keterbatasan dalam pelaksanaannya. Keberatan dan keberatan debitur/pihak ketiga terhadap hasil lelang agunan debitur merupakan salah satu kendala yang sering dihadapi dalam pelaksanaan lelang agunan. Pembeli/pemenang lelang tidak dapat memperoleh keuntungan langsung dari hasil lelang yang dibeli melalui lelang yang sah karena debitur masih bertempat tinggal, sekalipun pembeli lelang digugat oleh debitur.. Tujuan dari pemeriksaan ini adalah untuk menentukan pembelaan hukum pemenang lelang

yang bonafid atas lelang yang dibatalkan pengadilan dan untuk menentukan status hukum barang lelang dalam kaitannya dengan lelang Lelang dibatalkan oleh pengadilan.

Ketentuan mengenai tata cara pelaksanaan lelang dijelaskan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 (selanjutnya disebut Pedoman pelaksanaan lelang PMK) tentang pedoman pelaksanaan lelang. Pasal 5 peraturan ini menjelaskan bahwa ada tiga jenis lelang: lelang yang dilakukan, lelang wajib untuk wanprestasi dan lelang sukarela untuk wanprestasi.

Memang masih banyak masalah dan perselisihan yang muncul karena pihak ketiga menentang dan membawanya ke Pengadilan Negeri. Konflik tersebut tentunya akan mempersulit pemenang lelang karena penguasaan objek lelang bermasalah secara hukum, sebagaimana fakta hukum pada putusan No. 278/Pdt.G/2018/Pn.Mksr. Pemenang lelang atas nama Grace Florentina yang telah memiliki sertifikat (balik nama) atas tanah objek lelang No. 23245/Pai oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Makassar dinyatakan tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Akibatnya, pemenang lelang kehilangan kepastian hukum karena tidak segera memperoleh hak penting dan hukum.

Grace Florentina sebagai pemenang lelang dan telah melakukan balik nama atas objek lelang yang dimenangkannya pada tahun 2013 seharusnya memperoleh pertimbangan hukum. Namun kenyataannya tanah objek lelang yang dimenangkannya tidak dapat dikuasai secara hukum karena sertifikat hak milik dimilikinya dinyatakan tidak sah oleh putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 278/Pdt.G/2018/Pn.Mks tidak sah dan menyatakan ahli waris pemilik pertama objek lelang sebagai pihak yang berhak atas tanah objek sengketa.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dirumuskan masalah: bagaimanakah pengaturan hak pemenang lelang atas tanah terhadap gugatan pihak lain?, dan bagaimanakah tindakan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas tanah?

C. METODE PENELITIAN

Metode penelitian bersifat penelitian hukum empiris dengan mengumpulkan data yang sistematis, pencatatan, interpretasi, dan analisis fakta atau data secara kritis serta membuat laporan dan informasi

gejala yang diteliti dari berbagai segi untuk menemukan kesimpulannya. Semua Data yang telah diperoleh selanjutnya dianalisis dan diuraikan secara deskriptif kualitatif.

D. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Pengaturan Hak Pemenang Lelang Atas Tanah Terhadap Gugatan Pihak Lain

Lelang adalah penjualan umum suatu produk untuk mencapai harga tertinggi dengan menaikkan atau menurunkan harga secara tertulis dan/atau lisan sebelum pengumuman lelang.

Lelang Eksekusi atau lelang Hak Tanggungan adalah jenis lelang yang paling umum dilaksanakan. Objek lelang Hak Tanggungan diperoleh dan dimohonkan oleh Bank atau instansi sejenisnya karena adanya wanprestasi akibat tindakan debitur berbentuk sama sekali tidak penuhi prestasi, prestasi yang dicoba tidak sempurna, terlambat penuhi prestasi serta melaksanakan apa yang dalam perjanjian dilarang buat dicoba. Sehingga Bank memohonkan objek Hak Tanggungan tersebut agar dapat menutupi utang piutang dari Debitur.

Dari proses lelang, Pemenang Lelang akan memperoleh Risalah Lelang dalam rangka Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang diatur dalam Pasal 94 ayat (2) butir a PMK Nomor 27/PMK.06/2016 . Namun pada prakteknya Risalah Lelang tidak dapat menjamin bahwa Pemenang Lelang dapat menguasai objek yang dirinya menangkan pada proses lelang.

Pada kasus perkara No. 278/Pdt.G/2018/Pn.Mksr dimana ahli waris dari objek tanah tersebut menggugat Pemenang Lelang atas nama Grace Florentina yang telah memiliki sertifikat (balik nama) atas tanah objek lelang No. 23245/Pai oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar menyatajab SHM tersebut tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum karena pemenang lelang tidak dapat serta merta memperoleh hak hukum dan materiil.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 821/K/Sip/1974 berbunyi “Pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli beritikad baik, harus dilindungi undang-undang.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 323/K/Sip/1968 menyebutkan bahwa “suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan, dan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.”

Lelang/KPKNL tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi tentang keadaan sebenarnya dan status hukum barang lelang, seperti ruang lingkup, batas, perjanjian sewa dan semua ini menjadi risiko pembeli. Penawar/pembeli dianggap benar-benar memahami apa yang telah diberikannya. Jika ada kekurangan/kerusakan yang terlihat atau tidak terlihat, penawar/pembeli tidak berhak untuk menarik dan melepaskan semua hak atas klaim kerusakan setelah pembelian diotorisasi.. Oleh karena itu, apakah sebelumnya ada tindakan analisis mendalam terhadap objek tersebut sebelum dinyatakan sebagai Objek lelang.

Dari kasus tersebut, pihak yang dapat dimintai pertanggung jawaban atas perkara ini adalah PT. Bank mandiri (yang selanjutnya disebut Bank) selaku pemohon lelang objek Hak Tanggungan dan penjual objek lelang serta KPKNL selaku panitia lelang.

Dari penelitian ini ditemukan fakta bahwa KPKNL hanya melakukan analisa terhadap kelengkapan berkas permohonan lelang dari pemohon dan apabila seluruh persyaratan administrasi Lelang seperti fotokopi Perjanjian Kredit, Sertifikat Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Milik dan berkas-berkas lainnya terpenuhi, KPKNL akan melakukan penentuan pelaksanaan lelang dan pengumuman lelang atas objek yang akan dilelang.

Sementara itu, Bank sendiri memastikan bahwa berkas persyaratan yang disetor kepada KPKNL adalah valid. Karena sebelum Objek tersebut menjadi Hak Tanggungan, Bank menggandeng BPN untuk melakukan pengecekan terhadap Objek Tanah tersebut. Meski demikian, Bank tetap harus melakukan pertanggungjawaban berdasarkan aturan dalam Pasal 17 Ayat (3) PMK Nomor 27/PMK.06/2016.

2. Tindakan Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Tanah

Tindakan Perlindungan Hukum terhadap pemenang lelang adalah mempertimbangkan untuk membatalkan perjanjian kredit dan Pembatalan atas lelang objek Hak Tanggungan, serta SHM yang menjadi jaminan kredit pada perjanjian kredit tersebut yang selanjutnya menjadi objek lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara. Dan selanjutnya memerintahkan pihak Bank selaku Pemohon Lelang untuk melakukan ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 17 Ayat (3) PMK Nomor 27/PMK.06/2016.

Dari uraian tersebut, perlindungan hukum terhadap pemenang lelang pada kasus ini adalah pertanggungjawaban ganti rugi. Meski dalam putusan putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 278/Pdt.G/2018/Pn.Mks tidak menarik pihak Bank dan KPKNL sebagai turut tergugat, sebenarnya putusan tersebut dapat menjadi acuan dasar bagi Pemenang Lelang yang dirugikan untuk selanjutnya melakukan penuntutan pertanggungjawaban oleh Bank dan KPKNL. Apabila ada perintah Pengadilan dalam hal ini putusan Hakim yang mengharuskan Bank melakukan pertanggungjawaban berupa ganti rugi terhadap Pemenang Lelang sebagai pembeli objek lelang.

Ganti rugi tersebut berupa biaya tarif lelang yang disetor oleh Pemenang Lelang pada saat pembayaran jaminan objek yang dilelang tersebut. Namun, pada putusan tidak tersebut berapa besar rincian dari lelang objek tersebut hanya saja pada putusan perkara disebutkan nominal penawaran tertinggi oleh Pemenang Lelang.

D. KESIMPULAN

Dalam Pengaturan haknya, Pemenang Lelang atas tanah yang mendapat gugatan pihak lain sebenarnya memiliki beberapa aturan yang tertuang pada PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, UUHT, dan KUHPerdara. Namun, seringkali aturan-aturan tersebut tidak terlaksana baik pada pada praktek penerapannya dilapangan. Seperti putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 278/Pdt.G/2018/Pn.Mks dibatalkannya SHM milik Pemenang Lelang akibat

SHM tersebut adalah manipulatif. Kurangnya pendalaman analisis data serta penerapan aturan-aturan prosedur lelang pada Hak Tanggungan menjadi faktor pemenang lelang kehilangan haknya.

Tindakan yang dapat menjamin perlindungan Hukum terhadap pemenang lelang salah satunya dengan jalur pengadilan. Dimana pada kasus perkara ini, pemenang lelang dapat menjadikan putusan perkara tersebut menjadi dasar dirinya untuk menuntut pertanggungjawaban terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam proses lelang objek tanah tersebut. Seperti KPNL dan BPN melakukan pertanggungjawaban administratif dan penjual (Bank) melakukan ganti rugi terhadap seluruh biaya yang pemenang lelang tebus dalam proses lelang tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Amiruddin dan Asikin. Zainal, 2010. *Pengantar Hukum Metode Penelitian*. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Tenriawati, A. B., Makkawaru, Z., & Tira, A. (2021). PELAKSANAAN GANTI RUGI PENGADAAN TANAH PADA BENDUNGAN NIPA-NIPA DI KABUPATEN GOWA: IMPLEMENTATION OF LAND PROCUREMENT COMPENSATION ON NIPA-NIPA DAM IN GOWA DISTRICT. *CLAVIA: Journal of Law*, 19(2), 140-149.
- M. Hadjon. Phillipus, 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Bina Ilmu, Surabaya
- Makkawaru, Zulkifli, Hamzah Taba, and Andi Tira. "Penyelesaian Konflik Melalui Pelibatan Tokoh Adat." *Ngayah: Majalah Aplikasi IPTEKS 4.2* (2013): 154435
- N Fitria, MA Pattereng, Z Makkawaru. "[Analisis Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Menjalankan Putusan Pengadilan](#)" dalam *Jurnal Paradigma Administrasi Negara* 3 (2), 117-122
- Ngajarno, F.X. Nunung E. Iaksono, Isti Indilistiani. (2006). *Lelang Teori dan Praktek*. LPLPAP-BPPK Departemen keuangan, Jakarta
- Satrio, J. 2013. Beberapa Segi Hukum Tentang Somasi (Bagian I). Tulisan Artikel Seri Rubric Pakar Hukum.

S Wahyuni, B Madiung, Z Makkawaru. “[Analisis Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah di Kota Makassar](#)” dalam *Jurnal Paradigma Administrasi Negara* 3 (2), 131-137.

Tiora Sianturi. Purnama, 2013. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jamina Tidak Bergarak Melalui Lelang*. Mandar Maju, Bandung

Zaki, B. F. 2016. Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online. *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2).

Makkawaru, Z. (2015). Performing Right in Cache Copyright Law of Indonesia. *Journal of Humanity*, 3(1), 92928.

Makkawaru, Z. (2021). Hak Kekayaan Intelektual Seri Hak Cipta, Paten, dan Merek.

B. Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Selanjutnya disebut PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

C. Internet

<http://andirustandi.com/baca/386/metode-penelitian-hukum-empiris-dan-normatif.html>.

<http://andirustandi.com/baca/386/Metode-Penelitian-Hukum-Empiris-dan-Normatif.html>

<https://kbbi.web.id/hukum>

