

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PEMENANG LELANG TIDAK BISA MENEMPATI OBJEK DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NO.4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

A. Perikatan Sebagai Sumber Dari Perjanjian

Perikatan merupakan suatu kejadian hukum yang mana Perikatan tersebut muncul dari dua hal yaitu Perjanjian dan Undang-Undang. Dalam buku III BW sebenarnya tidak ada penjelasan mengenai pengertian tentang Perikatan (*ban verbintenis*) namun para ahli hukum menjelaskan adanya ciri dari Perikatan itu berasal pada Pasal 1233 BW. (Asser, 1991)

Perikatan sendiri menurut Ahmadi Miru ia mengatakan bahwa Perikatan itu merupakan suatu kejadian hukum yang mana adanya seseorang mengadakan Perjanjian kepada orang lain untuk saling berjanji untuk saling melakukan atau tidak melakukan sesuatu.

Menurut C.Asser ia menerangkan bahwa ciri utama pada Perikatan itu sebenarnya dari hubungan hukum antar para pihak yang saling menimbulkan hak (prestasi) dan kewajiban (kontra prestasi) . selain C.Asser, Muljadi pun membenarkan jika Perikatan tersebut merupakan hubungan hukum yang meliputi harta kekayaan yang oleh karena itu lahirlah kewajiban dan hak tersebut. (Widjaja, 2002)

R.Subekti mengatakan bahwa Perjanjian merupakan suatu peristiwa yang mana seorang menjanjikan saling menjanjikan kepada orang lain untuk melaksanakan suatu perbuatan tertentu. (Yani, 2018)

Pasal 1320 KUHPerdara menegaskan bahwa untuk sahnya suatu Perjanjian diperlukannya empat syarat, yaitu:

- a. Kata sepakat dari mereka yang mengikatkan dirinya (*agreement/consensus*)
- b. Dewasa atau cakap hukum (*capacity*)
- c. Suatu hal tertentu (*certainty of term*)
- d. Disebabkan oleh suatu yang halal (*consideration*)

Keempat syarat-syarat tersebut harus terpenuhi jika ingin melakukan suatu Perjanjian yang sah karena jika empat syarat tersebut tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dianggap tidak sah secara hukum.

Adapun asas-asas umum dari hukum Perjanjian yang ada di dalam KUHPerdara, yakni:

- a. Asas Personalialia (*personality*)

Asas ini merupakan asas kepribadian yang mana asas ini hanya berisikan mengenai hak dan kewajiban antar kedua belah pihak yang saling mengikatkan dirinya pada Perjanjian tersebut atau bisa dibidang hanya untuk kepentingan seorangan saja.

- b. Asas Konsensualisme (*concensualisme*)

Asas ini mengandung arti sepakat yang berarti dalam suatu Perjanjian harus adanya kata sepakat dari kedua belah pihak

tidak hanya dari salah satu pihak saja, hal itu berarti dengan sepakatnya kedua belah pihak tersebut Perjanjian sudah sah dan mengikat.

c. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

Asas ini mengandung arti bahwa setiap orang yang ingin mengadakan suatu Perjanjian bebas membuat apapun selagi tidak menentang peraturan ataupun ketetapan yang berlaku.

d. Asas Mengikat Perjanjian (*Pacta sunt servanda*)

Asas ini merupakan asas kepastian hukum yang berhubungan dengan akibat dari suatu Perjanjian,

e. Asas Iktikad Baik (*good faith*)

Pada asas ini mengandung arti bahwa seseorang yang mengadakan Perjanjian harus dilandaskan dengan niat yang baik dan perbuatan tersebut harus dilaksanakan dengan kejujuran dari lubuk hati nurani seorang manusia yang harus menghindarkan dari sifat yang merugikan pihak lain dan jika suatu Perjanjian tersebut diketahui tidak dilandaskan dengan niat baik yang dapat merugikan kepentingan Kreditur dari Debitur dapat memintakan pembatalan Perjanjian yang merugikan kepentingannya tersebut karna pada dasarnya pada Perjanjian harus memiliki niat baik dan harus saling menguntungkan antara kedua belah pihak. (Yani, 2018)

B. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Hak Tanggungan mulanya lahir pada tahun 1996 dikarenakan pada tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur mengenai ketentuan penguasaan Sumber Daya Agraria Nasional Indonesia menginstruksikan untuk jaminan Hak atas Tanah digabungkan dengan Hak Tanggungan dan dalam Undang-Undang tersebut menyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah satu-satunya lembaga jaminan atas tanah.

Pada dasarnya sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) menyatakan bahwa sifat *accessoir* Perjanjian jaminan pada Perjanjian utang piutang itu tidak harus mengikuti Perjanjian jaminan dan agar terjadi perjanjian yang sah hanya memerlukan terpenuhinya empat syarat, yaitu:

1. Kesepakatan orang-orang yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan orang-orang yang akan membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok tentang masalah tertentu
4. Suatu alasan yang halal/tidak terlarang

Perjanjian jaminan adalah perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang piutang yang dalam buku Hukum Kebendaan Perdata Jilid II menurut Frieda Husni Hasbullah menerangkan bahwa karakter *accessoir* perjanjian jaminan itu adalah perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya.

Perjanjian pokok adalah perjanjian utang piutang yang diikuti dengan perjanjian yang ditamharkannya itu sebagai jaminan atas utang piutangnya

yang dikarenakan agar terciptanya kenyamanan pihak Kreditur dan pada sifat *accessoir* dari hak jaminan itu pula dapat timbul akibat hukum seperti:

- a. Ada dan hilangnya Perjanjian tambahan itu bergantung pada perjanjian pokok
- b. Jikalau perjanjian pokok batal artinya Perjanjian tambahanpun batal
- c. Jikalau Perjanjian pokok berpindah, maka perjanjian tambahanpun ikut berpindah
- d. Jikalau Perjanjian pokok berpindah alasannya karena *cessie* atau *subrogatie* artinya Perjanjian tambahan juga berpindah tanpa penyerahan khusus

Pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang membahas mengenai Tanah (UUHT) menerangkan bahwa:

“Pelimpahan Hak Tanggungan itu mendahului janji memberikan Hak Tanggungan untuk jaminan melunasi utang tertentu yang mana tidak terpisahkan dari Perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang mengakibatkan utang tersebut.”

Di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang membahas mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, definisi pada Hak Tanggungan menjelaskan bahwa:

1. Hak Tanggungan itu memberi kedudukan yang utama kepada kreditur tertentu juga terhadap kreditur lainnya

2. Hak Atas tanah yang bisa dibebani oleh Hak Tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, dan juga hak guna bangunan
3. Hak pakai atas tanah Negara yang menurut peraturan yang berlaku harus didaftarkan dan jika dilihat dari sifatnyapun dapat di alihkan atau dipindahtangankan juga bisa dibebankan Hak Tanggungan pada hak atas tanah seperti bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang bebannya dengan tegas diterangkan di dalam akta pemberian hak tanggungan tersebut.
4. Jika bangunan, tanaman, dan hasil karya itu ternyata bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, beban dalam Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya bisa dilakukan oleh pendaatanganan yang bersangkutan kepada pemilik atau yang diberi kuasa olehnya dengan akta autentik.
5. Suatu objek Hak Tanggungan bisa dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan untuk memastikan pelunasan lebih dari satu utang.

Dengan diakuinya Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah atas kesepakatan bersama antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dapat dilakukan penjualan objek hak tanggungan yang didasarkan atas Perjanjian dibawah tangan yang jika dengan itu akan bisa menguntungkan semua pihak yang dilakukan dengan cara menjual objek Hak Tanggungan tersebut dengan harga tertinggi sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menegaskan bahwa:

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Pada dasarnya Hak Tanggungan merupakan Hak jaminan kebendaan yang menjaminkan yang membantu pelunasan piutang kreditur jikalau debitor gagal membayar dan dapat mempermudah eksekusi objek jaminan untuk pelunasan utang tersebut bagi kreditur dengan syarat pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut dilakukan tanpa bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. (Pradana, 2020)

Salah satu dari ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan kebendaan atas tanah yang kuat yaitu pada prosesnya terjadi dengan mudah dan pasti yang oleh sebab itu hak eksekusi objek Hak Tanggungan berada ditangan kreditur (pemegang Hak Tanggungan). (Muchran, 2012)

Dari ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menerangkan bahwa terdapat dua cara atau dasar eksekusi objek Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan kebendaan atas tanah, yaitu:

1. Bersandarkan parate eksekusi (*parate executie*) seperti di dalam pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
2. Bersandarkan titel ekskutorial yang ada dalam sertifikat Hak Tanggungan seperti yang diterangkan dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT).
3. Pada pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan kreditur pemegang.

Hak Tanggungan diberikannya kemudahan yaitu mengenai hak atas kekuasaannya sendiri untuk menjalankan eksekusi Hak Tanggungan yang jikalau Debitur wanprestasi sebagaimana dituangkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).

Ketetapan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) memberikan hak kepada Kreditor (pemegang Hak Tanggungan) pertama untuk melakukan penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dan mengambil hasil pelunasan piutangnya yang jikalau Debitur tersebut wanprestasi, jika pembelian tersebut dilakukan dengan jual beli sukarela tidak dengan pelelangan umum tidak akan bisa dilakukan pembersihan objek Hak Tanggungan itu dari Hak Tanggungan yang terbebani.

Hak Tanggungan yang hapus akan muncul pencoretan catatan atau yang biasanya disebut dengan roya Hak Tanggungan yang mana pencoretan Hak Tanggungan tersebut berdasarkan:

1. Permohonan itu dilakukan dengan menyertakan Setifikat Hak Tanggungan yang sudah ada catatan kreditor jikalau Hak Tanggungan tersebut sudah dihapuskan karena adanya piutang yang dijaminan sudah berakhir, bisa juga pernyataan yang ditulis Kreditor jikalau Hak Tanggungan sudah terhapuskan maupun pernyataan yang ditulis Kreditor jika Kreditor itu sudah melepas Hak Tanggungan tersebut
2. Perintah dari Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya berada ditempat Hak Tanggungan yang didaftarkan dengan salinan penetapan dari Pengadilan Negeri.

Berdasarkan alasan-alasan diatas Kepala Kantor Pertanahan akan mencoret dengan catatan Hak Tanggungan sesuai tata cara peraturan perundang-undangan yang berlaku sejak 7 (tujuh) hari kerja. (Muchran, 2012)

C. Lelang Beralih Melalui Hak Kebendaan

Pengertian Lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menerangkan bahwa:

“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun guna mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.”

Lelang ialah salah satu wadah yang dapat mensejahterakan perekonomian Indonesia karena dengan adanya pelelangan Negara akan mendapatkan perolehan biaya pajak dari penjualan barang yang di Lelang tersebut.

Penjualan barang Lelang tersebut dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang pada pelaksanaannya harus dilakukan dan diawasi didepan Pejabat Lelang dan juga harus diumumkan kepada khalayak umum.

Adapun menurut Sudiono, Lelang merupakan penjualan dihadapan banyak orang dengan tawaran yang paling tinggi dan dipimpin oleh Pejabat Lelang.

Jenis Lelang sebenarnya terdapat banyak sekali perbedaannya tetapi, secara garis besar dapat dilihat dari dua pandangan yaitu dari alasan barang tersebut dijual dan dari pandangan hubungan penjual dengan barang yang akan dijual. Dan jika dipandang dari barang yang dijual Lelang terbagi menjadi:

1. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi merupakan hasil dari barang yang sifatnya dipaksa atau dapat dibidang karena eksekusi suatu putusan Pengadilan Negeri bisa terkait pidana maupun perdata

2. Lelang Noneksekusi

Lelang Noneksekusi merupakan hasil dari barang yang dimiliki oleh Negara yang tidak diharuskan dijual secara Lelang apabila dipindahtangankan dan terhadap Lelang ini dibedakan menjadi Lelang yang bersifat memaksa dan Lelang yang bersifat sukarela, yaitu:

- a. Lelang yang bersifat memaksa

Pada lelang yang bersifat memaksa ini harus dilaksanakan atas permintaan Pihak yang menguasai barang tersebut menurut ketentuan yang berlaku seperti pada peraturan perundang-undangan harus dijual secara Lelang

- b. Lelang yang sifatnya sukarela

Pada lelang yang berifat sukarela ini dilaksanakan dengan keinginan Masyarakat ataupun Pengusaha yang dengan senang hati ingin jika barangnya dilelang. (Muchran, 2012)

Selain jenis Lelang, terdapat pula pihak-pihak penyelenggaraan dalam Pelaksanaan Lelang yang terdapat dalam Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu:

1. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL)

KPKNL memiliki wewenang untuk mengadakan semua jenis Lelang atas permintaan Penjual.

Balai Lelang

2. Balai Lelang memiliki wewenang mengadakan Lelang Noneksekusi Sukarela dengan seijin Penjual.

3. Kantor Pejabat Lelang Kelas II

Di dalam Kantor Pejabat Lelang tersebut terdapat Pejabat Lelang yang terbagi menjadi dua yaitu:

1. Pejabat Lelang Kelas I

Pejabat Lelang Kelas I memiliki wewenang untuk melaksanakan segala jenis Lelang.

2. Pejabat Lelang Kelas II

Pejabat Lelang Kelas II memiliki wewenang untuk melaksanakan Lelang Noneksekusi Sukarela

4. Pemandu Lelang

Pemandu Lelang merupakan orang yang turut membantu Pejabat Lelang dalam proses penawaran barang dalam suatu pelaksanaan Lelang.

5. Pengawas Lelang

Pengawas Lelang merupakan pejabat yang mempunyai wewenang untuk membina dan juga mengawasi jalannya pelaksanaan Lelang.

6. Penjual

Penjual adalah orang ataupun badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan ketetapan yang berlaku berwenang menjual barangnya secara lelang.

7. Peserta Lelang

Peserta Lelang merupakan orang atau badan hukum/badan usaha yang syarat untuk mengikuti Lelangnya telah terpenuhi.

8. Pembeli

Pembeli merupakan orang atau badan hukum/badan usaha yang inisiatif menawarkan dengan harga tertinggi dan disahkan sebagai pemenang Lelang oleh Pejabat Lelang.

Pada saat pelaksanaan Lelang eksekusi Hak Tanggungan harus dilaksanakan dihadapan pejabat Lelang dan juga diharuskan diumumkan dimuka umum dan biasanya dibantu oleh pemandu lelang yang turut serta mempromosikan bersama Pejabat Lelang.

Pelaksanaan Lelang dapat dilakukan dengan cara lisan, tertulis maupun keduanya dengan membawa dokumen-dokumen yang diperlukan, seperti fotokopi surat yang berisi informasi jika akan dilakukannya pelaksanaan Lelang kepada debitur ke kreditur maupun kepada si penjamin, menyerahkan pembuktian yang akan adanya pemberitahuan pelaksanaan Lelang, SKT maupun SKPT objek Lelang berupa tanah ataupun bangunan dan juga surat

pernyataan yang asli yang dibuat oleh Notaris yang mana pihak Bank sebagai Kreditur mau mengikuti pelaksanaan Lelang dengan menjadi Peserta Lelang di KPNKL dan pelaksanaan Lelang tersebut bisa dilakukan dengan cara langsung maupun tidak langsung.

Perbedaan dari Pelaksanaan Lelang langsung adalah jika Pelaksanaan Lelang langsung dilaksanakan di KPNKL dan besarnya penawaran ditentukan oleh Pejabat Lelang dan yang dipilih adalah penawaran yang tertinggi, jika Lelang tidak langsung yang berarti dilakukan tanpa adanya peserta lelang yang dilaksanakan melalui internet *lelang.go.id* maupun aplikasi Lelang Indonesia dengan menggunakan bahasa Indonesia yang mana caranya dengan *close bidding* maupun penawaran *open bidding*.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pihak-Pihak yang mengikuti Lelang memiliki Hak dan Kewajiban, seperti pada Pemenang Lelang untuk mendapatkan Haknya Pemenang Lelang terlebih dahulu harus membereskan dan melunasi seluruh biaya pembelian Lelang seperti uang jaminan lelang dan pajak sesuai dengan hasil lelang dan jika telah dipenuhinya kewajiban kewajiban tersebut, maka akan lahirlah hak sebagai Pemenang Lelang yang dimana pihak Pemenang Lelang mendapatkan angunan atau jaminan seperti mendapatkan Risalah Lelang yang merupakan berita acara pada pelaksanaan Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak terutama terhadap Pemenang Lelang, maksud dari pembuktian sempurna adalah sebagai alat bukti

yang punya kekuatan pembuktian final atau mengakhiri dikarenakan akta otentik kerap dianggap asli hingga ada yang dapat membuktikan kepalsuannya sedangkan pihak yang bertindak selaku Penjual dalam Lelang berhak mendapatkan uang hasil penjualan Lelang tersebut yang otomatis pada saat proses penyerahan itu si Pemilik yang dahulu sudah tidak memiliki Haknya lagi karena perpindahan Hak tersebut (*levering*) sebab pada dasarnya Hak Kebendaan itu mengikuti dilokasi manapun benda itu berada (*droit de suite*). Pasal 499 KUHPerdara memuat pengertian kebendaan yang secara lengkap berbunyi, Menurut paham undang-undang yang dinamakan “kebendaan ialah, tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak, yang dapat dikuasai oleh hak milik”. Adapun definisi dari hak milik menurut pasal 570 KUHPerdara ialah hak yang paling utama dan tidak dapat diganggu gugat (*drit inviolable et sacre*), terkecuali apabila terdapat alasan yang jelas dan kuat. Definisi benda menurut yuridis yakni seluruh hal yang bisa dijadikan objek eigendom (hak milik). Hal itu artinya definisi benda menurut KUHPerdara tidak semata terbatas hanya barang (*goederen, lichamejelike zakem*), namun termasuk hak (*rechten, onlichamejelike*) (Masjhoen, 2000) Karena pada dasarnya dalam hukum kebendaan, benda merupakan sesuatu yang bisa dialih pada orang lain. Mengenai Hak Kebendaan dapat dialihkan terdapat pada KUHPerdara dalam pasal 584 KUHPerdara yang mengatakan jika, “Hak milik atas suatu benda dapat timbul karena adanya penyerahan (*levering*) berdasarkan titel yang sah dan dilakukan oleh orang yang berwenang bebas terhadap benda tersebut”. (Sofwan, 2000)

Pada saat penyerahan benda dalam Lelang sebenarnya belum ada yang mengatur, tetapi kita dapat menggunakan peraturan hukum umum seperti KUHPerdara mengenai penyerahan benda, seperti Pasal 1474 KUHPerdara, Penjual memiliki kewajiban untuk:

- a. Menjaga benda yang akan diserahkan kepada pembeli sampai saat penyerahannya
- b. Memberikan benda yang dijual tepat waktu sesuai dengan perjanjian

Berdasarkan klausul Risalah Lelang, ketentuan KUHPerdara menjelaskan mengenai kedudukan Penjual, yakni:

- a. Penjual diharuskan untuk memberikan benda dan menanggungnya (Pasal 1474 KUHPerdara), yang berarti penjual bertanggungjawab atas keaslian atau atas cacat tersembunyi dari benda maupun barang yang dilelang
- b. Tanggung jawab tersebut diharuskan terkecuali adanya alasan:

Pada Klausula Risalah Lelang sebenarnya telah mengatur mengenai cacat pada benda yang terlihat maupun tidak terlihat, dan juga mengenai cacat yang tidak mengakibatkan batalnya penjualan, dan pada Pasal 1506 KUHPerdara menyatakan bahwa mungkin saja perjanjian penjual tidak diwajibkan menanggung sesuatu apapun.

Purnama Tioroa Sianturi mengatakan bahwa Jika Sahnnya suatu penyerahan dalam Lelang lebih eksplisit jika menggunakan ajaran abstrak, seharusnya untuk sahnnya penyerahan itu tidak dibutuhkan adanya title yang nyata cukup dengan ada title anggapan, cukup adanya *putatieve title*. Adapun alasannya dikarenakan dalam Lelang yang berhak menguasai benda itu bukan pemilik, tetapi kreditor yang berhak untuk menyita harta debitor, bahkan lebih berhak untuk menguasai karena berada pada lembaga eksekusi seperti PN maupun PUPN. (Muchran, 2012)

D. Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pelaksanaan Lelang

Pada Pasal 1365 KUHPerdara dijelaskan mengenai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang berarti Perbuatan Melawan Hukum ialah:

“Tiap orang yang melanggar hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain, diharuskannya orang yang menimbulkan kerugian tersebut membayar ganti rugi dikarenakan kesalahannya tersebut.”

Perbuatan Melawan Hukum sendiri terbagi menjadi dua yaitu bisa kepada seseorang maupun badan hukum dan terhadap Perbuatan Melawan Hukum itu seseorang yang melakukan kesalahan dan orang lain mengalami kerugian dapat dimintai ganti rugi sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara. (Syahrani, 2000)

Pada umumnya gugatan Perbuatan Melawan Hukum itu sering terjadi ketika adanya ketidakpuasan seseorang yang mengakibatkan seseorang tersebut melakukan gugatan maupun permohonan.

Adapun menurut Pasal 1365 KUHPerdata menjelaskan bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum apabila terpenuhinya empat unsur yaitu:

1. Perlakuannya melawan hukum
2. Perlakuannya itu menimbulkan kerugian terhadap orang lain
3. Perlakuannya dilakukan olehnya dengan kesalahan
4. Diantara perlakuan dan kerugian yang dialami harus ada hubungan kausal.

Pada dasarnya dalam proses pelaksanaan Lelang sendiri sudah ada peraturan yang secara khusus mengatur mengenai tata cara pelaksanaan Lelang yaitu dalam Peraturan Terbaru Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 yang menggantikan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dimana berarti setiap kegiatan dalam prosedur pelaksanaan Lelang sudah diatur dan sudah ada mengenai dasar hukumnya sehingga tidak bisa sewenang-wenang dalam proses pelaksanaan Lelang tetapi, nyatanya sampai saat ini masih terdapat adanya gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam Lelang seperti pada kasus Pemenang Lelang yang telah mengikuti prosedur pelaksanaan Lelang secara sah sesuai dengan Peraturan Terbaru Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 yang menggantikan Peraturan Menteri Keuangan No. 90/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah memenuhi seluruh kewajibannya tetapi Pemenang Lelang tersebut pada saat ingin menikmati haknya malah tidak bisa menempati objek Lelang yang dibelinya

padahal seharusnya sebagai Pemenang Lelang yang sah ia sudah dapat menikmati objek Lelang yang telah dibelinya dimulai dari dikeluarkannya Risalah Lelang yang diberikan oleh Pejabat Lelang dan setelah dikeluarkannya Risalah Lelang tersebut Pemenang Lelang dapat melakukan pengurusan balik nama ke kantor Badan Pertahanan Nasional.

Pemenang Lelang yang sah sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang yang memiliki kekuatan hukum tetap berhak untuk menguasai objek lelang dan menikmati haknya sesuai pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06.2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal (1) angka 50 yang menerangkan bahwa :

“Pemilik Barang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang”

Apabila Pemenang Lelang yang itikadnya baik tidak bisa menguasai objek yang sudah dimenangkan karena suatu hal yang tidak ditetapkan pada sebuah peraturan undang-undang, maka peristiwa itu termasuk kedalam perbuatan melawan hukum (PMH) hal tersebut dikarenakan mengandung unsur kesalahan (*sculdelement*) dan telah melanggar pasal 570 KUHPerdara tentang pengertian Hak Milik yang mengatakan bahwa Pemilik dapat menikmati sepenuhnya dan menguasai sebebannya dan hal tersebut tidak dapat diganggu gugat (*drit inviolable et sacre*), terkecuali apabila terdapat alasan yang jelas dan kuat sehingga perbuatan tersebut dapat dimintakan tanggung

jawabnya sesuai dengan pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*).

E. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang

Pada hakikatnya kita sebagai warga negara Indonesia yang menganut sistem sebagai negara hukum memiliki hak untuk dilindungi hal tersebut dapat kita lihat dari keberadaan hukum sendiri yang memiliki fungsi sangat penting yang berguna untuk menciptakan dan menjaga ketentraman dan ketertiban dalam masyarakat.

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa Hukum merupakan sekumpulan peraturan maupun kaedah yang bersifat umum dan normatif dikarenakan berlaku bagi setiap orang dan juga dapat digunakan sebagai acuan untuk menentukan perbuatan apa yang boleh dilakukan maupun yang tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimanakah caranya untuk patuh pada kaedahnya.

Hukum sendiri merupakan bentuk bagi masyarakat yang berguna untuk memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat jikalau kepentingannya terganggu khususnya pada persoalan mengenai sengketa. (Muchran, 2012)

Perlindungan hukum sendiri merupakan segala upaya yang diberikan oleh pemerintah guna menjamin adanya kepastian hukum yang oleh sebab itu jika ada seseorang yang melanggar akan diberi sanksi sebagaimana peraturan

yang berlaku agar haknya sebagai seorang warga negara tidak dilanggar dan terciptanya kehidupan yang aman dan nyaman.

Adapun pendapat dari Philipus M. Hadjon ia mengatakan bahwa perlindungan hukum bagi masyarakat dibagi menjadi dua yaitu:

1. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum preventif ini memiliki tujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dikarenakan perlindungan hukum preventif menjelaskan bahwa masyarakat diberikan peluang untuk melakukan penolakan sebelum suatu ketetapan Pemerintah mendapat bentuk yang tetap.

Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang bisa kita lihat di dalam Pasal 42 Vendu Reglement yang menyatakan bahwa Pemenang Lelang mendapatkan kutipan risalah lelang yang mana kutipan risalah lelang tersebut sebagai akta jual beli obyek lelang yang sah dan memiliki kekuatan alat pembuktian sempurna yang kuat dan tidak dapat diganggu gugat.

2. Perlindungan hukum represif

Berbeda dengan perlindungan hukum preventif, perlindungan hukum represif ini memiliki fungsi untuk menyelesaikan jika telah terjadi sengketa. Adapun upaya mendapat perlindungan hukum represif menurut Hadjon yaitu melalui badan peradilan seperti Pengadilan Negeri.

Perlindungan hukum represif ini telah diberikan oleh Pemerintah kepada Pemenang Lelang yang beritikad baik yang telah mengikuti tata cara petunjuk pelaksanaan Lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku sesuai dengan Pasal 25 Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menjelaskan bahwa Lelang yang telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan yang berarti hal tersebut menegaskan adanya asas kepastian hukum terhadap Pemenang Lelang.

Yahya Harahap menegaskan pula bahwa para Penegak hukum yang ada di Instansi haruslah menjamin kepastian hukum guna mencapai ketertiban dan keadilan dalam kehidupan bermasyarakat jangan sampai menimbulkan kekacauan yang nantinya akan memunculkan ketidakpastian hukum yang merugikan bagi masyarakat itu sendiri.

Berdasarkan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Tata Cara Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg.Nomor 821K.Sip/1974 yang mempertegas bahwa Pemenang Lelang yang beritikad baik pun harus dilindungi oleh Undang-Undang yang berarti Yurisprudensi tersebut semakin memperjelas bahwa pemenang lelang yang beritikad baik itu harus dilindungi guna memberi kepastian hukum sekaligus keadilan bagi Pemenang Lelang sehingga kepastian untuk Pemenang Lelang pasti dan dijamin oleh hukum. (Ghozali, 2020)

Adapun dasar hukum lain yang dapat menguatkan kedudukan Pemenang Lelang yaitu Pasal 200 ayat 10 HIR, 218 ayat 1 Rbg, Pasal 200 ayat 11 HIR, 218 ayat 2 Rbg, yang dimana jika barang yang telah dilelang masih ditempati oleh orang yang bukan pemiliknya tanpa ijin pemilik Lelang tersebut, orang itu harus meninggalkan objek tersebut dan jika ternyata Debitor masih tetap bersikukuh menempati objek Lelang tersebut, maka Pemenang Lelang dapat meminta kepada KPKNL untuk mengeluarkan Grosse Risalah Lelang yang merupakan duplikat asli Risalah Lelang yang dilandasi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan Grosse Risalah Lelang diajukan oleh Pemenang Lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri yang nantinya Ketua Pengadilan Negeri akan memberikan sebuah penetapan yang berupa *aanmaning* yang berisikan perintah kepada juru sita untuk menyuruh Termohon eksekusi menghadiri pada sidang *aanmaning* yang di dalam sidang tersebut dihadiri oleh Ketua Pengadilan, Panitera dan juga Termohon Eksekusi

Pada sidang tersebut, Ketua Pengadilan akan memberikan peringatan kepada Termohon eksekusi agar mengosongkan objek tersebut dengan jangka waktu delapan hari dan jika pada saat sidang tersebut ternyata masih saja bersikukuh tidak ingin meninggalkan maupun mengosongkan objek Lelang tersebut maka akan dilakukannya eksekusi mengenai barang Lelang tersebut bahkan jika perlu dapat meminta bantuan aparat keamanan seperti polisi agar objek tersebut ditinggalkan olehnya beserta keluarganya yang nantinya pada sebelum proses eksekusi Juru Sita diharuskan membuat berita acara eksekusi yang ditandatangani oleh Juru Sita beserta minimal dua orang Saksi karena

pada dasarnya jika telah terjadi pelaksanaan Lelang itu tidak dapat dibatalkan sejak terjadinya penyerahan (*levering*) Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang mempunyai makna sebagai akta otentik yang sah dan mempunyai kekuatan bukti sempurna, terkecuali jika adanya penetapan dari putusan dari lembaga peradilan yang paling lambat diterima oleh Pejabat Lelang yang hal tersebut hanya dapat dibatalkan jika pelaksanaan Lelang tersebut belum dimulai. (Hakim, 2020)