

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4>

Diterima: 07/05/2023, Diperbaiki: 14/06/2023, Diterbitkan: 15/06/2023

PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PERKARA PERBUATAN MELAWAN HUKUM PELELANGAN OBJEK SENGKETA YANG CACAT HUKUM (PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2893 K/PDT/2021)

Omega Kharisma Yeremiarim¹, Gunawan Djajaputra²

¹ Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

E-mail: omegakharisma77@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

E-mail: Gunawandjayaputra@gmail.com

Corresponding Author: Omega Kharisma Yeremiarim

ABSTRACT

Auction is a method of offering goods by verbally mentioning the price from the highest to the lowest. This writing aims to find out the material law that should be stipulated in this case and to find out the basis for the judge's considerations in deciding case Number 2893 K/Pdt/2021. This research approach is a normative juridical approach by discussing the doctrine or legal principles contained in statutory regulations. The results of this study are that the court can cancel the cancellation of auction for the execution of the Mortgage. Cancellations can only be canceled before the auction is held, this is by the provisions in Article 24 of the Minister of Finance Regulation No.106/PMK.06/2013 which states that the auction can be canceled by a court decision before the auction is held. Cancellations of auctions submitted after the auction has occurred cannot be carried out, this is in accordance with the provisions in Article 3 of Minister of Finance Regulation No.106/PMK.06/2013 which reads that auctions that have been carried out in accordance with applicable regulations cannot be cancelled.

Keywords: *auction, PMH, Dispute*

ABSTRAK

Lelang merupakan salah satu metode penawaran barang dengan menyebutkan harga secara lisan dari tertinggi hingga terendah. Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui hukum materil yang seharusnya ditetapkan pada perkara tersebut dan mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Nomor 2893 K/Pdt/2021. Pendekatan penelitian ini yaitu pendekatan yuridis normatif dengan membahas doktrin atau asas-asas hukum yang ada dalam peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian ini yaitu Pembatalan lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dibatalkan oleh pengadilan. Pembatalan hanya dapat dibatalkan sebelum lelang dilaksanakan hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 yang berisi bahwa Lelang dapat dibatalkan oleh putusan Pengadilan

sebelum lelang dilaksanakan. Pembatalan lelang yang diajukan setelah lelang terjadi tidak dapat dilaksanakan, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 yang berbunyi bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.

Kata Kunci: lelang, PMH, Sengketa

PENDAHULUAN

Lelang merupakan salah satu metode penjualan barang dengan cara memberikan penawaran barang dengan lisan dari harga terendah sehingga akan mendapatkan harga tertinggi, atau dari penawaran harga tertinggi menjadi semakin menurun atau penawaran harga tertutup (harga tetap). Berdasarkan Pasal 54 Peraturan menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana yang diubah PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Penunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa penawaran lelang langsung dan/atau penawaran lelang tidak langsung dilakukan dengan cara: 1) lisan, semakin meningkat atau semakin menurun. 2) tertulis, atau 3) tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai nilai limit. Lelang biasanya diadakan setelah sebelumnya panitia lelang mengumpulkan pembeli atau peminat suatu barang. Dalam pergelaran lelang, lelang dipimpin oleh pejabat lelang (Sutarjo, 1995). Dalam tulisan ini, lelang diartikan sebagai salah satu metode alternatif dari penjualan barang. Pelelangan yang dilakukan sangat berbeda dengan pelelangan yang dilakukan oleh Pemerintah dalam rangka pengadaan barang atau jasa.

Pelelangan objek hak tanggungan dilakukan dengan alasan wanprestasi oleh debitur kepada kreditur mengenai pelunasan pinjaman, leasing atau kredit. Maksud dari wanprestasi dalam hal ini ketika diikuti oleh ketidakmampuan debitur dalam melaksanakan kewajibannya dan tidak adanya iktikad baik dari debitur untuk melunasi kewajibannya. Hal ini memberikan izin bagi kreditur untuk menjual barang yang dibebankan hak tanggungan guna melunaskan kewajiban debitur kepada kreditur (Zaki, 2016, h.374).

Peristiwa lelang merupakan peristiwa hukum. Setiap peristiwa hukum memiliki risiko terhadap penuntutan atau gugatan secara hukum. Rianto dan dkk. menyampaikan bahwa terdapat tindakan yang menentukan adanya perbuatan melawan hukum pada kegiatan lelang. Tindakan tersebut yaitu: 1) penetapan nilai limit. Berdasarkan pasal 1 angka 27 PMK PPL menyebutkan bahwa nilai limit merupakan harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual. Nilai limit merupakan suatu syarat yang harus ada dalam proses lelang yang ditentukan oleh penjual dan pihak ketiga. Lelang dianggap cacat hukum dan dapat dibatalkan apabila memenuhi salah satu atau seluruh alasan pada Pasal 20 PMK PPL yaitu sebagai berikut: a) SKT/SKPT dari pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau bangunan belum diterbitkan, b) barang yang akan dilelang merupakan barang yang sedang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum, khusus lelang eksekusi. c) terdapat gugatan atas rencana pelelangan Lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang. d) barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana, khusus lelang non eksekusi. e) barang yang akan dilelang tidak memenuhi legalitas formal objek

dan sibjek lelang. f) penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan barang kepada pejabat lelang sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 21: g) Penjual tidak melaksanakan pengumuman lelang sesuai peraturan perundang-undangan. h) adanya keadaan memaksa (Force Majeure) atau kahar: i) dalam pelaksanaannya terjadi gangguan teknis yang tidak dapat diselesaikan tanpa kehadiran peserta. j) nilai limit yang dicantumkan dalam penguuman lelang berbeda dengan penetapan nilai limit yang dibuat oleh penjual. k) barang yang dilelang tidak dikuasai oleh penjual terkhusus barang bergerak secara fisik.

Apabila pelelangan cacat hukum karena terjadinya peristiwa melawan hukum, maka pelelangan ini dapat dibatalkan atau dapat digugat ke pengadilan untuk meminta ganti kerugian. Menurut R. Wirjono Prodjodikoro perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang bertentangan dengan asas-asas hukum. Beliau mengatakan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang secara langsung melanggar ketentuan peraturan . Sudiman Kartohadi Prodjo mengatakan bahwa istilah perbuatan melawan hukum disamakan dengan tindakan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum tidak diberikan pengertian secara jelas oleh KUH Perdata. Pasal 1365 KUH Perdata merupakan rumusan yang mengatur pengajuan gugatan di pengadilan apabila diketahui perbuatan yang melanggar hukum tersebut merupakan perbuatan yang menimbulkan kerugian.

Suatu perbuatan digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebaai berikut: a) harus ada perbuatan yang melanggar hukum. Berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata, perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan positif yang kemudian dalam pelaksanaannya melanggar undang-undang. Sementara dalam Pasal 1366 KUH Perdata menjelaskan bahwa kelalaian atau ketidakhati-hatian. Perbuatan tersebut harus melanggar hak subjektif dari orang lain dan bertentangan dengan kewajiban hukum dari pembuatnya. b) harus ada kesalahan. Jika seseorang melakukan perbuatan melawan hukum karena keadaan memaksa maka tidak ada kesalahan. c) harus ada hubungan sebab dan akibat antara perbuatan dan kerugian. d) harus ada kerugian (Dameria et al., 2017, h. 5-6).

Dalam kasus (PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2893 K/Pdt/2021), yang dimana dalam kasus tersebut terdapat 1 penggugat dan 5 tergugat yaitu penggugat (Sri Martini), Tergugat I (Sri Miningsih), Tergugat II (Sardi), Tergugat III (Iwan Sumargo sebagai pemenang lelang), Tergugat IV (Bank BNI), Tergugat V (KPKNL). Awalnya Penggugat dan Tergugat I dan II mengadakan perjanjian utang piutang Penggugat sebagai Pihak Pertama yang memberikan pinjaman/piutang sebesar Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) secara tunai dan kontan kepada Pihak Kedua (Tergugat I dan Tergugat II), tercantum dalam surat Perjanjian Hutang Piutang tanggal 11 Agustus 2010. Angsuran yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah Rp. 14.000.000 dengan denda keterlambatan 10%, Tergugat I dan Tergugat II bersedia memberikan jaminan berupa tanah dan bangunan, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 238 dengan luas 845 M2 atas nama Tergugat I, sebagai jaminan apabila dikemudian hari tergugat I dan II tidak dapat membayar utang.

METODE PENELITIAN

Pendekatan penelitian ini yaitu pendekatan yuridis normatif dengan membahas doktrin atau asas-asas hukum yang ada dalam peraturan perundang-undangan (Soekanto, 1986, h.24-36). Penelitian ini menggunakan sumber data sekunder dan mengumpulkan data yang bersifat akurat dan lengkap. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kepustakaan dan penelitian dokumenter. Dalam penelitian kepustakaan penulis mengetahui seluk beluk perpustakaan sebagai tempat terhimpunnya data.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hukum materil Sebagai Dasar berlaku terhadap perkara Nomor 2893 K/Pdt/2021

Lelang berasal dari bahasa latin yang bermakna peningkatan harga secara bertahap. Pasal 1 angka 2 dan 3 Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 450/KMK 01/2002 mengklasifikasikan lelang menjadi 2 (dua) bagian, yaitu : lelang eksekusi dan lelang non eksekusi. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu. Lelang non eksekusi dibedakan menjadi : lelang non eksekusi wajib dan lelang eksekusi sukarela. Lelang non eksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah sedangkan lelang non eksekusi sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN/D berbentuk persero. Asas hukum merupakan sebagian dari hidup kejiwaan manusia. Dalam setiap asas hukum, manusia melihat suatu cita-cita yang hendak diraihinya dan tujuan hukum itu adalah untuk kesempurnaan masyarakat yang merupakan suatu cita-cita. Sebaliknya kaidah hukum itu sifatnya historis. Dalam hubungan antara asas hukum dan kaidah hukum yang konkrit itulah terdapat sifat hukum. Hukum lelang seperti kaedah hukum lainnya memiliki asas-asas yang menjadi landasan dasar dalam membentuk hukum lelang. Asas-Asas lelang berdasarkan :

- a. Asas Keterbukaan/transparansi
- b. Asas Akuntabilitas
- c. Asas imparsial
- d. Asas Efisiensi
- e. Asas Kompetisi

Kegiatan lelang dapat sepenuhnya berjalan jika didukung oleh pihak-pihak yang terkait didalamnya serta proses lelang yang tidak terlepas dari keterlibatan pihak-pihak yang berkepentingan dan salah satunya adalah peran serta dari pejabat lelang itu sendiri. Pejabat lelang tidak hanya sebagai pihak yang menjalankan proses pelelangan, namun juga bertanggung jawab dalam hal administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang (Ngadijarno, 2008, h. 40). Pejabat lelang terdiri dari Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. Lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), salah satu faktor penyebabnya adalah karena kebutuhan hukum yang baru bagi masyarakat. Hal ini juga didasari karena perkembangan masyarakat sehingga mengakibatkan hukum juga semakin berkembang dan hukum harus dapat menyesuaikan diri

terhadap perkembangan masyarakat, atau pun sebaliknya, masyarakat juga seharusnya dapat menyesuaikan diri terhadap perkembangan hukum yang terjadi. (Rosana, 2013, h.104) Hak Tanggungan terjadi karena adanya perjanjian dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Dalam Praktik perbankan, dalam upaya mengamankan dana yang disalurkan kreditur kepada debitur memerlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus. Jaminan khusus yang banyak digunakan dalam praktik kegiatan perbankan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif, didasarkan pada pertimbangan tanah karena dinilai paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. Jaminan menggunakan tanah ini disebut dengan jaminan Hak Tanggungan.

Hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang kekuatan mengikatnya sama seperti Putusan Pengadilan. Sehingga apabila dikemudian hari kredit yang dicairkan tersebut bermasalah hingga akhirnya macet, maka kreditur dapat mengeksekusi jaminan yang telah dibebani hak tanggungan tersebut. Akan tetapi dengan diajukannya gugatan perlawanan (*verzet*) terhadap eksekusi hak tanggungan, pada waktu proses eksekusi sedang berjalan, maka eksekusi dapat tertunda sehingga pihak bank tidak bisa langsung menyelesaikan eksekusi guna pelunasan utang tersebut, dan hal ini sekarang sedang marak terjadi di dalam masyarakat yang sama-sama ingin mendapatkan haknya.

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Lelang Eksekusi terdiri dari Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak dikuasai atau Barang yang dikuasai Negara-Bea Cukai, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001.

Dalam perjanjian Hak Tanggungan lelang yang sering terjadi adalah lelang dengan titel eksekutorial, apabila debitur atau pihak yang berpiutang pada kreditur melakukan wanprestasi, maka kreditur pemegang hak tanggungan dapat mengeksekusi hak tanggungan tersebut secara langsung tanpa ada keputusan dari pengadilan. Hal ini sah secara hukum, karena irah- irah berupa titel eksekutorial pada perjanjian Hak Tanggungan yang berbunyi, “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, seperti yang dijelaskan pada Pasal 14 UUHT.

Pada kasus yang dijadikan penelitian oleh penulis, kreditur atau Tergugat III melakukan lelang eksekusi dari obyek Hak Tanggungan yang dipegang olehnya. Penggugat menganggap hal tersebut tidak sesuai dengan Pasal 1238 KUHPdata dan Pasal 41 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, karena pihaknya tidak pernah

mengetahui adanya lelang eksekusi hak tanggungan atas tanahnya Menurut penulis yang dilakukan oleh kreditur tidaklah salah, karena kreditur memutuskan bahwa Penggugat melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang mereka lakukan pada tahun 2009 yang dibuktikan oleh akta perjanjian kredit Nomor 88. Pihak Bank tidak semata-mata hanya memutuskan bahwa Penggugat wanprestasi, untuk memutuskan bahwa debitur wanprestasi Tergugat juga telah melakukan prosedur yang sesuai dengan peraturan hukum sebelum memutuskan untuk melelang obyek jaminan hak tanggungan milik Penggugat.

Pelaksanaan lelang eksekusi pada dasarnya menganut prinsip dasar yang sama, yaitu untuk mencairkan sejumlah tagihan kreditor atas debitur yang ingkar janji (wanprestasi). Dalam hal penyelesaian kredit macet melalui Pengadilan Negeri karena adanya perkara gugatan maka pelelangan dilakukan sebagai pelaksanaan putusan Hakim dalam perkara perdata yang telah berkekuatan hukum tetap (in kraacht), sebagaimana ketentuan Pasal 195 HIR dan Pasal 206 RBG.

KESIMPULAN

Pembatalan lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dibatalkan oleh pengadilan. Pembatalan hanya dapat dibatalkan sebelum lelang dilaksanakan hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 yang berisi bahwa Lelang dapat dibatalkan oleh putusan Pengadilan sebelum lelang dilaksanakan. Pembatalan lelang yang diajukan setelah lelang terjadi tidak dapat dilaksanakan, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 yang berbunyi bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Hal ini makin diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1068 K/Pdt/2008 yang berbunyi, Pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan.

DAFTAR PUSTAKA

- FX. Ngadjijarno. *Badan Lelang : Teori dan Praktek*. (Jakarta: Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, 2008)
- M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet.2, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hal. 25-26.
- Munir Faudi, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002).
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Universitas Indonesia, 1986)
- Soemitro, Kenny Hanitijo, *Metode Penulisan Hukum dan Juri Metri*, (Semarang: Ghalia Indonesia, 1988)