

**Perbuatan Melawan Hukum Atas Lelang Jaminan Hak Tanggungan
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2715 K/PDT/2018)**

Mangisara Darmawan Siagian
Mahasiswa Magister Hukum Fakultas Hukum
Universitas Islam Sumatera Utara.
darmawans@gmail.com

Abstract

Mortgage rights to land along with objects related to land, are guarantee rights which are imposed on land rights as mentioned in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Matters, whether or not following other objects constitute one unit with the land, to pay off certain debts, which gives certain creditors priority over other creditors.

The problems in this study are: the terms of an auction that can meet the onrechtmatige daad, the auction that violates the provisions of the law, legal considerations by the judge in the execution auction in the decision of the Supreme Court Number 2715 K / PDT / 2018.

This research is descriptive with a normative juridical approach. "The normative juridical approach is to emphasize the science of law with a focus on secondary data, in the form of primary, secondary and tertiary legal materials", and to complete the data carried out by gathering relevant materials and conducting library studies where data will then be analyzed juridical.

It was concluded that the terms of an auction that can meet the onrechtmatige daad, the conditions that must be met are: Acts (daad), the understanding of the existence of an act against the law is that the act violates applicable regulations. The existence of an error (schuld), the second condition that must be met is the existence of an error, in this case means the perpetrator's actions must contain intentional or negligent elements. Loss (schade), against the victim / plaintiff. The auction that violates the provisions of the law is the role of the District Court in the implementation of the execution of security of responsibility with the help of judges beginning with the creditor submitting an application through the District Court. The District Court issued a summons to summon the debtor to be given a warning. The creditor submits an aanmaning request and submits a request to confiscate the execution of the collateral object. Creditors submit a public auction or execution auction. The Chairperson of the District Court issued a Determination of Execution Auction. The Registrar announces the schedule in a daily newspaper twice a month and a half. Registrar gives the applicant and the respondent the schedule. The Registrar submits the Minutes of the Auction, the Plaintiff's claim was declared unacceptable, based on the fact that the Judex Facti / Semarang High Court decision in this case was not contrary to law and / or law.

Keywords : **Unlawful Acts, Auction, Guarantees, Mortgage Rights.**

Abstrak

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah : syarat-syarat suatu lelang yang dapat memenuhi *onrechtmatige daad*, pelaksanaan lelang yang melanggar ketentuan undang-undang, pertimbangan hukum oleh hakim dalam lelang eksekusi dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2715 K/PDT/2018.

Penelitian ini bersifat deskriptif dengan pendekatan yuridis normatif. "Pendekatan yuridis normatif yaitu menekankan pada ilmu hukum dengan menitik beratkan pada data sekunder, yang berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tertier", dan untuk melengkapi data dilakukan dengan mengumpulkan bahan-bahan yang relevan dan melakukan studi pustaka yang selanjutnya data akan dianalisis secara yuridis.

Disimpulkan bahwa syarat-syarat suatu lelang yang dapat memenuhi *onrechtmatige daad*, syarat yang harus terpenuhi adalah: Perbuatan (*daad*), pengertian dari adanya perbuatan melawan hukum adalah perbuatan tersebut melanggar peraturan yang berlaku. Adanya Kesalahan (*schuld*), Syarat kedua yang harus dipenuhi adalah adanya kesalahan, dalam hal ini berarti perbuatan pelaku harus mengandung unsur sengaja atau lalai. Kerugian (*schade*), terhadap korban/penggugat. Pelaksanaan lelang yang melanggar ketentuan undang-undang merupakan peran Pengadilan Negeri dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dengan pertolongan hakim diawali dengan kreditor mengajukan permohonan lewat Pengadilan Negeri. Pengadilan Negeri mengeluarkan somasi untuk memanggil debitur guna diberi tegoran. Kreditor mengajukan permohonan *aanmaning* serta mengajukan permohonan sita eksekusi obyek jaminan. Kreditor mengajukan lelang eksekusi atau penjualan dimuka umum. Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan Penetapan Lelang Eksekusi. Panitera mengumumkan jadwal tersebut disurat kabar harian sebanyak 2 kali setengah bulan. Panitera memberikan pemohon dan termohon jadwal tersebut. Panitera menyerahkan Berita Acara Lelang, gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, berdasarkan pertimbangan ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang.

Kata Kunci : Perbuatan Melawan Hukum, Lelang, Jaminan, Hak Tanggungan.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Eksistensi Hukum Jaminan merupakan hal yang penting untuk melindungi kepentingan bank (*kreditor*) sebagai penyedia dana yang memerlukan jaminan dan perlindungan hukum ketika akan memberikan kredit kepada nasabah (*debitor*).

Jaminan juga memiliki peranan penting bagi bank dalam pemberian kredit,

karena jaminan memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji (*wanprestasi*), yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Sesuai dengan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan No 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut UU Perbankan) ditegaskan bahwa bank wajib melakukan analisis yang

mendalam, yang kemudian dijelaskan pada Penjelasan Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan bahwa keyakinan bank terbentuk dari hasil penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur, dikenal dengan analisa *Five C*¹.

Penjelasan pasal tersebut memuat ketentuan bahwa bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan praktik usaha dari debitur untuk memenuhi prestasinya, jika suatu saat debitur wanprestasi maka bank dapat mengambil obyek jaminan untuk melunasi hutangnya.

Bertitik tolak dari penjelasan Pasal 8 UU Perbankan tersebut diatas maka apabila debitur cidera janji, bank pada dasarnya dapat serta mengambil jaminan yang diberikan kreditor sebagai pelunasan hutangnya. Namun apakah pelaksanaannya dapat berjalan semudah itu, karena debitur sendiri juga memiliki hak-hak yang dihormati pula, serta bagaimana proses pelaksanaan eksekusinya sehingga masing-masing pihak, baik debitur maupun kreditor dalam hal ini bank tidak dirugikan kepentingannya, khususnya menyangkut jaminan berupa tanah yang dibebani dengan hak tanggungan.

Di dalam Hukum Jaminan dikenal 2 jenis jaminan kredit yaitu, Jaminan Perorangan dan Jaminan Kebendaan. Pada prakteknya jaminan kebendaan mempunyai posisi paling penting dan strategis, karena hak yang dilahirkan oleh jaminan jenis ini adalah hak kebendaan. Tidak seperti jaminan perorangan yang melahirkan hak

perorangan, hak kebendaan bersifat *mutlak/absolut*, yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun. Kemudian hak kebendaan akan mengikuti bendanya ke tangan siapapun benda itu berada. Dalam hal pelunasan pun pemegang hak kebendaan harus lebih didahulukan pembayarannya. Jaminan kebendaan yang paling banyak diminta oleh bank adalah berupa tanah yang masuk ke dalam lembaga jaminan Hak tanggungan, karena secara ekonomi tanah mempunyai prospek yang menguntungkan baik secara kuantitas maupun kualitas.

Hak tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi kecuali bila diperjanjikan di dalam Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT)-nya. Dengan demikian sekalipun utang sudah dibayar sebagian, Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan. Namun bila hak tanggungan dibebankan kepada beberapa obyek, maka dapat diperjanjikan bahwa pelunasan angsuran utang yang besarnya sama dengan nilai masing-masing obyek akan membebaskan obyek tersebut dari hak tanggungan, sehingga hak tanggungan hanya membebani sisanya saja.

Seperti telah disebutkan di atas, hak tanggungan memberi kedudukan kepada pemegang sebagai kreditor yang diutamakan atau diistimewakan (*preferen*). Seperti kita ketahui dalam KUHPerdara, kreditor dibedakan antara *kreditor konkuren* dan *kreditor preferen*.

Di dalam Pasal 1131 KUHPerdara disebutkan bahwa segala kebendaan dari si berutang (*debitur*), baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di

¹ Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbessy, 2013, *Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan*, Surabaya, Revka Petra Media, h. 13.

kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan yang dibuatnya. Hal ini berarti bahwa segala harta kekayaan seseorang menjadi jaminan untuk seluruh utang-utangnya. Bila pada saat utangnya jatuh tempo dan ia lalai dalam memenuhi kewajibannya terhadap krediturnya, maka kekayaan orang itu dapat disita dan dilelang, yang hasilnya kemudian digunakan untuk memenuhi kewajiban atau membayar hutang kepada krediturnya.

Pemberian objek jaminan dalam perjanjian kredit dilakukan oleh debitur sebagai Pemilik Jaminan, namun dalam praktek tidak selalu demikian. Pemberian objek jaminan kepada kreditor dalam perjanjian kredit dapat pula dilakukan oleh pihak ketiga sebagai Pemilik Jaminan di mana jika debitur tidak melakukan kewajibannya sebagaimana mestinya terhadap kreditor (*wanprestasi*) bahkan pembayarannya macet, maka objek jaminan yang merupakan milik Pemilik Jaminan perlu dilakukan eksekusi.

Pelaksanaan eksekusi ini sebenarnya tidak diperlukan apabila pihak yang dikalahkan dengan sukarela mentaati bunyi putusan pengadilan. Akan tetapi dalam kenyataannya tidak semua pihak mentaati bunyi putusan pengadilan tersebut dengan sepenuhnya. Oleh karena itu diperlukan suatu aturan bilamana putusan tidak ditaati dan bagaimana cara pelaksanaannya.

Semua putusan pengadilan mempunyai kekuatan eksekutorial yaitu kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa oleh alat-alat Negara. Suatu putusan pengadilan dikatakan mempunyai kekuatan eksekutorial karena adanya kepala putusan, yang berbunyi : "Demi Keadilan Berdasarkan

Ketuhanan Yang Maha Esa". Namun tidak semua putusan pengadilan dalam melaksanakannya dilakukan secara paksa oleh alat-alat Negara, tetapi hanya putusan pengadilan yang diktumnya bersifat "*condemnatoir*", sedangkan putusan yang diktumnya bersifat *declaratoir* dan *contitutief* tidak memerlukan sarana-sarana untuk melaksanakannya.²

Putusan yang bersifat *condemnatoir* merupakan putusan yang berisi penghukuman terhadap tergugat atau termohon untuk melakukan suatu prestasi, akibat dari putusan *condemnatoir* adalah diberikannya hak kepada penggugat atau pemohon untuk meminta tindakan eksekusi terhadap tergugat atau termohon, sedangkan Putusan *declaratoir* adalah putusan yang hanya menegaskan atau menyatakan suatu keadaan hukum semata-mata. Misalnya putusan tentang keabsahan anak angkat menurut hukum, putusan ahli waris yang sah, sementara Putusan *contitutief* adalah putusan yang dapat meniadakan suatu keadaan hukum atau menimbulkan suatu keadaan hukum yang baru. Misalnya: putusan tentang perceraian, putusan yang menyatakan seseorang jatuh pailit.³

Putusan pengadilan ini dilaksanakan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang mula-mula memutus perkara tersebut. Pelaksanaan putusan pengadilan dimulai dengan menegur pihak yang kalah untuk dalam 8 (delapan) bulan memenuhi putusan suka rela. Apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan dengan suka rela, baru pelaksanaan yang sesungguhnya dimulai.

Jadi dapat disimpulkan, bahwa putusan pengadilan ini adalah merupakan tindak lanjut dari apa

² H. Riduan Syahrani, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, h. 117.

³ Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafik, 2011), 212.

yang merupakan kewajiban dari pihak yang kalah dalam suatu perkara untuk memenuhi prestasinya, yang merupakan hak dari pihak yang menang dalam suatu perkara sebagaimana tercantum dalam putusan pengadilan.

Adapun yang disebut dengan eksekusi hak tanggungan adalah jika debitur cidera janji maka obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan mendahului dari para kreditor yang lain.

Dengan demikian jika debitur cidera janji pemegang hak tanggungan dapat langsung minta kepada Kantor Lelang Negara untuk menjual dalam pelelangan umum obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Tata cara ini yang paling mudah dan singkat, oleh karena kreditor tidak perlu mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan. Dan ini merupakan salah satu kelebihan pelaksanaan lelang eksekusi tanpa melalui proses penetapan pengadilan, di samping biaya pelaksanaan pelelangan yang murah. Meskipun sebenarnya, pelaksanaan eksekusi melalui penetapan pengadilan mempunyai kekuatan eksekutorial yang kuat.

Khusus mengenai eksekusi dengan pertolongan hakim yang menjadikan Pasal 224 HIR / 258 RBg sebagai dasarnya, dibutuhkan keterlibatan dan peran dari Pengadilan Negeri dimana debitur diam atau

tinggal, dalam hal ini wewenang Ketua Pengadilan Negeri setempat.

Permasalahan yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2715 K/PDT/2018 bahwa Tergugat telah melakukan tindakan penekanan dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) kepada Penggugat maka akan dilakukan upaya hukum perbuatan tindak pidana karena menyimpang dari tata cara hukum jual beli keperdataan secara hukum dan menghukum kepada Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa berupa HM. No. 1189 luas 250 m2 dan HM. No. 309 luas 1740 m2 An.Penggugat kepada Penggugat dalam keadaan sempurna tanpa sarat dan menghalangi atas hak milik Penggugat menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnnya, dengan siapa saja yang menguasai tanpa hak bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat hukum terkait.

Hal diatas dapat kita lihat akan banyaknya kebutuhan masyarakat akan pinjaman yang praktis bahkan dengan jaminan sekalipun. Dimana kebanyakan pihak peminjam tidak mengetahui pasti akan akibat dari kelalaian dirinya nanti dalam melakukan pembayaran yang berakibat pada di eksekusinya jaminan yang diberikannya kepada pemilik dana. Hal ini biasanya disadari dan disesali jikalau dirinya telah mendapat surat teguran dan peringatan akan dilaksanakannya lelang terhadap objek jaminan yang diberikannya.

Kedepannya diharapkan agar masalah peminjaman ini dibuat aturan yang lebih mudah bagi masyarakat terutama bagi mereka yang ingin memulai usaha atau mengembangkan usaha, karena dengan hal

itu kemungkinan kedepannya lebih banyak menciptakan lapangan kerja sehingga dapat mengurangi tingkat pengangguran serta tingkat pelaku kejahatan yang kebanyakan beralasan tidak adanya pekerjaan untuk memenuhi kebutuhan hidup.

Dalam hal terjadinya wanprestasi atas pinjaman kredit yang dilakukan masyarakat diharapkan dapat menyelesaikannya dengan jalan kekeluargaan agar dapat meminimalkan gugatan ke pengadilan serta penjualan barang jaminan. Terhadap barang jaminan yang hendak dilelang karena wanprestasi yang dilakukan oleh peminjam uang maka diharapkan penyelenggaraan lelang diketahui oleh pihak kreditur dan debitur serta pihak-pihak terkait yang mungkin sebagai pengawas dalam eksekusi lelang atas perjanjian kredit tersebut.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka ditentukan perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana syarat-syarat suatu lelang yang dapat memenuhi *onrechtmatige daad*?
2. Apakah pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh lembaga lelang swasta melanggar ketentuan undang-undang?
3. Bagaimana pertimbangan hukum oleh hakim dalam lelang eksekusi dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2715 K/PDT/2018?

C. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu “menggambarkan keadaan atau suatu fenomena yang berhubungan dengan

permasalahan yang akan diteliti”.⁴ Deskriptif analitis akan dikaji peraturan-peraturan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan yang menyangkut permasalahan yang telah diidentifikasi.

2. Metode Pendekatan

Pendekatan dalam penelitian ini dilakukan secara metode penelitian yuridis normatif. "Pendekatan yuridis normatif yaitu menekankan pada ilmu hukum dengan menitik beratkan pada data sekunder, yang berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tertier".⁵

3. Objek Penelitian

Adapun objek penelitian dalam penulisan tesis ini adalah Putusan Nomor 2715 K/PDT/2018.

4. Alat Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan melaksanakan penelitian kepustakaan (*library reseacrh*), yaitu dengan metode pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pandangan/doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan dan pembahasan dalam penelitian ini.

⁴ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2003, h. 36

⁵ *Ibid*, h. 37

Alat pengumpulan data merupakan landasan utama dalam menyusun tesis ini yang didasarkan atas : Penelitian Kepustakaan (*library research*), dengan metode ini penulis dapat mengumpulkan bahan-bahan kepustakaan, berupa buku-buku, majalah, dokumen-dokumen, serta sumber-sumber teoritis lainnya sebagai dasar penyelesaian pokok masalah dalam tesis ini.

5. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data

a. Jenis Data

Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Data kualitatif, yaitu data yang disajikan dalam bentuk kata verbal bukan dalam bentuk angka. yang termasuk data kualitatif dalam penelitian ini yaitu gambaran umum obyek penelitian.⁶

b. Sumber Data

Sumber data penelitian ini adalah sekunder. Data sekunder dalam penelitian ini bersumber dari :

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan mengenai eksekusi lelang hak tanggungan.
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer berupa buku-buku yang berhubungan dengan objek yang diteliti
- 3) Bahan hukum tertier yakni yang memberikan informasi lebih lanjut mengenai bahan hukum

primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum.

6. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.

Pelaksanaan analisis data dalam penelitian ini, terdapat 3 (tiga) aspek kegiatan yang penting untuk dilakukan, yaitu: menulis catatan, mengidentifikasi konsep-konsep dan mengembangkan batasan konsep dan teori. Proses analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini meliputi beberapa tahapan, yaitu:

a. Analisis data

Analisis data dilakukan semenjak data diperoleh secara studi pustaka. Dari analisa data diperoleh tema dan rumusan hipotesa. Untuk menuju pada tema dan mendapatkan rumusan hipotesa, tentu saja harus berpatokan pada tujuan penelitian dan rumusan masalahnya.

b. Reduksi data

Reduksi data merupakan kegiatan proses pengurangan data dan juga penambahan data. Dalam mereduksi data dapat terjadi pengurangan data dan juga penambahan data yang dianggap relevan dengan

⁶ Noeng Muhadjir, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta : Rakesarasin, 1996), h. 2.

permasalahan yang diteliti sehingga dihasilkan data yang sempurna.

c. Penyajian data

Setelah proses reduksi data, maka tahapan selanjutnya adalah penyajian data. Penyajian data merupakan proses pengumpulan informasi yang disusun berdasar kategori atau pengelompokan-pengelompokan yang diperlukan.

d. Interpretasi data

Setelah melalui tahapan penyajian data, maka tahap selanjutnya adalah proses pemahaman makna dari serangkaian data yang telah tersaji, dalam wujud yang tidak sekedar melihat apa yang tersurat, namun lebih pada memahami atau menafsirkan mengenai apa yang tersirat di dalam data yang telah disajikan.

e. Penarikan kesimpulan/verifikasi.

Tahapan terakhir dari analisis data adalah penarikan kesimpulan/verifikasi, tahap ini merupakan proses perumusan makna dari hasil penelitian yang diungkapkan dengan kalimat yang singkat-padat dan mudah difahami, serta dilakukan dengan cara berulang kali melakukan peninjauan mengenai kebenaran dari penyimpulan itu, khususnya berkaitan dengan relevansi dan konsistensinya terhadap judul, tujuan dan perumusan masalah yang ada.

II. PEMBAHASAN

A. Syarat-syarat Suatu Lelang Yang Dapat Memenuhi *Onrechtmatige Daad*

Indonesia sebagai *rechtstaat* memberikan perlindungan berupa upaya hukum kepada masyarakatnya, upaya hukum ini dapat dilakukan oleh warga negaranya apabila terdapat suatu ketidakpuasaan melalui gugatan, atau dalam hal ini adalah gugatan pelaksanaan lelang yang mayoritas disebabkan oleh *onrechtmatige daad*. Penentuan ada tidaknya perbuatan melawan hukum tidak terlepas dari klausa pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* Indonesia yang berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

Dari klausa pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* Indonesia tersebut, kita dapat menyimpulkan secara singkat bahwa untuk menyatakan *onrechtmatige daad* harus memenuhi unsur kumulatif ,yaitu adanya perbuatan (*daad*), kesalahan (*schuld*), kerugian (*schade*) , dan kausalitas (*causality*). Dalam pengertian secara sempit, perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatige daad* dapat diartikan bahwa orang yang melakukan perbuatan pelanggaran terhadap orang lain atau dia telah berbuat sesuatu yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri. Secara terminologi, pengertian dari "Perbuatan Melawan Hukum" adalah terjemahan dari kata *onrechtmatige daad*, yang dapat kita

jumpai dalam *Burgerlijk Wetboek* Buku Ketiga tentang Perikatan.⁷

Di negeri Belanda, perkembangan sejarah tentang pengertian *onrechtmatige daad* terbagi menjadi tiga periode waktu, yaitu:

a. Sebelum tahun 1838

Pada periode ini, terdapat kodifikasi pada tahun 1838 yang membawa perubahan besar terhadap pengertian *onrechtmatige daad* yang pada periode ini PMH diartikan sebagai *on wetmatigedaad* (perbuatan yang melanggar UU) yang memiliki artian bahwa perbuatan tersebut sebatas hanya bertentangan dengan UU yang berlaku.

b. Pada Tahun 1838 sampai dengan 1919

Pada periode waktu ini, pengertian PMH (*onrechtmatige daad*) menjadi lebih luas dari sebelumnya, sehingga dapat mencakup pelanggaran terhadap hak subjektif. Pada pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* Indonesia diartikan sebagai perbuatan atau tindakan yang melawan hukum atau disebut juga dengan *culpa in committendo*. Sedangkan dalam Pasal 1366 *Burgerlijk Wetboek* Indonesia diartikan sebagai perbuatan melawan hukum dengan cara melalaikan atau yang disebut juga dengan *culpa in ommittendo*.

c. Setelah tahun 1919

Pada periode waktu ini, juga terjadi penafsiran luas terhadap PMH pada pasal 1365 KUHPer Indonesia melalui putusan Hoge Raad. Pengertian PMH (*onrechtmatige daad*) pada periode ini tidak hanya sebatas melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan

yang tertulis ,tetapi juga termasuk didalamnya perbuatan yang melanggar hak orang lain yang telah dijamin hukum dapat dikategorikan sebagai PMH (*onrechtmatige daad*), selain itu perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan yang bertentangan dengan kewajiban pelaku, serta yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain dapat dikategorikan sebagai PMH (*onrechtmatige daad*) karena pengertian PMH (*onrechtmatige daad*) mengalami perluasan.⁸

Untuk mengkaji apakah suatu perbuatan (*daad*) tersebut dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*), maka syarat yang harus terpenuhi adalah :

1. Perbuatan (*daad*)

Secara luas pengertian dari adanya perbuatan melawan hukum adalah perbuatan tersebut melanggar peraturan yang berlaku. Perbuatan dalam hal ini terbagi menjadi 2, yaitu perbuatan yang tampak secara aktif dan tidak aktif. Dalam PMH, tidak terdapat unsur yang menandakan adanya "persetujuan atau kata sepakat" dan tidak terdapat juga unsur yang menandakan "causa yang diperbolehkan". Dalam perkara lelang, *onrechtmatige daad* biasa ditujukan kedalam suatu pengertian dimana adanya penetapan nilai limit atau harga lelang yang terlalu rendah dibawah nilai jual objek pajak sehingga bertentangan dengan asas kepatutan , asas kewajaran dan juga melanggar hak pemilik atas barang . Selain itu juga bertentangan dengan kewajiban hukum bagi kreditur selaku penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang (nilai limit)

⁷ Prayogo, Sedyo .2016. *Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian* . Jurnal Pembaharuan Hukum,3 (2). h. 281

⁸ Febriliana , M. 2017. *Perbuatan Melawan Hukum*, Universitas Sumatera Utara.

sesuai dengan PMK, yang akhirnya bertentangan juga dengan kepatutan dalam masyarakat.⁹ Perluasan definisi dari *onrechtmatige daad* juga memiliki artian bahwa perbuatan tersebut tidak hanya melanggar peraturan perundang-undangan yang tertulis, tetapi juga termasuk didalamnya pelanggaran hak, kewajiban, kesusilaan dan norma.

2. Adanya Kesalahan (*schuld*)

Syarat kedua yang harus dipenuhi adalah adanya kesalahan (*schuld*), dalam hal ini berarti perbuatan pelaku harus mengandung unsur sengaja atau lalai. Perbuatan dapat dipertanggungjawabkan oleh pelaku apabila dalam perbuatan tersebut terdapat unsur kesengajaan atau kelalaian. Dalam perkara lelang, kebanyakan penggugat selalu mendalilkan bahwa adanya suatu atau lebih kesalahan (*schuld*) dalam konteks pembuatan dokumen yang menjadi persyaratan lelang.

3. Kerugian (*schade*)

Syarat yang ketiga adalah adanya kerugian (*schade*) terhadap korban atau penggugat. Kerugian menurut pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* Indonesia terbagi dua, yaitu kerugian materiil (kerugian yang diderita oleh seseorang dalam bentuk uang atau benda) dan immaterial (kerugian yang diderita oleh seseorang berupa sesuatu yang tidak dapat dinilai oleh uang seperti nama baik dan sakit). Adanya ganti rugi merupakan hal terpenting dikarenakan jika terdapat kerugian, maka ganti rugi harus dilakukan untuk mengembalikan keadaan seperti semula. Dalam perkara lelang, kerugian biasanya diderita karena adanya penetapan

nilai limit yang rendah sehingga menyebabkan objek lelang terjual dengan harga yang tidak wajar.

4. Kausalitas

Syarat yang keempat adalah adanya kausalitas atau hubungan sebab dan akibat. Hubungan sebab akibat ini ditujukan kepada hubungan klausul antara perbuatan dan kerugian. Dalam hubungan kausalitas terdapat beberapa teori, yaitu teori hubungan sebab akibat secara *proximate causa* dan secara faktual (*causation in fact*) memiliki pengertian bahwa hubungan tersebut merupakan masalah fakta atau sebatas yang secara faktual apa yang telah terjadi dan nyata diderita oleh seseorang (*sine qua non*)

Untuk memperjelas suatu perbuatan bagaimana yang dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan dapat dijadikan sebagai dalil atau faktor pembatalan lelang objek jaminan, maka dalam hal ini contoh yang akan digunakan adalah penetapan nilai limit yang rendah. Definisi yang didapati dari PMK No.27 Tahun 2016, lelang memiliki definisi: penjualan atas barang yang memiliki sifat terbuka untuk umum dan adanya penawaran harga yang dilakukan secara tertulis maupun lisan untuk mencapai harga tertinggi, pelaksanaan lelang mensyaratkan untuk didahului dengan Pengumuman Lelang. Dalam pelaksanaan lelang terdapat juga beberapa syarat yang dalam prosesnya merupakan suatu kewajiban yang harus ada, salah satu diantaranya adalah penetapan nilai limit (harga lelang) objek jaminan yang akan dieksekusi melalui lelang. Nilai limit sendiri memiliki definisi yang tercantum didalam Pasal 1, yaitu : "Nilai Limit adalah harga

⁹ Fuady, Munir. 2013. *Perbuatan Melawan Hukum-Pendekatan Kontemporer*. Citra Aditya Bakti. Bandung. h. 10.

minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.”

Penetapan nilai limit terhadap objek yang akan dieksekusi ditentukan dan merupakan kewajiban penjual untuk menentukan harga lelang dan penetapan harga limit tersebut harus berdasarkan penilaian dari pihak penilai yang independen dan harus sesuai nilai likuidasi.¹⁰ Pejabat Lelang memiliki kewenangan untuk mengesahkan penawar tertinggi sebagai pemenang lelang apabila penawaran yang diajukan telah mencapai harga limit yang ditentukan. Penetapan nilai atau harga limit sendiri merupakan tanggung jawab dari penjual, hal ini sesuai dengan ketentuan pada pasal 17 ayat 1 huruf e PMK, yang berbunyi :

“Penjual bertanggung jawab terhadap:

- a. keabsahan kepemilikan barang;
- b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
- c. penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak;
- d. penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli; dan
- e. penetapan Nilai Limit. “

Tanggungjawab atas penetapan harga limit dilimpahkan kepada penjual, argumentasi ini sesuai dengan ketentuan pada pasal 44 ayat (4) PMK:

- (1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
 - a. penilaian oleh Penilai; atau
 - b. penaksiran oleh Penaksir.
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen

berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

- (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.
- (4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II. “

Penetapan nilai atau harga limit haruslah berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai yang bersifat independen. Penilai dapat berupa orang pribadi atau perusahaan terjamin kenetralannya dan professional dalam melaksanakan tugas penilaian, hal ini bertujuan untuk menghindari adanya *conflict of interest* (konflik kepentingan) terhadap objek yang dinilainya dan penaksiran oleh penaksir yang berasal dari internal pemohon lelang ataupun pemilik barang.¹¹ Tetapi tidak jarang penetapan nilai atau harga limit terhadap objek jaminan yang akan dieksekusi terlalu rendah dan terdapat perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh penjual dalam menentukan nilai limit tersebut. Perbuatan yang termasuk *onrechtmatige daad* dalam penetapan harga limit yang rendah pada lelang eksekusi dapat digunakan sebagai dasar pertimbangan bagi hakim untuk menentukan *onrechtmatige daad* yang menjadi faktor pembatalan lelang atas dasar putusan hakim dengan pertimbangan bahwa

¹⁰ Rianto, R. D. (2017). *Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah*. Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum.

¹¹ *Ibid.*

perbuatan tersebut memenuhi unsur-unsur PMH yang diatur dalam pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek Indonesia* yang menyebabkan kerugian (*schade*) dan kausalitas atau sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian.

Dalam hal ini contoh riil yang dapat digunakan adalah ketika penjual bekerjasama dengan penilai secara melawan hukum dalam menetapkan harga limit yang rendah, dimana perbuatan tersebut dilakukan secara sengaja sehingga karena perbuatannya tersebut menyebabkan adanya pihak yang merasa dirugikan atas perbuatan tersebut. Dari contoh tersebut, dapat dilihat bahwa sebuah *onrechtmatige daad* dalam pelaksanaan lelang dapat dengan jelas menjadi dasar pertimbangan membatalkan lelang karena tidak memenuhi ketentuan pelaksanaan lelang yang berlaku dan hanya atas dasar putusan hakim. Walaupun pada pasal 4 PMK Nomor 27 Tahun 2016 menyebutkan lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Tetapi “tidak dapat dibatalkan “tersebut mengandung syarat “lelang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku”, sehingga pembatalan lelang yang sudah dilaksanakan tetap dapat dilakukan jika proses pelaksanaan lelang tersebut tidak sesuai peraturan yang berlaku atau melawan hukum.

B. Pelaksanaan Lelang Yang Dilakukan Oleh Lembaga Lelang Swasta Yang Dikatakan Melanggar Ketentuan Undang-Undang

Pemerintah melalui Keputusan Menteri Keuangan No. 47/KMK.01/1996 tanggal 25 Januari 1996 dan Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN)

No.1/PN/1996, telah melakukan deregulasi di bidang lelang.

Dengan deregulasi tersebut pemerintah telah membuka peluang usaha baru bagi dunia usaha untuk mendirikan Balai Lelang, guna menyelenggarakan jasa penjualan barang secara profesional.

Peraturan yang mengatur tentang Balai Lelang saat ini adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tanggal 30 November 2005 tentang Balai Lelang. Menurut Peraturan Menteri Keuangan tersebut, Balai Lelang adalah Perseroan Terbatas (PT) yang didirikan oleh swasta nasional, patungan swasta nasional dengan swasta asing, atau patungan BUMN/D dengan swasta nasional/asing yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan operasional usaha Balai Lelang.

1. Izin Operasional Balai Lelang

Permohonan ijin operasional Balai Lelang diajukan secara tertulis kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) di atas kertas bermaterai sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Permohonan ijin harus dilengkapi dengan dokumen persyaratan ijin operasional Balai Lelang, yaitu:

- a. Akta Pendirian PT. Balai Lelang, yang dibuat di hadapan Notaris dan telah disahkan oleh instansi yang berwenang.
- b. Mempunyai modal disetor sekurang-kurangnya Rp. 1.000.000.000,-
- c. Proposal pendirian Balai Lelang, yang memuat antara lain:
 - 1) Ruang lingkup kegiatan Balai Lelang;
 - 2) Struktur organisasi atau personil, termasuk tenaga penilai, tenaga hukum apabila tenaga penilai dan tenaga hukum bekerja sebagai

- karyawan Balai Lelang yang bersangkutan; dan
- 3) Sasaran jangka pendek atau rencana kegiatan lelang selama 1 (satu) tahun.
- d. Neraca awal yang dibuat oleh akuntan publik dilengkapi dengan bukti-bukti pendukung seperti rekening koran.
 - e. Mempunyai atau menyediakan fasilitas antara lain:
 - 1) Fasilitas kantor dengan luas sekurang-kurangnya 100 m²
 - 2) Fasilitas lokasi/tempat untuk memonitor pelaksanaan lelang melalui internet;
 - 3) Fasilitas lokasi/tempat penyimpanan barang dengan luas sekurang-kurangnya 200 m², kecuali Balai Lelang yang kegiatan usahanya hanya untuk barang tidak bergerak.
Fasilitas tersebut di atas harus dibuktikan dengan data pendukung antara lain sertifikat atau surat tanda bukti kepemilikan atau surat perjanjian sewa dengan jangka waktu sewa minimal 2 (dua) tahun dan foto sebagai data pendukung tersedianya fasilitas.
 - f. Fotokopi identitas para pemilik/pemegang saham dan direksi Balai Lelang dengan menunjukkan aslinya.
 - g. Fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Balai Lelang, para pemilik/pemegang saham dan direksi Balai Lelang dengan menunjukkan aslinya.
 - h. Surat pernyataan dari para pemilik/pemegang saham dan direksi Balai Lelang bahwa yang bersangkutan tidak memiliki kredit macet di bank pemerintah/swasta dan tidak termasuk dalam Daftar Orang Tercela/DOT.
 - i. Surat keterangan domisili kantor Balai Lelang dan kelurahan setempat dan telah memiliki Surat Izin Tempat Usaha (SITU) yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
 - j. Rekening koran bulan berjalan atas nama PT. Balai Lelang yang bersangkutan.
 - k. Mempunyai atau menyediakan tenaga penilai dan tenaga hukum (*legal office*) dengan syarat:
 - 1) Untuk tenaga penilai dibuktikan dengan sertifikat pendidikan penilai, kartu anggota organisasi profesi penilai, pengalaman kerja dan surat perjanjian kerja apabila tenaga penilai yang bersangkutan berasal dan luar Balai Lelang;
 - 2) Untuk tenaga hukum dilengkapi dengan ijazah pendidikan di bidang hukum, pengalaman kerja sebagai Tenaga Hukum dan surat perjanjian kerja apabila tenaga hukum yang bersangkutan berasal dari luar Balai Lelang.
 - l. Nota kesepakatan antara Balai Lelang dengan Pejabat Lelang Kelas II dalam hal di wilayah kedudukan Balai Lelang terdapat Pejabat Lelang Kelas II dan sekurang-kurangnya memuat antara lain:
 - 1) Besaran imbalan jasa dari penjual/pemilik barang kepada Balai Lelang;
 - 2) Cara pembayaran imbalan jasa;
 - 3) Pembagian uang jaminan wanprestasi; dan
 - 4) Jangka waktu penyeteroran Hasil Bersih Lelang dari Balai Lelang kepada pemilik barang.

Balai Lelang yang pindah alamat/tempat kedudukan wajib melaporkan secara tertulis kepada kepala Kanwil di tempat yang lama dan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah kepindahan, dan wajib melengkapi permohonan pindah alamat dengan dokumen:

- a. Akta pernyataan keputusan rapat yang dibuat di hadapan Notaris tentang perubahan alamat Balai Lelang.
- b. Surat keterangan penerimaan lapanan Akta Perubahan Anggaran dasar dari Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia.
- c. Surat Pernyataan tersedianya fasilitas kantor dan lainnya.
- d. Fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Balai Lelang dari para pemilik/pemegang saham Balai Lelang sesuai alamat terbaru.
- e. Surat keterangan domisili Kantor Balai Lelang dari kelurahan setempat dan telah memiliki Surat Ijin Tempat Usaha yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.

Pemberian ijin perpindahan alamat/tempat kedudukan Balai Lelang diberikan setelah persyaratan sebagaimana dimaksud di atas terpenuhi dan telah dilakukan peninjauan lapangan.

Balai Lelang yang mendirikan kantor perwakilan wajib melaporkan secara tertulis kepada Direktur Jenderal dengan tembusan Kepala Kanwil tempat kedudukan Balai Lelang dan/atau tempat kantor perwakilan sebelum tanggal pendirian kantor perwakilan.

Balai Lelang yang mengalami perubahan kepemilikan/pemegang saham atau digabungkan dengan Balai Lelang lain wajib meminta ijin secara tertulis kepada

Direktur Jenderal dengan tembusan Kepala Kanwil tempat kedudukan Balai Lelang sebelum kepemilikan/pemegang saham atau penggabungan, dengan dilampiri:

- a. Fotokopi identitas calon pemegang saham/direksi yang baru dengan menunjukkan aslinya;
- b. Fotokopi NPWP calon pemegang saham/direksi yang baru dengan menunjukkan aslinya;
- c. Surat Pernyataan dari pemegang saham/direksi yang baru bahwa yang bersangkutan tidak memiliki kredit macet di bank pemerintah/swasta dan tidak termasuk dalam Daftar Orang Tercela.

Balai Lelang yang mengalami perubahan kepemilikan/pemegang saham wajib melengkapi dokumen perubahan kepemilikan/pemegang saham:

- a. Akta pernyataan keputusan rapat yang dibuat di hadapan Notaris tentang perubahan kepemilikan/pemegang saham Balai Lelang.
- b. Surat Keterangan atau pengesahan dari Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia RI tentang perubahan kepemilikan/pemegang saham Balai Lelang.
- c. Fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Balai Lelang dari para pemilik/pemegang saham.
- d. Surat keterangan domisili Kantor Balai Lelang dari kelurahan setempat.

Selanjutnya baik ketentuan di atas maupun ketentuan lain yang menyangkut tentang perubahan terkait dengan Balai Lelang seperti akuisisi, merger dan lain adalah sama ketentuan dalam Undang-Undang Perseroan Terbatas, karena Balai

Lelang yang dimaksud di sini adalah berbentuk badan hukum Perseroan Terbatas.

2. Kegiatan Usaha Balai Lelang Swasta

Kegiatan usaha Balai Lelang adalah menyelenggarakan lelang barang bergerak maupun barang tidak bergerak meliputi:

- a. Lelang Non Eksekusi Sukarela;
- b. Lelang aset BUMN/BUMD berbentuk Persero;
- c. Lelang aset milik bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1999 tentang Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank.

Sedangkan yang tidak termasuk kegiatan usaha Balai Lelang antara lain:

- a. Lelang Eksekusi
- b. Lelang barang milik/dikuasai Negara;
- c. Lelang aset BUMN/BUMD berbentuk Perum dan Perjan;
- d. Lelang Kayu, termasuk lelang kayu Perhutani; dan
- e. Lelang aset dalam restrukturisasi BPPN;
- f. Balai Lelang dikenakan bea lelang sebesar 0.3% (nol koma tiga persen) dan harga lelang dalam setiap pelaksanaan lelang. Dalam hal pelaksanaan lelang terjadi wanprestasi, Balai Lelang tetap dikenakan bea lelang sebesar 0.3% (nol koma tiga persen) dari harga lelang.

Kemudian, Balai Lelang dapat menyelenggarakan kegiatan jasa pra lelang dan/atau jasa pasca lelang untuk lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL meliputi jenis lelang Non eksekusi wajib dan lelang eksekusi. Dalam menyelenggarakan kegiatan pra lelang, Balai Lelang harus mematuhi ketentuan peraturan perundangundangan lelang yang berlaku. Dalam hal Balai Lelang belum mempunyai Pejabat Lelang, pada

setiap kegiatan pra lelang harus menyebutkan/ mencantumkan KPKNL sebagai pelaksana lelang.

a. Kegiatan jasa pra lelang oleh Balai Lelang meliputi:

- 1) Meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan dokumen barang yang akan dilelang.
- 2) Melakukan analisis yuridis terhadap dokumen persyaratan lelang dan dokumen barang yang akan dilelang
- 3) Menerima, mengumpulkan, memilih, memberikan label, dan menyimpan barang yang akan dilelang
- 4) Menguji kualitas dan menilai harga lelang
- 5) Meningkatkan kualitas barang yang akan dilelang
- 6) Mengatur asuransi barang yang akan dilelang, dan/atau
- 7) Memasarkan barang dengan cara-cara efektif, terarah serta menarik baik dengan pengumuman, brosur, katalog maupun cara pemasaran lainnya.

b. Balai Lelang menyelenggarakan kegiatan pelaksanaan lelang yang meliputi:

- 1) Menyelenggarakan lelang dihadapan Pejabat Lelang.
- 2) Menjaga kelancaran pelaksanaan lelang.

Balai Lelang dalam menyelenggarakan kegiatan jasa pelaksanaan lelang wajib mengadakan perikatan perdata dengan Pejabat Lelang Kelas II mengenai pelaksanaan lelang dan honorarium Pejabat Lelang Kelas II.

c. Balai Lelang menyelenggarakan kegiatan pasca lelang yang meliputi:

- 1) Pengaturan sumber pembiayaan untuk memenuhi pembayaran Harga Lelang;

2) Pengaturan pengiriman barang;
dan/atau

3) Pengurusan balik nama barang yang
dibeli atas nama pembeli.

Kemudian, dalam waktu satu tahun, Balai Lelang harus melaksanakan lelang minimal dua kali, tidak termasuk lelang tidak ada peminat, lelang atas barang milik Balai Lelang sendiri dan lelang atas barang milik pemegang saham, direksi atau pegawai Balai Lelang yang bersangkutan.

Dalam melaksanakan lelang, maka Balai Lelang harus mengajukan permohonan pelaksanaan lelang secara tertulis kepada Pejabat Lelang Kelas II disertai dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus. Dalam hal di suatu wilayah jabatan Pejabat Lelang tidak ada Pejabat Lelang Kelas II, Balai Lelang mengajukan permohonan lelang kepada Kepala KPKNL setempat.

Pejabat Lelang Kelas II adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang atas permohonan Balai Lelang selaku kuasa dari Pemilik Barang yang berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II.

Sesuai dengan Pasal 18 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang, maka pelaksanaan lelang melalui Balai Lelang dapat mensyaratkan adanya uang jaminan kecuali lelang non eksekusi sukarela barang bergerak. Besaran uang jaminan ditentukan oleh Penjual paling sedikit 20% dan paling banyak 50% dari perkiraan harga limit, bila ada. Dengan kata lain besaran uang jaminan lelang ditetapkan sesuai

kehendak penjual, dalam hal tidak ada Nilai Limit.

Pelaksanaan lelang yang diselenggarakan oleh Balai Lelang harus ada harga limit, kecuali:

- a. Untuk lelang barang bergerak yang dilaksanakan di dalam kawasan berikat
- b. Pemilik barang tidak mensyaratkan harga limit.

Pelaksanaan lelang, yang dilakukan Balai Lelang Swasta prosedurnya adalah sama dengan yang dilakukan KPKNL, yaitu sesuai dengan prosedur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pasal 52 dan Pasal 58 Peraturan Menteri Keuangan tersebut menyatakan, setiap pelaksanaan lelang, maka Pejabat Lelang membuat Risalah Lelang yang terdiri dari bagian kepala, bagian badan dan bagian kaki, dalam Bahasa Indonesia dan diberi penomoran. Penandatanganan Risalah lelang dilakukan oleh:

- a. Pejabat Lelang pada setiap lembar di sebelah kanan atas dari Risalah Lelang, kecuali lembar yang terakhir;
- b. Pejabat Lelang dan Penjual/Kuasa Penjual pada lembar terakhir dalam hal lelang barang bergerak; dan
- c. Pejabat Lelang, Penjual/Kuasa Penjual dan Pembeli/kuasa Pembeli pada lembar terakhir dalam hal lelang barang tidak bergerak.

Selanjutnya, Balai Lelang wajib melaksanakan pembukuan yang wajib dilakukan dalam:

- a. Buku Register Permintaan;
- b. Buku Kegiatan Pra Lelang;

- c. Buku Penerimaan Lelang dan Penyerahan Barang
- d. Buku Penerimaan dan Penyetoran Uang Hasil Lelang Balai Lelang wajib menyampaikan:
 - a. Laporan Realisasi Pelaksanaan Lelang Triwulanan;
 - b. Laporan Kas/Bank Triwulanan;
 - c. Laporan Kegiatan Tahunan.

Laporan-laporan yang telah disebutkan di atas disampaikan kepada Kepala Kanwil setempat dengan tembusan Direktur Jenderal c.q. Direktur Lelang Negara selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) sesudah bulan laporan, kecuali Laporan Kegiatan Tahunan disampaikan selambat-lambatnya tanggal 10 (sepuluh) bulan Januari.

3. Hak dan Kewajiban Balai Lelang

Dalam melaksanakan kegiatannya Balai Lelang mempunyai hak sebagaimana disebutkan dalam Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang, yaitu:

- a. Mengadakan perjanjian dengan pemilik barang untuk melaksanakan jasa pra lelang;

Balai Lelang Swasta dapat menyelenggarakan kegiatan jasa pra lelang untuk lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL meliputi jenis lelang non eksekusi wajib dan lelang eksekusi. Dalam menyelenggarakan kegiatan pra lelang, Balai Lelang Swasta harus mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan lelang yang berlaku. Dalam hal Balai Lelang belum mempunyai Pejabat Lelang, pada setiap kegiatan pra lelang harus

menyebutkan/mencantumkan KPKNL sebagai pelaksana lelang.

Adapun kegiatan jasa pra lelang oleh Balai Lelang Swasta tersebut meliputi:

- 1) Meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan dokumen barang yang akan dilelang.
- 2) Melakukan analisis yuridis terhadap dokumen persyaratan lelang dan dokumen barang yang akan dilelang
- 3) Menerima, mengumpulkan, memilih, memberikan label, dan menyimpan barang yang akan dilelang
- 4) Menguji kualitas dan menilai harga lelang
- 5) Meningkatkan kualitas barang yang akan dilelang
- 6) Mengatur asuransi barang yang akan dilelang, dan/atau
- 7) Memasarkan barang dengan cara-cara efektif, terarah serta menarik baik dengan pengumuman, brosur, katalog maupun cara pemasaran lainnya.

- b. Mengadakan perjanjian perdata dengan Pejabat Lelang Kelas II untuk melaksanakan jasa pelaksanaan lelang, atau dalam hal di tempat pelaksanaan lelang tidak terdapat Pejabat Lelang Kelas II, mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL setempat;

Dalam menyelenggarakan kegiatan jasa pelaksanaan lelang maka Balai Lelang wajib mengadakan perikatan perdata dengan Pejabat Lelang Kelas II mengenai pelaksanaan lelang dan juga mengenai honorarium Pejabat Lelang Kelas II tersebut.

- c. Mengadakan perjanjian dengan pembeli barang untuk melaksanakan jasa pasca lelang;

Balai Lelang Swasta yang menyelenggarakan lelang dapat mengadakan perjanjian dengan pembeli barang lelang setelah atau pasca lelang, mengenai:

- 1) Pengaturan sumber pembiayaan untuk memenuhi pembayaran Harga Lelang.
- 2) Pengaturan pengiriman barang.
- 3) Pengurusan balik nama barang yang dibeli atas nama pembeli.

Dalam memberikan jasa pasca lelang yang dimaksud maka Balai Lelang Swasta dapat memungut imbalan jasa pasca lelang setelah sebelumnya telah disepakati antara pembeli dengan Balai Lelang Swasta tersebut.

- a. Menerima Salinan dan Kutipan Risalah Lelang dan Pejabat Lelang Kelas II/KPKNL;
- b. Mengusulkan pemandu lelang.

Menurut ketentuan Pasal 34 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan dalam pelaksanaan lelang, maka Pejabat lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang, yang berasal dari Pegawai DJPLN atau dari luar sekarang Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN).

Persyaratan menjadi Pemandu Lelang adalah:

- a. Pemandu Lelang yang berasal dari DJKN:
- 1) sehat jasmani dan rohani;

- 2) pendidikan paling rendah Sekolah Menengah Umum atau yang sederajat; dan

- 3) lulus Diklat Pemandu Lelang dan mendapat surat tugas dari Pejabat yang berwenag.

- b. Pemandu Lelang yang berasal dari luar DJKN:

- 1) sehat jasmani dan rohani; dan
- 2) pendidikan paling rendah Sekolah Menengah Umum atau yang sederajat.

Pemandu Lelang sebagaimana dimaksud di atas diusulkan oleh Penjual/Balai lelang kepada Kepala KPKNL dan/atau Pejabat Lelang yang akan melaksanakan lelang.

Dalam hal pelaksanaan lelang dibantu oleh Pemandu Lelang, Pemandu Lelang dianggap telah mendapat kuasa dari Pejabat Lelang untuk menawarkan barang dengan ketentuan Pejabat Lelang harus tetap mengawasi dan memperhatikan lelang dan/atau penawaran lelang oleh Pemandu Lelang.

Selanjutnya yang menjadi kewajiban Balai Lelang dalam melaksanakan kegiatannya sesuai Pasal 28 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang, yaitu:

- a. Menyerahkan bukti pembayaran uang jaminan penawaran lelang oleh peserta lelang kepada Pejabat Lelang;
- b. Mengembalikan uang jaminan penawaran lelang seluruhnya tanpa potongan kepada peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pembeli;
- c. Menyetorkan Bea Lelang ke Kas Negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah harga lelang dibayar oleh pembeli;

- d. Menyetorkan uang jaminan penawaran lelang dan pembeli yang wan prestasi kepada yang berhak;
- e. Menyetorkan perurugi kepada Pejabat Lelang Kelas II setelah dipotong PPh Pasal 21 oleh Balai Lelang;
- f. Menyetorkan PPh atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang terhutang dan pemilik barang dan PPh Pasal 21 (atas perurugi) ke Kas Negara;
- g. Meminta bukti setor BPHTB dan pembeli lelang;
- h. Menyerahkan bukti pelunasan harga lelang berupa kuitansi, bukti setor/transfer dan atau rekening koran pelunasan harga lelang, bukti setor Bea Lelang dan PPh kepada Pejabat Lelang pada saat meminta kutipan dan salinan Risalah Lelang;
- i. Menyerahkan hasil bersih lelang kepada pemilik barang sesuai dengan perjanjian;
- j. Menyerahkan barang, dokumen kepemilikan, kuitansi pembayaran dan kutipan Risalah Lelang kepada pembeli lelang setelah kewajiban pembeli dipenuhi;
- k. Melaksanakan administrasi perkantoran dan laporan;
- l. Mematuhi peraturan perundang-undangan di bidang lelang.

Kemudian juga secara tegas dinyatakan dalam Pasal 29 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang, bahwa Balai Lelang bertanggung jawab terhadap:

- a. Gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya ketentuan yang terkait dengan pelaksanaan lelang;

- b. Keabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang;
- c. Administrasi dan pelaksanaan lelang.

Adapun larangan-larangan yang berlaku dan tidak boleh dilakukan oleh Balai Lelang meliputi:

- a. Menjual barang selain dengan tata cara lelang;
- b. Melaksanakan lelang tidak dihadapan Pejabat Lelang;
- c. Menyelenggarakan lelang non eksekusi wajib dan eksekusi dengan melalui Pejabat Lelang Kelas II;
- d. Memungut biaya apapun dan pembeli dan penjual diluar ketentuan;
- e. Melakukan kegiatan di luar ijin usahanya;
- f. Membeli sendiri baik langsung maupun tidak langsung barang yang dikuasakan kepadanya untuk dijual lelang.

Terhadap Balai Lelang yang melakukan pelanggaran, Direktur Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) memberikan sanksi dalam bentuk:

- a. Surat Peringatan;
- b. Surat Peringatan Terakhir;
- c. Denda;
- d. Pencabutan Ijin Operasional.

Surat Peringatan, Surat Peringatan Terakhir dan denda sebagaimana dimaksud di atas didelegasikan kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN).

Balai Lelang diberi Surat Peringatan oleh Kepala Kantor Wilayah DJKN dalam hal melakukan pelanggaran:

- a. Tidak memberitahukan secara tertulis mengenai kepindahan alamat;
- b. Tidak memenuhi fasilitas kantor dan gudang pada saat pindah alamat;

- c. Tidak meminta izin atau memberitahukan perubahan pemegang saham atau penggabungan dengan Balai Lelang lain;
- d. Tidak memberitahukan secara tertulis telah mengakuisisi Balai Lelang lain;
- e. Tidak memberitahukan secara tertulis pembukaan kantor perwakilan;
- f. Tidak menyerahkan hasil bersih lelang kepada pemilik barang sesuai perjanjian;
- g. Terlambat atau tidak menyetorkan Bea Lelang ke Kas Negara;
- h. Tidak menyerahkan barang, dokumen kepemilikan obyek lelang, kuitansi pembayaran lelang dan kutipan Risalah Lelang kepada Pembeli Lelang setelah kewajiban pembeli dipenuhi;
- i. Tidak melaksanakan administrasi perkantoran dan terlambat atau tidak menyampaikan laporan;
- j. Tidak menyetorkan denda atas keterlambatan penyetoran Bea Lelang.

Balai Lelang diberi Surat Peringatan Terakhir oleh Kepala Kanwil dalam hal melakukan pelanggaran tidak mengindahkan Surat Peringatan dalam jangka waktu 14 hari, dan apabila dalam jangka waktu 14 hari Surat Peringatan Terakhir tidak diindahkan oleh Balai Lelang, maka Kepala Kanwil DJKN mengajukan usul pencabutan ijin operasional Balai Lelang kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara (DJKN). Balai Lelang dicabut ijin operasionalnya oleh Direktur Jenderal dalam hal melakukan pelanggaran:

- a. Memberikan keterangan/data yang tidak benar/palsu dalam mendapatkan Ijin Operasional;
- b. Melaksanakan lelang tidak dihadapan Pejabat Lelang;
- c. Melakukan kegiatan di luar ijin usahanya;

- d. Melaksanakan lelang non eksekusi wajib dan lelang eksekusi;
- e. Menjual barang selain dengan tata cara lelang;
- f. Membeli sendiri baik langsung maupun tidak langsung barang yang dilelang; atau
- g. Dalam waktu 1 tahun tidak melaksanakan lelang minimal 2 kali.

Pencabutan Ijin Operasional Balai Lelang tidak perlu didahului dengan surat peringatan dan atau surat peringatan terakhir. Pencabutan Ijin Operasional Balai Lelang bersifat final dan tidak dapat diberikan Ijin Operasional Balai Lelang yang baru kepada pemegang saham, direksi Balai Lelang yang pernah dicabut ijin operasionalnya.

Dengan demikian dari uraian di atas, dapat diambil pemahaman bahwa Balai Lelang dapat didirikan oleh swasta nasional, patungan swasta nasional dengan swasta asing, atau patungan BUMN/D dengan swasta nasional/asing yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha Balai Lelang. Permohonan Ijin Operasional Balai Lelang diajukan oleh Direksi/Pengurus secara tertulis kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) di atas kertas bermeterai sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan harus dilengkapi dengan dokumen persyaratan Ijin Operasional Balai Lelang. Balai Lelang yang pindah alamat/tempat kedudukan, mendirikan cabang, perubahan kepemilikan/pemegang saham atau digabungkan dengan Balai Lelang lain, wajib melaporkan secara tertulis kepada Kepala Kanwil DJKN di tempat yang lama dan yang baru dengan tembusan kepada Direktorat Jenderal dan dilengkapi

dokumen yang disyaratkan. Wilayah kerja Balai Lelang meliputi seluruh Indonesia.

Kegiatan usaha Balai Lelang meliputi Lelang non eksekusi sukarela, dan dikenakan biaya administrasi sebesar 0.3% (nol koma tiga persen) dari harga lelang dalam setiap pelaksanaan lelang, meskipun pembeli wanprestasi. Balai Lelang dapat menyelenggarakan kegiatan pra lelang untuk semua jenis lelang, menyelenggarakan kegiatan pelaksanaan lelang dan pasca lelang sesuai dengan kegiatan usahanya.

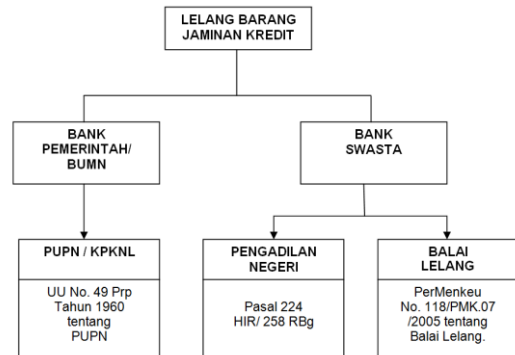
Prosedur pelaksanaan lelang pada Balai Lelang sama dengan prosedur lelang pada KPKNL. Kemudian, sebagai Balai Lelang swasta maka wajib melaksanakan pembukuan dan wajib melaporkan kegiatannya dalam bentuk laporan kepada Kepala Kantor Wilayah DJKN setempat dengan tembusan Direktur Jenderal selambatnya-lambatnya tanggal 10 (sepuluh) sesudah bulan laporan, kecuali Laporan Kegiatan Tahunan disampaikan selambat-lambatnya tanggal 10 (sepuluh) bulan Januari.

Balai Lelang mempunyai hak dan kewajiban serta larangan yang harus dipatuhi. Pelanggaran atas aturan yang berlaku dikenakan sanksi surat peringatan, surat peringatan terakhir, denda, pencabutan ijin operasional oleh Direktur Jenderal dalam hal melakukan pelanggaran: Pencabutan ijin operasional ini tidak perlu didahului dengan surat peringatan dan atau surat peringatan terakhir. Pencabutan ijin operasional Balai Lelang bersifat final dan tidak dapat diberikan ijin operasional Balai Lelang yang baru.

Selanjutnya kewenangan dalam melaksanakan lelang barang jaminan kredit

bank tersebut dapat dilihat dalam tabel dibawah ini:

Tabel 1
Kewenangan Untuk Lelang Barang
Jaminan Kredit Bank



Dalam tabel berdasarkan UU No.49 Prp Tahun 1960 tentang PUPN, kredit macet yang berasal dari Bank Pemerintah (BUMN) adalah menjadi piutang negara, maka sesuai Pasal 4 dan Pasal 5 UU tersebut PUPN adalah instansi yang berwenang mengurus, mengawasi dan menyelesaikan pelunasan piutang negara, apabila tenggang waktu 180 hari telah dilampaui dan kredit telah dinyatakan macet.

Jika kredit macet yang berasal dari Bank Swasta, maka pihak bank swasta dapat menagih secara paksa pelunasan kredit dari pihak debitur berdasarkan *grosse akta* (Hak Tanggungan ataupun Pengakuan Hutang) yang mempunyai irahirah. Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Melalui Pengadilan Negeri.

Sejak diterbitkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 47/KMK.01/1996 tentang Balai Lelang dan Keputusan Kepala BUPLN Nomor 1/PN/1996 tentang Balai Lelang dan Kantor Lelang Negara (KPKNL). Selanjutnya diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang, maka Bank Swasta dalam

melakukan lelang atas barang jaminan kredit tersebut melalui Balai Lelang swasta.

4. Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Lelang

Notaris adalah profesi jabatan dan merupakan pejabat umum yang menghasilkan produk akta otentik, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUJN No. 30 Th. 2004. Untuk dapat menjadi Notaris diperlukan pendidikan setingkat S2 yaitu Magister Kenotariatan dengan melalui beberapa persyaratan yang telah ditentukan serta diangkat dan disumpah oleh Pemerintah

Sedangkan Pejabat Lelang adalah profesi jabatan yang merupakan pejabat umum yang menghasilkan produk hukum Risalah Lelang. Risalah Lelang tersebut mempunyai kesamaan dengan akta otentik yang dibuat oleh seorang Notaris. Untuk dapat menjadi Pejabat Lelang diperlukan pendidikan lelang disamping itu juga diangkat dan disumpah oleh Pemerintah atau Menteri Keuangan.

Notaris dilarang merangkap jabatan, sesuai ketentuan Pasal 17 UUJN No. 30 Th. 2004, namun demikian berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN No. 30 Th. 2004 Notaris berwenang membuat Risalah Lelang dan berdasarkan Pasal 7 Vendu Instruksi seorang Notaris dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II, dengan terlebih dahulu mendaftarkan diri sebagai Pejabat Lelang Kelas II pada Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Departemen Keuangan. Pejabat Lelang Kelas II tersebut merupakan jabatan di luar pemerintahan atau pegawai swasta, mengingat Pejabat Lelang Kelas II mendapat jasa lelang dari pelayanan lelangnya.

Pendaftaran sebagai Pejabat Lelang Kelas II yang diselenggarakan oleh Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara ditujukan kepada Pensiunan Departemen Keuangan yang berasal dari Unit Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara dan Pejabat Umum yang berasal dari Ikatan Notaris Indonesia.

C. Pertimbangan Hukum Oleh Hakim Dalam Lelang Eksekusi Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2715 K/PDT/201

Menurut peneliti terhadap kasus ini bahwasanya pertimbangan hakim dalam tingkat pertama di Pengadilan Negeri bahwa inti dari eksepsi pertama yang diajukan oleh tergugat adalah bahwa gugatan yang diajukan oleh para penggugat telah kurang pihak.

Menurut ketentuan Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa : Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Sesuai ketentuan pasal diatas terhadap objek sengketa jika ingin diajukan pelelang yang disebabkan pihak debitur telah lalai dalam memenuhi tanggungjawabnya dalam penyelesaian hutangnya terhadap kreditur haruslah pelelangan dihadiri oleh lengkap pihak yang berkepentingan terhadap

acara pelelangan objek jaminan hak tanggungan tersebut.

Pasal 20 ayat (5) Undang – Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa : Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Dalam hal objek lelang menjadi objek sengketa di Pengadilan Negeri hendaknya pihak pemenang lelang di ikutsertakan dalam persidangan karena pihak pemenang lelang sudah memiliki kepentingan terhadap objek sengketa yang dilelang tersebut, juga terhadap pihak-pihak yang terlibat atau terkait dalam objek sengketa lelang hendaknya di turut sertakan dalam proses perkara, jika ada satu pihak yang tidak dilibatkan dalam gugatan tersebut maka majelis hakim dapat menjatuhkan menolak gugatan karena kurangnya pihak dalam perkara.

Suatu gugatan perdata yang berbentuk *contentiosa* harusnya melibatkan dua pihak yang berkepentingan sebagai pihak penggugat dan pihak tergugat, hendaknya orang-orang yang diletakkan di sisi penggugat maupun tergugat adalah orang yang tepat atau orang yang mempunyai hubungan atau kepentingan terhadap objek sengketa tersebut jika tidak gugatan yang diajukan mengandung cacat formil sehingga dapat dikualifikasikan mengandung *Error In Persona*.

Jelas peneliti sependapat dengan apa yang telah disampaikan oleh kuasa para penggugat dimana intinya adalah gugatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum,

serta terhadap gugatan ini juga telah diajukan bukti-bukti serta saksi-saksi yang dianggap para pihak berkaitan dengan perkara ini serta dapat mendukung pernyataan para pihak saat sidang di pengadilan.

Terhadap perjanjian kredit yang telah mengalami tunggakan dan jika pihak kreditur telah mengingatkan pihak debitur dengan pantas akan kelalaian pihak debitur dalam kewajiban membayar angsuran kredit yang telah diingatkan sebanyak 3 kali dan juga telah diingatkan bahwa akan diadakan eksekusi lelang terhadap objek jaminan hutang debitur yang ada pada pihak kreditur, maka seharusnya dalam hal ini pihak kreditur tidak melakukan kesalahan akan tetapi kreditur langsung melelang dan mengeluarkan risalah lelang.

Gugatan yang diajukan penggugat dianggap tergugat kurang pihak, hal ini harusnya pengadilan negeri pada tingkat pertama menolak gugatan dari pihak penggugat karena kurangnya pihak dimungkinkan kurangnya informasi yang benar yang dibutuhkan majelis hakim dalam pertimbangan untuk menjatuhkan putusan.

Dalam hal ini pengadilan negeri sudah meakukan tindakan yang benar karena menolak gugatan dari pihak penggugat, karena dianggap kurang pihak sehingga seluruh biaya yang timbul selama jaannya persidangan di tingkat pengadilan negeri ditanggung sepenuhnya oleh pihak penggugat. Terhadap putusan ini pengadilan tinggi pun menguatkan putusan tersebut karena pengadilan tinggi beranggapan tidak ada kesalahan dari putusan yang dijatuhkan pengadilan negeri, sehingga pihak yang merasa dirugikan mengajukan upaya hukum

kasasi dengan melengkapi bukti-bukti untuk menguatkan permohonan kasasinya.

Terhadap putusan yang dijatuhkan pengadilan tinggi tersebut pihak penggugat mengajukan permohonan kasasi, dimana ditingkat kasasi majelis hakim juga menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi pemohon kasasi dikarenakan mahkamah agung beranggapan apa yang telah diputus *Judex Facti* baik di pengadilan negeri maupun pengadilan tinggin sudah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum, yang merupakan salah satu alasan pengajuan permohonan pada tingkat kasasi. Majelis hakim dalam tingkat kasasi juga menganggap bahwa gugatan para penggugat kurang pihak sama seperti yang dinyatakan pengadilan negeri dan pengadilan tinggi. Hal tersebut disebabkan objek sengketa telah di lelang sehingga harusnya pihak penyelenggara lelang serta pihak pemenang lelang juga harus di ikutkan dalam proses perkara ini, sehingga permohonan kasasi ini ditolak majelis hakim.

III. Kesimpulan

A. Kesimpulan

1. Syarat-syarat suatu lelang yang dapat memenuhi *onrechtmatige daad*, jika adanya kesalahan (*schuld*), dalam hal ini berarti perbuatan pelaku harus mengandung unsur sengaja atau lalai. Kerugian (*schade*) terhadap korban atau penggugat. Kerugian menurut pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* Indonesia terbagi dua, yaitu kerugian materiil (kerugian yang diderita oleh seseorang dalam bentuk uang atau benda) dan immaterial (kerugian yang diderita oleh seseorang berupa

sesuatu yang tidak dapat dinilai oleh uang seperti nama baik dan sakit). Kausalitas, Syarat yang keempat adalah adanya kausalitas atau hubungan sebab dan akibat.

2. Pelaksanaan Lelang Yang Dilakukan Oleh Lembaga Lelang Swasta Yang Dikatakan Melanggar Ketentuan Undang-Undang dalam hal ini bahwa pelelangan yang di lakukan oleh kreditur melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPNKL), tidak memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif dari suatu pelaksanaan lelang yang akan dilakukan, akan tetapi dalam kasus ini Pengadilan Negeri memutus dari persepektif Undang-Undang hukum acara dengan kekurangan para pihak.
3. Pertimbangan hukum oleh hakim dalam lelang eksekusi dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2715 K/PDT/2018 bahwa pertimbangan hakim merasa karena kurangnya syarat subjektif dari gugatan itu karena Eko Istiawan serta instansi yang melelang tidak diikutsertakan dalam gugatan sehingga hakim memutuskan perkara Nomor : 38/Pdt.G/2017/PN.Sgn itu karena kurangnya objek dalam perkara.

B. Saran

1. Diharapkan terhadap penyelenggaraan lelang semua pihak yang terlibat dapat dihadirkan dan lelang dijalankan dengan jujur dan terbuka agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari.

2. Diharapkan pelaksanaan lelang harus memenuhi semua unsur yang diwajibkan dalam undang-undang sehingga tidak ada hak orang lain yang dilanggar dari penyelenggaraan lelang tersebut.
3. Diharapkan hakim dalam memeriksa dan menjatuhkan putusan harus mempertimbangkan segala aspek yang berkaitan dengan eksekusi lelang sehingga para pihak tidak merasa dirugikan oleh putusan hakim

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali, Achmad dan Wiwie Hariyani, 2012, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Jakarta, Prenada Kencana Media Group
- Dirjosisworo, Soedjono, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Faisal, 2015, *Ilmu Hukum, Sebuah Kajian Kritis, Filsafat, Keadilan dan Tafsir*, Yogyakarta, Thafamedia
- Febriliana, M. 2017. *Perbuatan Melawan Hukum*, Universitas Sumatera Utara.
- Fuady, Munir. 2013. *Perbuatan Melawan Hukum-Pendekatan Kontemporer*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Gautama, Sudargo, 1996. *Komentar Atas Undang Undang Hak Tanggungan Baru Nomor 4 Tahun 1996*. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Gie, The Liang dan Sutarto, 1997. *Pengertian, Kedudukan, dan Perincian Ilmu Administrasi*. Karya Kencana, Jakarta
- Hadjon, Phillipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya 1987
- Harahap, Yahya, 1991, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta.
- HS, Salim, dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Desertasi dan Tesis*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada
- _____, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011)
- Made, Soewandi, *Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*, Yayasan Gloria Yogyakarta, 2005.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010
- _____, *Pengantar Ilmu Hukum*, Prenada Kencana Media Group, Jakarta, 2008
- Mantayborbir, S. dan Imam Jauhari, 2012. *Hukum Lelang Negara di Indonesia*. Pustaka Bangsa Press, Jakarta
- Mertokusumo, Sudikno, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2001
- _____, 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Moerad, Pontang, *Pembentukan Hukum Melalui Putusan Pengadilan Dalam Perkara Pidana*, Alumni, Bandung, 2005
- Muhadjir, Noeng, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta : Rakesarasin, 1996)
- Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2004. *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*. Jakarta: Prenada Media
- Nainggolan, Jogi, 2015, *Energi Hukum Sebagai Faktor Pendorong Efektivitas Hukum*, Jakarta, Refika Aditama
- Ngadijarno, FX, 2008. *Badan Lelang ; Teori dan Praktek*. Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan ; Jakarta
- ND, Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.

- Patrik, Purwahid dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi revisi dengan UUHT*, fakultas Hukum Undip, Semarang, 2007
- Poerwardamita, W. J. S., 2003. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka, Jakarta
- Prayogo, Sedyo. 2016. *Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian*. Jurnal Pembaharuan Hukum,3 (2).
- Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010
- Rasyidi, Lilik dan Ira Thania Rasyidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2004
- Rato, Dominikus, *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, Laskbang Pressindo, Yogyakarta, 2010
- Rawls, Jhon, *A Theory of Justice, Teori Keadilan*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2006
- Rianto, R. D. (2017). *Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah*. Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum.
- Salbiah, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, Jakarta. 2004
- Sastroepoetro, Santoso, 1982. *Pelaksanaan Latihan*. Gramedia, Jakarta
- Satrio, J. 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku I*. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Siagian, P. Sondang, 1985. *Filsafat Administrasi*. Gunung Agung, Jakarta
- Sianturi, Purnama Tioria, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: Mandar Maju
- Soemitro, Rochmat, 1988, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, Eresco, Bandung
- _____. 2009. *Peraturan Dan Instruksi Lelang*, Edisi Kedua. PT Eresco, Bandung
- Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung. 1989
- Sunggono, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2003
- ### B. Peraturan Perundang-Undangan
- Undang – Undang Dasar 1945
- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- RI, Departemen Keuangan. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 192/PMK.03/2007 Tentang Tata Cara Penetapan Wajib Pajak Dengan Kriteria Tertentu Dalam Rangka Pengembalian Pendahuluan Kelebihan Pembayaran Pajak
- ### C. Putusan Hukum
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2715 K/PDT/2018
- ### D. Internet
- Anonim, “Seputar Pengertian Perlindungan Hukum”, Diakses melalui: seputar.pengertian.blog.spot.com> Hukum > Perlindungan, tanggal 23 Desember 2019.