



SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH MELALUI
LELANG YANG TIDAK DAPAT MENGUASAI TANAHNYA**

*LEGAL PROTECTION FOR LAND BUYERS THROUGH AUCTION THAT
CANNOT ACHIEVE THEIR SOIL*

Dika Dwi Setiawan

NIM 150710101531

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH MELALUI
LELANG YANG TIDAK DAPAT MENGUASAI TANAHNYA**

*LEGAL PROTECTION FOR LAND BUYERS THROUGH AUCTION THAT
CANNOT ACHIEVE THEIR SOIL*

Dika Dwi Setiawan

NIM 150710101531

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

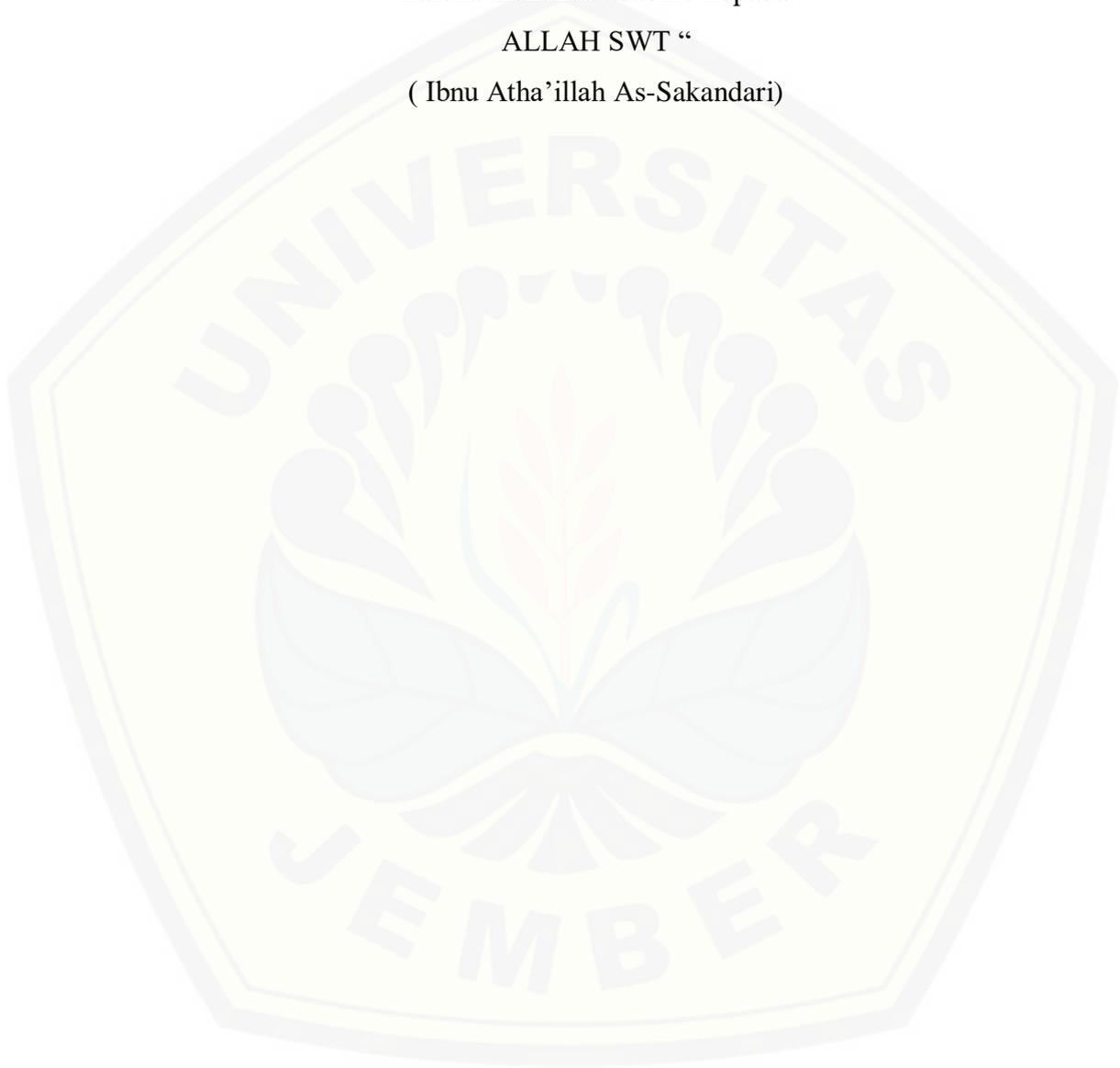
UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

MOTTO

“ Jangan menuntut Tuhanmu karena tertundanya
keinginan mu, tapi tuntutlah dirimu
karena menunda adabmu kepada
ALLAH SWT “
(Ibnu Atha’illah As-Sakandari)



PERSYARATAN GELAR

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH MELALUI
LELANG YANG TIDAK DAPAT MENGUASAI TANAHNYA**

*LEGAL PROTECTION FOR LAND BUYERS THROUGH AUCTION THAT
CANNOT ACHIEVE THEIR SOIL*

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada
Program Studi Ilmu Hukum Universitas Jember

**DIKA DWI SETIAWAN
NIM. 150710101531**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2019**

**PERSETUJUAN
SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI**

TANGGAL, 2019

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,

MARDI HANDONO, S.H., M.H.

NIP: 196312011989021001

Dosen Pembimbing Anggota,

Dr. ERMANTO FAHAMSYAH, S.H., M.H.

NIP: 197905142003121002

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH MELALUI
LELANG YANG TIDAK DAPAT MENGUASAI TANAHNYA**

***LEGAL PROTECTION FOR LAND BUYERS THROUGH AUCTION THAT
CANNOT ACHIEVE THEIR SOIL***

Oleh:

**Dika Dwi Setiawan
NIM. 150710101531**

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,

**Mardi Handono, S.H., M.H.
NIP. 196312011989021001**

**Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H.
NIP. 197905142003121002**

Mengesahkan :

**Kementerian Pendidikan Dan Kebudayaan
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Pj Dekan,**

**Dr. Moh. Ali , S.H., M.H.
NIP. 197210142005011002**

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipersembahkan di Hadapan Panitia Penguji Pada :

Hari : Senin

Tanggal : 6

Bulan : Januari

Tahun : 2020

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji;

Ketua,

Sekretaris,

Dr. Dyah Oktorina S, SH., M.Hum.

NIP. 198010262008122001

Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.,

NIP. 197210142005011002

Anggota Penguji,

Mardi Handono, S.H., M.H.

NIP: 196312011989021001

.....

Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H.

NIP: 197905142003121002

.....

PERNYATAAN

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dika Dwi Setiawan

NIM. : 150710101531

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul: **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH MELALUI LELANG YANG TIDAK DAPAT MENGUASAI TANAHNYA** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik dan jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember,.....

Yang Menyatakan,

Dika Dwi Setiawan

NIM : 150710101531

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua penulis yang tercinta, Bapak Dwi Nur Supriyanto dan Ibu Tatik Purwanti atas seluruh cinta dan kasih sayang, nasihat, pengorbanan, serta ketulusan doanya sepanjang hari.
2. Kakek saya yang tercinta, Sampir Hariyanto atas masalah yang sampai saat ini belum tuntas maka dapat menjadi bahan untuk penulis, penulis mendapatkan bahan untuk mendapatkan skripsi ini
3. Segenap guru mulai dari jenjang sekolah dasar hingga sekolah menengah keatas, serta dosen Fakultas Hukum Universitas Jember, terimakasih atas segala pengajaran dan bimbingan yang diberikan kepada penulis.
4. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang sangat penulis banggakan dan junjung tinggi.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan taufiq, rahmat serta hidayahnya, sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan memperoleh gelar Sarjana Hukum. Skripsi ini dapat diselesaikan dengan adanya kerja keras, ketekunan, dan ketelitian, serta dorongan semangat dan bantuan dari semua pihak baik secara moril maupun secara materiil sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya, yang berjudul **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH MELALUI LELANG YANG TIDAK DAPAT MENGUASAI TANAHNYA**. Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini banyak sekali hambatan, tantangan dan kesulitan yang penulis hadapi. Tanpa bimbingan, dorongan, dan bantuan dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Mardi Handono, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama yang selama ini telah bersedia memberikan waktunya untuk memberikan bimbingan, nasehat maupun motivasi sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
2. Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah sabar dan banyak memberikan masukan, motivasi maupun ilmu serta petunjuk sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
3. Dr. Dyah Oktorina Susanti, S.H., M.Hum., selaku Ketua Panitia Penguji Skripsi yang telah bersedia dengan sabar dalam memberikan pengarahan, nasihat, serta kritik yang sangat membangun dalam penulisan skripsi ini; Dr. Moh. Ali, S.H., M.H., selaku Sekretaris Panitia Penguji Skripsi yang telah menguji dan sabar dalam memberikan pengarahan, kritikan dan motivasi;
4. Bapak Dr. Moh. Ali S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember; Jajaran Wakil Dekan, Ibu Dr. Dyah Oktorina Susanti S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan I, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II, Bapak Aries Hariyanto S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

5. Bapak Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., selaku Ketua Jurusan/Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Samsudi, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang telah memberikan arahan pengambilan program kuliah serta selalu memberi motivasi dari awal hingga akhir;
7. Seluruh Civitas Akademik Fakultas Hukum Universitas Jember yang penulis hormati dan banggakan;
10. Ibu Tatik Purwanti dan Bapak Dwi Nur Supriyanto tersayang yang selama ini senantiasa selalu mendoakan, mendidik, dan berkorban untuk membiayai pendidikan penulis hingga dapat menyelesaikan studi;
11. Kakak Novan Adi Pratama, adik Tri Cahya Supriyanto dan Catur Ahza selaku saudara- saudara saya yang telah menemani dan menyemangati saya selama ini dalam menyusun karya ilmiah ini agar selesai tepat waktu;
12. Kakek tercinta Sampir Hariyanto yang telah bersedia memberikan bahan ataupun materi untuk penulis dalam menyusun karya ilmiah ini dan seluruh saudara yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang seluruhnya penulis sayangi;
13. Semua pihak yang telah membantu dan berjasa dalam penyelesaian skripsi ini yang penulis hormati dan banggakan.

Semoga semua doa, bimbingan, pengarahan, nasihat, bantuan, semangat, dan dorongan yang telah diberikan kepada penulis mendapatkan balasan yang lebih dari Allah SWT. Akhirnya harapan penulis, semoga dengan adanya skripsi ini dapat memberikan sumbangsih bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bermanfaat serta berguna bagi penulis pada khususnya dan bagi semua pihak serta mampu menambah khasanah keilmuan hukum kita semua.

Jember,.....

Penulis

RINGKASAN

Lelang merupakan pembelian di muka umum, dimana seseorang penawar yang menawar lebih tinggi adalah pemenangnya. Pembelian barang bergerak maupun tidak bergerak melalui lelang memiliki banyak permasalahan. Permasalahan yang sering timbul dari proses pelelangan baik melalui swasta maupun badan pemerintah yaitu pemebeli tanah melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya. Pembeli tanah melalui lelang atau pemenang lelang biasanya setelah proses lelang tidak secara langsung menguasai obyek tersebut karena pemilik lama masih belum mau untuk meninggalkan obyek lelang tersebut. Pemenang lelang seharusnya dapat menguasai obyek lelang tersebut karena terbukti secara sah membeli tanah tersebut melalui lembaga lelang resmi yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Untuk itu rumusan masalah dalam karya ilmiah ini adalah tentang perlindungan hukum bagi pemebeli tanah melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya dan juga upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli tanah melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya. Tujuan penelitian dalam skripsi ini meliputi tujuan umum, guna memenuhi dan melengkapi tugas sebagai salah satu persyaratan yang telah ditentukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum Universitas Jember. Serta tujuan khusus dari penelitian ini adalah pertama untuk menganalisis bahwa pembeli tanah melalui lelang ternyata tidak dapat menguasai tanahnya karena tanah tersebut masih dikuasai oleh si pemilik, kedua untuk memahami tentang bagaimana bentuk penyelesaian yang dapat dilakukan oleh si pembeli tanah melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya tersebut.

Metode penelitian yang digunakan adalah *juridis-normatif* yaitu berdasarkan berdasarkan dengan meneliti sumber bahan hukum utama, menelaah teori-teori, konsep-konsep, serta perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah. Pendekatan yang digunakan dalam karya ilmiah adalah pendekatan Perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, sekunder dan bahan non hukum yang selanjutnya akan digunakan untuk menganalisa terhadap kasus tersebut.

Pembahasan dalam karya ilmiah ini adalah pertama tentang perlindungan hukum bagi pembeli tanah melalui lelang tidak menguasai tanahnya yaitu berupa perlindungan *preventif* dan perlindungan *represif*. Perlindungan preventif yaitu perlindungan yang dilakukan sebelum lelang dilakukan yaitu berdasarkan Pasal 4 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan tidak dapat dibatalkan, oleh karena lelang tersebut sudah dilakukan sesuai prosedur yang termuat dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka pembeli lelang merupakan pembeli yang beritikad baik dengan begitu maka hak-haknya harus dilindungi. Sejatinya perlindungan hukum secara preventif juga sudah dilakukan oleh KPKNL yaitu dengan mengecek segala dokumen kelengkapan terhadap obyek yang akan dilelang dan juga diberitahukan kepada seluruh calon pembeli lelang. Selanjutnya yaitu perlindungan hukum yang bersifat represif yaitu perlindungan hukum yang didasarkan setelah lelang dilakukan. Pasal 200 HIR mengatakan apabila pemenang lelang eksekusi

hak tanggungan tidak dapat menguasai obyek yang dibeli melalui proses lelang yang sah demi hukum, maka pemenang lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri untuk pengosongan obyek tersebut. Dalam ketentuan ini memberikan asas kepastian hukum bagi pemenang lelang untuk dapat menguasai obyek lelang. Karena lelang dapat dipersamakan dengan kegiatan jual maka perlindungan hukumnya terdapat didalam Pasal 1491 KUHPerdara dan dikarenakan terjadi hakim memutuskan bahwa gugatan pembeli lelang tidak dapat diterima dengan begitu pemenang dapat mengajukan ganti kerugian berdasarkan Pasal 1496 KUHPerdara.

Kesimpulan skripsi ini adalah, Petama Perlindungan hukum bagi pembeli tanah melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya sejatinya sudah ada di dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, namun belum diatur secara jelas. Perlindungan hukum tersebut terdapat dalam PMK No. 27/PMK.06/2016, HIR, *vendureglement*, KUHPerdara, dan Yurisprudensi Putusan MA. Perlindungan hukum terhadap pemebeli tanah melalui lelang yang tidak dapat mennguasai tanahnya diatur secara *preventif* yaitu perlindungan yang bersifat pencegahan yaitu terdapat dalam *vendureglement* dan PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pasal 42 *vendu reglement* menentukan bahwa pembeli lelang dapat menerima kutipan berita acara yang diotentikan atau yang disebut dengan kutipan risalah lelang. Akan tetapi, risalah lelang tidak dapat menjamin perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan dikarenakan terdapat klausula yang dapat merugikan pemenang lelang. Perlindungan bagi pemenang lelang hak tanggungan sebenarnya telah dilakukan secara preventif oleh KPKNL karena sebelum dilakukannya pelelangan, KPKNL memberitahukan kepada peserta lelang terkait dengan dokumen-dokumen, keadaan dan kondisi objek yang akan dilelang dengan sebenar-benarnya dan apa adanya, serta konsekuensi dan resiko yang dapat timbul dari objek lelang. Terkait perlindungan secara *represif* yaitu upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum melalui badan peradilan. terdapat dalam KUHPerdara yang mengatur mengenai gugatan ganti rugi yang dapat dilakukan oleh pembeli lelang, Pasal 200 ayat (11) HIR yang mengatur mengenai eksekusi pengosongan, serta dalam yurisprudensi Putusan MA yang menyatakan bahwa lelang yang telah dilakukan berdasarkan putusan berkekuatan hukum tetap tidak dapat dibatalkan. Sampai saat ini, belum ada peraturan yang mengatur secara pasti dan jelas terkait perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Kedua Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pem beli tanah melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya dapat melalui dua jalur yang dapat ditempuh yaitu jalur *Litigasi* (jalur peradilan) dan jalur *non Litigasi* (jalur diluar pengadilan). Jalur *Litigasi* dapat ditempuh dengan mangajukan gugatan perdata pada umumnya yaitu melalui Pengadilan Negeri setempat sesuai domisili, sedangkan jalur non Litigasi yaitu melalui mediasi, negosiasi, arbitrase dan konsoliasi. Mediasi dan negosiasi menjadi pilihan yang tepat bagi pembeli lelang untuk mendapatkan hak-haknya kembali.

Saran saya, Pertama untuk pemerintah Untuk pemerintah, segera membuat Peraturan ataupun Undang-undang tentang perlindungan hukum dan upaya penyelesaiannya bagi pembeli lelang agar para pembeli lelang tidak lagi memiliki

keraguan dalam membeli sesuatu melalui lelang baik melalui badan swasta maupun pemerintah. Kedua Untuk pemenang lelang, sebaiknya jika terjadi seperti hal yang ada diatas segera melakukan gugatan ganti rugi kepada pihak penjual lelang agar hak-haknya segera dipenuhi yang selama belum dapat dirasakan dan juga segera membuat gugatan baru kepada Pengadilan Negeri setempat jika memang gugatan tidak dapat diterima karena kurangnya para pihak yang terlibat.



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xi
HALAMAN DAFTAR ISI	xiv
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.3.1 Tujuan Umum	5
1.3.2 Tujuan Khusus	5
1.4 Metode Penelitian	6
1.4.1 Tipe Penelitian	6
1.4.2 Pendekatan Masalah	7
1.4.3 Bahan Hukum	8
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer	8
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder	9
1.4.3.3 Bahan Non Hukum	9
1.4.3.4 Analisis Bahan Hukum	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Perlindungan Hukum	10

2.4.1	Pengertian Perlindungan Hukum	10
2.4.2	Bentuk Perlindungan Hukum	10
2.2	Lelang	11
2.2.1	Pengertian Lelang	11
2.2.2	Dasar Hukum Lelang	13
2.2.3	Objek Lelang	14
2.3	Hak Atas Tanah	16
2.3.1	Macam-Macam Hak Atas Tanah	16
2.3.2	Dasar Hukum Hak Atas Tanah	19
2.4	Hak Tanggungan	20
2.4.1	Pengertian Hak Tanggungan	20
2.4.2	Obyek Hak Tanggungan	21
2.4.3	Pemberi Hak Tanggungan	22
2.4.4	Penerima/Pemegang Hak Tanggungan	22
BAB III PEMBAHASAN		23
3.1	Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Melalui Lelang Yang Tidak Dapat Menguasai Tanahnya	23
3.2	Upaya Penyelesaian Hukum Yang Dapat Dilakukan Bagi Pembeli Tanah Melalui Lelang Yang Tidak Dapat Menguasai Tanahnya	37
BAB IV PENUTUP		60
4.1	Kesimpulan	60
4.2	Saran	61
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah di dalam terminology asing disebut dengan *Land, Soil (Inggris)*, *Adama (Semit)* dan dalam beberapa terminology daerah disebut dengan *Siti, Bumi, Lemah (Jawa); Pelemahan (Bali), Taneuh, leumah (Sunda); Petak, Bumi (Dayak); Rai (Tetum)*. Perbedaan istilah terjadi bukan sekedar karena adanya perbedaan bahasa, namun lebih dari itu karena perbedaan pemaknaan tanah oleh manusia yang menguasai atau menggunakannya.¹ Tanah adalah suatu komponen yang penting dalam kehidupan manusia. Manusia semuanya hidup diatas tanah. Setiap tanah yang dihuni oleh manusia memiliki suatu kesatuan hak dan kewajiban dimana itu semua harus dipenuhi.

Negara Indonesia yang merupakan suatu negara yang berdasarkan atas hukum dimana segala sesuatunya diatur oleh hukum yang berlaku sesuai yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 pasal 1 ayat 3 “Negara Indonesia adalah negara hukum”, oleh karena itu tanah juga diatur oleh hukum yaitu di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan juga didalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Semua peraturan-peraturan itu bertujuan untuk mewujudkan Indonesia memiliki kehidupan yang adil dan makmur. Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) Bab ke II bagian Kesatu pasal 570-583 tentang Hak Milik, pada pasal 571 yang berbunyi “ Hak milik atas sebidang tanah mengandung didalamnya kepemilikan atas segala apa yang ada diatasnya dan di dalam tanah “ dan juga pada pasal 574 yaitu “ Tiap-tiap pemilik kebendaan berhak menuntut kepada siapa pun juga yang menguasainya, akan pengembalian kebendaan itu dalam keadaan beradanya” maka dari itu seseorang itu berhak memiliki semua atas tanah termasuk semua yang ada diatas dan di dalam tanah tanpa adanya gangguan dari orang lain dan²

¹ Julius Sembiring, *Tanah Dalam Perspektif Filsafat Hukum*, Jurnal Hukum hal 3.

² R.Subekti, dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Pradnya Paramita, 2004

jika ada pihak-pihak yang menguasai tanahnya maka ia juga berhak mendapatkannya kembali.

Hubungan sosial di dalam kehidupan seringkali tanah menimbulkan suatu konflik yang mana konflik tersebut membuat masyarakat harus membuktikan hak-haknya atas tanahnya dan membuat mereka harus bekerja keras membuktikannya. Konflik seperti yang ada pada saat ini dikenal dengan sebutan sengketa tanah. Hak-hak keperdataan seseorang merupakan sesuatu yang penting di negara ini apalagi menyangkut tentang hak-hak atas tanah. Sengketa tanah bermula karena adanya suatu laporan atau gugatan seseorang kepada pengadilan selaku badan hukum. Seseorang tersebut melapor dikarenakan dia merasa bahwa memiliki tanah tersebut namun dia tidak dapat menguasai tanah tersebut. Dia tidak dapat menguasai tanahnya dikarenakan banyak faktor dan kondisi.

Manusia memperoleh atau memiliki tanah diantaranya melalui warisan dari orang tuanya ataupun dia membeli dari seseorang ataupun dari suatu lembaga. Membeli tanah dapat membeli langsung dari orang lain ataupun dapat membeli di suatu lembaga yang memang menawarkan jasa tersebut. Masalah tanah tak ada habisnya, karena tanah merupakan hal yang sangat dibutuhkan semua lapisan masyarakat, tidak hanya petani, namun orang umum pun sangat butuh tanah untuk tempat tinggal.

Pemerintah melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria telah memberikan landasan pokok yang mengatur tentang hak-hak kepemilikan suatu tanah di Indonesia. Kepemilikan suatu tanah merupakan suatu yang sangat penting untuk setiap manusia untuk memberikan suatu perlindungan hukum agar bisa bebas dari gangguan orang lain. Tanah merupakan suatu yang krusial pada saat ini. Syarat-syarat ataupun ketentuan dalam kepemilikan tanah yang diatur dalam KUHPerdota dan UUPA tersebut merupakan norma-norma yang sebagian besar dijadikan pedoman dalam hak-hak manusia atas tanah.

Peralihan hak atas tanah banyak terjadi di masyarakat dalam kehidupan sehari-hari, peralihan tersebut sebagai akibat dari peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Salah satu dari perbuatan hukum yang dapat mengalihkan subjek hak

milik atas tanah adalah akibat terjadinya pelelangan. Lelang dilakukan biasanya atas dasar adanya wanprestasi. Adanya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, adalah karena adanya kewajiban dari debitur kepada kreditur yang tidak terpenuhi, suatu keadaan dimana debitur tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan apa yang telah dijanjikannya, karena kesalahannya dan ia telah ditegur, maka pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan.

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 kreditur yang lain. Kreditor pemegang hak atas jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaan secara fisik tetap ada pada yang mempunyai tanah.³

Tanah dalam hal ini menjadi sebuah obyek sengketa dikarenakan adanya sebuah perikatan yaitu perjanjian kredit antara Debitur dengan Kreditur dimana debitur meminjam sejumlah uang kepada Kreditur yaitu sebuah Bank BUMN yaitu untuk membuka sebuah toko kelontong/sembako dengan jaminan sebuah Sertifikat tanah. Di tengah masa-masa perikatan berlangsung terjadi sebuah kebakaran yang mengakibatkan seluruh rumah dan dagangannya habis dilahap si jago merah termasuk juga ada korban yaitu orang tua si Debitur kedua telah meninggal. Terjadinya kebakaran tersebut membuat Debitur mengajukan sejumlah klaim asuransi dimana ia menuntut hak-haknya dikembalikan karena adanya peristiwa tersebut kepada Kreditur sesuai apa yang tercantum dalam dalil-dalil dalam perjanjian kredit tersebut.

Oleh karena itu terjadi suatu peristiwa tersebut membuat perjanjian kredit tersebut menjadi macet diantara dua pihak tersebut. Dalil-dalil yang termuat didalam perjanjian tersebut terdapat dalil yang menjadi bahan hukum oleh Debitur dalam upayanya untuk mendapatkan hak-haknya kembali namun si pihak Kreditur yaitu pihak Bank menuntut kepada pihak Debitur agar melunasi kekurangannya

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1, Jakarta, Djambatan, 2008, Hal 23

agar bisa dia kembalikan apa yang menjadi hak-hak si debitur. Pihak debitur setelah ditunggu sekian lama mereka tidak juga membayar kekurangannya oleh karena itu pihak Bank selaku kreditur melakukan sebuah lelang yang dilaksanakan oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) pada waktu itu sebagai petugas atau lembaga penyelenggara sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan “apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut.”

Lembaga atau perserikatan yang bergerak di bidang jual beli tanah banyak sekali contohnya salah satunya yaitu PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara) yang sekarang menjadi KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) merupakan lembaga negara yang bergerak dibidang kekayaan negara dan lelang. Kekayaan negara sangat banyak sekali salah satunya tanah milik negara sedangkan barang yang dilelang banyak sekali macamnya salah satunya juga tanah. Pembeli tanah melalui lelang tidak dapat mendapatkan hak-haknya karena beberapa faktor diantaranya karena si pemilik tanah yang pertama masih memiliki dokumen-dokumen yang asli tentang kepemilikan tanah tersebut sehingga pembeli tanah melalui lelang tersebut tidak dapat menguasai tanahnya.

Permasalahan yang menyangkut tentang lelang misalnya seperti mengenai sebuah tanah yang telah di jaminkan disebuah bank yaitu Bank BUMN atas sebuah pinjaman pada tahun 1987 sebesar Rp. 8.000.000,00 atas nama Subari. Pada suatu ketika terjadi sebuah kebakaran di rumah Subari sekaligus telah merenggut nyawa Subari beserta istrinya. Dengan adanya kejadian kebakaran tersebut akhirnya kreditnya macet. Ahli waris menuntut kepada bank agar di kembalikannya sertifikat tanah tersebut karena dirasa itu tercantum didalam perjanjian kredit, namun pihak bank malah melelang tanah tersebut melalui PUPN yang pada saat ini disebut Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dan akhirnya dimenangkan oleh Agung, tetapi Agung tidak dapat menguasai tanah yang telah ia menangkan dalam lelang dikarenakan masih di bayang-bayangi oleh si pemilik yaitu si ahli waris. Penjelasan panjang lebar tentang permasalahan

diatas merupakan topik yang akan dibahas di dalam skripsi ini yakni dengan judul **“ Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Melalui Lelang Yang Tidak Dapat Menguasai Tanahnya “** .

1.2 Rumusan Masalah

1. Apa bentuk perlindungan hukum pembeli tanah melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya?
2. Bagaimana upaya penyelesaian hukum yang dapat dilakukan bagi pembeli tanah melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya tersebut?

1.3 Tujuan Penelitian

Agar dalam penulisan skripsi ini dapat diperoleh sasaran yang jelas, tepat dan sesuai dengan apa yang dikehendaki, maka ditetapkan tujuan penelitian. Tujuan penelitian terdiri dari 2 (dua) bagian yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

1.3.1 Tujuan Umum

1. Untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan akademis untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember
2. Sebagai salah satu upaya penerapan pengetahuan, khususnya disiplin ilmu yang sudah diterima selama masa perkuliahan dengan pratik langsung di kehidupan masyarakat
3. Memberikan sebuah informasi dan untuk mengembangkan pikiran yang nantinya bakal berguna untuk masyarakat dan mahasiswa Fakultas Hukum serta Almamater.
4. Untuk memperkuat dan memperdalam ilmu yang sudah didapatkan dalam masa perkuliahan.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan Khusus dari penelitian ini adalah berkaitan dengan obyek yang akan dibahas di dalam penelitian ini.

1. Untuk menganalisis bahwa pembeli tanah melalui lelang ternyata tidak dapat menguasai tanahnya karena tanah tersebut masih dikuasai oleh si pemilik.
2. Untuk memahami tentang bagaimana bentuk penyelesaian yang dapat dilakukan oleh si pembeli tanah melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya tersebut.

1.4 Metode Penelitian

Metode berasal dari Bahasa Yunani *methodos* yang berarti cara atau jalan yang ditempuh. Sehubungan dengan upaya ilmiah, maka, metode menyangkut masalah cara kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan. Fungsi metode berarti sebagai alat untuk mencapai tujuan, atau bagaimana cara melakukan atau membuat sesuatu.⁴ Dalam suatu penulisan karya tulis atau penelitian ilmiah memang harus menggunakan sebuah metode, agar menimbulkan suatu ciri khas adalah dengan metode. Sebuah metode membuat suatu penulisan menjadi lebih mudah dan agar karya tulis ilmiah tersebut memiliki tatanan yang rapi dan mudah dipahami. Oleh karena itu, metode ilmiah timbul dengan membatasi secara tegas bahasa yang dipakai oleh ilmu tertentu.⁵ Metode-metode penulisan yang diambil maka harus lah memiliki tahapan-tahapan jelas dan konkrit agar karya ilmiah ini tidak menimbulkan masalah seperti menyesatkan dan menimbulkan konflik di kemudian hari. Metode penelitian ini digunakan untuk mencapai sebuah hasil akhir yang memiliki kepastian hukum dalam perspektif hukum, sehingga dapat di pertanggungjawabkan secara ilmiah.

1.4.1 Tipe Penelitian

Para penstudi hukum dalam menulis sebuah karya ilmiah membutuhkan suatu penelitian hukum (*legal research*). Dalam melakukan suatu penelitian hukum dibutuhkan kemampuan untuk mengidentifikasi masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang dihadapi dan kemudian

⁴ Pengertian Metode di akses di <https://id.wikipedia.org/wiki/Metode> pada tanggal 2 Juli 2019 pukul 21.39 WIB

⁵ Johnny Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, 2008, hlm 294.

memberikan pemecahan atas masalah tersebut.⁶ Oleh karena itu berdasarkan apa yang akan dikaji di dalam perumusan karya ilmiah ini maka dapat digunakan yaitu tipe penelitian yuridis-normatif yaitu berdasarkan dengan meneliti sumber bahan hukum utama, menelaah teori-teori, konsep-konsep, serta perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah. Penelitian hukum dilakukan untuk mencari sebuah pembenaran atas sebuah isu hukum yang menjadi permasalahan. Fokus utama di dalam penelitian ini yaitu dengan membandingkan norma-norma atau peraturan perundang-undangan yang bersifat hukum positif yang nantinya dihubungkan dengan permasalahan dan akan dibahas nanti ddi dalam pembahasan mengenai pembeli tanah melalui sebuah lelang tetapi dia tidak dapat menguasai tanahnya.

1.4.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah merupakan suatu upaya yang dilakukan oleh penulis dengan cara mencari berbagai macam informasi dari berbagai sumber mengenai isu-isu hukum untuk mencari sebuah pembenaran. Adapun yang digunakan penulis dalam hal ini menggunakan 2 (dua) tipe pendekatan yaitu :

1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang- undangan yang dilakukan dengan menganalisis semua undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan undang-undang ini akan membuka peluang bagi peneliti untuk mengkaji adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dan undang-undang, serta membuka kesempatan bagi peneliti untuk memahami kandungan filosofi yang ada dibelakang undang-undang itu. Dengan demikian peneliti tersebut akan dapat menyimpulkan mengenai ada tidaknya benturan filosofis antara undang-undang dengan isu hukum yang dihadapi.⁷

2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

⁶ *Ibid*, hal 60

⁷ *Ibid.*, hlm 133-134

Pendekatan konseptual berasal dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dari doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.⁸ Pandangan-pandangan dan doktrin yang nantinya sesuai dengan penelitian dijadikan argumentasi hukum untuk memecahkan isu hukum dalam penelitian ini adalah berkenaan dengan konsep mengenai pengaturan tentang perlindungan hukum bagi pembeli tanah melalui lelang yang tidak bisa menguasai tanahnya.

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum disini merupakan sebuah alat atau petunjuk yang digunakan untuk memecahkan masalah sekaligus memudahkan penulis agar mempunyai banyak referensi untuk menganalisis masalah. Berkaitan dengan sumber bahan hukum yang digunakan oleh penulis dalam hal ini ada 3 (tiga) macam yaitu :

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan utama yang menjadi sebuah dasar dalam menganalisis permasalahan dan menjadi otoritas utama. Di dalam bahan hukum primer disini mencakup semua peraturan atau perundang-undangan yang berhubungan dengan isu hukum diantaranya :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR)
- c. *Vendu Reglement* tahun 1908 (Peraturan Lelang pada masa Hindia) Belanda
- d. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- e. Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

⁸*Ibid.*, hlm 136

- f. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- g. Peraturan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan berisi tentang buku-buku teks (*textbooks*) yang ditulis para ahli hukum yang berpengaruh (*de herseende leer*), jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi, dan hasil-hasil simposium mutakhir yang berkaitan dengan dengan topic penelitian.⁹ Sumber hukum ini berdasarkan buku-buku yang dibuat oleh para ahli hukum dan menurut pendapat-pendapat mereka yang sangat relevan dengan permasalahan.

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan hukum tersier atau disebut juga bahan non hukum merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, *encyclopedia*, dan lain-lain.¹⁰ Sumber bahan hukum ini hanya sebagai pelengkap atau penunjang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti diambil dari kamus-kamus atau dari internet.

1.4.3.4 Analisis Bahan Hukum

Dengan adanya metode-metode yang digunakan penulis maka dapat di simpulkan penulis menggunakan metode deduktif-induktif yaitu sebuah metode yang menjelaskan secara umum sampai akhirnya menjelaskan secara khusus. Langkah-langkah yang diambil yaitu dengan mencari sumber-sumber hukum yang relevan lalu membandingkan dengan permasalahan yang ada sehingga penulis tidak keluar dari substansi apa yang sedang dibahas.

⁹ Johnny Ibrahim, *Op.Cit.*, hlm 296

¹⁰ *Ibid.*, hlm 296

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perlindungan Hukum

2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.¹¹ Perlindungan hukum bila dijelaskan harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian-pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.¹²

2.1.2 Bentuk Perlindungan Hukum

Prinsip perlindungan hukum terhadap masyarakat bersumber pada Pancasila dan UUD NRI tahun 1945 dimana kedua sumber tersebut mengutamakan harkat dan martabat serta bentuk penghormatan terhadap manusia. Bentuk perlindungan hukum memiliki dua macam yaitu secara *preventif* (pencegahan) dan *represif* (pemaksaan). Bentuk perlindungan hukum *preventif* adalah bentuk perlindungan hukum di mana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif, sedangkan *represif* adalah bentuk perlindungan hukum di mana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.¹³

¹¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Ui Press, Jakarta, 1984, hlm 133.

¹² Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009. hlm. 38

¹³ *Ibid*, hlm. 41.

2.2 Lelang

Lelang oleh masyarakat sudah dikenal sejak lama dimana digunakan oleh masyarakat Indonesia khususnya untuk sarana jual beli barang. Belum lama ini lelang menjadi sebuah alat untuk menegakkan hukum (*law enforcement*).¹⁴ Pada zaman VOC tahun 1750 lelang pertama kali masuk ke dalam Indonesia.

2.2.1 Pengertian Lelang

Lelang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah penjualan di hadapan banyak orang (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan menurut *Vendu Reglement* biasa disebut VR Stbl. 1908 Nomor 189 yang diubah Stbl. 1930 Nomor 85 lelang merupakan, "penjualan umum" (*openbare verkoping*) adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup." (Vendu-regl. Ib, 94.5.)¹⁵

Menurut para ahli pengertian tentang lelang telah dibahas oleh para ahli zaman dahulu maupun modern ini dan memiliki banyak macam versi diantaranya:

1. Polderman sebagaimana dikutip oleh Rohmat Soemitro menerangkan bahwa :
Penjualan Umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Dalam definisi lelang yang dikemukakan oleh Polderman tersebut ia menyebutkan ada 3 syarat untuk melakukan lelang :
 - a. Penjualan harus selengkap mungkin
 - b. Ada kehendak mengikat diri

¹⁴ Hans Kelsen, Hukum dan Negara, alih bahasa oleh Raisul Muttaqien, (Bandung: Nusa Media, 2008), hal.4

¹⁵ Vendu-regl. Ib, 94.5.

- c. Pihak lainnya (pembeli) yang akan mengadakan/melakukan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya¹⁶
2. Roel, Kepala Inspeksi Lelang Tahun 1932 berpendapat bahwa :

Penjualan Umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat mana seseorang hendak menjual suatu atau lebih dari suatu barang, baik secara pribadi maupun melalui perantara kuasanya, memberikan kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan kepada saat dimana kesempatan lenyap.¹⁷
3. Wennek, Balai Lelang Rippon Boswell and Company Swiss, menyatakan bahwa :

“Auction is a system of selling to the public a number of individual items, one at a time commencing at a set time or a set day. The auctioneer conducting the auction invites offers of price for the item from the attenders.”

Artinya : Lelang adalah sistem penjualan ke sejumlah item individual, satu kali dimulai pada waktu tertentu atau hari tertentu. Harga untuk item dari petugas.
4. M.T.G Meulenberg, seorang Ahli Lelang Belanda dari Departement of Marketing and Agricultural Market Research, University Of Wageningen dalam paper Auction In Netherlands Experiences and Development, berpendapat bahwa *“Auctions are intermediary between buyers and sellers . Their main objective is price discovery.”*, artinya lelang adalah pembeli dan penjual berinteraksi perantara. Tujuan utama mereka adalah penemuan harga.
5. Menurut Sudiono, lelang adalah penjualan dihadapan orang banyak dengan tawaran yang tertinggi, dan dipimpin oleh Pejabat Lelang”. Melelangkan dan memperlelangkan adalah aktivitas menjual dengan jalan lelang, memberikan barang untuk dijual dengan jalan lelang dan memborongkan pekerjaan. Pengertian ini mengandung makna bahwa lelang tidak dibatasi pada penjualan barang-barang saja, tetapi meliputi juga pemborongan pekerjaan.

¹⁶ Soemitro Rochmat, 1987, Peraturan dan Instruksi Lelang, Eresco, Bandung. Hlm 154.

¹⁷ Peraturan Lelang di akses di <https://www.slideshare.net/jonatanwardian/peraturan-lelang-new> pada tanggal 15 Mei 2019 pada pukul 16.08

Pengertian umum lelang adalah penjualan di muka umum dengan cara penawaran harga cara secara lisan maupun tertulis melalui usaha dengan mengumpulkan orang sebanyak mungkin dan dipimpin oleh Pejabat lelang (VR SIB 1908 Pasal 1). Dari definisi-definisi lelang tersebut diatas dapat disimpulkan terdapat 4 unsur yang harus dipenuhi suatu lelang yaitu :

- a. Lelang adalah suatu cara penjualan yang dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan
- b. Dilakukan didepan umum yaitu dengan cara mengumumkan untuk mengumpulkan peminta/peserta lelang
- c. Dilakukan dengan penawaran harga secara khusus yaitu dengan penawaran secara lisan dengan mengambil penawar dengan harga tertinggi
- d. Penawar dengan harga tertinggi dinyatakan sebagai pemenang lelang

2.2.2 Dasar Hukum Lelang

Peraturan tentang dilaksanakan sebuah lelang sudah banyak diatur di mulai dari zaman Belanda hingga kini. Dasar hukum dilaksanakannya lelang diantaranya *Vendu Reglement* biasa disebut VR Stbl. 1908 Nomor 189 yang diubah Stbl. 1930 Nomor 85 dimana itu merupakan aturan utama yang mendasari terlaksananya suatu lelang di Indonesia yang dibuat pada tahun 1908 pada zaman Hindia Belanda. Pada tahun 1908 Pemerintah Hindia Belanda mengeluarkan *Staatsblad* 1908 Nomor 189 tentang *Vendu Reglement*, dimana pada saat itu belum ada Volksraad (DPR). Meskipun *Vendu Reglement* adalah peraturan setingkat Peraturan Pemerintah, tetapi *Vendu Reglement* merupakan peraturan lelang yang tertinggi hingga saat ini. Oleh karena itu tidak salah jika VR disebut sebagai Undang-Undang Lelang. Proses yang hampir sama juga dialami oleh HIR (Het Herziene Indonesisch Reglement/Reglemen Indonesia yang diperbaharui) dimana peraturan ini dianggap sebagai “Undang-Undang” Hukum Acara di pengadilan Indonesia hingga saat ini. *Vendu Reglement* diberlakukan untuk memperbesar penerimaan dari sektor pajak lelang. Selain itu juga untuk melindungi kepentingan para Pejabat Belanda yang pindah dari Hindia Belanda

untuk menjual aset-asetnya. Pada masa itu, permintaan lelang eksekusi dan barang-barang pindahan lebih diutamakan.¹⁸

Zaman modern seperti saat ini pemerintah Indonesia telah mengeluarkan beberapa peraturan tentang pelaksanaan sebuah lelang yang nantinya berguna bagi masyarakat pada saat ini. Peraturan-peraturan tersebut dibuat untuk menyempurnakan peraturan lama seperti *Vendu Reglement*. Peraturan yang sama yaitu setingkat Peraturan Pemerintah dibuat oleh Menteri Keuangan dan biasa dikenal dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 27/PMK.06/2016). Terbitnya peraturan tersebut diawali terbitnya PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tetapi dicabut, dan dinyatakan tidak berlaku.

Pelaksanaan sebuah lelang di Indonesia saat ini banyak mengacu pada peraturan diatas karena peraturan diatas telah sesuai dengan kondisi-kondisi masyarakat pada zaman sekarang. Berkaitan dengan *Vendu Reglement* yang merupakan pertama pada masa kolonial Belanda dan Peraturan Menteri Keuangan adalah dasar hukum konkrit dimana keduanya sama-sama saling berkaitan.

2.2.3 Objek Lelang

Dalam pelaksanaan suatu lelang pasti disitu adalah sebuah barang lelang yang akan dibuat objek lelang. Objek lelang merupakan hal yang penting untuk dilakukan suatu lelang karena tanpa adanya objek lelang lelang tidak akan ada, oleh karena itu berbagai macam objek lelang yang dapat menjadi objek lelang.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 499 menjelaskan bahwa :

“Menurut undang-undang yang dinamakan kebendaan ialah tiap benda dan tiap hak yang dapat menjadi obyek dan hak milik “

¹⁸ Sejarah lelang diakses Indonesia di akses di <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/artikel/sejarah-lelang> pada tanggal 22 Mei 2019 pukul 23.05 WIB

Di dalam Peraturan Menteri Keuangan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 Pasal 16 ayat (1) memuat tentang apa saja objek lelang yaitu:

“Penjual/Pemilik Barang harus menguasai fisik barang bergerak yang akan dilelang, kecuali barang tak berwujud, termasuk tetapi tidak terbatas pada saham tanpa warkat, hak tagih, hak cipta, merek, dan/atau hak paten.”

Selanjutnya didalam peraturan lelang lainnya yaitu Vendu Reglement (s.d.u. dg. S. 1935-453.) :

“Jika perlu, pengawas kantor lelang negeri boleh menentukan penjualan barang-barang tidak bergerak, usaha-usaha pertanahan di atas tanah sewa, kapal yang isinya dua puluh meter kubik atau lebih, dan efek (surat-surat berharga) pada suatu hari tertentu dalam satu minggu”. (Vendu- regl. 204.) Penjualan tidak boleh dilakukan pada hari Minggu dan hari besar.

Dilihat dari apa yang termuat diatas apa saja yang dapat menjadi objek lelang yaitu barang bergerak dan barang tak berwujud. Perlu dipahami disini bahwa disitu memuat benda bergerak otomatis pasti ada benda yang tidak bergerak yang dapat juga menjadi objek lelang.

Barang bergerak dan benda tidak bergerak menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 505 dan Pasal 506 yaitu :

“ada barang bergerak yang dapat dihabiskan dan ada yang tidak dapat dihabiskan,kebendaan dapat dihabiskan, bilamana karena dipakai, menjadi habis”

“Barang tak bergerak adalah :

1. tanah pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya;
2. penggilingan, kecuali yang dibicarakan dalam Pasal 510;
3. pohon dan tanaman ladang yang dengan akarnya menancap dalam tanah, buah pohon yang belum dipetik, demikian pula barang-barang tambang seperti batu bara, sampah bara dan sebagainya, selama barang-barang itu belum dipisahkan dan digali dari tanah;
4. kayu belukar dari hutan tebangan dan kayu dari pohon yang tinggi, selama belum ditebang;
5. pipa dan saluran yang digunakan untuk mengalirkan air dari rumah atau pekarangan; dan pada umumnya segala sesuatu yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku padabangunan.”

Secara garis besar apa yang dimuat oleh dua peraturan utama diatas yaitu didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 Pasal 16 ayat (1) dan Vendu Reglement (s.d.u. dg. S. 1935-453.) sudah sangat jelas disitu bahwa yang dapat menjadi objek lelang adalah benda bergerak, benda tak bergerak, dan benda barang yang tak berwujud sehingga hanya objek-objek itulah yang nantiinya dapat menjadi objek lelang. Objek lelang secara hukum memang belum ada peraturan yang mengatur tentang obyek lelang secara spesifik, namun kita bisa menjadikan apa yang sudah ada diatas itulah menjadi sebuah patokan karena di dalam peraturan diatas itulah yang sampai sekarang ini masih menjadi landasan hukum bagi masyarakat untuk menjalankan lelang di Indonesia.

2.3 Hak Atas Tanah

Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu hubungan hukum konkret (biasanya disebut “hak”), jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyeknya atau pemegang haknya. Dengan tersedianya sebuah perauturan yang tertulis, siapa pun yang berkepentingan akan dengan mudah mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperluakannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penguasaan tanah yang dipunyainya.¹⁹ Pada prinsipnya hak-hak atas tanah dibedakan menjadi 2 bagian yaitu :

1. Perolehan secara *originair*, yaitu perolehan secara asli, misalnya dengan membuka tanah (okupasi);
2. Perolehan secara *derivatif*, adalah perolehan karena terjadinya peralihan hak secara yuridis, misalnya jual-beli, tukar-menukar dan lain sebagainya.

¹⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan, 2008, Hal 69

2.3.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah

Pasal 4 ayat (1) UUPA Menjelaskan bahwa Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam- macam hak atas permukaan bumi, dimana yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang- orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan- badan hukum. Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanahnya yang demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Boedi Harsono di dalam bukunya menyusun sebuah susunan tentang hak-hak penguasaan atas tanah yang termuat didalam UUPA sebagai berikut :

1. Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat 1 sampai 3), yaitu Hak bangsa adalah sebutan yang diberikan oleh para ilmuwan
2. Hak Menguasai dari Negara (Pasal 20)
3. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada (Pasal 3)
4. Hak-hak perorangan, Hak-hak atas tanah (Pasal 4) Primer, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh negara yaitu Hak Pakai, yang diberikan oleh negara Hak Pengelolaan (Pasal 16), Sekunder , Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lain (Pasal 37,41 dan 53), Waqaf (Pasal 49), Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun), Hak Jaminan Atas Tanah (Hak Tanggungan (Pasal 23,33,39 dan 51)), dan, Fidusia (UU Nomor 16 Tahun 1985)

Hak atas tanah seperti yang dimuat dalam Pasal 16 Jo 53 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dapat dikelompokkan menjadi 3 bagian yaitu :

1. Hak Tanah yang bersifat merupakan hak tanah ini bersifat tetap selama Undang-Undang Pokok Agraria masih berlaku dan belum dicabut di negara ini.

- a. Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak tersebut mempunyai fungsi sosial..
- b. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun atau 35 tahun untuk perusahaan, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan..
- c. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Yang dapat mempunyai hak guna-bangunan ialah warga-negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak guna-bangunan juga dapat hapus karena jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan, tanahnya musnah.
- d. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.
- e. Hak Sewa Bangunan yaitu seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah warga-negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan

di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

- f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hutan merupakan membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga-negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.²⁰
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan undang-undang adalah hak atas tanah ini lahir karena ketetapan yang dibuat oleh pemerintah melalui undang-undang sehingga hak-hak tersebut dilindungi oleh negara.
3. Hak atas yang bersifat sementara berarti ini bersifat sementara dikarenakan banyak mengandung faktor yang negatif contohnya pemerasan, feodal, dan bertentangan dengan Undang-Undang khususnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) contohnya seperti Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.²¹

3.3.2 Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Hak atas tanah seseorang oleh negara telah diberi perlindungan hukum dimana digunakan untuk sebuah benteng atau dasar suatu hak-hak keperdataan seseorang tentang kepemilikan suatu tanah. Dasar hukum hak atas tanah diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Pasal 2 ayat 1, 2, 3 dan 4 sebagai berikut :

1. Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:

²⁰ Macam-Macam Hak Atas Tanah di akses di <http://rumahpantura.com/macam-macam-hak-atas-tanah/> tanggal 04 Maret 2019 Pukul 21.54 WIB

²¹ Hak –hak atas tanah menurut UUPA dan PP. No. 40/1996 .

- a) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
 - c) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
 4. Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah. “

Penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai hubungan hukum subjektifas antara seserong dengan tanahnya sehingga menimbulkan suatu perbuatan hukum. Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai lembaga hukum jika belum dihubungkan dengan tanah dan subyek tertentu, juga hak penguasaan atas tanah dapat merupakan hubungan yang konkrit (subjektief recht) jika dihubungkan dengan tanah tertentu dan subyek tertentu sebagai pemegang haknya.²².

2.4 Hak Tanggungan

2.4.1 Pengertian Hak Tanggungan

Definisi Hak Tanggungan tercantum di dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud 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

²² Wantijk Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia 1982, Hal 201

kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Berdasarkan pengertian diatas dapat ditarik sebuah kesimpulan dimana ada 3 (tiga) aspek utama yaitu :

1. Hak, yaitu Hak Jaminan
2. Yang dibebankan
3. Atas tanah, yang dimaksud dalam UUPA
 - a. Berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu
 - b. Untuk pelunasan utang tertentu
 - c. Memberikan kedudukan yang diutamakan (preferen) kepada kreditor terhadap kreditor lain ²³

2.4.2 Obyek Hak Tanggungan

Hak tanggungan memiliki benda-benda yang dapat menjadi sebuah obyeknya sesuai dengan yang tercantum di dalam Pasal 4 UUHT, bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah :

1. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
 - d. Milik;
 - e. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan.
2. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga di-bebani HakTanggungan.
3. Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
4. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanahberikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milikpemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

²³ J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Ctk. Keempat, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 65.

5. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

2.4.3 Pemberi Hak Tanggungan

Pemberi Hak Tanggungan menurut Pasal 8 (UUHT), pemberi hak tanggungan bisa orang perseorangan, bisa juga badan hukum, yang mempunyai kebijakan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap benda yang dijadikan obyek hak tanggungan. Umumnya pemberi hak tanggungan adalah debitor sendiri, tetapi di mungkinkan juga pihak lain, jika benda yang dijadikan jaminan bukan milik debitor. Bisa juga debitor dan pihak lain, jika yang dijadikan jaminan lebih dari satu, masing-masing kepunyaan debitor dan pihak lain.

2.4.4 Penerima/Pemegang Hak Tanggungan

Boedi Harsono, menyatakan di dalam bukunya bahwa tidak ada persyaratan khusus bagi penerima atau pemegang hak tanggungan. Penerima atau pemegang hak tanggungan bisa perseorangan, bisa juga badan huku. Bisa orang asing , bisa juga badan hukum asing, baik yang berkedudukan di Indonesia ataupun di luar Indonesia, sepanjang kredit btersebut dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia.²⁴

²⁴ Boedi Harsono Op.cit 427-430

BAB III PEMBAHASAN

3.1 Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Melalui Lelang Yang Tidak Dapat Menguasai Tanahnya.

Lelang merupakan sebuah lembaga berkekuatan hukum yang mempunyai fungsi menciptakan nilai atau harga suatu barang menjadi sebuah uang dan mempunyai nilai yang setara untuk memenuhi kebutuhan penjualan, lelang sebagaimana diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku, untuk melaksanakan putusan hakim pengadilan, dan lain sebagainya²⁵. Berbicara mengenai sebuah lelang maka kita wajib mengetahui bahwa akan adanya pembeli lelang atau biasa disebut pemenang lelang. Pembeli lelang atau pemenang lelang merupakan seseorang yang telah memberikan harga yang melebihi dari harga-harga yang ditawarkan orang lain sehingga orang lain tidak mampu menawar lagi.

Sesuai dengan PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 64 :

Penawaran Lelang dilakukan dengan cara:

- a. lisan, semakin meningkat atau semakin menurun;
- b. tertulis; atau
- c. tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Nilai Limit.

Biasanya para calon pembeli lelang mengajukan sebuah tawaran dengan cara lisan yaitu disampaikan didepan Pemimpin lelang. Adapun juga secara tertulis, itu dilakukan jika si calon pembeli berhalangan hadir atau jauh dari tempat pelelangan. Pemenang lelang rela memberikan harga-harga yang sangat tinggi dari peserta lain agar peserta lain tidak dapat menawar lagi demi mendapatkan barang yang ia incar sehingga ia akan memperoleh haknya terhadap objek tersebut. Orang atau badan usaha mengikuti sebuah pelelangan umum baik melalui badan pemerintah maupun swasta dengan alih-alih merasa bahwa barang yang menjadi obyek lelang memiliki kualitas dan kondisi yang layak. Barang

²⁵ Irfan, Musakkir, Anwar Borahima, Jurnal, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Beritikad Baik Terhadap Lelang Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan*, Halaman 3

yang menjadi obyek lelang biasanya barang bergerak seperti mobil, sepeda motor dan juga barang tidak bergerak seperti tanah dan bangunann, namun biasanya permasalahan tentang lelang sering terjadi di dunia bisnis maupun kehidupan kita sehari-hari. Masalah yang timbul sering kali menyebabkan pemenang lelang tidak dapat menguasai obyek lelang itu sendiri dikarenakan adanya pihak ketiga yang tidak dapat menerima hasil dari proses lelang tersebut.

Contoh kasus seperti yang akan saya bahas kali ini yakni berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 153/pdt.6/2008/PN.BWI antara PT.Bank Negara Indonesia 46 (BNI 46) Kantor Cabang Banyuwangi dengan debitur bernama Tuan Sampir Hariyanto, pekerjaan wiraswasta (tergugat 1) yang bertempat tinggal di Desa Blambangan RT 05 Kecamatan Muncar Kabupaten Banyuwangi. PT.BANK BNI 46 selaku kreditur memberikan sebuah kredit kepada seorang debitur bernama Tuan Sampir Hariyanto dengan jumlah pinjaman sebesar Rp. 8.000.000 rupiah dengan sebuah jaminan hak tanggungan sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 387 tanggal 3 Desember 1999 seluas 350 m2 terletak di Desa Blambangan, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi atas nama Subari yaitu selaku ayahnya.

Perjanjian kredit tersebut jika kita hubungkan dengan Pasal 1320 KUHperdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kedua belah pihak dalam hal ini telah bersepakat untuk melakukan perjanjian tanpa paksaan dari pihak manapun. Perjanjian kredit tersebut telah terjalin dengan ditandatangannya surat perjanjian perbankan Nomor Bwi/3/3353 tanggal 7 Juli tahun 1987 oleh kedua pihak, dimana dengan begitu kedua belah pihak telah sepakat menjalankan isi perjanjian tersebut termasuk hak dan juga kewajibannya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Tuan Sampir Hariyanto dalam hal ini berdasarkan perjanjian tersebut dianggap telah cakap hukum karena sudah bekerja sebagai wiraswasta dan Bank BNI 46 selaku kreditur merupakan sebuah badan hukum yang sudah cakap untuk melakukan hal-hal seperti itu.

3. Suatu hal tertentu, dalil-dalil lain dalam perjanjian tersebut memiliki klausula-kalusa yang mengatur tentang sistem pembayarannya, bentuk pinjamannya, jangka waktu, bunga, asuransi dan keperluannya.
4. Suatu sebab yang halal, yang berarti perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan undang-undang yang berlaku, tidak menyinggung hak-hak orang lain dan kepentingan umum.

Perjanjian kredit diatas dimohonkan oleh Tuan Sampir Hariyanto guna menambah modal sebuah usaha toko peracangan dan polowijo. Bentuk atau sifat kredit yang diajukan oleh debitur yaitu Kredit Modal Kerja Permanen (KMKP) dengan bunga 12 % per tahun. Dalil-dalil lainnya didalam perjanjian kredit tersebut antara lain yaitu jangka waktu pelunasan yaitu 60 (enam puluh) bulan, pembayaran pelunasan berasal dari penjualan atau produksi barang yang dibiayai, dari hasil usaha lainnya dan barang dagangan yang dibiayai oleh Bank BNI diasuaransikan sebesar 8.000.000, rupiah.

Tepatnya pada tanggal 8 Desember 1988 sesuai laporan Kepolisian Nomor Polisi: K/LP/105/XII/1988/ terjadi sebuah peristiwa kebakaran yang mengakibatkan seluruh dagangan dan seisinya habis terbakar termasuk orang tua Tuan Sampir Hariyanto juga ikut meninggal dunia. Kebakaran tersebut mengakibatkan kredit antara kedua belah pihak menjadi macet (*force majeure*). Kebakaran yang terjadi dapat dianalogikan *force majeure* karena merupakan suatu keadaan yang memaksa dan lazimnya ditujukan terhadap suatu peristiwa yang terjadi diluar kendali manusia untuk mencegah hal itu terjam di. Mochtar Kusumaatmadja berpendapat bahwa *force majeure* atau *vis major* merupakan salah satu konsep dalam ilmu perdata dan diterima sebagai prinsip dalam hukum.²⁶ Indonesia dalam hal ini mengatur *force majeure* yaitu didalam pasal 1244 dan 1245 KUHPerdata, namun jika di telaah pasal itu hanya menekankan bagaimana tata cara penggantian biaya, rugi dan bunga tetapi dapat juga dijadikan dasar acuan *force majeure* di Indonesia²⁷.

²⁶ Harry Purwanto, *Keberadaan Asas Rebus Sic Stantibus Dalam Perjanjian Internasional*, Jurnal Mimbar Hukum Edisi Khusus, November 2011, hlm. 115

²⁷ Agri Chairunisa Isradjuningtias, *force majeure (overmacht) dalam hukum kontrak (perjanjian) indonesia*, Jurnal Hukum Halaman 5.

Pihak kreditur dengan adanya hal tersebut tidak sanggup meneruskan sisa perjanjian hutang piutang tersebut, dengan melihat kondisi seperti itu debitur yaitu Tuan Sampir hariyanto dinyatakan tidak mampu memenuhi prestasi dari perjanjian tersebut (*wanprestasi*). Ditetapkannya debitur telah melakukan *wanprestasi*, dengan begitu pihak kreditur secara langsung melakukan *parate executie* (eksekusi secara langsung) yaitu melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) cabang Jember. Eksekusi secara langsung yang dilakukan oleh kreditur tersebut didasarkan atas Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnyadari hasil penjualan tersebut.”

Jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditor karena pihak kreditor mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan. Jaminan tersebut dapat berupa hak kebendaan maupun hak perorangan. Jaminan tersebut harus dilakukan dengan suatu perikatan khusus yang bersifat *accessoir* dari perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang dilakukan antara kreditor dan debitur.²⁸ Pembebanan Hak Tanggungan dalam ini dimaksudkan untuk menciptakan sebuah perlindungan hukum dan menjamin hak-hak kreditor pada saat nantinya apabila debitur tidak mampu melunasi hutangnya dalam jangka waktu yang sudah ditentukan. Dengan adanya jaminan hak tanggungan maka dapat memperkecil resiko yang dialami kreditor akibat pemberian kredit tersebut.

Dengan diperkuat oleh aturan tersebut pihak kreditor secara langsung menyerahkan objek jaminan tersebut ke KPKNL selaku lembaga penyelenggara lelang. Peraturan tersebut secara tidak langsung menyatakan bahwa apa yang dilakukan oleh pihak kreditur telah memenuhi prosedur untuk melakukan lelang.

Pihak kreditor menyerahkan jaminan berupa SHM ke Kantor Pengurusan Piutang Negara (PUPN) pada waktu itu yang sekarang berubah menjadi Kantor

²⁸ Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Pembrian Kredit Perbankan Di Indonesia*, Ctk. Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 175.

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk dilaksanakan lelang terhadap tanah tersebut. Sebelumnya kita tahu lelang sendiri diatur didalam *Vendu Reglement* tanggal 28 Februari tahun 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189 yang telah diubah terakhir kali dengan *Staatsblad* 1941 Nomor 3, yang mulai berlaku sejak tanggal 1 April 1908, yang hingga sekarang masih menjadi dasar petunjuk pelaksanaan lelang di muka umum di Indonesia. Sedangkan untuk tata cara lelang sendiri diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.²⁹

Tanah dan bangunan yang menjadi objek jaminan dalam perjanjian kredit antara kedua belah pihak akhirnya di lelang secara sah menurut hukum, maka dapat disebut bahwa tanah beserta bangunan tersebut merupakan menjadi objek lelang dan akhirnya di dapatkan lah pembelinya yaitu Tuan Agung Sumardiyono yang beralamat di Dusun Mangunrejo RT 03 RW 01 Desa Blambangan, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 86/1999-2000 tanggal 01 Juli tahun 1999. Tuan Agung Sumardiyono sejak membeli melalui lelang tersebut hingga sekarang belum dapat menguasai dan menikmati hak-haknya sebagai pemilik sah dikarenakan masih dikuasai Tuan Sampir Hariyanto, oleh karena itu Tuan Agung Sumardiyono mencoba melakukan upaya hukum yakni menggugat Tuan Sampir Hariyanto ke Pengadilan Tinggi Banyuwangi pada tahun 15 Desember 2008.³⁰

Pemenang lelang seharusnya dapat memperoleh hak-haknya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, oleh karena itu dibutuhkan sebuah perlindungan hukum dan juga upaya hukum dalam menjamin setiap peristiwa hukum yang sudah terjadi. Perlindungan bagi pembeli tanah melalui lelang untuk sampai belum secara jelas ada yang mengaturnya, sehingga para pembeli kesulitan untuk memperoleh hak-haknya secara utuh. Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat *preventif* maupun yang bersifat *represif*, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum

²⁹ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Ctk. Pertama, Gramedia Pustaka Tama, Jakarta, 2001, halm 14

³⁰ Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 153/pdt.6/PN.BWI

sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian³¹.

Proses peralihan hak atas tanah sering terjadi di masyarakat dalam kehidupan kita sehari-hari, dimana proses itu terjadi karena adanya perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Pelelangan merupakan juga salah satu peristiwa hukum yang menjadi salah satu penyebab beralihnya hak atas tanah.³² Pasal 23 Undang-Undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa :

1. Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya, dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut. “

Perlindungan hukum *preventif* kepada rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif, artinya perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.³³ Hubungan dengan kasus masalah tersebut tentang perlindungan hukum secara preventif terhadap pembeli tanah melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya yaitu bentuk perlindungan hukum yang harus diberikan sebelum terjadinya sengketa terkait objek lelang, sehingga bentuknya berupa pencegahan.

Secara tata cara dan pelaksanaannya dapat dilihat bahwa kegiatan lelang tersebut merupakan Lelang Non Eksekusi Wajib yaitu lelang yang dilakukan untuk penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan dijual secara

³¹ BAB II Tinjauan Umum, *Pengertian Perlindungan Hukum*, diakses di <http://repository.unpas.ac.id/27342/4/Bab%202.pdf> pada tanggal 28 September pukul 18.25 WIB

³² Peralihan Atas Tanah di akses di https://www.ust.ac.id/assets/file/penelitian/ratna-de-sirait-sh-m-hum_1533017543.pdf pada tanggal 25 September 2019 pukul 23.54

³³ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi* (Cetakan Pertama, Peradaban 2007).

lelang. Kegiatan lelang sendiri tidak dapat dipersamakan dengan kegiatan jual-beli pada umumnya, dikarenakan prosedurnya yang berbeda dengan jual beli pada umumnya. Lelang sendiri secara khusus tidak diatur didalam KUHPerdota tetapi penjualan lelang diatur dalam ketentuan-ketentuan Buku III tentang Perikatan tentang jual beli. Pasal 1319 mengatur bahwa :

“ Semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu “

Dasar penjualan melalui lelang juga mengacu pada ketentuan Pasal 1457 KUHPerdota yang merumuskan “jual-beli” sebagai suatu persetujuan, dengan nama pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual-beli yaitu adanya subjek hukum (adanya penjual dan pembeli), adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga serta adanya hak dan kewajiban yang timbul terhadap penjual dan pembeli. Dengan demikian lelang merupakan jual beli dalam bentuk khusus. Berkaitan dengan lelang sebagai suatu bentuk jual beli, terdapat hak dan kewajiban yang timbul di antara penjual terhadap pembeli yang beritikad baik untuk menjamin adanya kepastian hukum terhadap barang yang telah dibeli oleh pembeli tersebut.³⁴ PT.Bank BNI 46 (pemohon lelang), si pembeli atau pemenang lelang yaitu Tuan Agung Sumardiyono dan objeknya adalah sebuah Sertifikat Hak Milik yaitu Nomor 387 tanggal 3 Desember 1999 seluas 350 m2 terletak di Desa Blambangan, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi atas nama Subari. Dalam kasus ini dapat dilihat bahwa si pembeli lelang sudah beritikad baik dan sudah seharusnya hak-haknya dapat dilindungi secara utuh.

Ukuran pembeli beritikad baik tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, namun dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung

³⁴ Elizabeth Karina Leonita, “*Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Barang Jaminan Melalui Lelang Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-undang Lelang (Studi Kasus Lelang Gedung Aspac oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional)*”, (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Jakarta 2010), hal. 7.

Republik Indonesia tanggal 28 Agustus 1967 Reg. No. 821 K/Sip/1974, menyatakan bahwa :

“ pembeli lelang suatu barang melalui proses lelang umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang.”

Hakim berpikiran bahwa seseorang dikatakan pembeli beritikad baik adalah tidak bergantung dengan sah atau tidaknya suatu proses lelang tersebut. Hal tersebut terlihat dari putusan hakim yang membaginya atas putusan yang sah dan putusan tidak sah, namun adanya hal tersebut tidak mempengaruhi pernyataan yang menyatakan tentang pembeli beritikad baik. Pembeli beritikad baik sejatinya harus dilindungi menurut undang-undang yang berlaku.

Secara umum, para hakim berpendapat bahwa pembeli lelang dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik. Alasannya, lelang telah dilakukan secara sah di depan umum oleh sebuah lembaga yang terpercaya (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL), sehingga pembeli harus dilindungi.³⁵ Dengan demikian, pada prinsipnya, klaim pembeli lelang tak dapat dikalahkan.³⁶ Untuk kasus-kasus di mana ada kecacatan dalam prosedur lelangnya, itu akan dianggap bukan resiko pembeli.³⁷ Untuk itu perlindungan hukum sangat dibutuhkan dalam hal ini Tuan Agung Sumardiyono harus dilindungi, karena merupakan pembeli yang beritikad baik.

Dalam *Vendu Reglement* termuat tentang perlindungan hukum secara *preventif* yaitu didalam Pasal 42 yang berbunyi :

“ Berita acara disimpan oleh juru lelang atau penggantinya; di tempat terdapat lebih dari satu juru lelang, berita acara disimpan oleh pemegang buku pada kantor lelang. Juru simpan wajib memperlihatkan berita acara tersebut dengan mengirimkannya kepada pengawas kantor lelang negeri atas permintaannya.”

³⁵ Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 1168 K/PDT/2013 dan Putusan No. 30/Pdt.G/2013/PN.MTR.

³⁶ Penelitian Sosio-Legal, Dr. Widodo Dwi Putro, S.H., M.Hum. Ahmad Zuhairi, S.H., M.H. Syukron Salam, S.H., M.H. Elizabeth Taruli Lubis, S.H. Ariehta Eleison Sembiring, S.H., *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Pluralisme Jual Beli Tanah*, berdasarkan Wawancara dengan Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI, Takdir Rahmadi, 12 Oktober 2016.

³⁷ *Ibid*

Maksud dari pasal diatas dapat dianalogikan yaitu sebuah akta otentik yang dapat menjadi bukti telah terjadinya proses jual beli. Akta otentik tersebut yakni Risalah Lelang seperti apa yang sudah diulas diatas dapat dipersamakan dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Risalah lelang mempunyai kedudukan yang sama dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang biasa dipergunakan sebagai salah satu dasar untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan.³⁸

Risalah lelang tersebut harus memuat apa, mengapa, di mana, bila, bagaimana, serta siapa-siapa yang terlibat dalam pelaksanaan lelang. Apa yang dilelangkan menjelaskan mengenai objek atas barang yang dilelang. Mengapa dilakukan pelelangan menjelaskan mengenai latar belakang hingga dilakukannya lelang tersebut. Di mana dilelangkan menjelaskan mengenai tempat di mana lelang dilakukan dan kapan lelang tersebut dilaksanakan. Bagaimana pelaksanaan lelang menjelaskan proses terjadinya penawaran hingga ditunjuknya pemenang lelang. Siapa-siapa yang terlibat dalam lelang menjelaskan terkait siapa pemohon atau penjual lelang siapa penawar dalam lelang, dan siapa pembeli lelang.³⁹ Adanya Risalah Lelang tersebut maka dapat menjadi kekuatan pembuktian materiil yang dapat di gunakan untuk bukti di depan pengadilan. Kegunaan Risalah Lelang ini nantinya untuk memohon proses peralihan atau balik nama sertifikat hak milik dari penjual kepada pembeli.

Sebuah proses lelang terdapat beberapa pilar yang tergabung yaitu pembeli, penjual, pengawas dan pejabat lelang. Pada saat lelang dilaksanakan, kegiatan tersebut menjadi tanggung jawab juru lelang, yang selanjutnya disebut Pejabat Lelang. Pihak-pihak tersebut harus ada didalam suatu kegiatan pelelangan karena

³⁸ Irfan, Musakkir, Anwar Borahima *Op.Cit* Hal 6

³⁹ F.X. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listiani, "*Lelang: Teori dan Praktik*", dikutip dari, Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 6.

mereka semua unsur-unsur utama dan jika salah satu tidak terpenuhi maka tidak dapat dilaksanakan kegiatan tersebut.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 77 memuat pihak-pihak yang dilarang menjadi peserta lelang atau calon pembeli lelang yaitu :

- a. Pejabat Lelang dan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama;
- b. Suami atau istri serta saudara sekandung Pejabat Lelang;
- c. Pejabat Penjual;
- d. Pemandu Lelang;
- e. Hakim;
- f. Jaksa;
- g. Panitera;
- h. Juru Sita;
- i. Pengacara atau Advokat;
- J. Notaris;
- k. Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- L. Penilai;
- m Pegawai DJKN;
- n. Pegawai Balai Lelang; dan
- o. Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II, yang terkait langsung dengan proses lelang.

Para pihak yang tidak ada di dalam pasal tersebut berhak untuk menjadi peserta lelang. Dalam kasus ini pemenang lelang yakni Tuan Agung Sumardiyono merupakan masyarakat biasa yang tidak ada hubungannya dengan para jabatan diatas, dengan begitu pembeli lelang berhak untuk mengikuti pelelangan tersebut dan tidak melanggar undang-undang.

Sejatinya perlindungan hukum secara *preventif* sudah dilakukan sebelum lelang terjadi, yakni oleh KPKNL sendiri selaku penyelenggara. KPKNL memberitukan kepada peserta lelang yang hadir tentang dokumen-dokumen, keadaan dan kondisi objek lelang dengan sebenar-benarnya dan apa adanya, serta konsekuensi dan resiko yang dapat timbul, dengan begitu peserta lelang dianggap mengetahui dengan sesungguhnya serta menerima konsekuensi akibat pelelangan objek lelang dengan dilakukannya tindakan preventif oleh KPKNL. Selain itu, Pejabat Lelang wajib meminta keterangan kepada Kantor Pertanahan terkait dengan bidang tanah yang akan dilelang. Hal tersebut dilakukan selambat-

lambatnya 7 hari sebelum pelaksanaan lelang untuk memastikan kejelasan objek lelang. Kewajiban Pejabat Lelang selaku perantara terhadap penjual maupun pembeli bertindak hati-hati dalam melaksanakan tugasnya, serta memberikan informasi yang penting yang diketahuinya. Pejabat lelang harus berhati-hati dalam melaksanakan lelang baik untuk kepentingan penjual maupun kepentingan pembeli serta membrikan informasi yang sejelas-jelasnya termasuk tentang barang atau objek kepada pembeli.⁴⁰

Terkait dengan penyerahan dokumen-dokumen kelengkapan terhadap objek lelang, sejatinya bukan tanggung jawab KPKNL, melainkan tanggung jawab penjual, yakni PT.Bank BNI 46 Cabang Banyuwangi, dan hal tersebut diatur didalam pasal 17 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi bahwa :

1. 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
2. Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual
3. Penjual bertanggung jawab atass tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab, sebagaimana dimaksud pada ayat (1)
4. Penjual harus menguasai fisik barang bergerak yang akan dilelang, kecuali barang tak berwujud, antara lain hak tagih, hak cipta, merek dan/ atau hak paten
5. Penjual dapat menggunakan Balai Lelang untuk memberikan jasa pralelang dan/atau jasa pasca lelang.

Pasal tersebut mencerminkan bahwa terdapat kepastian dan perlindungan hukum bagi pemenang lelang. Tuan Agung Sumardiyono yang merupakan selaku pemenang lelang seharusnya dapat dilindungi karena dijamin oleh peraturan

⁴⁰ Ghani Yoga Pratama, Wawancara Ghani Yoga Pratama dengan Bp. Guntar Arifin selaku Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang pada tanggal 5 April 2018 pukul 13.30 WIB. (Skripsi Ghani Yoga Pratama, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Tahun 2018) halaman 70

tersebut, serta kewajiban dan tanggung jawab yang seharusnya dilakukan penjual yakni PT. Bank BNI 46 Cabang Banyuwangi. Tercemin dari pasal tersebut menekankan bahwa proses pra lelang dan pasca lelang, dimana faktor kehati-hatian pembeli lelang saat pembelian objek lelang serta kewajiban kehati-hatian bagi penjual. Tanggung jawab tersebut secara tegas diatur sehingga pemberian ganti rugi yang timbul karena ketidak absahan barang dan dokumen persyaratan barang tanggung jawab berada pada penjual.⁴¹

Setelah undang-undang memberikan perlindungan preventif yaitu bersifat mencegah terjadinya suatu sengketa dikemudian hari setelah lelang dilakukan maka perlindungan hukum yang diberikan setelah lelang dilakukan oleh undang-undang pun juga diatur. Perlindungan hukum tersebut yaitu bersifat *represif* bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penyelesaiannya yaitu di ranah peradilan. Dilihat dari kasus diatas Tuan Agung Sumardiyono dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik karena membeli dari lembaga atau badan hukum yang memiliki kewenangan melakukan lelang. Perlindungan hukum yang bersifat *represif* apabila dikaitkan dengan pelaksanaan sebuah lelang maka perlindungan hukumnya diatur di dalam perturan perundang-undangan namun berbeda dengan perlindungan hukum terhadap jual beli biasanya, dikarenakan lelang merupakan kegiatan jual beli yang bersifat khusus. Apabila peraturan peraturan perundang-undangan tidak ada atau tidak lengkap maka Hakim harus berinisiatif untuk menyelesaikan perkara tersebut, dengan kata lain artinya hakim harus berperan aktif dalam menentukan atau menentapkan walaupun Peraturan Perundang-Undangan tidak mengaturnya, tidak lengkap, atau mengalami ketidakjelasan sehingga dapat memberikan hukum kepada pembeli lelang yang beritikad baik.⁴²

Perlindungan *represif* menurut Hadjon adalah upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan. Perlindungan

⁴¹ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Ctk. Kedua, edisi revisi, Penerbit CV. Bandar Maju, Bandung, 2013, hlm. 117

⁴² Ni Ketut Devy Ratna Sari, Sudiarto dan Djumardin, *Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Atas Objek Hak Tanggungan Dalam Perkara Sertifikat Ganda*, Jurnal Hukum Hal 5

represif terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan terdapat dalam Pasal 200 HIR. Apabila pemenang lelang eksekusi hak tanggungan tidak dapat menguasai obyek yang dibeli melalui proses lelang yang sah demi hukum, maka pemenang lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri untuk pengosongan obyek tersebut. Dalam ketentuan ini memberikan asas kepastian hukum bagi pemenang lelang untuk dapat menguasai obyek lelang.⁴³

Perlindungan hukum secara *represif* terhadap pemenang lelang juga dapat ditemukan didalam Pasal 4 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu :

“ Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan “.

Lelang yang sesuai dengan prosedur didalam undang-undang tidak dapat dibatalkan. Sesuai dengan kasus diatas bahwa lelang tersebut sudah sah dan sesuai dengan prosedur yang tercantum dalam undang-undang sehingga tidak dapat dibatalkan. Dengan begitu bahwa hak dan kepastian hukum bagi pemenang lelang dapat terjamin.

Selanjutnya perlindungan hukum bersifat *represif* sendiri sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK/06 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang terdapat didalam Pasal 17 ayat 2 sampai 5 yaitu :

1. Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.
2. Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
3. Penjual harus menguasai fisik barang bergerak yang akan dilelang, kecuali barang tak berwujud, antara lain hak tagih, hak cipta, merek, dan/ atau hak paten.
4. Penjual dapat menggunakan Balai Lelang untuk memberikan jasa pralelang dan/ atau jasa pasca lelang.

Tanggung jawab menjadi hal mutlak yang harus dilakukan oleh penjual jika ada suatu gugatan perdata terhadap hasil lelang. Pemenang lelang dapat mengajukan ganti rugi jika merasa dirugikan akibat gugatan yang timbul. Pasal

⁴³ Ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR.

tersebut dapat dijadikan dasar hukum untuk menjamin hak-hak yang harus didapat terhadap obyek lelang. PT.Bank BNI harusnya bertanggung terhadap hak-hak Tuan Agung Sumardiyono karena belum dapat menguasai tanah yang dibelinya secara sah.

Dikarenakan dapat dipersamakan dengan kegiatan jual beli, maka perlindungan hukumnya terdapat dalam KUHPerduta. Berdasarkan KUHPerduta bahwa pembeli beritikad baik sejatinya harus dilindungi secara utuh. Bentuk perlindungan tersebut, tercantum didalam Pasal 1491 KUHPerduta yang berbunyi sebagai berikut :

“Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram, kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi atau sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliaannya “

Berdasarkan Pasal 1496 KUHPerduta, jika terjadi suatu penghukuman untuk menyerahkan benda yang telah dibelinya kepada orang lain, maka pembeli berhak menuntut kembali kepada penjual :

1. Pengembalian uang harga pembelian
2. Pengembalian hasil-hasil jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada si pemilik yang melakukan penuntutan penyerahan.
3. Biaya yang dikeluarkan berhubung dengan gugatan si pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh si penggugat asal.
4. Penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya sekedar itu telah dibayar oleh si pembeli.

Atas apa yang sudah di uraikan oleh pasal diatas, membuktikan bahwa seharusnya pihak penjual bertanggung jawab terhadap terhadap gugatan perdata maupun pidana akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang. Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena tidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang. Pasal 1365 KUHPerduta menjelaskan bahwa tiap perbuatan yang membawa kerugian tersebut karena kesalahannya untuk mengganti. Undang-Undang menjamin perlindungan

pembeli yang telah dirugikan dalam jual beli adalah pembeli dapat menuntut ganti rugi di depan pengadilan.⁴⁴

Masyarakat selaku pembeli lelang sangat membutuhkan adanya kepastian hukum yang menjamin hak-haknya terpenuhi dan wajib dilindungi oleh hukum. Salah satu bentuk perlindungannya yang sangat diharapkan oleh pembeli lelang yaitu dengan menyatakan bahwa transaksi pembeliannya adalah sah dan tidak bertentangan dengan undang-undang, dan diharapkan juga nantinya tidak ada pengembalian objek, pengembalian uang dan tidak adanya kejelasan status objek lelang maupun menjatuhkan hukuman kepada pembeli.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli tanah melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya bersifat *preventif* dan *represif*. Perlindungan hukum *preventif* yaitu perlindungan yang diberikan pada saat sebelum lelang dilakukan sehingga calon pembeli dapat mengetahui data atau detail dari proses lelang dan juga barang yang akan dilelang. Perlindungan *represif* yaitu perlindungan yang diberikan setelah proses lelang dilakukan yaitu melalui proses pengadilan jika terjadi sengketa dalam proses peralihan hak dari pemilik lama kepada pemenang lelang. Perlindungan hukum diberikan dalam rangka untuk menjamin hak dan kewajiban dari penjual dan juga pembeli, meskipun perlindungan hukum terhadap pembeli lelang di Indonesia belum sepenuhnya pemerintah mengatur dengan jelas.

3.2 Upaya Penyelesaian Hukum Yang Dapat Dilakukan Bagi Pembeli Tanah Melalui Lelang Yang Tidak Dapat Menguasai Tanahnya.

Penyelesaian terhadap peristiwa hukum yang terjadi memiliki banyak cara atau upaya yang dapat dilakukan. Upaya dalam hal ini yaitu suatu tindakan yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang untuk mempertahankan hak-haknya. Upaya yang dilakukan oleh pemenang lelang dalam hal ini tentunya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak boleh bertentangan dengan asas-

⁴⁴ Irfan, Musakkir, Anwar Borahima *Op.Cit* Hal 8

asas.⁴⁵ Upaya penyelesaian hukum merupakan sebuah upaya yang diberikan oleh Undang-Undang kepada seseorang atau badan hukum untuk hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai tempat bagi pihak-pihak yang tidak puas dengan putusan hakim yang dianggap tidak sesuai dengan apa yang diinginkan, tidak memenuhi rasa keadilan, karena hakim merupakan seorang manusia biasa yang dapat melakukan kesalahan sehingga salah memutuskan atau memihak salah satu pihak.⁴⁶

Lelang merupakan salah satu proses jual beli yang dilakukan dengan cara yang berbeda dari jual beli pada umumnya, karena terkesan sangat rumit. Prosedur dalam lelang yang menjadikan proses jual beli melalui lelang dikatakan sangat rumit, karena banyak dokumen-dokumen dan persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi. Kelengkapan terkait dengan dokumen dan persyaratan tersebut menjadi hal yang wajib dipenuhi jika ingin dilaksanakan sebuah kegiatan lelang.

Pelaksanaan sebuah proses lelang haruslah dipimpin oleh seorang Pejabat Lelang yang mempunyai profesionalitas. Pejabat Lelang bertugas untuk mengatur dan memimpin jalannya proses lelang. Lelang haruslah transparan dimana dalam penentuan harga atau limit dilaksanakan secara kompetitif. Lelang harus diumumkan dihadapan khalayak umum sehingga peserta lelang atau calon pembeli berasal dari seluruh elemen masyarakat.

Lelang dalam pelaksanaannya sering kali memiliki berbagai hambatan salah satu contohnya seperti pada kasus diatas dimana pemenang lelang tidak dapat menguasai tanahnya karena masih di kuasai oleh pemilik yang lama. Tuan Agung Sumardiyono hingga saat ini tidak dapat memperoleh hak-haknya terkait kepemilikan objek lelang tersebut karena Tuan Sampir Hariyono sampai saat ini juga masih menguasai tanah tersebut.⁴⁷ Pemenang Lelang dilihat dari segi Undang-Undang sudah melakukan pembelian secara sah melalui lembaga atau badan hukum yaitu KPKNL Cabang Jember dengan sebuah bukti Risalah Lelang Nomor 86/1999-2000 tanggal 01 Juni 1999.

⁴⁵ Skripsi Ghani Yoga Pratama, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Hal 97

⁴⁶ Ni Ketut Devy Ratna Sari, Sudiarto dan Djumardin, *Op.Cit* Hal 6

⁴⁷ Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 153/pdt.6/2008/PN.BWI

Kronologi kasus diatas dimana lelang terjadi karena adanya *wanprestasi* yang dilakukan oleh debitur sehingga perjanjian kredit tersebut menjadi macet. *Wanprestasi* dalam hal ini terjadi karena pihak debitur tidak memenuhi dikarenakan terjadi *force majeure*, sehingga debitur tidak dapat melanjutkan sisa dari perjanjian kredit tersebut. Kreditur selaku pemegang jaminan hak tanggungan melakukan upaya agar sisa hutang dapat ditutupi. Lelang menjadikan alternatif bagi kreditur agar obyek hak tanggungan dapat segera terjual untuk menutupi sisa hutang debitur.

Kreditur melihat adanya wanprestasi pada waktu itu, akhirnya menyerahkan pengurusan hutang-piutang tersebut kepada Panitia Urusan Piutang Negara dan penyelenggaraannya dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) Jember berdasarkan Surat Nomor SP3N-344/PUPNW.VI/KP.02/1996, dengan begitu segala urusan hutang piutang menjadi urusan pihak-pihak tersebut. Dokumen asli barang jaminan dan lain-lainnya yang menjadi milik Penanggung Hutang atau Penjamin Hutang akhirnya diserahkan kepada KP3N Jember⁴⁸.

Peralihan pengurusan hutang piutang yang akhirnya menjadi tanggung jawab PUPN, maka PUPN melakukan upaya-upaya penyelesaian agar masalah hutang piutang tersebut dapat titik terang. Upaya pertama yang dilakukan oleh PUPN yaitu memberikan Surat Peringatan Panggilan pertama pada tanggal 15 April 1996 namun pihak debitur tidak menghiraukan juga dan selanjutnya diberikan lagi Surat Peringatan Terakhir Panggilan pada tanggal 03 Mei 1996 agar debitur untuk datang ke KP3N Jember guna mempertanggung jawabkan penyelesaian hutang tersebut.

Sebelum semua urusan hutang piutang di serahkan kepada KP3N Jember, pihak kreditur dalam hal ini yakni PT.Bank BNI 46 Cabang Banyuwangi melakukan upaya penyelesaian yaitu dengan memanggil Tuan Sampir Hariyanto ke Kantor Bank BNI 46 Cabang Banyuwangi untuk menanyakan pertanggung jawaban beliau selaku debitur. Kreditur menawarkan dalam hal ini akan memberikan kredit baru kepada debitur, namun debitur menolak nya karena beliau

⁴⁸ Surat Nomor SP3N-344/PUPNW.VI/KP.02/1996 dari PUPN Wilayah VI Surabaya

merasa itu sangat berat. Dikarenakan tidak ada titik temu maka kreditur menyerahkan semua urusan piutang tersebut ke PUPN.

Tidak adanya pemenuhan kewajiban yang dilakukan oleh pihak debitur, maka PUPN melakukan penyitaan barang jaminan. Penyitaan ini berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 293/KMK.09/1993 Pasal 21 yang menyatakan bahwa :

“ Penyitaan atas barang jaminan dan/atau harta kekayaan milik penanggung Hutang/Penjamin Hutang dilakukan apabila ketentuan dalam Surat Paksa tidak dipenuhi oleh Penanggung Hutang/Penjamin Hutang. “

Pasal tersebut menunjukkan bahwa PUPN harus memberinkan Surat Perintah Penyitaan kepada Jurusita pada KP3N, untuk menyita barang jaminan tersebut yaitu sebidang tanah perumahan dengan segala apa yang ada di atasnya tersebut dalam SHM No.387 yang terletak di Desa Blambangan Kecamatan Muncar Kabupaten Banyuwangi dan diikat oleh Sertifikat Hipotik Nomor 1065/1989 tanggal 20 Mei 1989.⁴⁹

Opsi upaya terakhir yang dilakukan oleh PUPN adalah dengan melakukan lelang terhadap benda jaminan tersebut guna menutupi sisa hutang debitur. Proses pelaksanaan lelang sendiri dilaksanakan pada hari Selasa, 25 November 1997 di gedung PT.BBD (Persero) Cab. Banyuwangi pukul 09.00 WIB. Setelah lelang dilakukan didapatkan lah pembelinya yaitu Tuan Agung Sumardiyono yang beralamat di Desa Balmbangan Kecamatan Muncar Kabupaten Banyuwangi (pemenang lelang). Pembeli lelang tersebut terbukti secara sah membeli obyek jaminan tersebut berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 86/1999-2000 tanggal 01 Juli 1999 seharga Rp 6.100.000, rupiah.

Pelaksanaan lelang hingga proses perlihan antara pembeli lelang dan pemilik yang lama tidak selalu berjalan lancar, tetapi kebanyakan dikarenakan pemilik yang lama masih menguasai obyek jaminan tersebut. Masalah yang timbul setelah proses lelang selesai karena pada saat itu pemenang lelang tidak bisa menikmati hak-haknya karena belum adanya serah terima secara langsung

⁴⁹ Surat Perintah Penyitaan Nomor SPS-289/PUPNW.VI/KP.02/1996

dari pemilik tanah walaupun pemenang lelang sudah membayar uang lelang dan membereskan semua dokumen persyaratan terkait lelang tersebut.

Kasus diatas jika dilihat yang menjadi korban dalam hal ini yaitu pemenang lelang dimana hak belum bisa didapatkan sepenuhnya. Pemenang lelang dalam hal ini melakukan segala upaya agar haknya dapat terpenuhi. Upaya yang dapat dilakukan oleh si pembeli lelang dapat melalui jalur peradilan (*Litigasi*) dan di luar peradilan (*Non Litigasi*) yang nantinya diharapkan mampu memberikan solusi penyelesaian yang dapat membuat haknya terpenuhi.

Perkara gugatan yang diajukan oleh Tuan Agung Sumardiyono merupakan salah satu upaya yang dilakukan dalam memperoleh hak-haknya atas apa yang telah ia beli secara sah melalui lembaga pelelangan pemerintah. Gugatan yang dilakukan oleh pemenang lelang sejatinya adalah upaya penyelesaian melalui jalur *litigasi* atau umumnya melalui lembaga peradilan. Biasanya gugatan disebut juga jalur *litigasi*. Proses penyelesaian melalui jalur *litigasi* merupakan suatu penyelesaian yang dilaksanakan di pengadilan dimana kewenangan untuk mengatur dan memutuskan segala sesuatunya adalah seorang hakim. Upaya ini mengakibatkan semua pihak-pihak yang terlibat saling berhadapan untuk memperjuangkan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil dari proses penyelesaian ini adalah sebuah putusan yang menyatakan *win-lose solution*.⁵⁰

Lembaga peradilan sebagai institusi yang diciptakan oleh sistem hukum dengan fungsi sebagai sarana penyelesaian sengketa yang adil melalui proses peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan.⁵¹ Asas-asas bahwa proses peradilan dilaksanakan secara sederhana, cepat dan biaya ringan diwujudkan dalam mencapai peradilan yang efektif dan efisien. Namun implikasi pesatnya perkembangan kegiatan ekonomi dan bisnis tidak diimbangi dengan lembaga

⁵⁰ Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 35

⁵¹ Peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan adalah sebagian asas-asas peradilan yang secara konsisten tercantum di dalam undang-undang yang mengatur kekuasaan kehakiman pasca kemerdekaan. Fakta tetap tercantumnya ketiga asas tersebut di dalam undang-undang yang mengatur kekuasaan kehakiman mencerminkan pentingnya menegakkan ketiga asas tersebut dalam sistem peradilan Indonesia, Muhammad Alim, 2011, *Sekilas Tentang : Peradilan Sederhana, Cepat Dan Biaya Ringan*, Varia Peradilan No. 305, hlm. 5 (Jurnal Hukum oleh Indriati Amarini, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Purwokerto) Halaman 1

pengadilan sebagai sarana penyelesaian sengketa yang diharapkan masyarakat. Hal ini dikarenakan lembaga pengadilan yang secara konkrit mengemban tugas untuk menegakkan hukum dan keadilan ketika menerima, memeriksa, mengadili, serta menyelesaikan setiap sengketa yang diajukan, dianggap sebagai tempat menyelesaikan sengketa yang tidak efektif dan efisien.

Sesuai Pasal 18 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dimana tercantum lembaga peradilan mana saja yang dapat digunakan oleh masyarakat untuk menyelesaikan sengketa yaitu :

“ Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi.”

Mahkamah Agung bertindak sebagai pusat yang nantinya menjadi titik terakhir, membawahi lingkungan peradilan umum (Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi) Peradilan Tata Usaha Negara, Peradilan Agama dan Peradilan Militer. Semua lingkungan peradilan tersebut menjadi alternatif untuk masyarakat dalam menyelesaikan melalui jalur litigasi.

Sampai saat ini pengadilan masih dipercaya masyarakat sebagai lembaga untuk menyelesaikan sengketa. Keberadaan lembaga pengadilan merupakan suatu lembaga yang berfungsi untuk mengkoordinasi sengketa-sengketa yang terjadi dalam masyarakat pencari keadilan yang mempercayai jalur litigasi. Pihak-pihak yang merasa hak-hak keperdataannya dirugikan oleh orang lain dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk memperoleh penyelesaiannya sesuai koridor hukum yang berlaku. Didalam suatu penyelesaian perkara perdata hakim bersifat menunggu (*iudex ne procedat ex officio*) adanya gugatan / permohonan yang masuk atau di daftarkan di pengadilan (Pasal 188 HIR/ 142 RBg).⁵²

Sengketa antara Tuan Sumardiyono dan Tuan Sampir Hariyanto merupakan salah satu contoh nyata bagaimana mereka menggunakan lembaga peradilan untuk mendapatkan sebuah solusi penyelesaian agar hak-hak mereka dapat terpenuhi.

⁵² Muhammad Arif Billah Lutfhi, Jurnal Skripsi, Tinjauan Hukum Terhadap Putusan Tidak Dapat Diterima (*niet ont van kelijk ver klaard*) Dalam Gugatan Gengketa Tanah letter C di Pengadilan Negeri Boyolali (Studi Putusan Nomor 57/pdt.g/2015/pn.byl.)

Pemenang lelang dalam hal ini tuan Agung Sumardiyono melayangkan sebuah gugatan ke Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tanggal 15 Desember 2008 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi dengan nomor register 153/pdt.G/2008/PN.BWI tanggal 17 Desember 2008. Pihak yang terlibat didalam gugatan yang dilayangkan oleh Tuan Agung Sumardiyono selaku Penggugat melawan Tuan Sampir Hariyanto selaku Tergugat 1 dan juga Tuan Mudakir selaku Tergugat 2. Tergugat 2 merupakan penyewa dari obyek sengketa dimana obyek sengketa itu di sewakan oleh Tuan Sampir Hariyanto.

Putusan yang dijatuhkan oleh hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi dalam hal masalah ini yaitu sebagai berikut :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima :
2. Menghukum Penggugat Untuk membayar biaya perkara yang saat ini ditentukan sebesar Rp. 554.000 (lima ratus lima puluh empat ribu rupiah)

Gugatan tidak dapat diterima disini berdasarkan pertimbangan hakim dalam gugatan tersebut karena kurangnya pihak-pihak yang mestinya harus diikuti sertakan dalam perkara itu. Pihak yang mestinya ada di ikut sertakan dalam perkara gugatan tersebut mestinya terdapat pihak Kreditor yakni PT.Bank BNI 46 Cabang Banyuwangi dan juga penyelenggara lelang yaitu KPKNL Cabang Jember.

Belum cukup sampai disitu pemenang lelang melakukan upaya penyelesaian lanjutan yaitu dengan melakukan banding di Pengadilan Tinggi tepatnya di Pengadilan Tinggi Surabaya. Upaya tersebut dilakukan atas dasar ketidakpuasan pemenang lelang atas hasil putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi. Pada akhirnya putusan Pengadilan Tinggi Surabaya juga menguatkan atas putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi.⁵³ Setelah putusan banding tersebut pemenang lelang yaitu Tuan Agung Sumardiyono tidak melakukan upaya lanjutan lagi hingga sekarang.

Sejatinya berdasarkan atas putusan Pengadilan Tinggi yang dirasa oleh pemenang lelang masih belum memberikan dampak signifikan terhadap hak-hak yang didapat maka pemenang lelang dapat melakukan kasasi. Kasasi berasal dari perkataan “casser” yang berarti memecahkan atau membatalkan, sehingga bila

⁵³ Risalah Pemberitahuan Putusan Banding Nomor : 454/Pdt/2009/PT.Sby

suatu permohonan kasasi terhadap putusan pengadilan dibawahnya diterima oleh Mahkamah Agung, maka berarti putusan tersebut dibatalkan oleh Mahkamah Agung karena dianggap mengandung kesalahan dalam penerapan hukumnya.⁵⁴

Sesuai Pasal 46 Ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yaitu :

1. Permohonan kasasi dalam perkara perdata disampaikan secara tertulis atau lisan melalui Panitera Pengadilan Tingkat Pertama yang telah memutus perkaranya, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sesudah putusan atau penetapan Pengadilan yang dimaksudkan diberitahukan kepada pemohon.
2. Apabila tenggang waktu 14 (empat belas) hari tersebut telah lewat tanpa ada permohonan kasasi yang diajukan oleh pihak berperkara, maka pihak yang berperkara dianggap telah menerima putusan.

Melihat dari pasal diatas bahwa setelah putusan banding diberitahukan kepada pemohon yakni si pemenang lelang dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Namun melihat dari kondisi sekarang pemenang lelang tidak melakukan upaya dan sudah sangat lama melebihi 14 (empat belas) hari setelah putusan banding dilakukan. Pemeriksaan kasasi hanya meliputi seluruh putusan hakim yang mengenai hukum, jadi tidak dilakukan pemeriksaan ulang mengenai duduk perkaranya sehingga pemeriksaan tingkat kasasi tidak boleh/dapat dianggap sebagai pemeriksaan tingkat ketiga.⁵⁵ Dilihat dari kondisi permasalahan tersebut, kasasi menjadi upaya yang seharusnya dilakukan oleh pemenang lelang agar dapat mengetahui solusi terakhir dari tingkat pusat.

Salah satu upaya lain yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang yang secara sah menurut undang-undang yaitu eksekusi pengosongan atau sebuah eksekusi riil yang diatur didalam pasal 200 ayat (1) HIR dan pasal 218 ayat (2) RBG yaitu “ maka dalam hal tereksekusi enggan untuk meninggalkan barang (barang tidak bergerak) yang telah dijual lelang, maka Ketua Pengadilan Negeri

⁵⁴ Sutantio, *Prosedur Peradilan*, (Jakarta: Hidayah, 1999), hal 163

⁵⁵ Putra Halomon Hsb, *Jurnal Hukum, Tinjauan Yuridis Tentang Upaya-Upaya Hukum*, Halaman 45

setempat memerintahkan Juru Sita, agar barang tersebut dapat ditinggalkan dan dikosongkan oleh si tereksekusi ”.

Eksekusi pengosongan merupakan suatu kesatuan dengan kegitatan lelang. Permohonan eksekusi riil bukanlah melalui sebuah gugatan pada umumnya. Permohonan tersebut dapat diajukan dengan cara lisan maupun tertulis dan nantinya disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat dalam hal ini yaitu Pengadilan Negeri Banyuwangi. Atas permohonan tersebut, kemudian Ketua Pengadilan Negeri setempat akan menindaklanjuti dengan melakukan *Aanmaning* (peringatan). Yang dimaksud *Aanmaning* adalah pemanggilan kepada tereksekusi tersebut yakni Tuan Sampir Hariyanto untuk menghadiri sebuah sidang isidentil, yang mana dalam persidangan tersebut tereksekusi diperingatkan untuk mengosongkan barang lelang secara sukarela. Dalam hal tereksekusi tersebut tidak keluar dari barang lelang, maka Ketua Pengadilan Negeri setempat akan mengeluarkan penetapan, yaitu berupa perintah kepada Juru Sita pada Pengadilan Negeri setempat untuk mengeluarkan si tereksekusi tersebut dari barang lelang dengan paksa dan bila perlu dengan bantuan polisi. Setelah eksekusi pengosongan tersebut selesai dilaksanakan, maka Juru Sita akan menyerahkan penguasaan barang tersebut kepada pembeli. Atas eksekusi pengosongan tersebut, maka Juru Sita diwajibkan untuk membuat sebuah berita acara eksekusi yang ditandatangani oleh Juru Sita dan dua orang saksi.⁵⁶

Kasus yang telah dipaparkan sebelumnya di atas bahwa adanya gugatan tersebut dimana hakim memutuskan bahwa gugatan yang dilayangkan oleh pemenang lelang tidak dapat diterima karena hakim beralasan, gugatan masih kurang adanya para pihak yang sejatinya harus diikutsertakan didalam gugatan tersebut. Pemenang lelang dengan adanya putusan tersebut tidak dapat mengajukan eksekusi pengosongan akan tetapi dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada pihak penjual yakni pihak Bank.

Pengajuan gugatan ganti rugi kepada pihak bank karena dalam kasus ini sebagai penjual lelang. Berdasarkan Pasal 17 ayat (3) PMK Nomor

⁵⁶ Upaya Hukum Jika Tereksekusi Masih Kuasai Fisik Barang Lelang diakses di <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl5827/konsep-lelang> pada tanggal 29 Oktober 2019 pukul 13.58 WIB

27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penjual bertanggung jawab terhadap tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul akibat pelelangan apabila tidak memenuhi kewajiban sebagai penjual lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (1) PMK tersebut. Pihak penjual dengan begitu harus bertanggung jawab atas segala sesuatu yang timbul dari pelelangan yang dilakukan.

Gugatan pada dasarnya dilakukan atas dasar ketidakpuasan seseorang. Negara Indonesia sebagai negara hukum, setiap warga negara berhak mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri setempat jika merasa hak-haknya tidak terpenuhi. Terkait dengan gugatan dalam pelaksanaan lelang sendiri dapat dilakukan atas dasar beberapa unsur, salah satu yang sering dicantumkan didalam *petitum*/tuntutan yaitu tentang perbuatan melawan huku (PMH). Berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara menyatakan bahwa :

“ Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ”.

Dalam kasus ini pihak bank yang menyebabkan kerugian terhadap pembeli lelang dikarenakan kurangnya kehati-hatian ataupun kelalaian, sehingga sampai saat ini pemenang lelang belum dapat menguasai obyek lelang tersebut. Gugatan atas dasar kelalaian/kesalahan institusi atau lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditor (PUPN, KPKNL) meliputi perbuatan mengenai paksa atau penyitaan yang dapat menjadi tuntutan dalam gugatan nantinya.

Pihak bank dalam hal ini dapat dikatakan melakukan suatu perbuatan melawan hukum karena berdasarkan pasal diatas telah menimbulkan suatu kerugian terhadap pembeli lelang. Dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum karena salah satunya adanya unsur kesalahan yang dilakukan. Sesuai pasal 1365 KUHPerdara menyatakan bahwa :

“ Setiap orang tidak hanya bertanggung jawab terhadap kerugian yang diakibatkan dari perbuatan yang disengaja, tetapi juga harus bertanggung jawab atas kelalaiannya atau sikap kurang hati-hatinya ”.

Kurangnya kehatia-hatian dari pihak penjual menjadi alasan bahwa dapat dikatakan perbuatan melawan hukum yang menjadi penyebab kerugian bagi pembeli lelang karena hingga sampai saat ini belum dapat menguasai objeknya. Pihak bank belum dapat menyelesaikan permasalahannya dengan debitur yang terkait perjanjian hutang piutang. Bank terlalu terburu-buru untuk melaksanakan pelelangan agar hutang-hutangnya dapat segera terlunasi.

Suatu tindakan dapat dikatakan oleh hukum mengandung unsur kesalahan dan dapat dimintakan pertanggung jawabannya, jika memenuhi sebagai berikut :

1. Ada unsur kesengajaan
2. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*)
3. Tidak ada alasan pembeda atau pemaaf (*rechtvaardiging-grond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri tidak waras dan lain-lain⁵⁷

Ada unsur kesengajaan disini dapat dikatakan bahwa pihak bank sengaja melakukan lelang tersebut padahal ia tahu bagaimana kondisi nantinya jika lelang itu dilaksanakan. Kelalaian juga menjadi faktor utama bahwasannya pihak bank telah lalai dan kurang hati-hati terhadap hal-hal yang akan terjadi nantinya jika tetap dilaksanakan lelang tersebut. Oleh karena pelelangan tersebut dianggap sebagai PMH maka pelelangan bermasalah, sehingga pembeli lelang yang beritikad baik merasa sangat dirugikan. Untuk itu pemenang lelang dapat mengajukan gugatan ganti rugi dilakukan sama halnya gugatan perdata pada umumnya yaitu mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat.

Upaya lain yang dapat dilakukan selain melalui jalur hukum (*litigasi*) yaitu dapat melalui jalur diluar pengadilan atau biasa disebut jalur *non litigasi*. Penyelesaian melalui jalur litigasi dianggap kurang efisien baik waktu, biaya, maupun tenaga sehingga penyelesaian melalui lembaga non litigasi banyak dipilih oleh masyarakat dalam melakukan sengketa. Meskipun demikian pengadilan juga tetap menjadi petunjuk terakhir bila jalur non litigasi tidak menemui kesepakatan.⁵⁸

⁵⁷ Munir Fuadi, *Perbuatan Melawan Hukum-Pendekatan Kontemporer*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 2013

⁵⁸ Aries Kurniawan, *Peranan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen*, Kompas 6 Agustus 2008, hlm.3.

Secara mendasar, lembaga yang berwenang untuk menyelesaikan sengketa adalah Pengadilan, namun UU Perlindungan Konsumen memberikan kesempatan kepada masing-masing pihak untuk menempuh jalur diluar pengadilan. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 45 ayat (1) dan ayat (2). Pasal 45 ayat (4) memberikan formula, apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.

Jalur non litigasi berarti menyelesaikan masalah hukum di luar pengadilan. Jalur non-litigasi ini dikenal dengan Penyelesaian Sengketa Alternatif (*Alternatif Dispute Resolution*). Selain melalui pengadilan (litigasi), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan diluar pengadilan (Non Litigasi) yang lazim dinamakan dengan *Alternative Dispute Resolution (ADR)*.⁵⁹ *Alternative Dispute Resolution (ADR)* merupakan istilah yang pertama kali dimunculkan di Amerika Serikat. Konsep ini merupakan jawaban atas ketidakpuasan yang muncul di masyarakat Amerika Serikat terhadap sistem pengadilan mereka. Ketidakpuasan tersebut bersumber pada persoalan waktu yang sangat lama dan biaya mahal, serta diragukan kemampuannya menyelesaikan secara memuaskan. Pada intinya *Alternative Dispute Resolution (ADR)* dikembangkan oleh para praktisi hukum maupun para akademisi sebaagai cara penyelesaian sengketa yang lebih memiliki akses pada keadilan.⁶⁰

Penyelesaian sengketa diluar pengadilan (ADR) memiliki beberapa keuntungan daripada melalui jalur peradilan. I Nyoman Gede Remaja menyatakan bahwa ADR⁶¹ memiliki proses lebih cepat artinya penyelesaian sengketa dapat dilaksanakan dalam hitungan hari, minggu atau bulan, tidak seperti

⁵⁹ Rachamadi Usman, *Mediasi di Pengadilan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 8

⁶⁰ Mas Achmad Santoso, *Alternative Dispute Resolution (ADR) di Bidang Lingkungan Hidup*. Makalah disampaikan dalam acara Forum Dialog tentang *Alternative Dispute Resolution (ADR)* yang diselenggarakan oleh Tim Pakar Hukum Departemen Kehakiman dan *TheAsia Foundation*. Jakarta, 1995, halaman 1

⁶¹ <http://www.fakultashukum-universitapanjisakti.com/informasi-akademis/artikelhukum/34-pengaturan-alternative-dispute-resolution-adr-kajian-terhadap-undangundang-nomor-30-tahun-1999.html?showall=1> Diakses pada tanggal 30 Januari 2016 Jam 05.44 WIB

halnya penyelesaian lewat jalur pengadilan yang memerlukan waktu berbulan-bulan bahkan tahunan. Biaya yang dikeluarkan lebih murah dibandingkan penyelesaian sengketa/konflik melalui jalur litigasi. Alternatif ini bersifat informal karena segala sesuatunya dapat ditentukan oleh para pihak yang bersengketa seperti menentukan jadwal pertemuan, tempat pertemuan, ketentuan-ketentuan yang mengatur pertemuan mereka, dan sebagainya. Untuk kerahasiaan terjamin, artinya materi yang dibicarakan hanya diketahui oleh kalangan terbatas, sehingga kerahasiaan dapat terjamin dan tidak tersebar luas atau terpublikasikan. Adanya kebebasan memilih pihak ketiga, artinya para pihak dapat memilih pihak ketiga yang netral yang mereka hormati dan percayai serta mempunyai keahlian dibidangnya. Dapat menjaga hubungan baik persahabatan, sebab dalam proses yang informal para pihak berusaha keras dan berjuang untuk mencapai penyelesaian sengketa secara kooperatif sehingga mereka tetap dapat menjaga hubungan baik.

Alternatif Dispute Resolution lebih mudah mengadakan perbaikan-perbaikan, artinya apabila menggunakan jalur ADR akan lebih mudah mengadakan perbaikan terhadap kesepakatan yang telah dicapai seperti menegosiasikan kembali suatu kontrak baik mengenai substansi maupun pertimbangan yang menjadi landasannya termasuk konsiderans yang sifatnya non hukum. Bersifat final, artinya putusan yang diambil oleh para pihak adalah final sesuai kesepakatan yang telah dituangkan di dalam kontrak. Pelaksanaan tatap muka yang pasti, artinya para pihaklah yang menentukan secara pasti baik mengenai waktu, tempat dan agenda untuk mendiskusikan dan mencari jalan keluar sengketa yang dihadapi. Tata cara penyelesaiannya sengketa diatur sendiri oleh para pihak, sebab tidak terikat oleh peraturan perundangan yang berlaku.

Penyelesaian perkara diluar pengadilan ini diakui di dalam peraturan perundangan di Indonesia. Pertama, dalam penjelasan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman disebutkan bahwa penyelesaian perkara di luar pengadilan, atas dasar perdamaian atau melalui wasit (*arbitase*) tetap diperbolehkan. Kedua, dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa,

dalam Pasal 1 angka 10 dinyatakan bahwa Alternatif Penyelesaian Perkara (*Alternatif Dispute Resolution*) adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara negosiasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan diajukan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). BPSK dibentuk oleh Menteri Perdagangan dimasing-masing Kabupaten/Kota sekaligus dengan pengangkatan dan pemberhentian anggota dilakukan oleh Menteri.

Definisi pertama yaitu konsiliasi adalah penyelesaian sengketa dengan intervensi pihak ketiga (konsiliator), dimana konsiliator lebih bersifat aktif, dengan mengambil inisiatif menyusun dan merumuskan langkah-langkah penyelesaian, yang selanjutnya ditawarkan kepada para pihak yang bersengketa. Jika pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan, maka pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa. Meskipun demikian konsiliator tidak berwenang membuat putusan, tetapi hanya berwenang membuat rekomendasi, yang pelaksanaannya sangat bergantung pada itikad baik para pihak yang bersengketa sendiri.⁶²

Selanjutnya adalah melalui arbitrase yang merupakan cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan, berdasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat oleh para pihak, dan dilakukan oleh arbiter yang dipilih dan diberi kewenangan untuk mengambil keputusan.⁶³ Penyelesaian sengketa konsumen melalui arbitrase, para pihak memilih arbiter dari anggota BPSK yang berasal dari unsure pelaku usaha dan konsumen sebagai anggota majelis⁶⁴. Arbiter yang telah dipilih oleh para pihak kemudian memilih arbiter ketiga dari anggota BPSK yang berasal dari unsur pemerintah sebagai ketua Pasal 32 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001. Bila dibandingkan dengan proses

⁶² Ros Angesti Anas Kapindha, Salvatia Dwi M, and Winda Rizky Febrina, “Efektivitas dan Efisiensi Alternative Dispute Resolution (ADR) Sebagai Salah Satu Penyelesaian Sengketa Bisnis Di Indonesia”, *Privat Law* 1 2, No. 4 (2014) halm 8

⁶³ Muryati dan Heryanti, “Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Nonlitigasi di Bidang Perdagangan,” , *Jurnal*, hlm. 7.

⁶⁴ Tami Rusli, “Penyelesaian Sengketa Antara Konsumen dan Pelaku Usaha Menurut Peraturan Perundang-Undangan,” *KEADILAN PROGRESIF* 3, no. 1 (2012): hlm. 11, <http://jurnal.ubl.ac.id/index.php/KP/article/view/71>.

penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan, maka lembaga arbitrase mempunyai beberapa kelebihan antara lain yaitu dijamin kerahasiaan sengketa para pihak yang terlibat di dalam perkara, dapat dihindari kelambatan yang diakibatkan karena hal procedural dan administratif, para pihak dapat memilih arbiter yang menurut keyakinannya mempunyai pengetahuan, pengalaman serta latar belakang yang cukup mengenal masalah yang disengketakan, jujur dan adil, para pihak dapat menentukan pilihan hukum untuk menyelesaikan masalahnya serta proses dan tempat penyelenggaraan arbitrase, putusan arbitrase merupakan putusan yang mengikat para pihak dan dengan melalui tata cara yang sederhana dan langsung dapat dilaksanakan.⁶⁵

Dalam penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan melalui cara arbitrase, pelaksanaannya berbeda dengan cara penyelesaian sengketa melalui cara konsiliasi maupun mediasi. Melalui cara ini, majelis bertindak aktif untuk mendamaikan para pihak yang bersengketa bilamana tidak tercapai kesepakatan. Dilakukan pertama kali adalah dengan memberikan penjelasan kepada konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa tentang perihal peraturan perundang-undangan dibidang perlindungan konsumen serta diberikan kesempatan yang sama kepada konsumen dan pelaku usaha untuk menjelaskan hal-hal yang dipersengketakan. Melalui cara ini keputusan/kesepakatan dalam penyelesaian sengketa ini sepenuhnya menjadi kewenangan majelis yang dibentuk BPSK tersebut.⁶⁶

Penyelesain lainnya yaitu melauai mediasi dan negosiasi yang sudah banyak dilakukan oleh masyarakat dalam menyelesaikan suatu sengketa diluar pengadilan. Negosiasi dan mediasi menjadi paling banyak menjadi pilihan terhadap alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Dalam kasus ini dapat digunakan kedua pilihan alternatif ini karena dilihat dari para pihak dan hubungan para pihak yang dapat dijangkau oleh masing-masing pihak. Dilihat dari kasus itu dimana para pihak semuanya berdomisili di Kabupaten Banyuwangi

⁶⁵ *Ibid*

⁶⁶ Hanum Rahmaniar Helmi, "Eksistensi Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Dalam Memutus Sengketa Konsumen Di Indonesia," *Jurnal Hukum Acara Perdata ADHAPER* 1, no. 1 (2015): hlm. 8.

dan sengketa tersebut terjadi di situ, oleh karena itu alternatif penyelesaian ini lah yang sangat cocok untuk menyelesaikan sengketa tersebut.

Mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga netral, yang tidak memiliki kewenangan mengambil keputusan, yang membantu pihak-pihak yang bersengketa mencapai penyelesaian (solusi) yang diterima oleh kedua belah pihak.⁶⁷ Pengaturan mengenai mediasi dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 6 ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) UU No. 30 Tahun 1999, Ketentuan mengenai mediasi yang diatur dalam Pasal 6 ayat (3) UU No. 30 Tahun 1999 adalah merupakan suatu proses kegiatan sebagai kelanjutan dari gagalnya negosiasi yang dilakukan oleh para pihak menurut ketentuan Pasal 6 ayat (2) UU No. 30 Tahun 1999. Menurut rumusan dari Pasal 6 ayat (3) Undang-undang No.30 Tahun 1999 tersebut dikatakan bahwa atas kesepakatan tertulis para pihak sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasihat ahli maupun melalui seorang mediator. Undang-undang tidak memberikan rumusan definisi atau pengertian yang jelas dari mediasi maupun mediator.

Mediasi pihak ketiga yang netral akan duduk bersama-sama dengan para pihak yang bersengketa dan secara aktif akan membantu para pihak dalam upaya menemukan kesepakatan yang adil dan memuaskan bagi keduanya. Dalam proses mediasi, seorang mediator hanya berperan sebagai fasilitator saja. Mediator tidak mempunyai kewenangan untuk membuat suatu keputusan yang mengikat para pihak. Seorang mediator akan membantu para pihak yang bersengketa untuk mengidentifikasi persoalan-persoalan yang menjadi pokok sengketa, memfasilitasi komunikasi di antara kedua belah pihak⁶⁸. Anggota BPSK hanya menjadi fasilitator atau mediator untuk mempertemukan para pihak (pelaku usaha dan konsumen). Pelaku usaha dan konsumen mendiskusikan sendiri masalah yang terjadi dan pengambilan keputusannya. Sehingga keadilan dapat dirasakan oleh

⁶⁷ Dewi Tuti Muryati dan B. Rini Heryanti, "Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Nonlitigasi di Bidang Perdagangan," *Jurnal Dinamika Sosbud* 3, no. 1 (2011): hlm. 7, <http://ilib.usm.ac.id/sipp/doc/jurnas/gdl-usm--dewitutu-87-1-pengatur-e.pdf>.

⁶⁸ Rochani Urip Salami dan Rahadi Wasi Bintoro, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Sengketa Transaksi Elektronik (E-Commerce)," *Jurnal Dinamika Hukum* 13, diakses 29 Januari 2016,

masing-masing pihak tanpa ada paksaan dari pihak manapun bahkan oleh mediatorpun. Mediator dalam kesempatan ini harus bersifat pasif dan haarus aktif adalah para pihak.

BPSK Kabupaten Banyuwangi dalam hal ini merupakan instansi yang dapat bertindak sebagai mediator berdasarkan Pasal 52 Undang-Undang Perlindungan Konsumen tentang Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen. Tugas dan wewenang yang diberikan oleh undang-undang dapat menjadi acuan untuk BPSK Banyuwangi untuk menengahi perkara ini. BPSK pertama-tama melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi. Upaya dalam hal ini adalah mediasidan BPSK adalah sebagai mediator diantara para pihak yang bersengketa yaitu PT.Bank BNI 46 Cabang Banyuwangi sebagai kreditur, Tuan Sampir Hariyanto sebagai debitur dan Tuan Agung Sumardiyanto yaitu si pemenang lelang. Memberikan Konsultasi perlindungan konsumen. Tuan Agung yang merupakan seorang pembeli yang beritikad baik seharusnya diberikan suatu perlindungan hukum. BPSK harus memberikan sebuah pengarahan tentang aturan-aturan mana saja yang mendasari si pemenang lelang hak-haknya harus dipenuhi tanpa harus merugikan satu sama lain.

BPSK melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku yang artinya bahwa para pihak yang bersengketa dalam menentukan kesepakatan yang nantinya dituangkan secara terlutis dan memuat klausula-klausa tentang perjanjian penyelesaian antara para pihak, BPSK harus secara cermat mengawasi dan meneiliti agar klausa tersebut tidak berat sebelah dan sama-sama menguntungkan para pihak. Melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam Undang-Undang ini. Menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen. BPSK tidak boleh menolak pengaduan yang diajukan oleh Tuan Agung Sumardiyono dimana ia merupakan selaku konsumen yang telah membeli secara sah menurut undang-undang sebidang tanah melalui lelang.

Melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlidungan konsumen. Setelah mendapatkan pengaduan dari si pemenang lelang, maka BPSK akan

meneliti dan mempelajari kasus tersebut. BPSK akan mencari dimana letak pelanggaran dalam perlindungan konsumen. Pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen. BPSK setelah meneliti dan mempelajari kasus tersebut, selanjutnya akan memanggil para pihak yang terlibat antara lain PT.Bank BNI 46 cabang Banyuwangi, Tuan Agung Sumardiyono, Tuan Sampir Hariyanto dan bila perlu akan memanggil pihak penyelenggara lelang yaitu KPKNL untuk melakukan mediasi.

Memanggil saksi, saksi ahli atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang-Undang ini. Sengketa antara Tuan Agung Sumardiyono dan Tuan Sampir Hariyanto ini berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi terdapat beberapa saksi yang di ajukan oleh masing-masing pihak, BPSK dapat memanggil saksi-saksi tersebut yang dianggap mengetahui duduk perkaranya sehingga dapat menambah referensi dalam menyelesaikan sengketa ini. Bila perlu untuk meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau orang yang sebagaimana dimaksud dalam huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan badan penyelesaian sengketa konsumen. Apabila dalam melakukan mediasi, para saksi-saksi yang sudah disepakati tidak mampu hadir hingga beberapa kali, maka BPSK dapat menyuruh pihak berwajib ataupun lainnya untuk menghadirkan para saksi tersebut.

Mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti yang lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan. Para pihak dapat mengajukan alat buktinya masing-masing untuk memperkuat argumen mereka dan BPSK harus menerima, menelitinya terlebih dahulu dan mengecek keaslian. Memutuskan dan menetapkan ada atau tidaknya kerugian di pihak konsumen. Pemenang lelang yaitu Tuan Agung Sumardiyono telah mengalami kerugian selama ini karena belum dapat menguasai obyek lelang yang telah sah ia beli melauli lembaga KPKNL, oleh karena itu BPSK dapat memutuskan bahwa pemenang lelang telah mengalami kerugian baik materiil maupun non materiil. Memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen. Setelah dirasa terdapat suatu kerugian terhadap pemenang lelang,

maka BPSK wajib memberitahukan bahwa apa saja yang menjadi kerugian yang dialami oleh si pemenang lelang yaitu Tuan Agung Sumardiyono. Menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha melanggar ketentuan Undang-Undang ini. Setelah menjatuhkan putusan atau penetapan terhadap hasil mediasi, maka dirasa ada pihak yang sengaja telah melakukan tindakan pelanggaran maka BPSK dapat menjatuhkan sanksi Administratif.

Penyelesaian sengketa melalui BPSK diawali dengan permohonan atau pengaduan korban, baik tertulis maupun tidak tertulis tentang peristiwa yang menimbulkan kerugian kepada konsumen. Yang dapat mengajukan gugatan atau permohonan penggantian kerugian melalui BPSK ini hanyalah seorang konsumen atau ahli warisnya. Sedangkan pihak lain yang dimungkinkan menggugat sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 46 UUPK, seperti kelompok konsumen, lembaga swadaya masyarakat, dan pemerintah, hanya dapat mengajukan gugatannya ke pengadilan (umum) tidak ke BPSK. Atas permohonan itu, BPSK membentuk majelis yang berjumlah sekurang-kurangnya tiga orang, salah satu diantaranya menjadi ketua majelis. Dalam sidang pemeriksaan, majelis dibantu oleh seorang panitera⁶⁹.

Penyelesaian lainnya yang dapat ditempuh yaitu Negosiasi ditempatkan oleh undang-undang sebagai cara yang pertama untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan. Negosiasi merupakan cara pertama yang akan ditempuh para pihak guna mengatasi suatu sengketa, karena merupakan cara termurah dan paling tertutup dari pihak lain dibandingkan cara-cara lainnya. Dalam kontrak-kontrak nasional di Indonesia pada bagian penutup selalu dicantumkan klausula yang menyatakan ” segala perbedaan atau sengketa yang timbul sebagai akibat pelaksanaan perjanjian ini, para pihak akan menyelesaikannya secara musyawarah untuk mencapai mufakat. Ini menunjukkan bahwa negosiasi dipilih sebagai cara paling utama untuk menyelesaikan sengketa”.⁷⁰

⁶⁹ Hanum Rahmaniar Helmi, “Eksistensi Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Dalam Memutus Sengketa Konsumen Di Indonesia,” *Jurnal Hukum Acara Perdata ADHAPER* 1, no. 1 (2015): hlm. 6.

⁷⁰ Negosiasi diakses <http://badapski.org/negosiasi.html> pada pukul 21.57 WIB pada tanggal 30 Oktober 2019

Negosiasi adalah proses komunikasi antara penjual dan calon pembeli baik perorangan maupun kelompok yang di dalamnya terjadi diskusi dan perundingan untuk mencapai kesepakatan tujuan yang saling menguntungkan kedua belah pihak. Negosiasi juga merupakan komunikasi dua arah, yaitu penjual sebagai komunikator dan pembeli sebagai komunikan atau saling bergantian⁷¹. Negosiasi juga merupakan komunikasi dua arah, yaitu penjual sebagai komunikator dan pembeli sebagai komunikan atau saling bergantian. Pemenang lelang dalam hal ini dapat meminta kepada para pihak untuk mengajak bernegosiasi dengan damai untuk mencari titik temu. Kegiatan negosiasi ini haruslah diikuti oleh semua pihak yang terlibat dalam hal ini yaitu pemenang lelang yakni Tuan Agung Sumardiyono, pihak Bank BNI 46 Cabang Banyuwangi dan debitur yakni Tuan Sampir Hariyanto.

Dalam melakukan upaya negosiasi atau perundingan harus memiliki unsur-unsur yang harus dipenuhi. Negosiasi melibatkan dua pihak atau lebih dimana pihak dalam masalah ini adalah PT.Bank BNI 46 cabang Banyuwangi, Tuan Agung Sumardiyono (pemenang lelang), Tuan Sampir Hariyanto (pemilik lama), dan juga penyelenggara lelang yaitu KPKNL. Adanya kesamaan tema masalah yang dinegosiasikan tersebut menjadikan negosiasi dapat dilakukan. Kedua belah pihak menjalin kerja sama yang nantinya dapat menemukan suatu solusi. Adanya kesamaan tujuan kedua belah pihak. Untuk mengkonkritkan masalah yang abstrak

Menurut Jack Ma terdapat beberapa aspek kemampuan dalam melakukan suatu negosiasi agar dapat berjalan dengan baik. Kemampuan untuk memisahkan perasaan pribadi dengan masalah yang sedang dihadapi. Negosiator harus mampu bersikap professional dengan tetap fokus pada masalah yang sedang dibicarakan, bukan pada orang yang terlibat di dalamnya, dan harus mampu mengesampingkan perasaan pribadi yang dapat mempengaruhi proses negosiasi. Kemampuan untuk berfokus pada kepentingan bukan posisi. Setiap negosiator berangkat dari posisi yang berbeda, menganggap lawan negosiasi sebagai “seseorang yang harus dikalahkan” adalah sikap yang kurang menguntungkan karena dapat menjebak dalam kecurigaan yang dapat mengalihkan kepentingan awal bernegosiasi.

⁷¹ Lili Adi Wibowo, *Melakukan Negosiasi*, Jurnal Hukum, Bandung 15 Maret 2015

Kemampuan untuk mengumpulkan beberapa pilihan sebelum membuat keputusan akhir. Mampu mengumpulkan sebanyak mungkin pilihan agar tidak terjebak pada masalah atau solusi, hal ini akan meningkatkan kualitas kesepakatan akhir dan memperbesar kemungkinan untuk memuaskan kebutuhan semua pihak yang terlibat. Menyusun strategi negosiasi yang efektif sebelum negosiasi dimulai akan membantu mencapai kesepakatan. Kemampuan untuk memastikan bahwa hasil didasarkan pada kriteria obyektif. Orang karismatik atau vokal terdengar sangat menyakinkan selama negosiasi akan memberikan pengaruh yang tidak seimbang dalam mengambil keputusan, terlebih ketika seseorang memiliki keraguan. Demi mencapai hasil maksimal sangatlah penting untuk mampu menggunakan kriteria yang obyektif, seperti menganalisis keuntungan dan kerugian dari tawaran yang diberikan.⁷²

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa seseorang negosiator haruslah memiliki kemampuan negosiasi yang baik dan dapat mengenali aspek kemampuan negosiasi berupa kemampuan memisahkan kepentingan pribadi dengan masalah yang dihadapi. Pemenang lelang dan para pihak lainnya harus mementingkan hasil akhir yang sama menguntungkan satu sama lain dan tidak memaksakan kehendak. Kemampuan untuk berfokus pada kepentingan bukan posisi, kemampuan untuk memastikan bahwa hasil didasarkan pada kriteria obyektif. Untuk itu para pihak dalam hal masalah ini haruslah memiliki semua kriteria yang ada pada diatas agar negosiasi yang dilakukan dapat berjalan lancar dan mendapatkan kata mufakat.

Kelancaran dan keamanan dalam bernegosiasi sangatlah penting agar berjalan dengan lancar tanpa menimbulkan suatu pertikaian, maka negosiator yang ditunjuk harus memiliki pengetahuan, sikap dan ketrampilan. Keterampilan inilah yang nantinya akan menentukan jalan dan hasil dari suatu negosiasi atau perundingan. Otoritas atas kewenangan untuk mengambil keputusan, disini dimaksudkan bahwa pihak penjual yakni PT.Bank BNI 46 Cabang Banyuwangi yang seharusnya yang menjadi bagian penting untuk menyelesaikan masalah ini,

⁷² Jackman. A. 2005. *How To Negotiate : Teknik Sukses Bernegosiasi*. Jakarta: Erlangga.

maka pihak pembeli lelang berhak menuntut hak-haknya kepada bank agar segera terpenuhi.

Memiliki wawasan dan keterampilan yang baik dalam bidang yang akan dirundingkan, pemenang lelang dalam hal melakukan negosiasi dapat menggunakan kuasa hukum ataupun perwakilan lainnya dalam melakukan negosiasi, pihak bank juga dapat menunjuk salah satu pegawai ataupun juga bisa pemimpinya langsung dan juga untuk debitur juga sama. Dengan ditunjuknya para ahli diatas juga diharapkan negosiasi dapat berjalan normal dan mencapai kesepakatan yang diinginkan bersama.

Kemampuan berbicara yang baik, ini juga hampir sama dengan apa yang sudah dibahas diatas namun ini lebih spesifik dan menyangkut kemampuan individu masing-masing. Kemampuan berbicara yang baik sangat penting dalam bernegosiasi agar segala yang disampaikan pada saat negosiasi bisa tersampaikan dengan baik dan detail. Kemampuan untuk mengekspresikan substansi permasalahan, yang dibuktikan dengan dapat menyampaikan ide-ide dan dapat dicerna dengan pihak lain dengan mudah, maksudnya para negositor baik pihak Bank, pemenang lelang dan juga pemilik lama harus menyampaikan pendapat-pendapat yang logis dan menggunakan bahasa yang baik agar mudah dicerna oleh semuanya. Kepercayaan diri yang kuat dan tidak berlebihan dan selalu menghargai orang lain. Dalam proses negosiasi para pihak semuanya harus memiliki kepercayaan diri terhadap semua pendapat-pendapat yang disampaikan namun dengan catatan tetap menghargai pendapat orang lain juga.

Bernegosiasi dengan para pihak lain harus lah kita sebagai pemenang lelang yang ingin hak-haknya terpenuhi harus mempersiapkan strategi dalam bernegosiasi dengan pihak-pihak lain. Strategi dalam bernegosiasi antara lain :

1. *Win-win Solution* (Solusi Menang-menang)

Yaitu pendekatan negosiasi yang ditunjukkan kemenangan kedua belah pihak, meminta tanpa menekan dan memberi tanpa desakan.

2. *Win-lose Strategy* (Strategi Menang-kalah)

Yaitu pendekatan negosiasi yang dikembangkan dengan strategi menang kalah untuk memperoleh kemenangan mutlak dari orang lain.

3. *Lose-lose Strategi* (Strategi kalah-kalah)

Yaitu pendekatan negosiasi dengan strategi kalah-kalah sehingga para pihak di mungkinkan untuk berusaha untuk mendapatkan kekalahan. Pendekatan negosiasi dengan menggunakan strategi kalah-kalah, seringkali diambil karena didasari oleh perasaan untuk melampiaskan kemarahan dan cenderung tidak rasional. Kedua belah pihak memutuskan untuk kalah dan sama-sama mengakhiri negosiasi dengan hasil tidak ada kesepakatan.

Pendekatan atau strategi diatas merupakan sebuah rencana yang nantinya akan berdampak pada hasil akhir. Masyarakat pada dalam melakukan negosiasi berharap akan mendapat sebuah kemenangan, dimana hak-haknya dapat dipenuhi. Strategi yang cocok dalam hal masalah ini adalah *Win-win Solution* atau strategi menannng-menang. Pemenang lelang ingin mendapatkan suatu kemenangan dalam hal ini yaitu obyek lelang dapat dikuasai dengan cara mutlak ataupun jika tidak dapat menguasai tanahnya ia berharap ganti rugi yang setimpal tanpa harus juga merugikan pihak lain.

Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli tanah melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya sesuai dengan apa yang sudah dibahas diatas yaitu melauli jalur *Litigasi* dan *non-Litigasi*. Jalur Litigasi dapat melauli jalur pengadilan, dimana itu sudah ditempuh oleh pembeli lelang dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, namun juga sejatinya juga dapat melakukan upaya banding dan kasasi. Penyelesaian yang dapat dilakukan yaitu mengajukan gugatan baru ke Pengadilan Negeri dengan posita dan petitum yang baru. Pembeli tanah melalui lelang juga dapat melalukan upaya non-Litigasi yaitu melalui Alternatif Dispute Resolution (ADR). Upaya ini dilakukan dengan cara arbitrase, konsoliasi, mediasi dan negosiasi. Beberapa upaya yang sangat tepat digunakan untuk menyelesaikan masalah tersebut yaitu melaluli negosiasi dan mediasi.

BAB IV PENUTUP

1.1 Kesimpulan

Berdasarkan analisa dan pembahasan yang telah penulis lakukan, maka didapatkanlah suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Perlindungan hukum bagi pembeli tanah melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya sejatinya sudah ada didalam peraturan perundang-undangan di Indonesia yaitu di Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, namun belum diatur secara jelas. Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya diatur secara *preventif* dan *represif*. Perlindungan *preventif* yaitu perlindungan yang bersifat pencegahan, dimana unsur kehati-hatian menjadi faktor utama. Pihak penjual harus memastikan bahwa dokumen persyaratan terhadap obyek lelang sudah terpenuhi dengan baik sesuai undang-undang yang berlaku. Terkait perlindungan secara *represif* yaitu upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum melalui badan peradilan. terdapat dalam KUHPerdara yang mengatur mengenai gugatan ganti rugi yang dapat dilakukan oleh pembeli lelang, Pasal 200 ayat (11) HIR yang mengatur mengenai eksekusi pengosongan, serta dalam yurisprudensi Putusan MA yang menyatakan bahwa lelang yang telah dilakukan berdasarkan putusan berkekuatan hukum tetap tidak dapat dibatalkan. Sampai saat ini, belum ada peraturan yang mengatur secara pasti dan jelas terkait perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan
2. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli tanah melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya dapat melalui dua jalur yang dapat ditempuh yaitu jalur *Litigasi* (jalur peradilan) dan jalur *non Litigasi* (jalur diluar pengadilan). Jalur *Litigasi* dapat ditempuh dengan mengajukan gugatan perdata pada umumnya yaitu melalui Pengadilan Negeri setempat sesuai domisili, sedangkan jalur non Litigasi yaitu melalui mediasi, negosiasi, arbitrase dan konsoliasi.

Mediasi dan negosiasi menjadi pilihan yang tepat bagi pembeli lelang untuk mendapatkan hak-haknya kembali.

1.2 Saran

Penulis sebagai wujud kontribusinya, mempunyai rekomendasi dan saran sebagai berikut :

1. Untuk pemerintah, segera membuat Peraturan ataupun Undang-undang tentang perlindungan hukum dan upaya penyelesaiannya bagi pembeli lelang agar para pembeli lelang tidak lagi memiliki keraguan dalam membeli sesuatu melalui lelang baik melalui badan swasta maupun pemerintah.
2. Untuk pemenang lelang, sebaiknya jika terjadi seperti hal yang ada diatas segera melakukan gugatan ganti rugi kepada pihak penjual lelang agar hak-haknya segera dipenuhi yang selama ini belum dapat dirasakan dan juga segera membuat gugatan baru kepada Pengadilan Negeri setempat jika memang gugatan tidak dapat diterima karena kurangnya para pihak yang terlibat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1, Jakarta, Djambatan,
- Hans Kelsen, 2008, *Hukum dan Negara*, alih bahasa oleh Raisul Muttaqien, Bandung: NusaMedia,
- Hasanuddin Rahman, 1995, *Aspek-Aspek Pembrian Kredit Perbankan Di Indonesia*, Ctk. Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung,
- J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Ctk. Keempat, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung,
- Jackman. A. 2005. *How To Negotiate : Teknik Sukses Bernegosiasi*. Jakarta: Erlangga
- Johnny Ibrahim, 2008, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing,
- Munir Fuadi, 2013, *Perbuatan Melawan Hukum-Pendekatan Kontemporer*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung,
- Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta,
- Philipus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi*, Cetakan Pertama, Peradaban ,
- Purnama Tioria Sianturi, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Ctk. Kedua, edisi revisi, Penerbit CV. Bandar Maju, Bandung,
- Rachmadi Usman, 2012, *Mediasi di Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Ctk. Pertama, Gramedia Pustaka Tama, Jakarta,
- Soemitro Rochmat, 1987, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eresco, Bandung
- Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Ui Press, Jakarta,
- Subekti dan R.Tjitrosudibio, 2004, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* , Jakarta, PT. Pradnya Paramita,.

Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung,
Sutantio, 2009, *Prosedur Peradilan*, Jakarta: Hidayah,
Wantijk Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia,

Peraturan Perundang-Undangan :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Herzien Inlandsch Reglement (HIR)

Vendu Reglement tahun 1908 (Peraturan Lelang pada masa Hindia Belanda)

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar
Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak
Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan
Tanah.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 tentang Petunjuk
Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk
Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk
Pelaksanaan Lelang.

Jurnal :

Julius Sembiring *Tanah Dalam Perspektif Filsafat Hukum*. Jurnal Hukum.

Irfan, Musakkir, Anwar Borahima, Jurnal, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang
Yang Beritikad Baik Terhadap Lelang Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan*,

Harry Purwanto, *Keberadaan Asas Rebus Sic Stantibus Dalam Perjanjian
Internasional*, Jurnal Mimbar Hukum Edisi Khusus, November 2011,

Agri Chairunisa Isradjuningtias, *force majeure (overmacht) dalam hukum kontrak
(perjanjian) indonesia*, Jurnal Hukum

Elizabeth Karina Leonita, *“Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Barang Jaminan
Melalui Lelang Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan
Undang-undang Lelang (Studi Kasus Lelang Gedung Aspac oleh Badan*

Penyehatan Perbankan Nasional)”, (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Jakarta 2010),

Dr. Widodo Dwi Putro, S.H., M.Hum. Ahmad Zuhairi, S.H., M.H. Syukron Salam, S.H., M.H. Elizabeth Taruli Lubis, S.H. Ariehta Eleison Sembiring, S.H., *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Pluralisme Jual Beli Tanah*, Penelitian Sosio-Legal, berdasarkan Wawancara dengan Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI, Takdir Rahmadi, 12 Oktober 2016.

Ghani Yoga Pratama, Wawancara Ghani Yoga Pratama dengan Bp. Guntar Arifin selaku Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang pada tanggal 5 April 2018 pukul 13.30 WIB. (Skripsi Ghani Yoga Pratama, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Tahun 2018) halaman 70

Ni Ketut Devy Ratna Sari, Sudiarto dan Djumardin, *Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Atas Objek Hak Tanggungan Dalam Perkara Sertifikat Ganda*, Jurnal Hukum Hal 5

Muhammad Alim, 2011, *Sekilas Tentang : Peradilan Sederhana, Cepat Dan Biaya Ringan*, Varia Peradilan No. 305, hlm. 5 (Jurnal Hukum oleh Indriati Amarini, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Purwokerto)

Muhammad Arif Billah Lutfhi, Jurnal Skripsi, Tinjauan Hukum Terhadap Putusan Tidak Dapat Diterima (*niet ont van kelijk ver klaard*) Dalam Gugatan Gengketa Tanah letter C di Pengadilan Negeri Boyolali (Studi Putusan Nomor 57/pdt.g/2015/pn.byl.)

Putra Halomon Hsb, Jurnal Hukum, *Tinjauan Yuridis Tentang Upaya-Upaya Hukum*,

Mas Achmad Santoso, *Alternative Dispute Resolution (ADR) di Bidang Lingkungan Hidup*. Makalah disampaikan dalam acara Forum Dialog tentang *Alternative Dispute Resolution (ADR)* yang diselenggarakan oleh Tim Pakar Hukum Departemen Kehakiman dan *TheAsia Foundation*. Jakarta, 1995,

Ros Angesti Anas Kapindha, Salvatia Dwi M, and Winda Rizky Febrina, *“Efektivitas dan Efisiensi Alternative Dispute Resolution (ADR) Sebagai*

Salah Satu Penyelesaian Sengketa Bisnis Di Indonesia”, Privat Law 1 2, No. 4 (2014)

Muryati dan Heryanti, “Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Nonlitigasi di Bidang Perdagangan,” , Jurnal,

Tami Rusli, “Penyelesaian Sengketa Antara Konsumen dan Pelaku Usaha Menurut Peraturan Perundang-Undangan,” *KEADILAN PROGRESIF* 3, no. 1 (2012): hlm. 11, <http://jurnal.ubl.ac.id/index.php/KP/article/view/71>.

Hanum Rahmaniari Helmi, “Eksistensi Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Dalam Memutus Sengketa Konsumen Di Indonesia,” *Jurnal Hukum Acara Perdata ADHAPER* 1, no. 1 (2015):

Dewi Tuti Muryati dan B. Rini Heryanti, “Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Nonlitigasi di Bidang Perdagangan, ” *Jurnal Dinamika Sosbud* 3, no. 1 (2011):

Rochani Urip Salami dan Rahadi Wasi Bintoro, “Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Sengketa Transaksi Elektronik (E-Commerce),” *Jurnal Dinamika Hukum* 13, diakses 29 Januari 2016,

Lili Adi Wibowo, *Melakukan Negosiasi*, Jurnal Hukum, Bandung 15 Maret 2015

Internet :

Macam-Macam Hak Atas Tanah di akses di <http://rumahpantura.com/macam-macam-hak-atas-tanah/> tanggal 04 Maret 2019 Pukul 21.54 WIB.

Sejarah Lelang Indonesia di akses di <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/artikel/sejarah-lelang> pada tanggal 22 Mei 2019 pukul 23.05 WIB.

Peraturan Lelang di akses di <https://www.slideshare.net/jonatanwardian/peraturan-lelang-new> pada tanggal 15 Mei 2019 pada pukul 16.08.

Peralihan Atas Tanah di akses di <https://www.ust.ac.id/assets/file/penelitian/ratna-de-sirait-sh-m-hum1533017543.pdf> pada tanggal 25 September 2019 pukul 23.54

Tami Rusli, “Penyelesaian Sengketa Antara Konsumen dan Pelaku Usaha Menurut Peraturan Perundang-Undangan,” *KEADILAN PROGRESIF* 3, no. 1 (2012): hlm. 11, <http://jurnal.ubl.ac.id/index.php/KP/article/view/71>.

Pengertian Metode di akses di <https://id.wikipedia.org/wiki/Metode> pada tanggal 2 Juli 2019 pukul 21.39 WIB

BAB II Tinjauan Umum, *Pengertian Perlindungan Hukum*, diakses di <http://repository.unpas.ac.id/27342/4/Bab%202.pdf> pada tanggal 28 September pukul 18.25 WIB

Upaya Hukum Jika Tereksekusi Masih Kuasai Fisik Barang Lelang diakses di <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/c15827/konsep-lelang> pada tanggal 29 Oktober 2019 pukul 13.58 WIB

<http://www.fakultashukum-universitaspnjisakti.com/informasi-akademis/artikelhukum/34-pengaturan-alternative-dispute-resolution-adr-kajian-terhadap-undangundang-nomor-30-tahun-1999.html?showall=1> Diakses pada tanggal 30 Januari 2016 Jam 05.44 WIB

Negosiasi diakses <http://badapski.org/negosiasi.html> pada pukul 21.57 WIB pada tanggal 30 Oktober 2019

Sumber Lainnya :

Kamus Besar Bahasa Indonesia

Aries Kurniawan, *Peranan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen*, Kompas 6 Agustus 2008,

