



ISSN Print: 2964-9617  
ISSN Online: 2964-089X



**Penerbit:** Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133  
Telepon: +6281325544490

E-mail: [aktanotaris@untagsmg.ac.id](mailto:aktanotaris@untagsmg.ac.id)

Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris>

199-209

## Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Hakim Dalam Pembatalan Akta Risalah Lelang

Suroto<sup>a</sup>, Adhi Gunawan<sup>b</sup>

<sup>a</sup> Dosen Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: [tujusuroto@gmail.com](mailto:tujusuroto@gmail.com)

<sup>b</sup> Magister Kenotariatan, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. E-mail: [adhigunawanfh@gmail.com](mailto:adhigunawanfh@gmail.com)

Article	Abstract
<p><b>Keywords:</b> Judge's verdict; Cancellation of minutes of auction deed; auction winner legal protection.</p> <p><b>Kata Kunci:</b> Putusan hakim; Pembatalan akta risalah lelang; perlindungan hukum pemenang lelang.</p> <p><b>Artikel History</b> Received: Okt 03, 2022; Accepted: Nov 04, 2022; Published: Des 30, 2022.</p> <p><b>DOI:</b> 10.56444/aktanotaris.v1i2.399</p>	<p><i>This study examines the judge's decision in the case of canceling the minutes of auction deed due to a procedural error in setting the auction limit value in the implementation of the auction by making the court's decision the object of study. The basis for the judge's consideration in canceling the auction treatise deed is based on two (2) things, namely: (a) the existence of an unlawful act on the part of the creditor who immediately, without the knowledge of the debtor, submitted the request for auction. (b) there is a procedural error in determining the auction limit value in the implementation of the auction. There are 5 (five) legal consequences arising from the cancellation of the minutes of auction deed, namely: (a) The object of the auction must be returned to its original legal condition, but remains in the status of collateral recorded in the name of the creditor. (b) The right of the auction winner over the object of the auction ends. (c) The creditor must return the results of the auction in the amount of money that has been deposited to the auction winner. (d) The debtor is still required to fulfill his obligation to pay off his debt in the amount of the debt in the original position. (e) The deed of minutes of auction is null and void by law. Legal protection for the auction winner for the cancellation of the auction minutes deed by a court decision, namely the winner has the right to get back his rights to the amount of money that has been paid in the implementation of the auction.</i></p>
	<p><b>Abstrak</b></p> <p>Penelitian ini mengkaji mengenai putusan hakim dalam perkara pembatalan akta risalah lelang dikarenakan adanya kesalahan prosedur dalam penetapan nilai limit lelang dalam pelaksanaan lelang dengan menjadikan putusan pengadilan sebagai objek kajiannya. Dasar pertimbangan hakim dalam pembatalan akta risalah lelang didasarkan pada dua (2) hal, yaitu: (a) adanya perbuatan melawan hukum dari kreditur yang telah serta merta tanpa sepengetahuan debitur mengajukan permohonan lelang. (b) adanya kesalahan prosedur dalam penetapan nilai limit lelang dalam pelaksanaan lelang. Akibat hukum yang timbul dengan dibatalkannya akta risalah lelang ada 5 (lima), yaitu: (a) Obyek lelang harus dikembalikan kepada keadaan hukum semula,</p>

namun tetap dalam status barang jaminan yang tercatat atas nama kreditur. (b) Hak pemenang lelang atas objek lelang menjadi berakhir. (c) Kreditur harus mengembalikan hasil lelang sejumlah uang yang telah disetorkan kepada pemenang lelang. (d) Debitur tetap diharuskan memenuhi kewajibannya melunasi utangnya sebesar hutang pada posisi semula. (e) Akta risalah lelang dengan sendirinya batal demi hukum. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas adanya pembatalan akta risalah lelang oleh putusan pengadilan yaitu pemenang berhak mendapatkan kembali haknya atas sejumlah uang yang telah dibayarkan dalam pelaksanaan lelang tersebut.

©2022; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0>)

## A. PENDAHULUAN

Manusia diciptakan tidak seorang diri untuk menjalani kehidupannya di dunia ini. Kodrat manusia adalah makhluk sosial yaitu bahwa manusia akan selalu membutuhkan manusia lain dalam pemenuhan kebutuhan hidupnya. Kehidupan sehari-hari manusia tergabung dalam kelompok atau kehidupan bersama yang disebut masyarakat. Aristoteles mengatakan bahwa manusia ialah *zoon politikon*. Hans Kelsen, pernah menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan "*zoon politikon*" adalah manusia sebagai makhluk sosial cenderung lebih menyukai untuk hidup secara bersama-sama dan berkelompok (berorganiasi).<sup>1</sup>

Tujuan manusia lebih menyukai untuk hidup secara bersama-sama dan berkelompok (berorganiasi) adalah untuk lebih memudahkan mereka dalam mencapai tujuan hidupnya.<sup>2</sup> Untuk pemenuhan kebutuhan dan kepentingan pribadinya tersebut, manusia melakukan interaksi, hubungan, dan kontak dengan manusia lainnya dalam masyarakat tersebut. Tidak jarang pula, kontak yang terjadi kemudian menimbulkan konflik diantara para anggota masyarakat itu sendiri, karena begitu banyaknya kepentingan yang ada dan kadangkala saling bertentangan antara satu dengan yang lainnya.

Setiap kepentingan dalam masyarakat dapat terakomodir dan terlindungi jika diatur dengan beberapa kaedah sosial. Tata kaedah tersebut terdiri dari kaedah kepercayaan atau keagamaan, kaedah kesusilaan, kaedah sopan santun, dan kaedah hukum.<sup>3</sup> Dibandingkan antara tata kaedah sosial tersebut, dalam perkembangannya kaedah hukum mengambil peran yang paling menonjol (tanpa mengecilkan peran dan fungsi kaedah sosial lainnya) untuk melindungi kepentingan-kepentingan manusia. Hal ini didasarkan pada karakteristik dari kaedah hukum yang mengandung sanksi bagi siapa saja yang melanggarnya, yang mana karakteristik tersebut tidak dimiliki oleh kaedah-kaedah sosial lainnya.

Kaedah hukum merupakan peraturan yang mengatur bagaimana idealnya manusia itu berperilaku dalam sebuah masyarakat. Kaedah hukum merupakan nilai yang diaktualisasikan dalam peraturan.<sup>4</sup> Peraturan hukum merupakan pembedaan dari kaedah

<sup>1</sup> Grace Juanita, "Pengaruh Kaidah Bukan Hukum Dalam Proses Pembentukan Kaidah Hukum", Jurnal Hukum Pro Justisia, April 2007, Volume 25 No. 2, hlm. 120.

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo, "Mengenal Hukum Suatu Pengantar", (Yogyakarta: Liberty, 2005), hlm. 1-2.

<sup>3</sup> *Ibid.*, hlm. 5.

<sup>4</sup> Sudikno Mertokusumo, *op.cit.*, hlm. 11.

hukum, yang menggunakan berbagai kategori sarana untuk menampilkan kaedah hukum sehingga dapat ditangkap oleh masyarakat.<sup>5</sup>

Mengingat negara Indonesia sebagai negara hukum, maka setiap warga negara harus patuh dan taat terhadap hukum. Salah satu dari kaidah hukum yang sangat penting adalah hukum perdata. Sebagai hukum yang bersifat privat, hukum perdata mengatur hubungan hukum antar individu/ perseorangan. Artinya, hukum perdata hanya mengikat bagi para pihak yang mengadakan hubungan hukum. Dalam suatu hubungan hukum keperdataan ini, selalu ada kemungkinan timbulnya sengketa. Untuk menyelesaikan sengketa di bidang hukum perdata ini ada beberapa cara yang bisa dipilih, yaitu dapat melalui jalur pengadilan atau jalur di luar pengadilan (perdamaian) seperti negosiasi, arbitrase, dan mediasi.

Lelang eksekusi merupakan salah satu cara penyelesaian sengketa dibidang hukum perdata melalui jalur pengadilan. Menurut ketentuan Pasal 1 angka (4) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan bahwa lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan pengadilan.

Obyek penelitian ini akan mengangkat kasus lelang eksekusi hak tanggungan. Dalam Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disingkat UUHT), disebutkan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dalam hal ini melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil lelang/penjualan tersebut.

Peralihan obyek hak tanggungan melalui lelang dapat dibenarkan secara hukum jika memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam undang-undang, salah satu diantaranya adalah dibuktikan dengan adanya kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Risalah lelang merupakan berita acara dalam proses pelaksanaan lelang dari awal hingga akhir yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Risalah lelang ini termasuk dalam kategori akta pejabat karena berisi uraian yang dibuat secara otentik terhadap suatu proses pelaksanaan lelang yang dilihat dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang.

Dalam prakteknya di masyarakat, peralihan obyek hak tanggungan melalui lelang ini seringkali timbul masalah, diantaranya seperti pemenang lelang tidak dapat menguasai obyek lelang dan adanya gugatan pembatalan akta risalah lelang di pengadilan. Artinya, dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi hak tanggungan ini, potensi adanya gugatan dari pihak lain yang merasa tidak puas dari hasil lelang tersebut dapat saja terjadi.

Salah satu contoh peralihan obyek hak tanggungan melalui lelang yang dalam pelaksanaannya menimbulkan permasalahan baru adalah perkara perdata gugatan pembatalan akta risalah lelang yang diterbitkan atas telah dilaksanakannya lelang eksekusi hak tanggungan 2 (dua) bidang tanah yang berada di Kelurahan Wonosari, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang. Pengajuan gugatan pembatalan akta risalah lelang tersebut didasarkan atas adanya kesalahan prosedur/menyimpang dari aturan yang berlaku dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan dan

---

<sup>5</sup> Satjipto Rahardjo, "*Ilmu Hukum*", (Bandung: Alumni, 1982), hlm. 81.

Lelang Negara (KPKLN) Semarang (Tergugat-I) sebagaimana Risalah Lelang No. 1352/2010 tertanggal 8 Desember 2010.<sup>6</sup>

Pengadilan Negeri Semarang sebagai pengadilan tingkat pertama yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut, telah menjatuhkan putusan yang salah satu amarnya menyatakan sebagai hukum lelang hak tanggungan yang dilakukan KPKNL Semarang sebagaimana Risalah Lelang No.1352/2010 tertanggal 8 Desember 2010 adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.<sup>7</sup>Selanjutnya dalam tingkat banding, Putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang. Demikian halnya dalam tingkat kasasi, Putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut telah dikuatkan oleh Mahkamah Agung.

Putusan Pengadilan Negeri Semarang tentang pembatalan akta risalah lelang yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dan Mahkamah Agung tersebut, menarik untuk dikaji mengingat kedudukan akta risalah lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Jika mengacu pada ketentuan Pasal 1 angka (35) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka akta risalah lelang merupakan alat bukti yang kuat dan sempurna. Artinya, apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan lelang maka tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat bukti yang lain.<sup>8</sup>Terjadinya gugatan pembatalan akta risalah lelang sebagai akta otentik tersebut, tentunya berimplikasi terhadap keabsahannya. Di samping itu, pembatalan sebuah akta risalah lelang dalam kedudukannya sebagai alat pembuktian yang kuat dan sempurna tentunya menimbulkan akibat hukum yang berbeda bagi setiap pihak terkait.

Dalam konteks ini, tugas hakim sangatlah berat dalam memutus perkara-perkara pembatalan akta risalah lelang. Oleh sebab itu, peranan hakim dalam menjatuhkan putusan pembatalan akta risalah lelang dituntut profesional yang disertai kematangan intelektual dan integritas moral yang tinggi. Hal tersebut diperlukan agar proses peradilan dalam gugatan pembatalan akta risalah lelang dapat memberikan kepastian, kemanfaatan dan keadilan yang seimbang bagi semua pihak, baik bagi penggugat maupun bagi tergugat.

## **B. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Pembatalan Akta Risalah Lelang**

Menurut penulis, jika dikaji secara mendalam, beberapa pertimbangan atau alasan hukum Mahkamah Agung menguatkan Putusan No. 03/Pdt.G/2011/ PN.Smg jo Putusan No. 407/Pdt/2011/ PT.Smg yang membatalkan akta risalah lelang adalah karena harga limit objek sengketa yaitu HM Nomor : 5/Wonosari dan HM Nomor : 25/Wonosari milik Termohon Kasasi ditentukan sendiri oleh Pemohon Kasasi II, tanpa sepengetahuan Termohon Kasasi selaku pemilik barang, dan penentuan harga limit tersebut jauh dibawah nilai jual obyek pajak (NJOP), dimana objek sengketa berada di jalan strategis

<sup>6</sup> Mahkamah Agung, “Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 03/Pdt.G/2011/PN.Smg”, Online, 3 Agustus 2011, (<https://putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/dcdd42a99ffeb82a3017577f4f205b98>, diakses tanggal 30 Agustus 2019), hlm. 4-5.

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 61.

<sup>8</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, “*Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*”, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1993), hlm. 43 – 44.

yang menurut penilaian dari *Appraisal Independen* nilai tanah mencapai Rp.5.340.000.000,- (lima milyar tiga ratus empat puluh juta rupiah), sehingga harga limit tersebut sangat merugikan para Termohon Kasasi.

Dari uraian penjelasan ketiga putusan hakim dan dasar pertimbangan hukumnya, yakni Putusan No. 03/Pdt.G/2011/ PN.Smg jo Putusan No. 407/Pdt/2011/ PT.Smg jo Putusan MA No. 1654 K/Pdt/2012, diketahui bahwa dasar pertimbangan hakim dalam pembatalan Akta Risalah Lelang Nomor: 1352/2010 tanggal 8 Desember 2010 dalam perkara ini, pada pokoknya didasarkan pada dua (2) hal, yaitu:

- a. Adanya perbuatan melawan hukum dari Bank Danamon Semarang (Tergugat II).  
Perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud yaitu Tergugat II yang telah serta merta tanpa sepengetahuan Para Penggugat mengajukan lelang kepada KPKNL Semarang (Tergugat I) sebagaimana Surat No.065/RO/R7/SMEC/SPL/2010 tertanggal 5 Oktober 2010. Perbuatan Tergugat II yang serta-merta tanpa sepengetahuan Para Penggugat mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat I tersebut, menyalahi ketentuan dan mekanisme aturan hukum yang berlaku, karena Para Penggugat tidak diberi kesempatan terlebih dahulu untuk menyelesaikan hutang-hutangnya tanpa melalui proses lelang atas Hak Tanggungan, sehingga perbuatan tersebut jelas merupakan perbuatan melanggar hukum yang merugikan Penggugat. Menurut ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT, dimana walaupun debitur wanprestasi seharusnya masih diberi kesempatan untuk menyelesaikan kredit macet berdasar kesepakatan dengan kreditur sehingga menguntungkan semua pihak.
- b. Adanya kesalahan prosedur dalam penetapan nilai limit lelang di KPKNL Semarang. Kesalahan prosedur sebagaimana dimaksud yaitu penetapan nilai limit obyek lelang melanggar ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan (2), Pasal 36, dan Pasal 38 PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana penetapan nilai limit obyek lelang ditentukan sendiri oleh Bank Danamon Semarang tanpa ada kesepakatan dengan Para Penggugat. Nilai limit yang ditetapkan senilai Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) tidak dapat dipertanggung jawabkan menurut hukum dan rasa keadilan karena jauh di bawah harga nilai jual obyek pajak (NJOP) dan nilai kredit macet dari Para Penggugat. Berdasarkan penilaian dari *Appraisal Independen*, nilai tanah obyek lelang tersebut mencapai Rp.5.340.000.000,- (lima milyar tiga ratus empat puluh juta rupiah), sehingga nilai limit tersebut yang hanya ditetapkan senilai Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sangat merugikan Penggugat. Jika dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat atas obyek lelang dalam perkara ini yang berada di jalan strategis, yakni di Jalan Raya Mangkang yang dekat dengan Pasar Mangkang merupakan indikator pertumbuhan ekonomi di sekitarnya. Di samping itu, penetapan nilai limit tersebut juga menyalahi prosedur karena kedua obyek lelang dalam perkara ini telah dibebani Hak Tanggungan yang berbeda, artinya nilai pertanggung jawaban berbeda dan nomor akta juga berbeda, sehingga penetapan nilai limit seharusnya juga berbeda.

Berdasarkan uraian hasil pembahasan di atas, maka terkait permasalahan pertama dalam penelitian ini, yaitu tentang dasar pertimbangan hakim dalam pembatalan akta

risalah lelang, dapat diketahui bahwa dasar pertimbangan hakim dalam pembatalan akta risalah lelang, pada pokoknya didasarkan pada dua (2) hal, yaitu:

*Pertama*, adanya perbuatan melawan hukum dari kreditur yang telah serta merta tanpa sepengetahuan debitur mengajukan permohonan lelang. Perbuatan tersebut melanggar Pasal 20 ayat (2) UUHT, dimana walaupun debitur wanprestasi seharusnya masih diberi kesempatan untuk menyelesaikan kredit macet berdasar kesepakatan dengan kreditur sehingga menguntungkan semua pihak. *Kedua*, adanya kesalahan prosedur dalam penetapan nilai limit lelang dalam pelaksanaan lelang di KPKNL Semarang yang melanggar ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan (2), Pasal 36, dan Pasal 38 Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana penetapan nilai limit obyek lelang ditentukan sendiri oleh kreditur tanpa ada kesepakatan dengan debitur. Nilai limit yang ditetapkan kreditur tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum dan rasa keadilan karena jauh di bawah harga nilai jual obyek pajak (NJOP) dan nilai kredit macet dari debitur. Di samping itu, penetapan nilai limit tersebut juga menyalahi prosedur karena kedua obyek lelang dalam perkara ini telah dibebani Hak Tanggungan yang berbeda, artinya nilai pertanggungan berbeda dan nomor akta juga berbeda, sehingga penetapan nilai limit lelang seharusnya juga berbeda.

Putusan hakim yang menyatakan lelang yang dilakukan KPKNL sebagaimana Akta Risalah Lelang No.1352/2010 tertanggal 8 Desember 2010 batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya, menurut penulis sangat menarik terkait argumentasi hakim yang menyatakan bahwa perbuatan lelang adalah perbuatan melawan hukum dikaitkan dengan harga lelang yang terlalu rendah dari harga pasaran. Alasan penulis tersebut didasarkan pada hal-hal sebagaimana berikut di bawah ini.

*Pertama*, lelang adalah mekanisme pasar. Dalam pembentukan harga semata-mata ditentukan oleh mekanisme adanya permintaan dan penawaran. Sementara kewenangan menetapkan nilai limit ada pada pihak penjual dalam hal ini Bank Danamon Semarang. KPKNL Semarang adalah sebagai agen dari penjual yang mempertemukan dengan pembeli. Harga yang terbentuk pada saat lelang tanpa ada campur tangan dari KPKNL Semarang. Bahkan ketika harga yang ditawarkan oleh penjual menurut pembeli terlalu mahal, sehingga apabila peminat lelang tidak mampu menawarkan minimal dari nilai limit, pelaksanaan lelang harus ditunda dan tidak boleh dipaksakan untuk dilepas.

*Kedua*, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangantentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, KPKNL Semarang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan. Lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Semarang adalah *by order*, artinya harus ada permohonan dari pihak pemohon/penjual. Kondisi ini menjadi menarik ketika lelang yang dilaksanakan ternyata nilai limit yang ditetapkan penjual yang tidak bisa dikontrol oleh KPKNL Semarang, ternyata di bawah nilai pasar yang berlaku. Kewajiban melaksanakan lelang berhadapan dengan potensi akan ada gugatan pasca lelang.

## **2. Akibat Hukum Yang Timbul Dengan Dibatalkannya Akta Risalah Lelang Dalam Putusan Pengadilan**

Adanya Putusan No. 03/Pdt.G/2011/PN.Smg jo Putusan No. 407/Pdt/2011/PT.Smg jo Putusan MA No. 1654 K/Pdt/2012 dalam kasus perkara perdata tentang gugatan

pembatalan akta risalah lelang Hak Tanggungan terjadi disebabkan adanya perbuatan melawan hukum yang dapat dibuktikan Termohon Lelang dalam proses pembuktian di persidangan mengenai cacat hukumnya penjualan dalam lelang Hak Tanggungan. Adanya pembatalan akta risalah lelang Hak Tanggungan oleh putusan pengadilan, mengakibatkan pemenuhan hak istimewa penjual dalam hal ini bank selaku kreditur yang diberikan oleh UUHT menjadi tidak memiliki kepastian hukum.

Berdasarkan hasil pembahasan tersebut di atas, maka terkait permasalahan kedua dalam penelitian ini yaitu tentang akibat hukum yang timbul dengan dibatalkannya akta risalah lelang, dapat diketahui bahwa akibat hukum yang timbul dengan dibatalkannya akta risalah lelang ada 5 (lima), yaitu:

- a. Akibat hukum terhadap kepemilikan tanah yang telah dibeli melalui lelang, yakni HM No.5/Wonosari seluas 2000 m<sup>2</sup> dan HM No. 25/Wonosari seluas 834 m<sup>2</sup>

Akibat hukum yang timbul dengan dibatalkannya akta risalah lelang dalam putusan pengadilan terhadap kepemilikan tanah yang telah dibeli melalui lelang, yakni HM No. 5/Wonosari seluas 2000 m<sup>2</sup> dan HMNo.25/Wonosari seluas 834 m<sup>2</sup>, maka akibat hukumnya kepemilikan tanah tersebut harus kembali kepada keadaan hukum semula, yakni kembali dalam kepemilikan S B dan A S B selaku pemilik tanah dan atau pemberi Hak Tanggungan.

Dalam perkara ini, mengingat S B dan A S B adalah debitur dari Bank Danamon Semarang, dengan adanya putusan pengadilan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka tanah yang menjadi obyek lelang dalam perkara ini, yakni HM No. 5/Wonosari dan HM No. 25/Wonosari kembali pada kepemilikan S B dan A S B selaku debitur, namun tetap dalam status barang jaminan yang tercatat atas nama Bank Danamon Semarang sebagaimana sebelum dilelang.

- b. Akibat hukum terhadap hak pembeli lelang yang dinyatakan sebagai pemenang lelang atas barang hasil lelang

Akibat hukum yang timbul dengan dibatalkannya akta risalah lelang dalam putusan pengadilan terhadap hak S A S selaku pemenang lelang atas barang hasil lelang ada dua, yaitu dari barang objek lelang dan dari uang yang telah dibayarkan dalam lelang. Dari barang objek lelang yakni HM No.5/Wonosari seluas 2000 m<sup>2</sup> dan HM No. 25/Wonosari seluas 834 m<sup>2</sup>, adanya putusan yang menyatakan lelang batal demi hukum dan tidak sah, maka hak S A S selaku pemenang lelang atas objek lelang menjadi berakhir.

Sementara itu dari uang yang telah dibayarkan oleh S A S selaku pemenang lelang dalam proses lelang tersebut, yakni uang senilai Rp.1.003.000.000,- (satu milyar tiga juta rupiah),seharusnya dikembalikan oleh pihak Bank Danamon Semarang kepada S A S selaku pemenang lelang.

- c. Akibat hukum terhadap hak bank selaku kreditur atas barang dan hasil lelang.

Akibat hukum yang timbul dengan dibatalkannya akta risalah lelang dalam putusan pengadilan terhadap hakBank Danamon Semarang atas barang dan hasil lelang ada dua, yaitu dari barang objek lelang dan dari uang yang telah diterima dalam lelang. Dari barang objek lelang yakni HM No.5/Wonosari seluas 2000 m<sup>2</sup> dan HM No. 25/Wonosari seluas 834 m<sup>2</sup>, mengingat dalam perkara ini gugatan berasal dari S

B dan A S B, dimana keduanya merupakan debitur dari Bank Danamon Semarang, maka adanya putusan pengadilan yang menyatakan lelang batal demi hukum dan tidak sah, mengakibatkan barang tersebut statusnya harus dikembalikan ke status awal yakni sebagai barang jaminan. Barang jaminan yang dimaksud adalah barang jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan yang tercatat atas nama Bank Danamon Semarang.

Sementara itu dari uang yang telah diterima oleh Bank Danamon Semarang dalam proses lelang tersebut, yakni uang senilai Rp.1.003.000.000,- (satu milyar tiga juta rupiah), harus dikembalikan kepada S A S selaku pemenang lelang. Dengan kata lain, Bank Danamon Semarang dalam hal ini tidak berhak atas pemenuhan perjanjian jual beli, akibat hukumnya Bank Danamon Semarang selaku penjual harus mengembalikan uang hasil lelang tersebut kepada S A S selaku pembeli.

d. Akibat hukum terhadap kewajiban debitur

Akibat hukum yang timbul dengan dibatalkannya akta risalahlelang dalam putusan pengadilan terhadap kewajiban S B dan A S B selaku debitur adalah keduanya selaku debitur tetap diharuskan memenuhi kewajibannya melunasi utangnya kepada Bank Danamon Semarang. Dengan kata lain, adanya putusan pengadilan yang menyatakan akta risalah lelang batal demi hukum, maka obyek lelang harus dikembalikan ke status awal yakni sebagai barang jaminan (kembali pada keadaan semula). Artinya, lelang dianggap tidak pernah ada, dan hutang S B dan A S B selaku debitur kembali kepada hutang semula.

Selanjutnya mengingat dalam perkara ini gugatan berasal dari S B dan AS B, dimana keduanya merupakan debitur dari Bank Danamon Semarang, maka adanya putusan pengadilan yang menyatakan akta risalah lelang batal demi hukum dan tidak sah mengakibatkan objek lelang dikembalikan kepada kepemilikan semula yakni milik debitur S B dan A S B dan pengikatan jaminan semula yakni sebagai jaminan yang diikat dengan hak tanggungan dan hutang S B dan A S B selaku debitur juga berada pada posisi hutang semula.

e. Akibat hukum terhadap akta risalah lelang yang dibuat oleh KPKNL Semarang

Adanya putusan pengadilan yang menyatakan akta risalah lelang batal demi hukum dan tidak sah, mengakibatkan dengan sendirinya akta risalah lelang yang dibuat oleh KPKNL Semarang batal demi hukum. Batal demi hukum artinya dari awal akta risalah lelang itu telah batal, atau dianggap tidak pernah ada.

Dari uraian penjelasan tentang akibat hukum yang timbul dengan dibatalkannya akta risalah lelang dalam putusan pengadilan, diketahui bahwa akibat hukum yang timbul dengan dibatalkannya Akta Risalah Lelang Nomor: 1352/2010 tanggal 8 Desember 2010 dalam perkara ini ada 5 (lima), yaitu:

- a. Kepemilikan tanah yang menjadi obyek lelang harus dikembalikan kepada keadaan hukum semula, yakni kembali dalam kepemilikan S B dan A S B selaku pemilik tanah, namun tetap dalam status barang jaminan yang tercatat atas nama Bank Danamon Semarang.
- b. Hak S A S selaku pemenang lelang atas objek lelang menjadi berakhir.

- c. Bank Danamon Semarang selaku penjual harus mengembalikan hasil lelang uang senilai Rp.1.003.000.000,- (satu milyar tiga juta rupiah) yang telah disetorkan kepada S A S selaku pemenang lelang.
- d. S B dan A S B selaku debitur tetap diharuskan memenuhi kewajibannya melunasi utangnya kepada Bank Danamon Semarang sebesar hutang pada posisi semula.
- e. Akta Risalah Lelang Nomor: 1352/2010 tanggal 8 Desember 2010 yang dibuat oleh KPKNL Semarang dengan sendirinya batal demi hukum. Batal demi hukum artinya akta risalah lelang dianggap tidak pernah ada.

Berdasarkan hasil pembahasan tersebut di atas, maka terkait permasalahan kedua dalam penelitian ini yaitu tentang akibat hukum yang timbul dengan dibatalkannya akta risalah lelang, dapat diketahui bahwa akibat hukum yang timbul dengan dibatalkannya akta risalah lelang ada 5 (lima), yaitu: *Pertama*, hak kepemilikan tanah yang menjadi obyek lelang harus dikembalikan kepada keadaan hukum semula, yakni kembali menjadi milik debitur, namun tetap dalam status barang jaminan yang tercatat atas nama kreditur. *Kedua*, hak pembeli lelang yang dinyatakan sebagai pemenang lelang atas objek lelang menjadi berakhir. *Ketiga*, kreditur harus mengembalikan hasil lelang sejumlah uang yang telah disetorkan kepada Pemenang lelang. *Keempat*, debitur tetap diharuskan memenuhi kewajibannya melunasi utangnya kepada kreditur sebesar hutang pada posisi semula. *Kelima*, akta risalah lelang dengan sendirinya batal demi hukum. Batal demi hukum artinya akta risalah lelang dianggap tidak pernah ada.

### **3. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Adanya Pembatalan Akta Risalah Lelang Oleh Putusan Pengadilan**

Terkait dengan permasalahan ketiga dalam penelitian ini, yaitu tentang perlindungan hukum terhadap S A S selaku pemenang lelang atas adanya pembatalan akta risalah lelang oleh putusan pengadilan, berdasarkan hasil wawancara dengan Eddy Risdianto, selaku Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang, diperoleh informasi bahwa perlindungan hukum terhadap S A S selaku pemenang lelang yaitu dengan meminta ganti kerugian kepada Bank Danamon Semarang selaku penjual, sepanjang S A S selaku pemenang lelang dapat membuktikan dirinya sebagai pembeli beritikad baik.<sup>9</sup>

Perlindungan hukum terhadap S A S selaku pemenang lelang dengan dibatalkannya akta risalah lelang oleh putusan pengadilan, yang bersangkutan dapat mengajukan tuntutan ganti rugi atas sejumlah uang yang telah ia bayarkan dalam proses pembelian lelang. Dengan demikian, S A S selaku pemenang lelang atas adanya pembatalan Akta Risalah Lelang Nomor :1352/2010 tertanggal 8 Desember 2010 oleh putusan pengadilan, dapat meminta ganti kerugian kepada Bank Danamon Semarang selaku penjual.

Perlindungan hukum yang diberikan terhadap pemenang lelang tidak selalu berjalan mudah dan sesuai dengan harapan peraturan perundang-undangan. Dalam prakteknya seringkali ditemukan banyak kendala dan hambatan, salah satu diantaranya yaitu apabila bank selaku penjual berbelit-belit dalam memberikan ganti rugi. Dalam konteks penelitian ini yaitu apabila Bank Danamon Semarang selaku penjual lelang berbelit-belit

---

<sup>9</sup> Eddy Risdianto, Wawancara, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang (Semarang, 2 Januari 2020).

dalam memberikan ganti kerugian kepada S A S selaku pemenang lelang. Menurut penulis, apabila Bank Danamon Semarang selaku penjual berbelit-belit dalam memberikan ganti rugi kepada S AS, maka upaya untuk mengatasinya yaitu S AS selaku pemenang lelang dapat mengajukan gugatan kepada Bank Danamon Semarang ke Pengadilan Negeri.

Berdasarkan hasil pembahasan tersebut di atas, maka terkait permasalahan ketiga dalam penelitian ini yaitu tentang perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas adanya pembatalan akta risalah lelang oleh putusan pengadilan, dapat diketahui bahwa perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dalam hal ini dapat diberikan dengan cara pemenang lelang mengajukan tuntutan ataupun gugatan perdata kepada bank ke pengadilan negeri, dengan menggunakan alasan ataupun dasar jika akta risalah lelang dinyatakan batal maka dengan sendirinya jual beli yang dilakukan dalam lelang tersebut juga batal. Pemenang lelang dalam hal ini berhak memperoleh kembali haknya berupa sejumlah uang yang telah disetorkannya tersebut dalam jual beli melalui lelang. Pemenang lelang yang beritikad baik dalam hal ini dapat menggunakan akta risalah lelang ataupun menggunakan putusan pengadilan yang menyatakan akta risalah lelang batal dan sudah berkekuatan hukum tetap sebagai dasar mengajukan tuntutan ataupun gugatan ke Pengadilan Negeri.

## C. PENUTUP

### 1. Kesimpulan

Dasar pertimbangan hakim dalam pembatalan akta risalah lelang, pada pokoknya didasarkan pada dua (2) hal, yaitu: *Pertama*, adanya perbuatan melawan hukum dari kreditur yang telah serta merta tanpa sepengetahuan debitur mengajukan permohonan lelang. *Kedua*, adanya kesalahan prosedur dalam penetapan nilai limit lelang dalam pelaksanaan lelang. Nilai limit yang ditetapkan kreditur tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum dan rasa keadilan karena jauh di bawah harga NJOP dan nilai kredit macet dari debitur. Di samping itu, penetapan nilai limit tersebut juga menyalahi prosedur karena kedua obyek lelang dalam perkara ini telah dibebani Hak Tanggungan yang berbeda, artinya nilai pertanggungan berbeda dan nomor akta juga berbeda, sehingga penetapan nilai limit lelang seharusnya juga berbeda.

Akibat hukum yang timbul dengan dibatalkannya akta risalah lelang ada 5 (lima), yaitu: *Pertama*, hak kepemilikan tanah yang menjadi obyek lelang harus dikembalikan kepada keadaan hukum semula, namun tetap dalam status barang jaminan yang tercatat atas nama kreditur. *Kedua*, hak pembeli lelang yang dinyatakan sebagai pemenang lelang atas objek lelang menjadi berakhir. *Ketiga*, kreditur harus mengembalikan hasil lelang sejumlah uang yang telah disetorkan kepada Pemenang lelang. *Keempat*, debitur tetap diharuskan memenuhi kewajibannya melunasi utangnya kepada kreditur sebesar utang pada posisi semula. *Kelima*, akta risalah lelang dengan sendirinya batal demi hukum.

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas adanya pembatalan akta risalah lelang oleh putusan pengadilan dapat diberikan dengan cara pemenang lelang mengajukan tuntutan ataupun gugatan perdata kepada bank ke pengadilan negeri, dengan menggunakan alasan ataupun dasar jika akta risalah lelang dinyatakan batal maka dengan

sendirinya jual beli yang dilakukan dalam lelang tersebut juga batal. Pemenang lelang dalam hal ini berhak memperoleh kembali haknya berupa sejumlah uang yang telah disetorkannya tersebut dalam jual beli melalui lelang. Pemenang lelang yang beritikad baik dalam hal ini dapat menggunakan akta risalah lelang ataupun menggunakan putusan pengadilan yang menyatakan akta risalah lelang batal dan sudah berkekuatan hukum tetap sebagai dasar mengajukan tuntutan ataupun gugatan ke Pengadilan Negeri.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Laila M. Rasyid dan Herinawati, “*Pengantar Hukum Acara Perdata*”, (Lhokseumawe: Unimal Press, 2015).
- R. Soegondo Notodisoerjo, “*Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*”, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993).
- Rahardjo, Satjipto, “*Hukum dan Masyarakat*”, (Bandung: Angkasa, 1980).  
, “*Ilmu Hukum*”. (Bandung: Alumni, 1982).
- Mertokusumo, Sudikno, 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta : Liberty.  
, “*Mengenal Hukum Suatu Pengantar*”, (Yogyakarta: Liberty, 2005).

### **Perundang-undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Mahkamah Agung. ”Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 03/Pdt.G/2011/PN.Smg”. Online, 3 Agustus 2011, (<https://putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/dcdd42a99ffeb82a3017577f4f205b98>, diakses tanggal 30 Agustus 2019

### **Jurnal**

- Grace Juanita, “Pengaruh Kaidah Bukan Hukum Dalam Proses Pembentukan Kaidah Hukum”. *Jurnal Hukum Pro Justisia*, April 2007, Volume 25 No. 2.