

Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang yang Obyek Lelang Tersebut Disita Kembali Dalam Perkara Pidana

Jeane Neltje Saly¹ Tiffany Setiawaty²

Universitas Tarumanagara^{1,2}

Email: jeanes@fh.untar.ac.id¹ tiffany.207231027@stu.untar.ac.id²

Abstrak

Lelang merupakan penjualan umum secara langsung yang telah lama dikenal di Indonesia, namun sampai dengan saat ini di Indonesia masih menggunakan *Vendu Reglement* Nomor Tahun 1908 Nomor 189, dan kemudian langsung diatur dengan menggunakan Peraturan Menteri Keuangan seperti Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Lelang adalah sebagai suatu bentuk penjualan dan pembelian terhadap suatu barang baik itu barang bergerak maupun barang tidak bergerak dimana bentuk penjualan dan pembelian tersebut telah diikat oleh suatu perjanjian jual beli sehingga ketentuan jual beli sebagaimana diatur dalam BW juga berlaku dalam lelang. Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beli adanya subjek hukum yaitu penjual dan pembeli, adanya objek hukum yaitu objek lelang, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga, adanya hak dan kewajiban yang timbul di antara pihak penjual dan pembeli. Esensi dari lelang dan jual beli adalah penyerahan barang dan pembayaran harga lelang adalah perjanjian jual beli, hubungan hukum yang terdapat di lelang adalah hubungan hukum jual beli antara penjual lelang dengan pembeli lelang melalui perantara pejabat lelang dalam hal ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual bukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), apabila tidak dilakukan pengumuman lelang maka lelang tersebut yang sudah dilaksanakan akan mengalami cacat hukum sehingga besar kemungkinan lelang tersebut akan dibatalkan. Dalam prakteknya masih banyak permasalahan yang terjadi dalam pelelangan, salah satu contoh adalah obyek lelang yang merupakan sita eksekusi jaminan (perkara perdata), ternyata obyek lelang tersebut disita dalam perkara pidana yang dihadapi oleh pemiliknya, padahal lelang telah dilaksanakan dan telah ditunjuk pemenang lelangnya hingga telah membayar harga lelang yang telah diputuskan. Dalam pasal 39 ayat (2) KUHAP menyatakan bahwa barang yang disita perdata dapat juga disita pidana. Sehingga, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kepastian hukum terhadap proses lelang dan Upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang yang dirugikan apabila obyek lelang disita dalam perkara pidana

Kata Kunci: Lelang, Sita Pidana, Sita Perdata



This work is licensed under a [Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

PENDAHULUAN

Pada masa pemerintahan Hindia Belanda, menurut sejarahnya kelembagaan lelang sudah cukup lama dikenal yaitu dengan adanya peraturan lelang (*Vendu Reglement Staatblad* tahun 1908 nomor 189) yang sampai saat ini masih berlaku meskipun peraturan tersebut merupakan pembentukan Hindia Belanda dan adanya penambahan Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pada masa tersebut lelang berada di bawah kewenangan Direktur *Van Financier* (Menteri Keuangan) hal ini berlanjut setelah kemerdekaan Indonesia dimana pada tahun 1960 lelang berada di bawah pembinaan Direktorat Jenderal Pajak, kemudian pada tahun 1970 Kantor Lelang Negeri berubah nama menjadi Kantor Lelang Negara. Pada tahun 1990 Kantor Lelang Negara diintegrasikan dengan Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) dan pada tahun 1991 BUPN berubah nama menjadi

Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN). Pada tahun 2000 BUPLN berubah menjadi Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) dan pada tahun 2001 Kantor Lelang Negara dan Kantor Pelayanan Piutang Negara meleburkan diri menjadi Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN). selanjutnya pada tahun 2006 DJPLN berubah nama menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dan Kantor operasionalnya berubah nama menjadi (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Ketentuan mengenai jual beli diatur dalam KUHPerdara (*BW*). Lelang juga dapat dikategorikan sebagai suatu perjanjian jual beli dimana didalamnya mengandung mengandung unsur – unsur Subyek Hukum, Kesepakatan serta adanya hak dan kewajiban yang timbul diantara penjual lelang dan pembeli lelang. Esensi dari lelang dan jual beli adalah penyerahan barang dan pembayaran harga. Lelang adalah perjanjian jual beli antara penjual lelang dengan pembeli lelang dengan perantaraan pejabat lelang (Purnama Tiora Siantura., 2013). Dalam prakteknya masih banyak permasalahan yang terjadi dalam pelelangan, salah satu contoh adalah obyek lelang yang merupakan sita eksekusi jaminan (perkara perdata), ternyata obyek lelang tersebut disita dalam perkara pidana yang dihadapi oleh pemiliknya, padahal lelang telah dilaksanakan dan telah ditunjuk pemenang lelangnya hingga telah membayar harga lelang yang telah diputuskan. Dalam pasal 39 ayat (2) KUHP menyatakan bahwa barang yang disita perdata dapat juga disita pidana. Penyitaan pidana memiliki urgensi yang lebih tinggi dibandingkan dengan kepentingan individu dalam bidang perdata. Kepentingan seseorang sebagai pemohon dan pemegang sita revindikasi, sita jaminan atau sita eksekusi, sita umum dalam pailit harus dikesampingkan demi melindungi kepentingan umum, dengan jalan menyita barang itu dalam perkara pidana, apabila barang yang bersangkutan memenuhi kategori sebagaimana dalam pasal 39 ayat (1) KUHP (M. Yahya Harahap., 2009).

Adanya sita pidana atas suatu obyek lelang merupakan hal yang merugikan hak pembeli lelang yang telah memiliki itikad baik untuk membeli dan membayar obyek lelang yang telah diputuskan untuk menjadi miliknya dikarenakan KUHP telah menyatakan bahwa sita pidana atas suatu sita perdata tetap harus dilakukan untuk kepentingan penyidikan, penuntutan dan sidang di pengadilan. Pemenang lelang tidak dapat mengajukan gugatan atau keberatan atas sita pidana tersebut lantas timbul suatu pertanyaan apakah pelaksanaan lelang dari sita perdata tersebut sah apabila pelaksanaan lelang tersebut telah dilakukan hingga telah menunjuk pemenang dan pembayaran harga lelang telah dilakukan, maka perlunya suatu hukum yang dapat melindungi hak-hak dari pemenang lelang namun pada kenyataannya peraturan lelang di Indonesia belum mampu memberikan solusi atau jawaban terhadap permasalahan tersebut sehingga, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kepastian hukum terhadap proses lelang dan Upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang yang dirugikan apabila obyek lelang disita dalam perkara pidana.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang merupakan penelitian yang mengkaji dan menganalisis aturan hukum yang bersifat formal yakni undang – undang. Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doctrinal atau penelitian hukum dogantik atau penelitian legistik yang dalam kepustakaan Anglo America disebut sebagai legal research merupakan penelitian internal dalam disiplin ilmu hukum. (Ronny Hanitijo Soemitro., 1999). Penelitian hukum normatif merupakan “penelitian hukum yang mengkaji norma hukum positif sebagai obyek kajiannya”. Dalam penelitian hukum normatif, hukum tidak lagi dipandang sebagai sebuah hal yang bersifat utopia semata tetapi telah terlembaga dan telah ditulis dalam bentuk norma, asas, dan Lembaga hukum yang ada. (E. Saefullah Wiradipradja., 2015).

Penelitian hukum (pen.normatif) adalah "... suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi. Penelitian hukum normatif dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi" (Peter Mahmud Marzuki., 2005). Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan konsep (*Conceptual Approach*). Pendekatan ini dilakukan dengan mengkaji semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum dan kekosongan hukum terhadap objek barang yang diserahkan tidak sesuai untuk kemudian menganalisis terkait perlindungan hukum bagi pembeli dalam lelang.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Prosedur Lelang

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terdapat beberapa tahapan yang diatur dalam Bab IV Persiapan Lelang tentang Permohonan Lelang yang terdapat di dalam Pasal 11 yang menyatakan:

- a. Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.
- b. Dalam hal Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara, permohonan lelang diajukan dalam bentuk Nota Dinas yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL dan disampaikan kepada Kepala KPKNL bersangkutan.
- c. Dalam hal Lelang Non Eksekusi Wajib Barang Milik Negara pada KPKNL, permohonan lelang diajukan melalui nota dinas yang ditandatangani oleh Kepala Sub Bagian Umum KPKNL dan disampaikan kepada Kepala KPKNL bersangkutan.
- d. Dalam hal Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP berupa ikan hasil tindak pidana perikanan, surat permohonan lelang berikut dokumen persyaratannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disampaikan terlebih dahulu oleh penjual kepada kepala KPKNL, melalui faksimili atau surat elektronik (email).
- e. Surat permohonan dan dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan kepada Kepala KPKNL pada saat pelaksanaan lelang.

Penjual atau pemilik barang yang ingin melakukan penjualan barang secara lelang melalui Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II, harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Apabila dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan legalitas formal subyek dan obyek lelang telah terpenuhi, serta pemilik barang telah memberikan kuasa kepada Balai Lelang untuk menjual secara lelang, pemimpin balai lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada kepala KPKNL atau Pejabat Lelang kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya. Kepala KPKNL atau Pejabat lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang. Prosedur lelang yang merupakan rangkaian perbuatan – perbuatan yang dilakukan sebelum lelang dilaksanakan disebut prosedur persiapan lelang/pra lelang, saat lelang dilaksanakan dan setelah lelang dilaksanakan, prosedur lelang dapat dibagi menjadi 3 (tiga) tahap yaitu: (Prof. Dr. H. Sudiarto., 2021).

- 1) **Tahap Pralelang/Persiapan Lelang:** meliputi penjual lelang, tempat pelaksanaan lelang, penetapan waktu pelaksanaan lelang, Surat Keterangan Tanah/surat keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) (jika obyek lelang berupa benda tidak bergerak), Pembatalan sebelum lelang, jaminan penawaran lelang, nilai limit, pengumuman lelang,
- 2) **Tahap Pelaksanaan Lelang:** meliputi pemandu lelang, penawaran lelang, bea lelang, pembeli lelang, pembayaran dan penyetoran, penyerahan dokumen kepemilikan barang.
- 3) **Tahap Pascalelang:** meliputi risalah lelang dan kwitansi pembayaran atau BPHTB (bila obyek lelang merupakan benda tidak bergerak).

2. Lelang dan Jual Beli

Lelang identik dengan jual beli. Jual beli menunjukkan adanya perbuatan menjual dan membeli. Perbuatan menjual dan membeli menunjukkan adanya hubungan timbal balik yang menurut istilah Belanda “koop en verkoop”, yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “verkoop” berarti menjual sedangkan yang lainnya “koopt” berarti membeli, dalam Bahasa Inggris jual beli disebut hanya dengan “sale” saja yang berarti penjualan, dalam Bahasa Perancis disebut hanya dengan “vente” yang berarti penjualan, sedangkan dalam Bahasa Jerman disebut “krauf” yang berarti pembelian. (R. Subekti, 2009). Definisi jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Definisi jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tersebut mengandung unsur – unsur yaitu:

- a. Suatu perjanjian;
- b. Adanya penyerahan barang
- c. Pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Esensi dari perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Berdasarkan pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian meliputi:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Melihat pada ke – 2 pasal tersebut diatas maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa Perjanjian jual beli itu yang terpenting adalah kata “sepakat” dimana kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli sepakat terhadap harga dan barang yang diperjual belikan. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. (R. Subekti, 2009).

Jual beli juga dapat dilakukan dengan percobaan atau dicoba lebih dahulu. Jual beli tersebut dianggap telah dibuat dengan suatu syarat Tangguh. (R. Subekti, 2009). dikarenakan dalam jual beli selain kata sepakat juga terkandung unsur saling menguntungkan, dimana masing-masing pihak baik itu penjual maupun pembeli mendapatkan hal – hal yang mereka inginkan. Pada dasarnya lelang merupakan suatu wujud dari peristiwa jual beli yang dikemas dengan cara yang berbeda.

3. Putusan Mahkamah Agung No. 3233/K/Pdt/1995

Maula Rahman (Kepala Bank BPD Sulawesi Selatan) membeli sebidang tanah dari **Abdul Rachman** dimana sebidang tanah tersebut diakui oleh **Syech Alaudin** sebagai tanah miliknya. **Syech Alaudin** mengajukan gugatan namun secara bersamaan dengan perkara perdata yang sedang berjalan, **Maula Rahman** didakwa dengan tuduhan pidana korupsi yang mengakibatkan harta serta aset yang tercatat milik **Maula Rahman** disita dengan tujuan sebagai barang bukti dimana salah satu aset milik **Maula Rahman** yang disita adalah tanah yang sedang bersengketa di perkara perdata tersebut (obyek perkara perdata). Putusan perkara perdata memutuskan bahwa tanah sengketa tersebut merupakan milik **Syech Alaudin** dan harus dikembalikan kemudian terhadap putusan tersebut **Syech Alaudin** mengajukan permohonan untuk penetapan sita eksekusi. Tanah sengketa tersebut statusnya telah disita sebanyak 2 (dua) kali dimana sita pertama adalah sita jaminan karena adanya gugatan perdata yang diajukan oleh **Syech Alaudin** dan sita kedua adalah sita pidana sebagai barang bukti dalam perkara tindak pidana korupsi dengan Terdakwa **Maula Rahman**.

Putusan perkara tindak pidana korupsi memutuskan menyatakan bahwa Maula Rahman terbukti bersalah melakukan kejahatan dengan barang bukti berupa tanah sengketa tersebut dirampas untuk negara dan dikembalikan kepada Pemerintah Daerah tingkat 1 Propinsi Sulawesi Selatan. Dalam kasus ini dapat disimpulkan bahwa sebidang tanah sengketa tersebut:

- Menurut putusan perdata: tanah sengketa tersebut merupakan hak milik dari **Syech Alaudin** dan **Maula Rahman** harus menyerahkan tanah tersebut kepada **Syech Alaudin**.
- Menurut putusan pidana: tanah sengketa tersebut merupakan barang bukti tindak pidana korupsi dengan terdakwa **Maula Rahman** dan dinyatakan dirampas untuk negara.

Adanya penetapan eksekusi dalam perkara perdata, membuat Gubernur tingkat 1 Sulawesi Selatan mengajukan gugatan perlawanan atas putusan tingkat pertama dan putusan tingkat banding yang memutus bahwa tanah tersebut milik **Syech Alaudin**. Gugatan perlawanan yang diajukan oleh Gubernur tingkat 1 Sulawesi Selatan tersebut tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim tingkat pertama maupun tingkat banding, Gubernur tingkat 1 Sulawesi Selatan akhirnya melakukan Upaya hukum Kasasi dan menghasilkan putusan kasasi yang pada pokoknya membatalkan putusan Pengadilan Tinggi dan menyatakan bahwa tanah yang disita pidana tersebut merupakan sah milik dari Gubernur tingkat 1 Sulawesi Selatan.

Pembahasan

Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Agar Memperoleh Kepastian Hukum Sebagai Pembeli Lelang Yang Beretikad Baik

Sebelum adanya pemenang lelang maka terlebih dahulu ada peserta lelang. Peserta lelang merupakan terjemahan dari istilah *attenders*, *bidders*, *the highest bidders*, *buyers*, atau *purchasers*, yang artinya bisa peserta, penawar, penawar tertinggi/pemenang lelang. (Prof. Dr. H. Sudiarto., 2021). Pembeli lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang oleh pejabat lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang melampaui nilai limit yang disahkan oleh pejabat lelang. (M. Yahya Harahap., 2003). Peserta lelang memiliki hak dan kewajiban masing – masing. Sebagai peserta lelang atau pembeli lelang mempunyai hak sebagai berikut (Prof. Dr. H. Sudiarto., 2021):

1. Melihat dokumen-dokumen tentang kepemilikan barang dan meminta keterangan atau penjelasan tambahan sebelum pelaksanaan lelang.

2. Melihat atau meneliti secara fisik barang yang akan dilelang.
3. Meminta petikan risalah lelang dalam hal yang bersangkutan menjadi pemenang lelang.
4. Meminta kembali uang jaminan atau kelebihan uang jaminan.
5. Mendapatkan barang dan bukti serta dokumen – dokumennya menjadi pemenang lelang.

Sedangkan kewajiban peserta lelang atau pembeli lelang adalah sebagai berikut (Ibid):

1. Menyetorkan uang jaminan lelang kepada KPKNL atau pejabat lelang kelas 2 apabila disyaratkan untuk itu;
2. Hadir dalam pelaksanaan lelang atau kuasanya.
3. Mengisi surat penawaran di atas materai dengan huruf yang jelas dan tidak ada coretan (dalam hal penawaran lelang secara tertutup atau tertulis).
4. Membayar pokok lelang, bea lelang dan uang miskin secara tunai dalam hal menjadi pemenang lelang.
5. Menaati tata tertib pelaksanaan lelang pembeli lelang.

Berdasarkan **yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No. 821 K/Sip/1974, tanggal 28 Agustus 1976** menyatakan bahwa *"pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang"*. Begitu pula dengan **yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No. 1068 K/Pdt/2008, tanggal 21 Juli 2009 dalam Rakernas MA tahun 2011**, dengan kaidah hukum yang menyatakan bahwa:

- a. *Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (sertifikat hak tanggungan sebagai dasar lelang eksekusi pun memiliki irah-irah yang sama seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap), tidak dapat dibatalkan;*
- b. *Bahwa pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pemeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi.*
- c. *Bahwa apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak dapat dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang (terlebih meminta untuk diletakkan sita ataupun blokir), yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas objek sengketa dari pemohon lelang.*

Berdasarkan yurisprudensi putusan Mahkamah Agung tersebut, hakim lebih menekankan ukuran itikad baik dalam dimensi objektif pada saat pelaksanaan kontrak, karena adanya kepatutan dan kerasionalan, pembeli membeli melalui pelelangan umum, yang berarti membeli dalam suatu penjualan yang diumumkan ke khalayak umum dan melalui penawaran umum yang terbuka bagi setiap orang. Terdapat empat kualitas/ukuran itikad baik yang diberikan hakim dalam putusan-putusan peradilan yang terlihat hakekat pemikiran hakim lebih didasarkan pada tujuan hukum berupa kepastian hukum terhadap pembeli lelang sehingga hakim lebih memilik kepastian hukum atas pembeli lelang. Keempat kualitas/ukuran itikad baik tersebut adalah. (Purnama Triora Sianturi., 2013).

- a. Pembeli membeli barang sebagai penangkap lelang umum/membeli melalui lelang umum;
- b. Pembeli membeli barang dalam proses lelang yang terjadi secara wajar;
- c. Pembeli lelang secara hukum;
- d. Pembeli melaksanakan semua ketentuan sehubungan dengan pelaksanaan lelang.

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No 7 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan secara tegas telah mengatur bahwa pemegang hak tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak. SEMA tersebut diperkuat dengan SEMA No 5 tahun 2014 dan berlaku diseluruh pengadilan umum di Indonesia. Kesimpulan daripada SEMA tersebut adalah kreditur pemegang hak tanggungan adalah pihak ketiga yang beritikad baik sehingga berhak melakukan lelang eksekusi, maka pembeli selaku pemenang lelang terhadap objek lelang agunan tersebut juga merupakan pihak ketiga yang wajib dilindungi oleh hukum sehingga sita jaminan tidak dapat diletakkan terhadap objek lelang yang telah laku terjual.

Kepastian hukum bagi pembeli lelang memiliki arti bahwa barang yang dibeli melalui lelang bebas dari tuntutan pihak ketiga, pembeli lelang memiliki hak absolut atas obyek lelang yang dapat dipertahankan terhadap gugatan dari siapapun. Kepastian hak pembeli lelang berarti perlindungan yang diberikan kepada pembeli lelang terhadap individu lain di Masyarakat terutama pihak-pihak yang memiliki kepentingan atas obyek lelang seperti misalnya pihak debitur, pihak ketiga dan hakim melalui putusan-putusannya. (Purnama Triora Sianturi., 2013), namun jika obyek lelang tersebut dilakukan penyitaan secara pidana karena pemilik awal atas obyek lelang tersebut telah melakukan tindak pidana yang membuat semua harta kekayaannya disita tetapi disisi lain pelaksanaan lelang telah dilakukan dan pembeli lelang telah ditetapkan hingga terbit risalah lelang, maka pemenang lelang atau pembeli lelang tersebut tidak dapat melakukan perlawanan karena terbentur dengan Pasal 39 ayat (2) KUHP.

Upaya Hukum Pemenang Lelang Atau Pembeli Lelang Atas Obyek Lelang Yang Disita Dalam Perkara Pidana

1. Praperadilan Dalam Sita Pidana

Barang – barang yang tersebut dalam Pasal 39 ayat (1) KUHP menurut Pasal 39 ayat (2) KUHP dapat pula disita dalam perkara pidana karena penyitaan pidana memiliki urgensi umum yang lebih tinggi dibandingkan dengan kepentingan individu dalam perkara perdata sehingga kepentingan Penggugat sebagai pemohon dan pemegang sita revindikasi, sita jaminan, atau sita eksekusi, sita umum dalam pailit harus dikesampingkan demi melindungi kepentingan umum, dengan jalan menyita barang itu melalui perkara pidana, apabila barang yang bersangkutan memenuhi kategori yang dideskripsikan dalam Pasal 39 ayat (1) KUHP. (M.Yahya Harahap.,2009). Dengan mengajukan Upaya hukum berupa praperadilan merupakan salah satu Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang apabila obyek lelang telah dilakukan sita perdata dan telah dilelang dan ditetapkan pemenang lelangnya namun ternyata barang tersebut harus disita pidana atas tindak pidana yang dilakukan oleh pemilik barang tersebut. Pasal 77 huruf a KUHP tidak menyebutkan secara tegas mengenai penyitaan dan penggeledahan sebagai kriteria dari hal – hal yang dapat diajukan praperadilan namun dalam Pasal 82 ayat (3) huruf d KUHP memasukkan Upaya paksa penyitaan ke dalam yuridiksi substansi praperadilan. Tindakan penyitaan termasuk dalam yuridiksi praperadilan berkenaan dengan penyitaan yang dilakukan terhadap barang pihak ketiga, dan barang itu tidak termasuk sebagai alat atau barang bukti. Dalam hal ini pemilik barang harus diberi hak untuk mengajukan ketidakabsahan penyitaan kepada Praperadilan. (M.Yahya Harahap.,2009). Sehingga walaupun tidak diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No 27/PMK.06/2016 tentang obyek lelang yang telah ditetapkan pemenang lelangnya namun obyek lelang tersebut akhirnya disita dalam perkara pidana maka pemenang lelang tersebut dapat mengajukan

Upaya hukum melalui Praperadilan untuk mengetahui sah atau tidaknya penyitaan yang dilakukan terhadap barang lelang tersebut.

2. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Kepada Pemilik Obyek Lelang

Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) mengatur mengenai perbuatan melawan hukum yang menyebutkan bahwa tiap perbuatan yang membawa kerugian bagi orang lain maka orang yang menimbulkan kerugian tersebut karena kesalahannya wajib mengganti. Dalam pasal 1365 KUHPperdata mensyaratkan adanya kesalahan dengan unsur kesengajaan atau kelalaian. Pengertian kesalahan merujuk pada tanggung jawab atas suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Dengan mensyaratkan adanya suatu kesalahan, maka Pasal 1365 KUHPperdata tersebut hendak menitik beratkan pada pelaku perbuatan melawan hukum harus bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya bila perbuatan yang menimbulkan kerugian tersebut dapat dipersalahkan kepadanya. Dalam arti sempit, istilah schuld (kesalahan) hanya mencakup kesengajaan, sementara dalam arti luas mencakup kesengajaan dan kealpaan. (M.A.Moegini Djojodirdjo., 1982). Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian dibatasi kepada pihak yang melakukannya secara langsung bukan kepada pihak yang telah membeli dengan prosedur sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan dengan itikad baik, hal ini sesuai dengan Pasal 1341 ayat (2) KUHPperdata yang melindungi hak-hak pihak ketiga yang telah diperolehnya dengan itikad bai katas segala kebenaran yang menjadi pokok dalam perjanjian yang batal tersebut. Pembeli lelang merupakan pihak ketiga dalam hubungan hukum antara kreditur dan debitur yang memperoleh hak kebendaan atas barang jaminan dalam penjualan umum sehingga pembeli lelang merupakan pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi menurut undang undang. Maka adil jika seorang pembeli yang telah menyerahkan sejumlah uang, memperoleh hak atas barang yang telah bersangkutan. (Purnama Triora Siantur., 2013). Sehingga bila terjadi permasalahan atas obyek lelang dimana obyek lelang tersebut disita dalam perkara pidana karena kesalahan dari perbuatan pemilik barang, maka pembeli lelang dapat mengajukan tuntutan ganti rugi terhadap pemilik barang tersebut atas perbuatan melawan hukum, yang salah satunya untuk mengembalikan harga lelang yang telah dibayarkan serta ganti rugi yang timbul dari proses lelang tersebut.

3. Permasalahan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 3233/K/Pdt/1995 Dikaitkan dengan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang

Dalam Putusan Mahkamah Agung No. 3233/K/Pdt/1995 tersebut telah membatalkan putusan tingkat pertama dan tingkat kedua yang menyatakan bahwa tanah sengketa tersebut merupakan tanah milik **Syech Alaudin** dan menyatakan gugatan perlawanan yang diajukan oleh Gubernur tingkat 1 Sulawesi Selatan tidak dapat diterima, namun dalam Putusan Mahkamah Agung No. 3233/K/Pdt/1995 tersebut memutuskan bahwa tanah sengketa tersebut merupakan sah milik dari Gubernur Tk. 1 Sulawesi Selatan. Tanah sengketa tersebut seharusnya dilakukan penundaan eksekusi walaupun dalam perkara perdata sebelumnya tanah sengketa tersebut merupakan hak milik dari **Syech Alaudin** dan mewajibkan **Maula Rahman** harus menyerahkan tanah tersebut kepada **Syech Alaudin** namun disisi lain proses perkara pidananya masih berjalan dan tanah sengketa tersebut masih diperlukan guna keperluan barang bukti. Hal ini dikarenakan adanya Undang Undang yang telah menetapkan bahwa urgensi penyitaan pidana lebih tinggi dibandingkan dengan kepentingan individu di bidang perdata. Berdasarkan Pasal 39 ayat (2) KUHP bahwa benda yang berada dalam sitaan perdata dapat juga disita dalam perkara pidana asalkan barang yang dimaksud sesuai dengan

ketentuan pada ayat Pasal 39 ayat (1) KUHP. Kemudian hasil dari putusan perkara pidana bahwa Terdakwa **Maula Rahman** terbukti bersalah dan tanah sengketa tersebut dirampas dan disita untuk negara sehingga pihak lainnya yang memiliki kepentingan terhadap tanah sengketa tersebut termasuk **Syech Alaudin** tidak dapat mendapatkan haknya untuk menguasai atau eksekusi terhadap tanah sengketa tersebut meskipun **Syech Alaudin** telah mendapatkan penetapan eksekusi dalam perkara perdata sebelumnya. Hal inilah yang menjadi penyebab gugatan perlawanan yang diajukan oleh Gubernur tingkat 1 Sulawesi Selatan dalam putusan Mahkamah Agung diterima dan tanah sengketa yang telah diletakkan sita dalam perkara perdata dan pidana tersebut tetap menjadi milik Pemerintahan Daerah (Gubernur tingkat 1 Sulawesi Selatan).

Putusan tersebut mencerminkan bahwa walaupun suatu obyek disita dalam perkara perdata kemudian obyek tersebut dikemudian hari harus disita dalam perkara pidana maka yang didahulukan prosesnya adalah sita pidana karena menyangkut kepentingan banyak orang. Apabila obyek tersebut telah terlebih dahulu dilakukan proses lelang eksekusi dan telah didapat pemenang lelang dan pemenangnya telah membayar kewajibannya terkait dengan lelang tersebut namun obyek lelang tersebut telah dilakukan sita pidana sebagai barang bukti maka obyek lelang tersebut tidak dapat dikuasai oleh siapapun termasuk pemenang lelang. Selanjutnya jika dalam perkara pidana tersebut telah diputus bahwa obyek yang disita menjadi barang bukti tersebut harus dirampas dan disita oleh negara maka pemenang lelang tidak dapat mengajukan perlawanan atas putusan tersebut, pemenang lelang hanya dapat mengajukan Upaya hukum praperadilan untuk membuktikan apakah penyitaan barang bukti tersebut telah dilakukan dengan benar, jika praperadilan memutuskan bahwa penyitaan sudah dilakukan dengan benar maka Upaya hukum lainnya yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang adalah menuntut ganti kerugian terhadap pemilik obyek lelang tersebut, namun dalam peraturan lelang khususnya pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak mengatur adanya perlindungan hukum bagi pemenang lelang jika dikaitkan dengan perkara tersebut diatas. Pembeli lelang merupakan pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hak-hak nya oleh peraturan perundang-undangan.

KESIMPULAN

Pemenang lelang yang sudah melaksanakan seluruh kewajibannya dalam hal pembayaran atas lelang, namun obyek lelang tersebut dikemudian hari dilakukan penyitaan dalam perkara pidana karena pemilik awalnya melakukan tindak pidana yang membuat seluruh asetnya dirampas dan disita oleh negara, padahal pemenang lelang telah beritikad baik dalam mengikuti pelaksanaan lelang tersebut. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan secara tegas telah mengatur bahwa pemegang hak tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak dan juga didukung dengan adanya beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung yang melindungi pembeli beritikad baik namun hal-hal tersebut bertentangan dengan Pasal 39 ayat (2) KUHP yang menitik beratkan urgensi sita pidana lebih tinggi dikarenakan adanya kepentingan umum sehingga mengesampingkan kepentingan privat dalam perkara perdata, hal inilah yang membuat Pemenang lelang tidak mendapatkan kepastian hukum karena tidak terpenuhinya hak nya sebagai pembeli lelang yang seharusnya obyek lelang tersebut bebas dari tuntutan pihak manapun sehingga pemenang lelang dapat menguasai obyek lelang secara penuh.

Berdasarkan point 1 tersebut diatas, upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang yang merasa dirugikan adalah dengan mengajukan praperadilan untuk mengetahui sah atau tidaknya penyitaan dalam perkara pidana yang dilakukan terhadap obyek lelang tersebut, jika hasil dari Praperadilan bahwa penyitaan tersebut tidak sah maka pemenang lelang dapat menguasai obyek lelang tersebut namun apabila penyitaan atas obyek lelang dinyatakan sah oleh praperadilan maka pemenang lelang dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dengan meminta ganti rugi kepada pemilik lelang berupa pengembalian biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli lelang berupa harga lelang ditambah dengan kerugian yang diderita oleh pemenang lelang.

DAFTAR PUSTAKA

- E. Saefullah Wiradipradja. (2015). Penuntun Praktis Metode Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah Hukum. Bandung: Keni Media.
- M. A. Moegini Djodirdjo. (1982). Perbuatan Melawan Hukum Cet.2. Jakarta: Pradnya Paramita.
- M. Yahya Harahap, (2003). Segi Segi Hukum Perjanjian. Bandung: Alumni.
- M. Yahya Harahap, (2009). Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan. Jakarta: Sinar Grafika.
- Peter Mahmud Marzuki, (2005). Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Prof.Dr.H.Sudiarto, (2021). Pengantar Hukum Lelang Indonesia. Jakarta: Kencana.
- Purnama Tiora Siantura, (2013). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang. Bandung: CV Mandar Maju.
- Ronny Hanitijo Soemitro, (1999). Metode Penelitian Hukum, Metode Penelitian Ilmu Sosial. Semarang: Universitas Diponegoro.