



Perlindungan Hukum Terhadap Perlawanan Pihak Ketiga atas Hak Kepemilikan Objek Lelang Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 11/Pdt.G/Pn.Dmk

Trisno Marta Begum Khalidhzia^{1*}, Yuslim², Wetria Fauzi³

^{1,2,3} Program Magister Kenotariatan, Universitas Andalas, Padang, Sumatera Barat, Indonesia

*Corresponding Author: trisnomartabegum@gmail.com

Info Artikel

Direvisi, 20/02/2025

Diterima, 01/03/2025

Dipublikasi, 04/03/2025

Kata Kunci:

Perlindungan Hukum Pihak Ketiga; Hak Tanggungan; Lelang; Perjanjian kredit; Perbuatan Melawan Hukum

Abstrak

Bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga atas hak kepemilikan sebagian objek lelang berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk yaitu untuk mengganti akan kerugian yang timbul karena sebagian objek dari risalah lelang yang telah dikeluarkan oleh KPKNL objeknya dikembalikan kepada pihak ketiga, dalam Putusan Pengadilan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk Majelis Hakim telah mengembalikan objek lelang kepada Penggugat, namun setelah dikeluarkan Putusan Pengadilan tersebut pemenang lelang menjadi pihak yang dirugikan dikarenakan tidak dijelaskan didalam Putusan Pengadilan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk yang akan mengganti akan kerugian yang timbul karena risalah lelang yang objeknya dikembalikan kepada Pihak Ketiga. Majelis hakim pada Putusan Pengadilan Nomor 11/Pdt/2020/PN.Dmk telah memberikan putusan yang tepat atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Mustofa dan bank, yang mana Sertifikat Hak Milik Nomor 11 tersebut atas nama Sumiyati bukan Mustofa, dalam keterangan penggugat Sertifikat tersebut dipinjam oleh Mustofa dengan alasan pencocokan tanah pensil yang mana ia selaku lurah ingin mencocokkan data milik penduduk, namun setelah sekian lama Sertifikat tersebut hingga putusan ini dilaksanakan tetap tidak dikembalikan kepada Sumiyati, yang mana dalam pembuatan APHT untuk perjanjian hak tanggungan atas jaminan kredit Mustofa dan Bank kala itu Mustofa pernah mendatangi rumah Sumiyati yang mana kala itu suami Sumiyati sedang sakit dan mereka tidak bisa baca tulis Mustofa dalam perbuatan melawan hukumnya memalsukan APHT tersebut dengan dalil dalam kertas yang diberikan oleh Mustofa adalah untuk mendapatkan pakan ternak sehingga Sumiyati dan suaminya yang tidak bisa baca tulis diminta mustofa untuk memberikan jap jempol mereka pada lembaran kertas tersebut, setelahnya Sumiyati menanyakan perihal Sertifikat yang dipinjamkan kepada Mustofa tersebut namun Mustofa beralasan bahwa Sertifikat tersebut masi sedang dilakukan pencocokan, bahwa dalam hal ini merupakan benar perbuatan melawan hukum telah dilakukan oleh Mustofa.

Abstract

auction object based on Court Decision Number 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk, namely to compensate for losses incurred because some of the objects from the auction minutes that had been issued by KPKNL had their objects returned to third parties. 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk which will compensate for losses arising from auction minutes whose objects are returned to the Third Party. The panel of judges in Court Decision Number 11/Pdt/2020/PN.Dmk has given the correct decision regarding the unlawful act committed by Mustofa and the bank, where the Certificate of Ownership Number 11 is in the name of Sumiyati, not Mustofa, according to the plaintiff's statement, the certificate was borrowed by Mustofa for the reason of matching the land of the pencil, where he as the village head wanted to match data belonging to residents, but after a long time The certificate until this decision was implemented was still not returned to

Keywords:

Third party legal protection; Mortgage; Auctio; Credit agreement; Unlawful Acts

Sumiyati, where in making the APHT for the mortgage agreement for Mustofa's credit guarantee and the Bank at that time Mustofa had visited Sumiyati's house where at that time Sumiyati's husband was sick and they could not read and write. Mustofa in his unlawful act falsified the APHT with the argument that the paper given by Mustofa was to get basic food assistance so that Sumiyati and her husband who could not read and write were asked by Mustofa to give their thumbs up on the sheet of paper, after which Sumiyati asked about the Certificate that was lent to Mustofa but Mustofa argued that the Certificate was still being verified, that in this case it was true that an unlawful act had been committed by Mustofa.

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan Negara kesatuan yang berbentuk republik sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dan merupakan Negara hukum (*rechtstaat*) yang memiliki tujuan untuk memajukan kesejahteraan rakyat, tertuang pada alinea keempat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia serta untuk memajukan kesejahteraan umum. Salah satu cara untuk mewujudkan kesejahteraan umum pada masyarakat yaitu dengan menjamin perdamaian dan keadilan sosial. Sehingga dengan adanya hukum berlaku pada suatu Negara dapat menjamin keadilan bagi warga Negaranya.¹

Tanah memiliki peran yang sangat penting bagi kehidupan manusia.² Tidak hanya menjadi sumber daya alam, tanah memiliki fungsi sosial bagi rakyat Indonesia guna meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan.

Peraturan Perundang-Undangan dibentuk untuk mengatur pengelolaan tanah supaya sarana penunjang kesejahteraan dan kemakmuran rakyat tetap terjaga. Sebagaimana didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 1 ayat (2) ditegaskan seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Tanah juga sebagai salah satu kebutuhan dasar dalam kehidupan masyarakat, baik sebagai tempat hidup, tempat usaha, juga dapat digunakan sebagai jaminan untuk mendapatkan dana dalam berusaha dan untuk memenuhi kebutuhan hidup lainnya.³

Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan hutang menurut ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur. Mariam Darus Badruzaman berpendapat jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.⁴ Hal ini menjelaskan jaminan adalah milik pihak

¹ Moh Kusnardi dan Harmaily Ibrahim, *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, Sinar Bakti, Jakarta, 2010, hlm.153.

² Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan budaya*, Kompas, Jakarta, 2009, hlm. 41.

³ Zidna Aufima, *Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, ISSN 1907-6479 JJR 22 2 December 2020, hlm. 260.

⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1991, hlm. 1.

peminjam (debitur) yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman (kreditur), jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut.⁵

Tempat untuk menjaminkan tanah agar mendapatkan dana adalah bank. Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan menerangkan bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit, yang dilakukan dengan penagihan uang yang dipinjam oleh peminjam melalui jaminan tanah dengan jangka waktu tertentu berdasarkan perjanjian yang sudah disepakati.

Jaminan atas harta benda milik debitur selalu terkait dengan hutang tertentu sidebitur, perjanjian tambahan tidak akan bisa dilakukan apabila perjanjian pokok tidak ada.⁶ Bank dalam memberikan kredit tidak menerima begitu saja objek yang akan dijadikan jaminan hutang tersebut, namun akan memeriksa terlebih dahulu obyek jaminan itu apakah nanti bisa dijadikan jaminan atau tidak saat memberikan kredit.⁷

Bank tidak hanya menggunakan perjanjian tambahan tetapi juga diikuti dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) serta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Pasal 10 angka 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah selanjutnya disebut (UUHT) menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta Pemidahan Hak Atas Tanah, Akta Pembebanan Hak Atas Tanah, Dan Surat Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menurut Peraturan Undang-Undang yang berlaku.

Sehingga apabila debitur cidera janji, obyek hak tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan Perundang-Undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan. Selain titel eksekutorial, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan parate eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Ketentuan ini memberikan kepastian bagi perbankan yaitu apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.⁸

Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan berbagai cara dalam hal ini menurut ketentuan dari Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

⁵ H. M Arba dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan: Hak tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berada Di Atasnya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020, hlm. 1.

⁶ M.Khoidin, *Hukum jaminan (Hak-Hak jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yusitia, Surabaya, 2017, hlm. 37.

⁷ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Mandar Maju, Bandung, 2002, hlm. 21-22.

⁸ Ita Sucihati, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr)*, *Student Journal Hukum*, April 2014, hlm. 3.

Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, jika debitur wanprestasi atau cidera janji dapat melakukan eksekusi hak tanggungan dengan cara :

1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 angka 2, obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
2. Penjualan bisa juga dilakukan melalui pelelangan umum sesuai dengan ketentuan Pasal 14 angka 2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan penjualan obyek hak tanggungan dapat juga dilaksanakan secara di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.⁹

Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.

Pasal 6 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan objek lelang meliputi setiap barang yang berwujud maupun tidak berwujud, bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, dimanfaatkan atau dinikmati serta mempunyai nilai ekonomis, dapat dijual secara lelang, dan dari penjualan tersebut bank berhak mengambil hasilnya baik secara keseluruhan atau sebagian sesuai dengan jumlah hutang yang tersisa untuk dilunasi sepenuhnya.

Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan, lelang terdiri atas kategori, lelang wajib dan lelang sukarela. Lelang wajib sebagaimana dimaksud terdiri dari jenis lelang eksekusi dan lelang non eksekusi wajib, perbedaan dari kedua lelang ini terletak pada tujuan dari mengadakan lelang tersebut.

Pasal 1 angka (6) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang berdasarkan putusan/penetapan pengadilan, dokumen yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan/penetapan pengadilan, atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan Perundang-Undangan, sedangkan lelang non eksekusi wajib terdapat dalam Pasal 1 angka (7) yang menyatakan lelang non eksekusi wajib yang selanjutnya disebut lelang non eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundangundangan diharuskan melalui lelang.¹⁰

Lelang memberikan kemudahan dalam penjualan dari pada sarana lainnya yaitu adil, cepat, aman dan memiliki harga yang tinggi serta memberikan kepastian hukum pada

⁹ Herowati Poesoko, *Dinamika Parate Exsecutie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013, hlm. 5.

¹⁰ Rohmat Soemitro, *Peraturan Dan Intruksi Lelang*, PT. Eresco, Bandung, 2005, hlm. 34.

pembelinya, manfaat lainnya yaitu dalam pelaksanaan lelang terkadang bisa mendapatkan harga yang lebih murah dari pada media penjualan lainnya.¹¹ Saat lelang dilaksanakan acara lelang menjadi tanggung jawab Pejabat Lelang (*Vendu Meester*) yang diberi kewenangan oleh Menteri Keuangan dalam melaksanakan penjualan barang melalui lelang, adapun syarat-syarat penjualannya yaitu:

1. Saat melakukan penjualan secara umum harus selengkap mungkin.
2. Memilik kehendak untuk mengikat diri.
3. Bahwa pembeli yang akan menawar tidak boleh melakukan perjanjian sebelumnya agar tidak adanya pelanggaran dengan memberikan kesempatan menawar kepada pihak-pihak yang ikut dalam pelelangan.¹²

Unsur pokok lelang meliputi:

1. Pada saat dan tempat tertentu.
2. Mengumpulkan peminat dengan pengumuman melalui media apapun dan dilakukan di depan umum.
3. Dilaksanakan dengan penawaran langsung atau tertulis.
4. Penawar yang tertinggi dinyatakan sebagai pemenang.¹³

Berdasarkan pengertian yang telah dijabarkan di atas, maka dapat dikatakan bahwa lelang adalah penjualan barang dimuka umum yang didahului upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman yang dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang dengan pencapaian harga yang optimal melalui cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan/atau tertulis.¹⁴

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah memberikan kedudukan yang kuat bagi pemegang hak tanggungan yaitu berhak melakukan pelelangan jaminan apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.¹⁵ Pemegang hak tanggungan hanya perlu meminta persetujuan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) terdekat dalam rangka untuk melakukan eksekusi objek hak tanggungan.

Kasus Posisi dalam Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk juga bermula pada perjanjian kredit yang dilakukan oleh Mustofa dengan PT Bank Danamon Indonesia, Tbk Bank Danamon Cabang Demak yang mana Mustofa menjaminkan Sertifikat Hak Milik sebidang tanah dengan luas 8.250 M2, yang mana setelah kredit tersebut masuk dalam proses pembayaran mengalami macet sehingga Mustofa dikatakan lalai/wanprestasi oleh pihak bank, bank dalam hal ini melakukan pelelangan jaminan milik Mustofa tersebut kepada Pihak Kepala Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan didapat pemenang lelangnya adalah Dedy Setyawan Haryanto, yang mana setelah lelang selesai Dedy setyawan Haryanto

¹¹ Muhammad Candra Noor Fajri, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang*, Yogyakarta, Fakultas Hukum UGM, 2007, hlm. 46.

¹² Firman Septianto, *Hukum Lelang Pelaksanaan Dan Dasar Hukumnya*, Prenada Media, Jakarta, 2006, hlm. 15.

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Sutiarnoto, *Peraturan Hukum Lelang Di Indonesia*, USU Press, Medan, 2018, hlm. 5.

¹⁵ Adhi Gunawan, *Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Hakim Dalam Pembatalan Akta Risalah Lelang*, *journal Universitas 17 Agustus 1945 Semarang*, Vol 1 No. 2, Desember 2022, Semarang, hlm. 87.

meminta eksekusi objek lelang kepada pengadilan negeri demak untuk pengsongan objek, dan pada saat itulah Sumiyatun selanjutnya disebut (Penggugat) mengetahui bahwa lahan yang masih dikuasainya hingga sekarang dijadikan jaminan kredit oleh Mustofa yang mana Sertifikat Hak Milik atas lahan tersebut telah dibalik nama oleh Mustofa menjadi atas namanya.

Padahal sebelum kejadian perjanjian kredit tersebut Pernah terjadi jual beli antara Penggugat dan saksi Muthoin dengan penjualan tanah gogol seluas $\frac{1}{4}$ setelahnya Muthoin menjual kembali $\frac{1}{4}$ lahan tersebut kepada Mustofa secara lisan tanpa Surat Pernyataan Jual beli lalu lahan tersebut dijual kembali oleh Mustofa kepada Muthoin, namun setelahnya Mustofa malah datang kerumah anak Penggugat yang bernama Hartoyo disaksikan oleh istri dari Hartoyo yaitu Endang Dwi Mulyati yang mana Mustofa meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 11 atas nama Sumiyati tersebut kepada anak Penggugat dengan alasan pencocokan tanah pensil dan Hartoyo diyakinkan oleh Mustofa akan mengembalikan Sertifikat tersebut setelah pencocokan pensil selesai namun hingga saat ini tidak dikembalikan juga oleh Mustofa.

Selang beberapa lama Mustofa datang kerumah Penggugat untuk meminta cap jempol Penggugat dan suaminya yang sedang sakit pada sebuah surat yang mana Mustofa beralasan bahwa Penggugat akan mendapatkan pakan ternak, dikarenakan Penggugat dan suaminya tidak bisa baca tulis Mustofa dengan meyakinkan menyuruh Penggugat untuk memberikan saja cap jempolnya dan suaminya, setelah itu tidak ada kabar lagi dari Mustofa dan Sertifikat Hak Milik tersebut juga tidak dikembalikan, hingga sampai eksekusi objek lelang yang dilakukan oleh Dedy Setyawan Haryanto barulah Penggugat mengetahui bahwa lahan miliknya telah dibalik nama dan dijadikan jaminan hutang oleh Mustofa oleh karena itu Penggugat merasa telah dirugikan oleh perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Mustofa dan melakukan perlawanan ke Pengadilan Negeri Demak untuk mendapatkan kembali hak milik akan lahan tersebut.

Persoalan hukum tersebut diduga telah terjadi suatu pemberian keterangan palsu atau adanya indikasi pemalsuan keterangan atas kepemilikan atau sengaja melakukan tindak pidana penipuan kedalam suatu akta aotentik yang dapat dianalisis sengaja dilakukan oleh debitur, sehingga pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan bisa berjalan dengan lancar tanpa memperjelas dan meninjau kembali objek yang dijadikan jaminan tersebut sehingga mempermudah dalam mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

Sementara dalam perjanjian kredit dengan memakai jaminan tersebut, pihak bank tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit sebagaimana dipersyaratkan dalam peraturan perbankan, hal mana pihak bank tidak objektif dalam memberikan penilaian proposal kredit yang diajukan debitur serta tidak melakukan analisis secara mendalam terhadap status kepemilikan tanah dan bangunan yang dijadikan objek jaminan.

Tindakan pihak bank yang tidak menerapkam kehati-hatian tersebut tentunya telah melanggar ketentuan Pasal 8 ayat 1 Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, hal mana dalam rangka pemberian kredit kepada nasabah bank, maka bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian dengan cara melakukan analisis yang mendalam atas nasabah tersebut dan berpegang pada pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan

prinsip syariah, dengan ketidak hati-hatian bank tersebut dalam memberikan kredit tentunya akan membawa dampak kerugian bagi Pihak Ketiga selaku pemilik dari sebagian objek jaminan tersebut, nyatanya Pihak Ketiga dalam hal ini tidak pernah memberikan ijin kepada siapapun untuk menjaminkan Sertifikat Hak Miliknya kepada bank apalagi menikmati fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak bank atas adanya objek jaminan tersebut.

Kasus tersebut diatas merupakan contoh kasus terkait dengan ketidak hati-hatian oleh bank dalam memberikan kredit sehingga sangat merugikan bagi Sumiyati dan Suaminya (pihak ketiga) pada Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk, Sumiyatun adalah pemilik sah dari objek Jaminan dari Mustofa tersebut, untuk menjamin kepastian hukum, maka terhadap Sumiyatun yang telah dirugikan tentunya harus diberikan perlindungan hukum untuk memastikan Sumiyatun mendapatkan kembali hak miliknya, namun didalam praktek seringkali dijumpai pihak ketiga menjadi pihak yang lemah, karena memang dalam peraturan Perundang-Undangan Perbankan tidak ada ketentuan yang mengatur tentang pemberian perlindungan hukum terhadap Pihak Ketiga yang dirugikan sebagai akibat perjanjian kredit antara debitur dan kreditur sehingga terjadinya kekosongan hukum didalamnya.

Peraturan Perundang-Undangan Perbankan hanya mengatur hubungan hukum antara bank dengan nasabahnya namun tidak dijelaskan secara tegas perlindungan hukum untuk Pihak Ketiganya, sehingga dengan permasalahan yang sering terjadi seperti kasus diatas yaitu atas objek yang dijamin baik atas persetujuan pihak ketiga maupun seperti dalam kasus ini yang mana pihak ketiganya tidak mengetahui jika Lahan miliknya dijadikan sebagai objek jaminan sehingga menjadikan pihak ketiga sebagai pihak yang lemah dalam hukum.

Penelitian ini berfokus pada: 1) Bagaimana perlindungan hukum pihak ketiga atas hak kepemilikan sebagian objek lelang baik dalam perspektif Hukum Perdata? 2) Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara yang sebagian objek lelang merupakan hak milik pihak ketiga?. Tujuan dalam penelitian ini Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana perlindungan hukum pihak ketiga atas hak kepemilikan sebagian objek lelang baik dalam perspektif Hukum Pidana maupun Hukum Perdata dan untuk menganalisis dan mengetahui bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara yang sebagian objek lelang merupakan hak milik pihak ketiga dengan menganalisis dan menyesuaikan dengan teory perlindungan hukum, kepastian hukum, dan lelang.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian yaitu yuridis normatif yaitu dengan mengkaji data dari kepustakaan yang berhubungan dengan penelitian dan masalah hukum yang sesuai dengan dasar hukum dari penelitian, Artinya didalam penelitian akan ditentukan ketentuan normatif yang berkaitan dengan perlindungan hukum pihak ketiga dan perlawanan pihak ketiga atas hak kepemilikan sebagian objek lelang yang terjual dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu *Statute Aproach* yaitu pendekatan yang menekankan pada pencarian norma-norma yang terkandung dalam ketentuan peraturan perundang-undangan dan teori-teori hukum yang ada dan juga menggunakan pendekatan *Conceptual Aproach* yakni dari pandangan-pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum di indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Atas Hak Kepemilikan Sebagian Objek Lelang Baik Dalam Perspektif Hukum Perdata

A. Kedudukan Pihak Ketiga Dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk yang mana Sumiyatun (Pihak Ketiga) tidak mengetahui perihal hak miliknya dijadikan sebagai objek jaminan milik Mustofa. Pihak Ketiga dalam hal ini merasa sangat dirugikan yang mana ia juga baru mengetahui objek jaminan tersebut telah dilelang dan dimenangkan oleh Dedy Setyawan Haryanto, Sumiyatun dalam Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk juga baru mengetahui hal tersebut setelah Dedy Setyawan Haryanto mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Demak, sehingga dalam permasalahan tersebut Pihak ketiga mengajukan perlawanan kepada Pengadilan Negeri Demak sebagai *Derden Verzet*.

Derden verzet merupakan upaya hukum luar biasa sebagai bentuk perlawanan dari Pihak Ketiga terhadap suatu putusan yang merugikan haknya. Dalil hak milik dalam suatu gugatan perlawanan yang diajukan pihak ketiga, bisa ditujukan terhadap sita eksekusi yang dilakukan oleh pengadilan. Kebolehan mengajukan gugatan *Derden Verzet* terhadap sita eksekusi/putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, terbuka selama eksekusi belum selesai dilaksanakan. Apabila eksekusi sudah selesai dilaksanakan upaya yang dapat ditempuh pihak ketiga bukan lagi untuk perlawanan tetapi harus bentuk upaya gugatan.¹⁶ Negara melalui Pemerintah memberikan peluang untuk setiap warga negaranya agar mereka dapat merasakan serta menikmati hak-hak dan kepentingannya tentu dengan memperhatikan Peraturan Perundang-Undangan yang telah mengikatnya dengan cara mengajukan tuntutan hak.¹⁷

Pasal 378 *Reglement op de Burgerlijk Rechtsvordering (Rv)*, menyatakan bahwa pihak-pihak ketiga berhak melakukan perlawanan terhadap suatu putusan yang merugikan hak-hak mereka secara pribadi atau wakil mereka yang sah menurut hukum ataupun pihak yang mereka wakili tidak dipanggil di sidang pengadilan atau karena penggabungan perkara atau campur tangan dalam perkara pernah menjadi pihak.

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk dalam penelitian ini yang mana Pihak Ketiga sebagai pemilik sebagian objek jaminan yang dibebankan hak tanggungan tanpa sepengetahuan dari Pihak Ketiga tersebut, merupakan perbuatan melawan hukum yang tidak akan terhindar/tetap terjadi di kehidupan masyarakat. Tidak sedikit Pihak Ketiga merasa dirugikan akibat adanya perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditur sebagaimana dalam penelitian ini, yang mana Pihak Ketiga sama sekali tidak mengetahui perjanjian kredit yang dibebankan hak tanggungan tersebut. Kerugian terhadap Pihak Ketiga tersebut disebabkan belum adanya peraturan secara jelas yang mengatur mengenai perlindungan hukumnya.

Pelaksanaan lelang hak tanggungan sebagaimana Pasal 6 UUHT untuk memperoleh pelunasan atas utang debitur yang macet secara langsung akibat debitur wanprestasi, membuat banyak faktor yang dapat menimbulkan gugatan dan bantahan salah satunya

¹⁶ H. Riduan Syahrani, *Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 160.

¹⁷ Wicaksana, *Tinjauan Yuridis Mengenai Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) Terhadap Putusan Verstek*, *Jurnal Lingkungan dan Pembangunan*, Vol 2 No. 1, Maret 2018, Denpasar.

seperti dalam penelitian ini bahwa sebagian objek lelang yang telah terjual bukan merupakan milik debitur itu sendiri melainkan milik pihak ketiga, dengan adanya perlawanan atas sebagian objek lelang yang terjual tersebut dilakukan pada Pengadilan Negeri sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap Pihak Ketiga, maka dengan adanya perlawanan terhadap objek lelang yang terjual tersebut Pengadilan Negeri akan menanggukuhkan eksekusi terhadap objek lelang tersebut selama persidangan berlangsung.

Hakekatnya perlindungan hukum itu berkaitan dengan bagaimana hukum memberikan keadilan yaitu memberikan atau mengatur hak-hak terhadap subyek hukum, selain itu juga berkaitan bagaimana hukum memberikan keadilan terhadap subyek hukum yang dilanggar haknya. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan hanya mengatur perlindungan hukum terhadap kepentingan nasabah penyimpan dana pada bank yang bersangkutan. Sementara itu bentuk perlindungan hukum bagi Pihak Ketiga yang dirugikan tidak diatur sama sekali dalam peraturan perundang-undangan perbankan.

Perlindungan hukum terhadap pemilik sebagian objek lelang pada Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk sesuai dengan pendapat Sajipto Raharjo yaitu perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan dan perlindungan hukum itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Perlindungan hukum dalam Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk bertujuan untuk memberikan kembali hak milik Sumiyatun selaku pemilik yang sah dari objek lelang tersebut. Manusia diberikan hak untuk mendapatkan perlindungan atas harta benda miliknya disaat melakukan suatu perbuatan hukum, sebagaimana dalam penelitian ini objek lelang diklaim milik Mustofa merupakan perampasan hak dari Pihak Ketiga tersebut, bukan hanya mengganggu kepemilikan dari harta benda orang lain namun juga menghilangkan hak atas kemilikan harta benda orang lain, yang diklaim tidak adanya alas hak orang lain dari objek tersebut, kasus yang seperti ini memerlukan perlindungan hukum bagi pemegang haknya agar mendapatkan keadilan dan pembebasan hak yang dirampas.

Perlindungan hukum merupakan kewenangan hakim dalm pemeriksa perkara guna mendapatkan keadilan secara efektif dan efisien melalui proses peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan dan menyelamatkan pencari keadilan dari kegagalan mendapatkan keadilan, sehingga tercipta perlindungan pagi pemegang hak tersebut dengan memberikan wewenang untuk menuntut jaminan dari pengadilan atas perampasan hak orang lain.

B. Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Dalam Perspektif Hukum Perdata

Bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang dirugikan dalam perspektif hukum perdata diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.¹⁸

Perbuatan melawan hukum dianggap terjadi dengan melihat adanya perbuatan dari pelaku yang diperkirakan memang melanggar Undang-Undang, bertentangan dengan hak

¹⁸ Van Hoeve, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan R.I. disusun menurut sistem Engelbrecht*, Intermasa, Jakarta, 2006, hlm. 521.

orang lain, berlawanan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun orang lain, namun demikian suatu perbuatan yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum ini tetap harus dapat dipertanggung jawabkan apakah mengandung unsur kesalahan atau tidak.

Pasal 1365 KUHPerdata tidak membedakan kesalahan dalam bentuk kesengajaan (*opzet-dolus*) dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hati (*culpa*), dengan demikian hakim harus dapat menilai dan mempertimbangkan berat ringannya kesalahan yang dilakukan seseorang dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum ini, sehingga dapat ditentukan ganti kerugian yang seadil-adilnya.¹⁹

Seseorang tidak dapat dituntut telah melakukan perbuatan melawan hukum, apabila perbuatan tersebut dilakukan dalam keadaan darurat/*noodweer*, *overmacht*, realisasi hak pribadi, karena perintah kepegawaian atau salah sangka yang dapat dimaafkan. Apabila unsur kesalahan dalam suatu perbuatan dapat dibuktikan maka ia bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya tersebut, namun seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan kesalahannya sendiri, tetapi juga karena perbuatan yang mengandung kesalahan yang dilakukan oleh orang-orang yang menjadi tanggungannya, barang-barang yang berada di bawah pengawasannya serta binatang-binatang peliharaannya, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1366 sampai dengan Pasal 1369 KUH Perdata.

Gugatan yang diajukan didasari dengan ketentuan hukum perdata yaitu Pasal 1365 KUH Perdata, maka dalam pada proses pembuktian, harus dapat dibuktikan unsur-unsur yang menunjukkan adanya perbuatan melawan hukum melalui alat-alat bukti yang diakui dalam Pasal 164 HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) yang berbunyi barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.²⁰

Hakim akan mendapatkan keyakinan mengenai perbuatan melawan hukum yang telah terjadi. Bentuk perlindungan hukum yang lainnya bagi Pihak Ketiga yang dirugikan sebagai akibat ketidak hati-hatian oleh pihak bank, atas sebagian objek yang dijadikan jaminan perjanjian kredit adalah sebagian merupakan hak milik pihak ketiga tersebut akan dilakukan eksekusi oleh Pengadilan sebagai tindak lanjut atas adanya pembebanan hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial, maka pihak ketiga dapat mengajukan upaya perlawanan melalui pengadilan yang menerbitkan penetapan eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 195 Ayat (6) HIR yaitu perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi perjalanan keputusan itu, atau menurut Pasal 206 Ayat (6) Rbg bahwa perlawanan juga yang datang dari Pihak Ketiga berdasarkan hak milik yang diakui olehnya yang disita untuk pelaksanaan putusan, juga semua sengketa mengenai

¹⁹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1979, hlm. 56.

²⁰ Heru Sugiyono, *Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga sebagai pemilik jaminan ketika tidak dilaksanakannya prinsip kehati-hatian oleh bank dalam perjanjian kredit dengan memakai jaminan*, *Jurnal Yuridis*, Vol. 4 No. 1, Juni 2017, Jakarta, hlm 101-105.

upaya-upaya paksa yang diperintahkan, diadili oleh pengadilan negeri yang mempunyai wilayah hukum yang dimana dilakukan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan keputusan hakim.

Pengadilan harus mengadili lebih dahulu perlawanan pihak ketiga tersebut, untuk menentukan status kepemilikan obyek jaminan yang akan dieksekusi (apakah milik termohon eksekusi atau ada alas hak milik pihak ketiga) seperti dalam Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk, membatalkan dan/atau menunda pelaksanaan eksekusi, sehingga majelis dapat memutuskan untuk mengembalikan sebagian obyek jaminan kepada Pihak Ketiga selaku pemilik yang sah.

Kesimpulannya dalam hukum perdata ini telah memberikan perlindungan hukum bagi pihak ketiga atas kelalaian oleh pihak bank tersebut dalam memberikan kredit yakni berupa upaya mengajukan gugatan maupun perlawanan melalui pengadilan, namun bentuk perlindungan tersebut tidak dapat secara langsung dinikmati oleh Pihak Ketiga sebagai pemilik sebagian obyek jaminan, karena bagi Pihak Ketiga yang akan mengajukan gugatan/perlawan tentunya harus mengeluarkan biaya yang cukup tinggi dan atas Putusan Pengadilan dimaksud masih dapat diajukan banding dan kasasi yang tentunya memakan waktu yang cukup lama dan Pihak Ketiga harus bersabar sampai waktunya tiba, maka sebaiknya perlu ada pembatasan yang diatur di dalam Undang - Undang dengan mempertimbangkan nilai gugatannya.

Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Yang Sebagian Objek Jaminan Merupakan Hak Milik Pihak Ketiga

A. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai keadilan yang mengandung kepastian hukum, dan bermanfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat.²¹

Dasar Hakim dalam menjatuhkan putusan pengadilan perlu didasarkan kepada teori kepastian hukum dan hasil penelitian yang saling berkaitan sehingga didapatkan hasil penelitian yang maksimal dan seimbang dalam tataran teori dan praktek. Salah satu usaha untuk mencapai kepastian hukum, dimana Hakim merupakan aparat penegak hukum melalui putusannya dapat menjadi tolak ukur tercapainya suatu kepastian hukum.

Maksud dan tujuan gugagatan Penggugat dalam Putusan Pengadilan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk ini adalah sebagaimana terurai diatas, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat dalam perkara, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebenarnya yang menjadi dalil pokok gugatan Penggugat adalah Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar dan tidak melaksanakan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diperbarui dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, sehingga proses lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I dengan Akta Risalah Lelang Nomor 172/2011 tertanggal 24 Februari 2011 atas sebidang tanah dengan luas 8250 m²

²¹ A Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004, hlm.140.

yang terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11 selayaknya dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

Pokok gugatan Penggugat dalam Putusan Nomor 2/Pdt.G/2013/PN Dmk Jo Putusan Nomor 164/PDT/2014/PT SMG Jo Putusan Nomor 139 K/PDT/2015 adalah pembatalan akta jual beli yang menjadi dasar peralihan hak milik atas sebidang tanah dengan luas 8250 m² yang terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11 dari Sumiyatun kepada Mustofa dan tidak menyangkut mengenai pembatalan lelang atas sebidang tanah dengan luas 8250 m² yang terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11.

Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV telah menyangkal dan membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 163 H.I.R, maka menjadi kewajiban hukum (*wettelijkplicht/burden of proof*) dari pada Penggugat untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah (*wettige bewijsmiddelen*) dan sebaliknya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV berhak pula untuk mengajukan bukti lawan (*tegenbewijs*).

Pembebanan pembuktian dalam hukum acara dikenal suatu asas yaitu asas pembagian beban pembuktian (*Asas Actio Incumbit Proba*) yang tercantum dalam pasal 1865 KUHPerdato jo Pasal 163 HIR yang berbunyi Barang siapa yang mengaku mempunyai hak atau yang mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu.

Sehingga dapat disimpulkan siapa yang mendalilkan sesuatu hak, kepadanya dibebankan wajib bukti untuk membuktikan hak yang didalilkannya dan siapa yang mengajukan dalil bantahannya dalam rangka melumpuhkan hak yang didalilkan pihak lain, kepadanya dipikulkan beban pembuktian untuk membuktikan dalil bantahan dimaksud, pembagian beban pembuktian ini secara tegas telah pula dijelaskan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1547K/Pdt/1983 jo Putusan No. 1490 K/Pdt/1987.

Selanjutnya dalam mempertimbangkan putusannya, hakim haruslah mendasarkan pada alat-alat bukti sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdato jo Pasal 164 HIR yaitu alat bukti tertulis, alat bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdato jo Pasal 163 HIR, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan baik oleh Penggugat maupun oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV sehingga dengan bukti-bukti tersebut dapat diketahui apakah Penggugat mampu membuktikan dalil-dalil gugatan atau Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV yang justru mampu membuktikan dalil-dalil bantahannya.

Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang didengar keterangannya di persidangan masing-masing bernama Muthoin dan Mahmudi yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah Muthoin memberikan keterangan yaitu, Saksi merupakan Kepala Dusun (Bayan) di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak sejak tahun 1998 sampai dengan saat ini, bahwa Penggugat memiliki sawah

seluas kurang lebih 8.000 m² (delapan ribu meter persegi) sejak lama dan sawah tersebut merupakan sawah satu-satunya milik Penggugat.

Tahun 2007, Saksi membeli sawah milik Penggugat seluas 1673 m² (seribu enam ratus tujuh puluh tiga meter persegi), pada saat itu sawah milik Penggugat sudah bersertifikat atas nama Penggugat, akan tetapi pada saat sawah tersebut dibeli oleh Saksi, Sertifikat sawah tersebut belum dipecah, pada tahun 2009, Saksi menjual sawah yang sebelumnya Saksi beli dari Penggugat kepada Mahmudi melalui Desa, pada saat itu Sertifikat sawah tersebut masih atas nama Penggugat dan jual beli antara Saksi dengan Mahmudi tertulis dalam segel desa, kemudian setelah jual beli tersebut terjadi Mahmudi mulai menggarap sawah tersebut, pada tahun 2012, Sertifikat sawah milik Penggugat telah dipinjam oleh Tergugat V dari anak

Penggugat yang bernama Hartoyo yang memegang Sertifikat tanah tersebut, kemudian Sertifikat tersebut dibalik nama oleh Tergugat V menjadi atas namanya dan dijadikan jaminan ke Bank Danamon, kemudian sawah milik Penggugat dilelang, akan tetapi Saksi tidak mengetahui siapa yang menjadi pemenang lelang tersebut, bahwa Tergugat V tidak pernah menggarap sawah milik Penggugat dan saat ini Saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat V, sebelum perkara ini, sudah ada gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada tahun 2012, pada saat itu Saksi menjadi Turut Tergugat IV, yang mana dalam perkara tersebut Penggugat menang di tingkat pertama dan ditingkat Kasasi.

Gugatan tersebut diajukan Penggugat pada tahun 2012, pada saat itu sawah milik Penggugat belum dilelang, bahwa saat ini Penggugat masih membayar pajak sawah miliknya, saat ini $\frac{1}{4}$ (seperempat) sawah milik Penggugat digarap oleh Mahmudi, sedangkan $\frac{3}{4}$ (tiga perempat) sawah milik Penggugat digarap oleh Penggugat. Bahwa di sawah milik Penggugat sudah dipasang plang yang bertuliskan Putusan Mahkamah Agung oleh Hartoyo, sawah milik Penggugat tersebut akan dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Demak.

Saksi Mahmudi, dibawah sumpah dan memberikan keterangan yang pada pokoknya pada tahun 2009, Saksi membeli $\frac{1}{4}$ (satu perempat) sawah milik Penggugat dari Mathoin dengan harga Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), kemudian pada saat Saksi mensertifikatkan sawah tersebut dan sudah membayar biaya untuk mensertifikatkan sawah tersebut, namun progress pensertifikatan tersebut tidak ada kabarnya, kemudian Saksi mendatangi Balai Desa untuk menemui Sekertaris Desa dan Kepala Desa dan pada saat itu uang Saksi yang digunakan untuk mensertifikatkan sawah tersebut dikembalikan sebagian kepada Saksi, kemudian Saksi diminta untuk menemui Penggugat dan pada saat Saksi bertemu dengan Penggugat, Penggugat bercerita bahwa Sertifikat sawahnya telah dipinjam oleh Tergugat V dan Sertifikat tersebut dibalik nama menjadi atas nama Tergugat V, selanjutnya Sertifikat tersebut dijamin ke bank pada tahun 2012.

Tergugat V meminjam Sertifikat sawah milik Penggugat dari anak Penggugat yang bernama Hartoyo yang memegang sertifikat sawah tersebut, pada saat itu Tergugat V menjanjikan akan ada sumbangan pakan ternak dan Tergugat V datang kerumah Penggugat bersama dengan Tergugat IV, Tergugat V dan karyawan Tergugat VI sambal

meminta cap jempol jari Penggugat dan suaminya, Saksi sempat mengikuti Mediasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pada saat itu Penggugat, Tergugat VI dan Tergugat IV juga hadir disana, tetapi tidak tercapai kesepakatan dan pada saat itu sudah ada pemenang lelang. Pada saat Mediasi di kantor Tergugat VI, Tergugat VI mengakui kesalahannya dan bersedia menyumbang 20% (dua puluh persen) dari pinjaman Tergugat V ke Tergugat IV, tetapi Penggugat tidak setuju karena ternyata sawah milik Penggugat tersebut sudah dilelang.

Masalah tersebut pada akhirnya dibawa ke Pengadilan dan Saksi menjadi Tergugat IV dalam perkara tersebut dan di tingkat pertama dan kasasi, Penggugat dinyatakan menang, sedangkan ditingkat banding, Penggugat dinyatakan kalah, pada saat sawah milik Penggugat dilelang sampai dengan saat ini, Saksi menggarap $\frac{1}{4}$ (seperempat) sawah milik Penggugat, sedangkan $\frac{3}{4}$ (tiga perempat) sawah milik Penggugat digarap oleh Penggugat. Tergugat III pernah menawarkan kepada Penggugat untuk menembus Sawah tersebut seharga Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), namun Penggugat tidak sanggup karena merasa tidak pernah menjual atau menjaminkan sawah tersebut, saat ini sawah milik Penggugat akan dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Demak.

Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat merupakan pemilik sebidang tanah dengan luas 8.250 m² (delapan ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dengan sertifikat Hak Milik Nomor 11 atas nama Sumiyatun yang terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak, kemudian pada tanggal 17 Desember 2007 terjadi perjanjian jual-beli tanah yang terletak di Dukuh Balongkendal, Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak, seluas $\frac{1}{4}$ bau antara Penggugat dengan Saudara Muthoin.

Muthoin kemudian menjual kembali tanah tersebut kepada Tergugat V, namun kemudian tanah tersebut dijual kembali kepada Muthoin, yang mana jual beli antara Muthoin dan Tergugat V tidak dibuat surat pernyataan jual beli, akan tetapi surat pernyataan jual beli tersebut langsung dibuat antara Tergugat V dengan Muthoin pada tanggal 27 April 2009 berdasarkan surat pernyataan jual tanah gogol, kemudian dengan alasan untuk kepentingan pencocokan tanah persil, Tergugat V mendatangi Hartoyo selaku anak Penggugat untuk meminjam sertifikat Penggugat SHM No. 11 atas nama Sumiyatun dan Tergugat V berjanji akan segera mengembalikan bila sudah selesai, kemudian setelah 4 (empat) hari berselang, Tergugat V mendatangi Penggugat dirumah Penggugat bersama seorang perempuan dan seorang laki-laki yang tidak dikenal oleh Penggugat dan bermaksud meminta cap jempol dan Tergugat V berjanji dalam waktu dekat Penggugat akan mendapatkan bantuan pakan ternak, sehingga pada akhirnya Penggugat dan Suaminya menurut untuk membubuhkan cap jempol, kemudian setelah 5 (lima) bulan kemudian, Penggugat mendapatkan informasi apabila sertifikat milik Penggugat telah dibalik nama atas nama Tergugat V dan telah dijadikan jaminan kepada PT. Bank Danamon Tbk Cabang Demak pada tahun 2010 dengan akta perjanjian kredit Nomor PK/141/2701/0110 tertanggal 27 Januari 2010 dengan nominal sebesar RP. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah).

Penggugat mendapat informasi bahwa mengenai sertifikat yang sebelumnya milik Penggugat yang telah dibalik nama menjadi atas nam Tergugat V akan segera dilelang,

bahwa masih menurut dalil gugatan Penggugat, Penggugat, Hartoyo dan Endang melakukan pembatalan sertifikat melalui Tergugat II terlebih dahulu mengingat masa keberatan terbitnya sertifikat atas nama Tergugat V masih ada, kemudian setelah mengajukan permohonan pembatalan sertifikat, Tergugat II kemudian merencanakan pertemuan untuk mediasi dengan memanggil Penggugat dan para pihak terkait akan tetapi Tergugat V dan Muthoin tidak hadir, pada saat itu Tergugat VI bersedia membantu 20% (dua puluh persen) dari harga lelang, namun Tergugat IV tidak bersedia sehingga akhirnya mediasi tidak berhasil, kemudian Penggugat meminta kepada Tergugat II untuk dilakukan pemblokiran sertifikat dan setelah pemblokiran dilakukan, Tergugat II kemudian menyarankan untuk menggugat ke Pengadilan Negeri Demak yang mana pada saat ini Gugatan dengan Perkara Nomor 02/Pdt.G/2013/PN. Dmk tanggal 29 Januari 2014 sudah berkekuatan hukum Tetap (*inkracht van gewisjde*) melalui Putusan Mahkamah Agung No. 139 K/Pdt/2015 yang pada pokoknya menyatakan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat V yang menjadi dasar peralihan hak milik batal karena secara hukum telah terjadi Perbuatan melawan hukum.

Sudah selayaknya proses lelang yang dilakukan Tergugat dengan Risalah Lelang Nomor 172/2011 tertanggal 24 Februari 2011 tidak sah dan batal demi hukum, selain itu pelaksanaan lelang yang terjadi pada tahun 2011 dan sebelumnya Penggugat sudah mengadukan tindakan Tergugat V terkait peralihan hak sertifikat ke Polres Demak pada tahun 2010 dan juga membuat permohonan Pemblokiran sertifikat kepada Tergugat II, akan tetapi proses pelaksanaan lelang tetap dilaksanakan, sehingga patut diduga bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar dan tidak melaksanakan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diperbarui dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016.

Mencermati uraian yang menjadi dalil pokok gugatan Penggugat, Majelis Hakim menilai persoalan pokok yang harus dibuktikan dalam perkara adalah apakah pelaksanaan lelang terhadap tanah yang diklaim milik Penggugat seluas 8.250 m² (delapan ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dengan sertifikat Hak Milik Nomor 11 atas nama Sumiyatun yang terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diperbarui dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016.

B. Analisis Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk

1. Kesesuaian Hasil Putusan dengan Permohonan/Pokok Perkara

Hasil putusan terdapat lima butir putusan yang pada dasarnya mengabulkan seluruhnya dari lima butir permohonan pemohon adapun isi permohonan pemohon terdiri dari lima butir yang intinya dalam butir permohonan yang pertama memohon agar Majelis Hakim bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 11 atas nama Sumiyatun yang dikuatkan dengan bukti P3 berupa Putusan Mahkamah Agung Nomor 139 K/Pdt/2015, menyatakan bahwa Penggugat merupakan pemilik sah tanah seluas 8.250 m² (delapan ribu dua ratus lima puluh meter persegi)

yang terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak dengan batas-batas sebagai Sebelah utara : tanahnya sdr. Sanidi, Sebelah timur : tanahnya sdr. Sahri, Sebelah selatan : tanahnya sdr. Tamkin, Sebelah barat : Jalan Desa.

Berdasarkan bukti P-4 berupa Fotokopi Surat Pernyataan Jual Tanah Lepas antara Sumiyatun dengan Muthoin dikaitkan dengan keterangan Saksi Muthoin, pada tanggal 17 Desember 2007 Penggugat telah menjual $\frac{1}{4}$ (satu perempat) bau dari luas keseluruhan tanahnya atau seluas 1.673 m² (seribu enam ratus tujuh puluh tiga meter persegi) kepada Muthoin, bahwa berdasarkan bukti P-5 berupa Fotokopi Surat Pernyataan Tanah Gogol antara Muthoin dengan Mahmudi dikaitkan dengan keterangan Saksi Muthoin dan Mahmudi, tanah seluas 1673 m² (seribu enam ratus tujuh puluh tiga meter persegi) yang dibeli oleh Muthoin dijual oleh Muthoin kepada Mahmudi sehingga dalam hal ini petitum pertama yang diajukan oleh pemohon hendaklah dikabulkan.

Butir kedua permohonan pemohon juga dikabulkan oleh Majelis Hakim berdasarkan keterangan Saksi Mathoin dan Saksi Mahmudi, Tergugat V meminjam Sertifikat sawah milik Penggugat dari anak Penggugat yang bernama Hartoyo yang memegang sertifikat sawah tersebut, pada saat itu Tergugat V menjanjikan akan ada sumbangan pakan ternak dan Tergugat V datang ke rumah Penggugat bersama dengan Tergugat IV, Tergugat V dan karyawan Tergugat VI sambil meminta cap jempol jari Penggugat dan suaminya, bahwa berdasarkan bukti T.IV-1 berupa Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor PK/142/2701/0110 tanggal 27 Januari 2010, bukti T.IV-2 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 11 atas nama Mustofa dan bukti T.IV-3 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00321/2010, Tergugat IV telah memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat V senilai Rp 140.000.000 (seratus empat puluh juta rupiah) dengan agunan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 11 atas nama Mustofa dan agunan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 53/2011 tanggal 11 Februari 2010.

Berdasarkan bukti P-3 berupa Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Nomor 139 K/Pdt/2015, Akta Jual Beli yang menjadi dasar peralihan hak milik dari Penggugat kepada Tergugat V dibatalkan karena secara hukum telah terjadi perbuatan melawan hukum, sehingga Penggugat merupakan pemilik sah Sertifikat Hak Milik Nomor 11 atas nama Sumiyatun, berdasarkan pertimbangan tersebut, Tergugat IV tidak berhak untuk melelang tanah seluas 8.250 m² (delapan ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11 atas nama Mustofa (Bukti T.IV-2), karena berdasarkan bukti P-3 berupa Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Nomor 139 K/Pdt/2015, Akta Jual Beli yang menjadi dasar peralihan hak milik dari Penggugat kepada Tergugat V dibatalkan karena secara hukum telah terjadi perbuatan melawan hukum dan Penggugat merupakan pemilik sah Sertifikat Hak Milik Nomor 11 tersebut.

Dalil Penggugat tersebut dikuatkan dengan keterangan para saksi yang dihadirkan oleh Penggugat dipersidangan ternyata Tergugat V maupun Tergugat IV tidak pernah menguasai secara fisik terhadap obyek yang dilelang tersebut, dengan

tidak terpenuhinya aspek Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, maka berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I atas sebidang tanah seluas 8250 m² (delapan ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11 sebagaimana Risalah Lelang Nomor 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 (Bukti T.I-1) dinyatakan batal, berdasarkan pertimbangan tersebut, petitum kedua gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan.

Butir Permohonan ketiga dari pemohonan pemohon meminta agar Majelis Hakim mengabulkan perlawanan dari Penggugat sesuai dengan Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I atas sebidang tanah seluas 8250 m² (delapan ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11 telah dinyatakan batal, maka Tergugat I haruslah menerbitkan surat pembatalan lelang atas sebidang tanah seluas 8250 m² (delapan ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11, pertimbangan tersebut diatas terhadap petitum ketiga gugatan Penggugat Majelis Hakim berpendapat patut untuk dikabulkan.

Butir permohonan yang diminta Pemohon untuk Majelis Hakim kabulkan yaitu berdasarkan bukti T.II-1 berupa Fotokopi Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 11, Desa Balerejo, Kecamatan Dempet Kabupaten Demak dan bukti T.II-2 berupa fotokopi warkah peralihan hak, Tergugat III merupakan pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 11, Desa Balerejo, Kecamatan Dempet Kabupaten Demak berdasarkan Risalah Lelang Nomor 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 (Bukti T.I-1), bahwa oleh karena oleh karena pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I atas sebidang tanah seluas 8.250 m² (delapan ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11 telah dinyatakan batal.

Tergugat II haruslah mencoret kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 11 Desa Balerejo, Kecamatan Dempet Kabupaten Demak atas nama Deddy Setyawan Hartanto dan mengembalikannya kepada Penggugat sebagai pemiliknya yang sah, berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, petitum keempat gugatan Penggugat Majelis Hakim berpendapat patut untuk dikabulkan.

Butir kelima permohonan penggugat juga dikabulkan oleh Majelis Hakim yaitu gugatan Penggugat yang dikabulkan seluruhnya sudah tepat, maka Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, dengan mengingat dan memperhatikan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 serta peraturan hukum lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini.

2. Ketetapan Dasar Hukum Dan Pertimbangan Yang Menjadi Dasar Putusan

Majelis Hakim berpegang kepada seluruh bukti dan keterangan pemohon, bukti dan keterangan para saksi, serta didasari oleh peraturan yang berlaku untuk membuktikan dalil gugatan atau dalil perlawanan berdasarkan Pasal 283 Rbg yang berbunyi bahwa “barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu, dalam perkara ini Penggugat sebagai pihak yang merasa dirugikan haknya mengajukan gugatan kepada pengadilan, dengan menguatkan dalilnya dengan Pasal 1865 KUHPerdara yang berbunyi setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjukkan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

Pasal ini menguatkan dalil dari Penggugat dalam menuntut haknya sesuai perkara pada putusan yang dibahas dalam penelitian ini, dari pertimbangan hakim dan dasar hukum yang telah dijelaskan diatas dan didukung dengan bukti dan saksi yang ada, setelah dianalisis dan ditelaah hakim dalam putusan ini telah membuat keputusan yang tepat yaitu mengabulkan gugatan dari Penggugat seluruhnya dan mengembalikan objek lelang secara sah untuk dikuasai kembali oleh Pengugat, yang mana sebagai pihak ketiga tidak terjun langsung dalam perjanjian jaminan yang dilakukan oleh Tergugat IV dan Tergugat V melainkan sebagai pihak yang haknya dirugikan oleh perjanjian jaminan tersebut.

Asas peradilan dalam kasus ini telah dilakukan secara sederhana, sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan.

Jika dikaitkan dengan teori kepastian hukum oleh Van Apeldoorn bahwa suatu putusan yang diputusa oleh hakim harus dapat menentukan penyelesaian masalah dengan memberikan pertimbangan yang dapat diukur, sehingga pihak-pihak yang berperkara sudah dapat mengetahui sejak awal ketentuan-ketentuan apakah yang akan dipergunakan dalam penyelesaiannya, yang mana pertimbangan dalam hal yang nyata atau konkrit, menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam Perundang-Undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.²²

Pendapat para ahli tersebut diatas telah sangat membantu penelitian ini untuk lebih menelaah dan mencapai kepastian hukum yang efektif pada kasus posisi Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk, dengan mengedepankan dalil-dalil yang diajukan oleh kedua belah pihak pada saat persidangan, sesuai aturan hukum yang berlaku dengan pertimbangan hakim yang dilakukan dengan seadil-adilnya tanpa memihak.

²² Sudikno Mertokusumo dalam Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta 2012, hlm 12

Kepastian hukum ini dilakukan untuk membuktikan hak kepemilikan dari pihak ketiga yang mana dalam kasus ini memiliki hak atas sebagian objek barang yang dilelang tanpa sepengetahuan dari pihak ketiga tersebut, yang menjadi kesenjangan dari kepastian hukum yaitu akan kebenaran tentang kepemilikan atas sebagian objek barang lelang tersebut yang jelas-jelas memiliki alas hak kepemilikan orang lain, kesimpulan yang juga dapat diambil dari pertimbangan hakim diatas adalah sebelum memberikan kredit pihak bank harus menerapkan kehati-hatian agar tidak terjadi kesalahan dalam menetapkan objek jaminan sebagai objek lelang sehingga saat melakukan lelang objek jaminan tidak ada pihak-pihak yang dirugikan hak kepemilikannya.

Tergugat I, II, IV, V dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum oleh Penguat selaku pemilik dari objek lelang yang terjual. Perbuatan Tergugat V yang membalik namakan Sertifikat Hak Milik Penggugat dengan cara menipu Penggugat untuk membubuhkan cap jempol pada kertas putih yang dibawa oleh Tergugat V dengan iming-iming akan mendapatkan pakan ternak dan Tergugat II yang telah dimintai oleh penggugat untuk melakukan pemblokiran sertifikat namun tidak dilakukan oleh Tergugat II tersebut, dan Tergugat IV dalam hal ini tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit, dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum karena mengandung kesalahan sebagai mana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang memuat ketentuan sebagai berikut, tiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian. Beberapa unsur dalam perbuatan melawan hukum yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan sebab-akibat diantara kerugian dan perbuatan.²³

Kesalahan Tergugat IV sebagai pemberi kredit mengakibatkan adanya ketidakpastian hukum dalam objek jaminan yang dilelang yang dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dan pada Tergugat III sebagai Pemenang Lelang, karena tidak berwenangnya Tergugat V sebagai pihak debitur yang menjaminkan objek jaminan dengan membalik Namakan Sertifikat Hak Milik orang lain atau merampas secara sadar hak milik orang lain dalam objek jaminanya.

Terkait dengan pertanggung jawaban pengurus bank dalam memberikan pelayanannya kepada masyarakat, maka ditinjau dari Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Pengurus bank harus mempertanggung jawabkan perbuatannya dengan dikenakan sanksi pidana dan denda sebagaimana ditentukan dalam pasal 48 sampai dengan pasal 50 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Pengaturan tersebut tujuannya adalah untuk melindungi dan mempertahankan kehidupan bank di masyarakat karena bank mempunyai peran yang penting untuk masyarakat dan negara. Ketentuan tindak pidana dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan mempunyai dua fungsi yaitu untuk mencegah (preventif) dan mengembalikan keadaan seperti semula (represif).

Peraturan Perundang-Undangan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan tersebut hanya mengatur pertanggung jawaban secara pidana dan pertanggung jawaban

²³ Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung, 2012, hlm. 186.

kepada bank Indonesia sebagai bank sentral atas tidak dilaksanakannya prinsip kehati-hatian oleh bank, dan sama sekali tidak mengatur tentang pertanggung jawaban bank terhadap pihak ketiga sebagai pemilik dari objek lelang, ketidakhatian bank tersebut dalam perjanjian kredit dengan memakai jaminan yang dijaminan debitur dapat dikatakan melawan hukum karna ada hak milik Penggugat didalam objek jaminan tersebut, dan belum ada Undang-Undang di Indonesia yang mengatur secara khusus tentang bentuk pertanggung jawaban terhadap pihak ketiga bila terjadi sengketa.

KESIMPULAN

1. Bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga atas hak kepemilikan sebagian objek lelang berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk yaitu berdasarkan Pasal 206 Ayat (6) Rbg bahwa perlawanan juga yang datang dari Pihak Ketiga berdasarkan hak milik yang diakui olehnya yang disita untuk pelaksanaan putusan, juga semua sengketa mengenai upaya-upaya paksa yang diperintahkan, diadili oleh pengadilan negeri yang mempunyai wilayah hukum yang dimana dilakukan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan keputusan hakim, Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk.
2. Majelis Hakim telah mengembalikan objek lelang kepada Penggugat, namun setelah dikeluarkan Putusan Pengadilan tersebut pemenang lelang menjadi pihak yang dirugikan dikarenakan tidak dijelaskan didalam Putusan Pengadilan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk untuk mengganti akan kerugian yang timbul karena risalah lelang yang objeknya dikembalikan kepada Pihak Ketiga, sehingga pihak bank pastinya akan menjadi pihak yang akan terkena imbasnya dimana Pemenang Lelang pasti akan menuntut akan kerugian yang timbul atas kekurangan objek Akta Risalah Lelang Nomor 172/2011 yang dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk.
3. Majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk yaitu Majelis Hakim telah memberikan putusan yang tepat dan benar dengan mengembalikan tanah seluas 8.250 m² yang dijadikan jaminan oleh orang lain dalam jaminan utang kreditnya kepada bank sesuai dengan pemeriksaan dan bukti yang telah diserahkan para pihak yang mana Mustofa dalam hal ini telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membalik namakan Sertifikat Hak Milik Penggugat menjadi hak miliknya.

DAFTAR PUSTAKA

- A Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004.
- Adhi Gunawan, *Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Hakim Dalam Pembatalan Akta Risalah Lelang*, *journal Universitas 17 Agustus 1945 Semarang*, Vol 1 No. 2, Desember 2022, Semarang, hlm. 87.
- Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung, 2012.
- Firman Septianto, *Hukum Lelang Pelaksanaan Dan Dasar Hukumnya*, Prenada Media, Jakarta, 2006.
- H. Riduan Syahrani, *Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.
- H.M Arba dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan: Hak tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berada Di Atasnya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020.

- Herowati Poesoko, *Dinamika Parate Exsecutie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013.
- Heru Sugiyono, *Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga sebagai pemilik jaminan ketika tidak dilaksanakannya prinsip kehati-hatian oleh bank dalam perjanjian kredit dengan memakai jaminan*, *Jurnal Yuridis*, Vol. 4 No. 1, Juni 2017, Jakarta, hlm 101-105.
- Ita Sucihati, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr)*, *Student Journal Hukum*, April 2014.
- M.Khoidin, *Hukum jaminan (Hak-Hak jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yusitia, Surabaya, 2017.
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan budaya*, Kompas, Jakarta, 2009.
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1991.
- Moh Kusnardi dan Harmaily Ibrahim, *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, Sinar Bakti, Jakarta, 2010.
- Muhammad Candra Noor Fajri, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang*, Yogyakarta, Fakultas Hukum UGM, 2007.
- Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemprorer*, Mandar Maju, Bandung, 2002.
- Rohmat Soemitro, *Peraturan Dan Intruksi Lelang*, PT. Eresco, Bandung, 2005.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1979.
- Sudikno Mertokusumo dalam Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta 2012.
- Van Hoeve, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan R.I. disusun menurut sistem Engelbrecht*, Intermasa, Jakarta, 2006.
- Wicaksana, *Tinjauan Yuridis Mengenai Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) Terhadap Putusan Verstek*, *Jurnal Lingkungan dan Pembangunan*, Vol 2 No. 1, Maret 2018, Denpasar.
- Zidna Aufima, *Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, ISSN 1907-6479 JJR 22 2 December 2020.