

## Kriteria Itikad Tidak Baik Bank Dalam Pelaksanaan Lelang Atas Objek Hak Tanggungan

Nabilah Nurmasitha  
Universitas Airlangga

**Abstract.** From traditional trading practices to today's global financial system, credit agreements have played an important role in the formation of the world economy. Good faith can often be said to be a high norm in civil law, especially in contracts, because objective good faith refers to a normative concept related to moral standards in carrying out legal actions, especially in carrying out auctions. Bad faith is a contario of the definition of good faith, namely that good faith will be the background for someone to act against the law which results in harm to another party. Bad faith has not been clearly regulated in any statutory regulations, so determining whether someone is acting in bad faith is not easy considering that there are no provisions related to bad faith in statutory provisions, including BW. This research aims to analyze the basic determinants of bad faith in the implementation of mortgage rights execution auctions by banks based on credit agreements and the legal consequences for banks who act in bad faith in implementing mortgage rights auctions. The research method used in the research is normative legal research using a statutory approach, case approach and conceptual approach. This research uses legal materials sourced from primary legal materials and secondary legal materials which are then collected through literature study, analyzed using qualitative methods. The results of the research are that the basis for determining the existence of bad faith can be seen from actions that violate the law which are not based on the principle of caution or are not careful in carrying out their duties. Therefore, as a legal consequence of bad faith, you can file a lawsuit for cancellation of the auction which causes the auction to be canceled to the Local District Court.

**Keywords:** Bad Faith; Cancellation of Auction; Emcumbrance Rights.

**Abstrak.** Berawal dari praktik perdagangan tradisional hingga sistem keuangan global saat ini, perjanjian kredit telah memainkan peran penting terhadap pembentukan ekonomi dunia. Itikad baik seringkali dapat dikatakan sebagai norma tinggi dalam hukum keperdataan khususnya dalam kontrak, dikarenakan Itikad baik yang objektif mengacu pada konsep normative yang berhubungan dengan standar moral dalam melakukan perbuatan hukum khususnya dalam pelaksanaan lelang. Itikad tidak baik a contario dari pengertian itikad baik yaitu itikad baik akan melatarbelakangi seseorang bertindak melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Itikad tidak baik belum diatur secara jelas dalam peraturan perundang-undangan manapun, sehingga dalam menentukan seseorang melakukan itikad tidak baik tidaklah mudah mengingat tidak adanya ketentuan terkait dengan itikad tidak baik dalam ketentuan perundang-undangan, termasuk BW. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar penentu itikad tidak baik dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh bank berdasarkan perjanjian kredit dan akibat hukum bagi pihak bank yang beritikad tidak baik dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan. Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian yaitu penelitian hukum normative dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Penelitian ini menggunakan bahan hukum yang bersumber dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang kemudian dikumpulkan melalui studi kepustakaan, dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif. Hasil dari penelitian yaitu dasar penentu adanya itikad tidak baik dapat dilihat dari perbuatan yang melanggar hukum yang tidak berdasarkan prinsip kehati-hatian maupun ketidakcermatan dalam menjalankan tugasnya. Oleh karena itu, akibat hukum adanya itikad tidak baik dapat melakukan gugatan pembatalan lelang yang menyebabkan pelaksanaan lelang tersebut batal kepada Pengadilan Negeri Setempat.

**Kata Kunci :** Itikad Tidak Baik; Pembatalan Lelang; Hak Tanggungan.

### PENDAHULUAN

Pengertian perjanjian telah dikemukakan oleh beberapa ahli. Salah satunya menurut Subekti yang mendefinisikan perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005. h. 1.

Pengertian perjanjian juga diatur dalam Pasal 1313 BW, Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kemudian dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian merupakan tindakan dimana satu atau lebih pihak berkomitmen untuk melakukan sesuatu berdasarkan janji atau kesepakatan yang dilakukan dengan adanya tujuan untuk melaksanakan tindakan atau kewajiban tertentu sesuai dengan yang telah disepakati.

Perjanjian kredit bank merupakan instrumen hukum yang mengatur hubungan keuangan antara lembaga keuangan dan peminjam. Pengertian perjanjian kredit belum secara eksplisit tercantum dalam perundang-undangan, walaupun demikian dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan yang menjelaskan mengenai definisi kredit, bahwa kredit adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>2</sup>

Subekti mengemukakan bahwa dalam bentuk apapun juga pemberian kredit diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur oleh BW Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.<sup>3</sup> Subekti mengindikasikan bahwa meskipun pemberian kredit dapat memanasifestasikan dirinya dalam berbagai bentuk, pada dasarnya setiap transaksi kredit melibatkan suatu bentuk perjanjian pinjam-meminjam yang telah diatur oleh hukum. Perjanjian kredit melahirkan hak perseorangan dan bersifat relatif, artinya hak tersebut dapat ditegakkan pada pihak tertentu khususnya pada rekan sekontraknya. Dengan lahirnya perikatan yang dibuat maka selain dirinya sebagai subyek hukum menjadi terikat kepada pihak lawan benda miliknya pun juga ikut terikat.<sup>4</sup>

## **METODE PENELITIAN**

### **Tipe Penelitian Hukum**

Penulisan penelitian ini menggunakan tipologi penelitian *doctrinal research*. Penelitian hukum normatif merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum maka

---

<sup>2</sup> Johannes. *Op. Cit.*, h. 83.

<sup>3</sup> Subekti, *Op. Cit.* h. 13.

<sup>4</sup> Isnaeni, Leonora Bakarbesy, dan Trisadini Prasastina Usanti, *Buku Ajar Perjanjian Kredit Dan Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2005. h. 9.

penelitian hukum normatif dapat juga disebut penelitian hukum doktrinal. Maka, Tipe penelitian hukum doktrinal sejenis dengan tipe penelitian normatif. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif merupakan suatu proses dalam menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>5</sup>

### **Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian dalam penulisan penelitian ini, penulis menggunakan beberapa pendekatan masalah, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan yang digunakan dalam menyusun penulisan penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*).<sup>6</sup> Pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah semua peraturan undang-undang dan regulasi yang saling berhubungan dengan isu yang sedang ditangani. Pendekatan perundang-undangan yang dijadikan referensi dalam memecahkan isu hukum yang diajukan.<sup>7</sup> Peraturan perundang-undangan yang digunakan adalah BW, UUPA, UUHT, UU Perbankan, SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dan peraturan perundang-undangan lain serta yurisprudensi yang berkaitan dengan topik penelitian ini.

Pendekatan yang digunakan dalam menyusun penulisan penelitian ini adalah pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan kasus yang dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus terkait dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus yang ditelaah merupakan suatu kasus yang telah menjadi putusan pengadilan dengan berkekuatan hukum tetap. Kajian pokok yang di dalam pendekatan kasus merupakan *ratio decidendi*, yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai ke suatu putusan.<sup>8</sup>

Pendekatan yang dilakukan manakala tidak beranjak dari aturan hukum yang ada adalah pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>9</sup> Pendekatan konseptual dilakukan karena memang belum atau tidak adanya peraturan hukum untuk menyelesaikan masalah yang sedang dihadapi khususnya dalam penentuan itikad tidak baik yang dilakukan oleh pihak kreditor yaitu bank dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan.

---

<sup>5</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2022. h. 35.

<sup>6</sup> *Ibid.*, h. 137.

<sup>7</sup> *Ibid.*, h. 136.

<sup>8</sup> *Ibid.*, h. 158.

<sup>9</sup> *Ibid.*, h. 177.

## PEMBAHASAN

### Penentuan Kriteria Itikad Tidak Baik Dalam Lelang Hak Tanggungan Antara Debitor Dan Bank Sebagai Kreditor

#### Fungsi Itikad Baik Dalam Hubungan Keperdataan

Itikad Baik dalam kontrak merupakan Lembaga hukum (*rechts figuur*) yang berasal dari hukum Romawi yang kemudian diserap oleh *civil law*. Namun, seiring perkembangan waktu Itikad Baik dapat diterima pula dalam hukum kontrak *common law*. Bahkan, Itikad Baik pula tidak hanya diterima dalam sistem hukum nasional saja tetapi diterima oleh Artikel 1.7 *The International Institutes for the Unification of Privat Law* (UNIDROIT) merupakan prinsip hukum yang mengatur hak dan kewajiban para pihak pada saat menerapkan kebebasan berkontrak, karena prinsip kebebasan berkontrak bila tidak diatur dapat merugikan pihak lain<sup>10</sup> dan Artikel 1.7 Convention International Sales of Goods.<sup>11</sup> Definisi Itikad Baik, menurut *Black's Law Dictionary* “itikad baik” berarti : dengan itikad baik, jujur, terbuka, dan tulus tanpa tipu daya atau penipuan pada kenyataannya, dan tanpa tipu muslihat atau kepura-puraan.<sup>12</sup> Sehingga dalam perjanjian, itikad baik berarti bahwa salah satu pihak bermaksud tidak merugikan sekutu atau kepentingan umum. Pengaturan Itikad Baik di Indonesia diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) BW, suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Menurut pasal tersebut menerangkan bahwasanya Itikad Baik merupakan salah satu asas perjanjian dengan berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang kuat dari para pihak yaitu kreditor dan debitor dalam melakukan perjanjian. Asal dari itikad baik yaitu lahir dari batin para pihak sendiri, maka dalam membuat dan melaksanakan perjanjian haruslah jujur, saling terbuka dan percaya tidak boleh adanya maksud buruk dengan tujuan menutup-nutupi keadaan sebenarnya kepada pihak lain guna menimbulkan kerugian..<sup>13</sup> Dalam BW Pengertian Itikad Baik dibedakan berdasarkan sifatnya, menurut Wirjono Prodjodikoro yang membagi itikad baik menjadi 2 (dua) macam, yaitu :<sup>14</sup>

<sup>10</sup> Ike Kusmiati, “Kedudukan UNIDROIT sebagai Sumber Hukum Kontrak Dalam Pembaharuan Hukum Kontrak Indonesia yang Akan Datang”, *Jurnal Litigasi*, Vol 18, No 1, 2017.

<sup>11</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad baik dalam kebebasan berkontrak*. Universitas Indonesia, Fakultas Hukum, Jakarta, 2004. (selanjutnya disingkat Ridwan Khairandy I) h. 128.

<sup>12</sup> Ahmad Riansyah *et al.*, “Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah”, *Consensus : Jurnal Ilmu Hukum*, No. 2, 2022, h. 70.

<sup>13</sup> “Asas-Asas Perjanjian”, [<sup>14</sup> Agus Yudha Hernoko. \*Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial\*, Kencana, Jakarta, 2023. h. 120.](https://mh.uma.ac.id/asas-asas-perjanjian/#:~:text=Asas%20ini%20tercantum%20dalam%20pasal,kemauan%20baik%20dari%20para%20pihak, diakses Pada 22 November 2023.</a></p></div><div data-bbox=)

- a. Itikad Baik dalam subyektif dan statis, bahwa itikad baik mulai berlaku ketika adanya suatu hubungan hukum. Itikad baik biasanya berupa perkiraan atau anggapan seseorang telah memenuhi syarat-syarat untuk dimulainya hubungan hukum. Namun, dalam sifat ini hukum dapat memberikan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik, sedangkan pihak yang beritikad tidak baik harus bertanggung jawab dan menanggung risiko. Pengertian dari Itikad Baik subyektif yaitu terletak dari sikap batin seseorang atas dirinya. Di dalam hukum benda, itikad baik ini dapat diartikan dengan kejujuran.
- b. Itikad Baik dalam objektif dan dinamis, bahwa itikad baik terjadi ketika melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termaktub dalam hubungan hukum. Dalam hal ini itikad baik haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesesuaian yang dimana harus dilaksanakan sedemikian rupa hingga tidak merugikan salah satu pihak.

Sebagaimana telah disebutkan, itikad baik tetap dianggap menjadi asas yang sangat penting dalam hukum khususnya hukum keperdataan. Asas itikad baik di dalam doktrin dan yurisprudensi di Belanda memiliki beberapa fungsi, antara lain :<sup>15</sup>

1. Penafsiran Kontrak Harus Didasarkan pada Itikad Baik
  2. Fungsi Itikad Baik yang Menambah (*aanvulling van de verbintenis*)
  3. Fungsi Itikad Baik yang Membatasi atau Meniadakan (*beperkende of derogerende working van de redelijkheid en billijkheid*)
1. Dalam *Vendu reglement* dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, antara lain :<sup>16</sup>
    - a) Sebelum menetapkan jadwal lelang, atas permohonan lelang yang diajukan oleh Pemohon lelang akan dilakukan penelitian dokumen persyaratan lelang sesuai legalitas formal subjek dan objek lelang oleh Pejabat Lelang untuk meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang yang kemudian ditindaklanjuti dengan penetapan jadwal lelang (Pasal 1 angka 10 dan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang)
    - b) Penjual bertanggung jawab baik terkait keabsahan kepemilikan, dokumen persyaratan lelang, pengumuman lelang, nilai limit, penyerahan barang, sampai adanya gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta tuntutan ganti rugi dengan memastikan bahwa

---

<sup>15</sup> *Ibid.*, h. 64-68.

<sup>16</sup> *Ibid.*

Pemohon lelang/penjual merupakan orang yang berhak menjual objek lelang dan siap bertanggung jawab terkait pelaksanaan lelang atas objek lelang (Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang)

- c) Penepatan nilai limit oleh pihak pemohon lelang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi, hal ini dilakukan guna tidak ada pihak yang dapat dirugikan baik pihak kreditor maupun debitor (Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang)
- d) Publikasi lelang oleh pihak penjual dan penyelenggara lelang, sebagai bentuk transparansi atas pelaksanaan lelang, sebelum pihak pembeli lelang melakukan penawaran tentunya sudah mengetahui kondisi lelang dengan sebenar-benarnya dan dapat menarik minat masyarakat luas serta bisa terbentuk sesuai harga pasar (Pasal 53 ayat (1), Pasal 53 ayat (5) dan Pasal 55 ayat (1) huruf e Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang)<sup>17</sup>
- e) Adanya Surat Keterangan untuk objek yang dilelang berupa tanah, satuan rumah susun, atau barang yang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan, seperti penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Kantor Pertanahan setempat yang diperlukan sebelum pelaksanaan lelang untuk memperjelas status objek lelang, sehingga dapat meyakinkan pejabat lelang (Pasal 31 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang)<sup>18</sup>
- f) Apabila terdapat gugatan selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan terkait kepemilikan objek yang akan dilelang yang menyebabkan lelang tidak dapat dilaksanakan, sehingga perlunya Langkah antisipasi guna tidak menimbulkan resiko yang lebih besar bagi objek lelang yang telah dibeli oleh pembeli lelang (Pasal 27 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang)

---

<sup>17</sup> *Ibid.*

<sup>18</sup> *Ibid.*

2. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir Dan Sita, antara lain :<sup>19</sup>
  - a) Balik nama sertifikat dapat dilakukan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang akan memberikan keyakinan bahwa kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli yang sah (Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
  - b) Meskipun atas objek lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang telah dibeli sedang berperkara, pendaftaran peralihan hak atas objek lelang yang diajukan pembeli lelang tetap dapat dilaksanakan oleh kantor pertanahan (Pasal 35 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 13 tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir Dan Sita).

### **Kriteria Itikad Baik**

Pada SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dalam Rumusan Kamar Perdata angka 4 yang menerangkan mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a yang disempurnakan sebagai berikut :<sup>20</sup>

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 Ayat (3) BW adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :
  - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:
  - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
  - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
  - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
  - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

---

<sup>19</sup> *Ibid.* h. 70.

<sup>20</sup> Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016.

- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :
- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

### **Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan**

Pada tanggal 9 April 1996 lahir perundang-undangan baru yang khusus mengatur mengenai Hak Tanggungan yaitu UUHT.<sup>21</sup> Dalam UUHT mengatur lengkap mengenai objek Hak Tanggungan yang terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak atas tanah yang mencakup bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pembebanannya secara tegas dinyatakan dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan. Alasan terbentuknya UUHT dikarenakan adanya perintah dalam Pasal 51 UUPA, Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 diatur dalam undang-undang.<sup>22</sup> Dalam hal ini apabila UUHT belum dibentuk harus menggunakan ketentuan tentang hipotik sebagaimana diatur dalam BW. Hadirnya UUHT dapat memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam menjaminkan tanahnya tersebut. Pengertian Hak Tanggungan telah diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Maksud dari pasal tersebut menerangkan bahwasanya Hak Tanggungan adalah jaminan kebendaan yang dibebankan pada hak atas tanah dan kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan memiliki kedudukan yang utama dibandingkan dengan para kreditor lainnya, lazimnya disebut *Droit de preference*. Menurut Frieda Husni Hasbullah, *Droit de preference* merupakan salah satu ciri jaminan kebendaan yang artinya bahwa hak kebendaanlah yang

---

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> *Ibid.*

terlebih dahulu terjadi dan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian atau disebut sebagai asas prioritas.

### **Bentuk Itikad Tidak Baik Dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan**

Pengertian Lelang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, 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. Lelang mengandung unsur-unsur tercantum dalam definisi jual beli, yaitu adanya subjek hukum yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga, sehingga adanya penjualan lelang tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum dalam hukum perdata.<sup>23</sup> Dan dalam *Vendu Reglement* (Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 diubah dengan Stbl. 1940 Nomor 56) juga telah mengatur mengenai dasar hukum lelang yaitu menjelaskan bahwa pengertian lelang merupakan penjualan barang yang dilakukan di muka umum yang didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman yang dilakukan dihadapan pejabat lelang dengan pencapaian harga yang optimal melalui cara penawaran lisan atau tertulis.

Penjualan lelang diatur dalam Pasal 200 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) atau Pasal 215 *Rechtreglement Voor de Buitengewesten* (Rbg) yang menyatakan bahwa dalam penjualan lelang merupakan penjualan barang yang hasil sita yang dijual dimuka umum dengan bantuan Kantor Lelang Negara (KPKNL). KPKNL merupakan penyelenggara lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Penjualan Lelang dikuasai oleh ketentuan-ketentuan dalam *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disingkat "BW") mengenai jual beli yang diatur dalam Buku III BW tentang Perikatan.<sup>24</sup>

### **Akibat Hukum Bagi Bank Selaku Penjual Yang Beritikad Tidak Baik Dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan**

#### **Kedudukan Pembeli Lelang Hak Tanggungan**

Definisi Peserta lelang diatur dalam Pasal 1 angka 51 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peserta lelang adalah orang/ badan hukum/badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang, sedangkan definisi pembeli lelang diatur dalam Pasal 1 angka 52 Peraturan Menteri

---

<sup>23</sup> Vina Putri Salim dan Bambang Sugeng Ariadi Subagyono, 'Keabsahan Lelang Non Eksekusi Sukarela Secara Online Tanpa Pejabat Lelang', *Notaire : Journal of Notarial Law*, Vol 5, No 1, 2022. H. 158

<sup>24</sup> *Ibid.*

Kuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pembeli lelang adalah orang/badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Dalam hal ini Pembeli lelang merupakan perorangan atau badan hukum/usaha sebelumnya hanya peserta yang mengikuti lelang dengan mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang oleh pejabat lelang, dikarenakan telah mengajukan penawaran tertinggi dengan melampaui nilai limit yang disahkan oleh pejabat lelang.<sup>25</sup> Perorangan atau badan hukum/usaha yang dapat menjadi peserta lelang, kecuali pihak yang terkait langsung dengan proses pelaksanaan lelang sebagaimana dalam Pasal 23 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, antara lain :<sup>26</sup>

- a) Pejabat Lelang
- b) Pejabat Penjual
- c) Penilai atau penaksir
- d) Juru sita
- e) Tereksekusi
- f) Debitor
- g) Terpidana

### **Ganti Kerugian Akibat Pelaksanaan Lelang Yang Tidak Beritikad Baik**

Ganti kerugian secara umum diatur dalam norma hukum yang bertujuan untuk melindungi kepentingan-kepentingan pihak yang dirugikan dalam kaitannya ganti rugi berdasarkan norma hukum perdata yaitu ganti rugi yang timbul akibat dari perbuatan melawan hukum.<sup>27</sup> Pengertian kerugian sendiri menurut Mr. J. H. Nieuwenhuis sebagaimana diterjemahkan oleh Djasadin Saragih, pengertian kerugian adalah berkurangnya harta kekayaan pihak yang satu, yang disebabkan oleh perbuatan yang telah melanggar norma terhadap pihak lain yaitu dalam hal ini pelanggaran yang dimaksud oleh Nieuwenhuis adalah perbuatan melawan hukum.<sup>28</sup>

Berbicara mengenai pengertian perbuatan melawan hukum telah diatur dalam Pasal 1365 BW menyatakan, Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk

---

<sup>25</sup> Sudiarto, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia, Kencana*, Jakarta, 2022. h. 254.

<sup>26</sup> *Ibid.*, h. 256.

<sup>27</sup> Dimas Setio Wicaksono, 'Instrumen Pemulihan Kerugian Perusahaan Terhadap *Fraud* Karyawan', *Notaire : Journal of Notarial Law*, Vol 2 No 3, 2019, h. 326.

<sup>28</sup> Desmianurva Festia Amalia, 'Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Apabila Objek Lelang Disita Dalam Perkara Pidana', *Fairness and Justice : Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Vol 17, No 1, 2019.h. 28

menggantikan kerugian tersebut. Pasal tersebut menyatakan bahwa terdapat unsur-unsur seseorang dapat dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, beberapa unsur, antara lain:<sup>29</sup>

- a. Adanya perbuatan melawan hukum
- b. Adanya kesalahan
- c. Adanya kerugian
- d. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum antara perbuatan dan kerugian (kausalitas).

### **Analisis Pertimbangan Hakim Terkait Perkara Gugatan Pembatalan Lelang Yang Dilaksanakan Dengan Tidak Beritikad Baik**

Meskipun pelaksanaan lelang telah sesuai dengan prosedur sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, namun tetap tidak menutup adanya gugatan yang diajukan ke Pengadilan khususnya terhadap Hak Tanggungan. Gugatan yang dilakukan biasanya dalam bentuk perlawanan yang diajukan sebelum pelaksanaan lelang maupun sesudah pelaksanaan lelang. Bahkan akibat adanya gugatan tak jarang menyebabkan pembatalan lelang. Pada umumnya, pokok perkara gugatan terkait pelaksanaan lelang dapat diklasifikasikan sebagai berikut :<sup>30</sup>

- a. Gugatan atas dasar masalah kepemilikan debitor atas objek hak tanggungan dengan pertimbangan harta bersama, harta waris dan jaminan milik pihak ketiga
- b. Gugatan atas dasar masalah perjanjian kredit antara lain meliputi perjanjian tidak sah/cacat hukum, masa jatuh tempo dan jumlah hutang
- c. Gugatan atas dasar kelalaian/kesalahan institusi/Lembaga eksekusi selaku kuasa undang-undang dari kreditor (Pengadilan Negeri) yang meliputi kesalahan/ketidakjelasan objek penyitaan
- d. Gugatan atas dasar masalah pelaksanaan lelang antara lain harga lelang dan pengosongan

### **Kasus Putusan Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr**

Putusan Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr tentang pembatalan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Kasus ini bermula dari adanya gugatan oleh debitor CS kepada kreditornya, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Malang, pemenang lelang (EH), serta Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri atas lelang eksekusi Hak Tanggungan yang

---

<sup>29</sup> Ardoyo Wardhana, "Perbuatan Melawan Hukum Pemerintah (*Onrechtsmatige Overheidsdaad*) Dalam Konteks Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara", *Tesis*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2020. h. 17.

<sup>30</sup> Dwi Nugrohandhini dan Etty Mulyati, 'Akibat Hukum Gugatan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan', *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol 4, No 1, 2019.h. 38.

dilaksanakan pada 20 Oktober 2011. CS merupakan debitor dari PT. Bank BRI Tbk. Kantor Cabang Kediri yang menjaminkan asetnya berupa Hak Milik Nomor 1290 atas nama JLCH seluas 2695 m<sup>2</sup> yang terletak di Kabupaten Kediri. Kasus ini dimenangkan oleh CS selaku penggugat.

Pengadilan Negeri Kediri memutuskan pembatalan risalah lelang nomor 1042/2011 tanggal 20 Oktober 2011. Selain pembatalan risalah lelang, hakim juga menyatakan bahwa pemohon lelang (kreditor) dan KPKNL Malang telah melakukan perbuatan melawan hukum, serta objek lelang yang tercantum dalam risalah lelang tidak mempunyai kekuatan hukum. Perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh PT Bank BRI selaku kreditor telah menjadi peserta lelang dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Nilai limit yang ditetapkan tidak berpedoman pada standar prosedur pelaksanaan lelang sebagaimana dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam Pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020. Sebagaimana yang dijelaskan oleh Majelis Hakim bahwa karena proses lelang tersebut tidak sesuai dengan proses penentuan harga limit sehingga bertentangan dengan asas keadilan dalam lelang yang dapat menimbulkan kerugian bagi para penggugat karena tidak mendapatkan hasil dari lelang dengan harga yang maksimal sesuai harga yang tidak dapat dicapai. Akibatnya pelaksanaan lelang eksekusi menjadi cacat hukum dan dinyatakan bahwa hasil lelang tidak mempunyai kekuatan hukum.

#### **Kasus Putusan Nomor 24/Pdt.Bth/2017/PN STB**

Putusan Nomor 24/Pdt.Bth/2017/PN STB tentang pembatalan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Kasus ini bermula dari adanya gugatan oleh debitor (Jamarik) kepada kreditornya, PT BPR Binjai, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) Medan, serta pemenang lelang (ECDS) atas lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan pada tanggal 2 September 2016. Jamarik merupakan debitor dari PT BPR Binjai yang menjaminkan asetnya berupa Hak Milik Nomor 374 atas nama Jamarik. Kasus ini dimenangkan oleh Jamarik selaku Pelawan.

Pengadilan Negeri Stabat memutuskan pembatalan risalah lelang Nomor 1128/2016 tanggal 2 September 2016. selain pembatalan lelang, hakim juga menyatakan bahwa terlawan I melakukan perbuatan hukum, serta objek dalam risalah lelang tidak mempunyai kekuatan hukum. Bank dinyatakan telah menjual objek lelang yaitu objek Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan diatas sertifikat Hak Milik Nomor 374, tanggal 14 Oktober 2010 atas nama Jamarik, yaitu dengan menjual objek lelang dibawah nilai limit. Tujuan diadakannya parate eksekusi guna pemenuhan utang debitor kepada kreditor hingga sejumlah Rp. 75.000.000,-

(tujuh puluh lima rupiah) akan tetapi nilai limit minimum objek jaminan yang akan dilelang atas nama Jamarik ditetapkan secara sepihak oleh Bank kepada pemenang lelang sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah).

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

1. Pada dasarnya itikad tidak baik merupakan a contrario dari itikad baik. Dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan, bank dapat dikatakan telah beritikad tidak baik apabila telah melakukan tindakan-tindakan yang secara sengaja yang bertujuan untuk meraup keuntungan bagi dirinya dengan merugikan debitor. Bank dalam melakukan tindakan harus sesuai dengan prinsip kehati-hatian sebagaimana Pasal 2 dan Pasal 29 Ayat (2) UU Perbankan. Dalam pelaksanaan lelang, bank wajib untuk melakukan lelang sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,
2. Adanya kelalaian yang dilakukan bank dapat menimbulkan pembatalan lelang yang tentunya dapat merugikan pihak lain khususnya pemenang lelang. Akibat hukum bagi bank yang beritikad tidak baik dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yaitu pengembalian objek lelang kepada pemilik semula, dan pembayaran ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.

### **Saran**

1. Kurangnya aturan mengenai kriteria itikad tidak baik serta cara-cara untuk membuktikan perlu untuk ditambahkan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, khususnya terhadap Bank dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan demi memberikan perlindungan terhadap debitor yang beritikad baik.
2. Perlunya perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang beritikad baik untuk memberikan kepastian hukum dikarenakan kurangnya peraturan terkait perlindungan hukum bagi pemenang lelang menjadi salah satu faktor timbulnya sengketa.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2023
- Isnaeni, Leonora Bakarbesy, dan Trisadini Prasastina Usanti, *Buku Ajar Perjanjian Kredit Dan Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2005.

- Johannes, *Akses Perkreditan Dan Ragam Fasilitas Kredit*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.
- Khairandy, Ridwan, *Itikad baik dalam kebebasan berkontrak*. Universitas Indonesia, Fakultas Hukum, Jakarta, 2004
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2022.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2005.
- Sudiarto, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2022.

### **Jurnal**

- Ahmad Riansyah *et al.*, ‘Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah’, *Consensus : Jurnal Ilmu Hukum*, No. 2, 2022.
- Kusmiati, Ike, “Kedudukan UNIDROIT sebagai Sumber Hukum Kontrak Dalam Pembaharuan Hukum Kontrak Indonesia yang Akan Datang”, *Jurnal Litigasi*, Vol 18, No 1, 2017.
- Larasati, Fadhila Resyana dan Mochammad Bakri, ‘Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik’, *Jurnal Konstitusi*, No. 4, 2018.
- Nugrohandhini, Dwi dan Ety Mulyati, ‘Akibat Hukum Gugatan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan’, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol 4, No 1, 2019.h. 38.
- Salim, Vina Putri dan Bambang Sugeng Ariadi Subagyono, ‘Keabsahan Lelang Non Eksekusi Sukarela Secara *Online* Tanpa Pejabat Lelang’, *Notaire : Journal of Notarial Law*, Vol 5, No 1, 2022.
- Wicaksono, Dimas Setio, ‘Instrumen Pemulihan Kerugian Perusahaan Terhadap *Fraud Karyawan*’, *Notaire : Journal of Notarial Law*, Vol 2 No 3, 2019.

### **Skripsi/Tesis/Disertasi**

- Wardhana, Ardoyo, “Perbuatan Melawan Hukum Pemerintah (*Onrechtsmatige Overheidsdaad*) Dalam Konteks Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara”, *Tesis*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2020.

### **Internet**

- “Asas-Asas Perjanjian”, <https://mh.uma.ac.id/asas-asas-perjanjian/#:~:text=Asas%20ini%20tercantum%20dalam%20pasal,kemauan%20baik%20dari%20para%20pihak>, diakses Pada 22 November 2023.