

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI LELANG ATAS OBJEK HAK
TANGGUNGAN DALAM PERKARA SERTIFIKAT GANDA**
*LEGAL PROTECTION FOR AUCTION BUYERS ON THE OBJECT OF
MORTGAGE RIGHT IN THE CASE OF DOUBLE CERTIFICATES*

Ni Ketut Devy Ratna Sari, Sudiarto & Djumardin

Magister Kenotariatan Universitas Mataram

Email: devyratna27@gmail.com

Naskah diterima : 20/06/2017; revisi : 25/07/2017; disetujui : 25/08/2017

ABSTRACT

Purposes of this research are to know and analyze the auction buyer's legal protection from the auctioneer and the National Land Agency (BPN) and to know and analyze legal efforts that can be done by the auction buyer to defend civil rights of the auction object; According to the researcher; (1) In the Denpasar District Court Decision Number 83/Pdt.G/2008/PN/Dps, since the buyer purchase the land based on the certificate that should have been destroyed and because the certificate is defect, then the auction buyer does not get legal protection. However, in case of double certificates, legal protection for the auction buyer is repressive legal protection, so as to provide the real protection; (2) legal action by the auction buyer in the case of double certificates in the Denpasar district court decision number 83/Pdt.G/2008/PN.Dps is a judicial review before The Supreme Court.

Keywords: Legal Protection, Auction Buyer, Double Certificates

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis tentang perlindungan hukum pembeli lelang dari pelaksana lelang dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan untuk mengetahui dan menganalisis upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli lelang untuk mempertahankan hak keperdataan atas obyek lelang; Menurut peneliti; (1) Dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 83/Pdt.G/2008/PN/Dps, pemenang lelang membeli tanah berdasarkan sertifikat yang semestinya telah dimusnahkan dan karena sertifikat tersebut cacat secara hukum, maka pembeli lelang tidak mendapatkan perlindungan hukum. Akan tetapi, perlindungan hukum yang dapat diterapkan dalam perkara sertifikat ganda yaitu perlindungan hukum secara represif, sehingga dapat memberikan perlindungan yang secara nyata; (2) bahwa upaya hukum yang dapat dilakukan pembeli lelang dalam perkara sertifikat ganda pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor No.83/Pdt.G/2008/PN.Dps adalah upaya hukum peninjauan kembali ke Mahkamah Agung.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pembeli Lelang, Sertifikat Ganda

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber kehidupan bagi manusia. *“Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang*

*ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya”*¹

Kalau kita berbicara masalah agraria maka tidak akan lepas berbicara masalah hukum, sebab agraria itu sendiri mengandung unsur norma, kaidah atau perilaku seseorang yang ada hubungannya dengan

¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm.18.

tanah.² Masalah tanah tak ada habisnya, karena tanah merupakan hal yang sangat dibutuhkan semua lapisan masyarakat, tidak hanya petani, namun orang umumpun sangat butuh tanah untuk tempat tinggal. Peralihan hak atas tanah banyak terjadi di masyarakat dalam kehidupan sehari-hari, peralihan tersebut sebagai akibat dari peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Salah satu dari perbuatan hukum yang dapat mengalihkan subjek hak milik atas tanah adalah akibat terjadinya pelelangan.

Adanya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, adalah karena adanya kewajiban dari debitur kepada kreditur yang tidak terpenuhi, karena sebelumnya telah dibuat suatu perjanjian antara debitur dan kreditur dengan ditanda tangannya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan didaftarkan di Kantor Pertanahan. Suatu keadaan dimana debitur tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan apa yang telah dijanjikannya, karena kesalahannya dan ia telah ditegur, maka pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan. Adapun yang disebut dengan eksekusi hak tanggungan adalah jika debitur cidera janji maka obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan mendahului dari para kreditur yang lain. Dan pada akhir lelang, pemegang dari lelang tersebut akan mendapatkan risalah lelang.

Setelah mendapatkan risalah lelang, pembeli lelang harus mendaftarkan tanah objek lelang sebagai peralihan hak atas tanah guna pemegang hak mendapatkan perlindungan hukum termasuk hak atas tanah yang diperoleh melalui pelelangan dengan bukti risalah lelang tersebut untuk

mencegah kemungkinan terjadinya sengketa, seperti sengketa sertifikat ganda hak atas tanah. Pendaftaran Tanah adalah tugas dan beban pemerintah. Akan tetapi, untuk mensukseskannya atau keberhasilannya pendaftaran tanah sangat tergantung pada partisipasi aktif dan/atau peranan masyarakat terutama pemegang hak. Sehingga tujuan dari pendaftaran tanah untuk menjamin perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dapat tercapai dengan maksimal.³ Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang tidak mengatur secara khusus mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beriktikad baik, hal itu menyebabkan adanya kekosongan norma yang nantinya akan merugikan pihak pembeli lelang.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, penelitian ini fokus membahas masalah perlindungan hukum pembeli lelang dari pelaksana lelang dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam perkara sertifikat ganda, dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli lelang untuk mempertahankan hak keperdataan atas obyek lelang dalam perkara sertifikat ganda. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang menjadikan data lapangan sebagai pendukung dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan studi kasus, teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan teknik studi dokumen dan teknik wawancara dengan menggunakan analisis kualitatif sebagai analisis bahan hukum.

PEMBAHASAN

PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI LELANG ATAS PERKARA SERTIFIKAT GANDA

² Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 7.

³ Rosandi, Baiq Henni Paramita. "Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan." *Jurnal IUS (Kajian Hukum dan Keadilan)* 4.3 (2016)., hlm.430.

1. Prosedur Lelang Hak Atas Tanah

Di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah di tentukan tahapan-tahapan dalam pelaksanaan lelang barang jaminan. Ada 4 (empat) tahap yang pokok dalam pelaksanaan lelang barang jaminan, yaitu (1) persiapan lelang (2) pelaksanaan lelang (3) risalah lelang, dan (4) pembukuan dan pelaporan lelang, keempat tahap itu di sajikan berikut ini.⁴

1.1 Persiapan Lelang

Persiapan lelang ini diatur dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 62 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pada tahap persiapan ini ada 6 kegiatan yang harus dilakukan, yaitu permohonan lelang, tempat lelang, syarat lelang, penundaan pembatalan lelang, uang jaminan lelang, dan pengumuman lelang.

1.2 Pelaksanaan Lelang

Ada dua macam pelaksanaan lelang barang jaminan, yaitu penyampaian nilai batas barang jaminan dan pelaksanaan lelang.

1.3 Risalah Lelang

Risalah lelang ini diatur dalam Pasal 85 sampai dengan Pasal 96 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Risalah lelang dibuat oleh pejabat lelang.

1.4 Pembukuan dan Laporan Lelang

Setelah pelaksanaan lelang selesai dilakukan, maka Kantor Lelang menyelenggarakan pembukuan dan pelaporan tentang pelaksanaan lelang. Yang membuat pembukuan dan pelaporan adalah Bendaharawan Kantor Lelang. Kewajiban bendaharawan ini adalah:⁵

- a. Melakukan pencatatan semua penerimaan dan pengeluaran uang hasil pelaksanaan lelang;
- b. Membuat laporan/ penanggung jawaban semua penerimaan dan pengeluaran uang hasil pelaksanaan lelang.

2. Indikator Sertifikat Ganda

Sertifikat ganda adalah terjadinya penerbitan lebih dari satu sertifikat pada obyek tanah yang sama. Hal semacam ini disebut pula "Sertipikat Tumpang Tindih (*overlapping*)", baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut.⁶ Pada dasarnya hal ini seharusnya tidak diharapkan terjadi, karena untuk menerbitkan sebuah sertifikat tanah, BPN (Badan Pertanahan Nasional) sebelumnya seharusnya telah melakukan semacam pengecekan ulang pada buku induk tanah tersebut, apakah tercatat telah diterbitkan sertifikat atau belum. Yang mana dalam hal ini sering melibatkan sesama warga atau warga berhadapan dengan korporat dalam konflik kepemilikan tanah tersebut. Dan ujung-ujungnya, mereka yang terkait kasus hukum ini menyelesaikannya ke pengadilan.

Terjadinya sertifikat ganda rata-rata terjadi dibawah tahun 2007, karena banyak petugas ukur yang tidak melakukan pendaftaran peta hasil pengukuran. Sejak tahun 2007 keatas semua petugas ukur wajib melakukan pendaftaran peta hasil

⁵ *Ibid*, hlm. 269-270.

⁶ A.A. Chomzah, Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertipikat dan Permasalahannya, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm.139.

⁴ Salim, HS, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 253.

pengukuran untuk menghindari terjadinya sertifikat ganda hak atas tanah.⁷

Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda adalah :

- 1) Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian dilapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah;
- 2) Adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi;
- 3) Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.⁸
- 4) Kasus penerbitan lebih dari satu sertipikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan. Latar belakang kasus tersebut adalah sengketa harta warisan yaitu oleh pemilik sebelum meninggalnya telah dijual kepada pihak lain (tidak diketahui oleh anak-anaknya) dan telah diterbitkan sertipikat atas nama pembeli, dan kemudian para ahli warisnya mensertipikatkan tanah yang sama, sehingga mengakibatkan terjadi sertipikat ganda, karena sertipikat terdahulu ternyata belum dipetakan.⁹

Sekarang sudah ada kontrol melalui online di Badan Pertanahan Nasional yakni Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) yang sudah ada sejak tahun 2010 yang pengontrolannya hanya dimasing-masing daerah, tetapi sejak tahun 2014 pengontrolannya sudah dari pusat di Jakarta, kontrol ini untuk mencegah terjadinya penerbitan sertifikat ganda.¹⁰

Sebelum adanya Komputerisasi Kantor Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional tidak menutup kenyataan bahwa banyak terjadinya sertifikat ganda, jika salah satu sertifikat sudah di batalkan di Badan Pertanahan Nasional tidak menutup kemungkinan bahwa sertifikat tersebut masih beredar dimasyarakat. Untuk mencegah terjadinya perkara peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memeriksa terlebih dahulu jaminan hak tanggungan yang akan digunakan sebagai jaminan di Badan Pertanahan Nasional. Tapi masih banyak PPAT yang tidak mengecek jaminan hak atas tanah tersebut sehingga bisa menimbulkan perkara. Dan tidak ada sanksi bagi PPAT yang tidak melakukan pengecekan terlebih dahulu sebelum membuat akta. Banyak juga PPAT yang membuat akta terlebih dahulu baru melakukan pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional.¹¹

Terhadap sertipikat ganda, Badan Pertanahan Nasional akan mengadakan penelitian riwayat tanah maupun peruntukannya, dan dengan adanya putusan pengadilan maka Badan Pertanahan Nasional membatalkan salah satu dari sertipikat tersebut. Bapak Arie Hardono juga menjelaskan bentuk tanggung jawab dari BPN jika terjadi sertifikat ganda yang merugikan pembeli lelang adalah tanggung jawab perorangan, dilihat dulu bagaimana kronologi bisa terbit sertifikat ganda tersebut jika karena kelalaian petugas BPN hanya dia yang akan dijadikan saksi di pengadilan dan tidak ada sanksi bagi petugas BPN yang melakukan kelalaian.¹²

3. Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Yang Beriktikad Baik

3.1 Pengertian Pembeli Beriktikad Baik

Dalam Black's Law Dictionary yang dimaksud iktikad baik atau *good faith* adalah:¹³

¹¹ Wawancara dengan Bapak Arie Hardono, Op.Cit.

¹² *Ibid.*

¹³ Bryan A. Garner, Black's Law Dictionary, edisi. ke-9, Thompson Reuters, USA, 2009

⁷ Wawancara dengan Bapak Arie Hardono, A.Ptnh., M.H., Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, pada hari Rabu 22 Maret pada pukul 08.30 di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar.

⁸ A.A. Chomzah, *Op.Cit*, hlm.140.

⁹ Eddy Ruchiyat, Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA No. 5 tahun 1960, Badung, Alumni, 1995, hlm 185

¹⁰ *Ibid.*

A state of mind consisting in (1) honesty in belief or purposes. (2) faithfulness to one's duty or obligation, (3) observance of reasonable commercial standards of fair dealing in a given trade or business, or (4) absence of intent to defraud or to seek unconscionable advantage.

Menurut KUH Perdata frasa “iktikad baik” yang dimaksud dalam doktrin “pembeli beriktikad baik harus dilindungi oleh Undang-Undang” merupakan asas iktikad baik yang memiliki kesamaan fungsi dalam hukum benda, di mana bezit (kedudukan berkuasa) yang diperoleh dengan iktikad baik harus dilindungi oleh Undang-Undang.

3.2 Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang yang Beriktikad Baik

Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beriktikad baik apabila terjadinya sertifikat ganda atas obyek lelang yang mengakibatkan kerugian terhadap pembeli lelang tidak mendapatkan perlindungan hukum yang jelas. Pembeli lelang yang memiliki iktikad baik seharusnya dilindungi oleh Undang-Undang, akan tetapi pada kenyataannya menjadi tidak jelas dan tidak ada perlindungan kepastian hukum yang diterimanya.

Apabila Peraturan Perundang-Undangan tidak ada atau tidak lengkap maka Hakim harus bertindak atas inisiatif sendiri untuk menyelesaikan perkara yang bersangkutan, dengan kata lain artinya hakim harus berperan aktif dalam menentukan atau menetapkan walaupun Peraturan Perundang-Undangan yang ada tidak mengaturnya, tidak lengkap atau mengalami ketidakjelasan sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang yang beriktikad baik disebut sebagai perlindungan hukum represif. Perlindungan represif menurut Philipus M. Hadjon adalah upaya untuk mendapatkan

perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan.¹⁴

Apabila melihat dari teori perlindungan hukum dari Philipus M. Hadjon yaitu perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum represif dikaitkan dengan perlindungan hukum pembeli lelang maka:

1. Perlindungan hukum preventif artinya ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan terhadap perbuatan melawan hukum. Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang sampai saat ini belum diatur artinya bahwa perlindungan hukum pembeli lelang sebelum terjadinya pelelangan untuk mencegah adanya perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan pembeli lelang yang beriktikad baik belum diatur dalam Undang-Undang. Hal ini merupakan kelemahan pada Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur tentang lelang karena Peraturan Perundang-Undangan tersebut dapat dikatakan sudah terlalu lama dan membutuhkan adanya pembaharuan hukum.
2. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya dilembaga peradilan. Perlindungan hukum yang represif apabila dikaitkan dengan pelaksanaan lelang maka perlindungan hukum represif kepada pembeli lelang telah diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yaitu karena lelang merupakan jual beli seperti jual beli perdata pada umumnya maka upaya hukum yang ada adalah seperti pada upaya hukum pada hukum acara perdata yaitu melalui banding dan kasasi. Peraturan pelaksanaan lelang yang ada selama ini tidak memberikan perlindungan

¹⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkup Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 2.

kepada pembeli lelang artinya bahwa hak dari pemenang lelang yang beritikad baik tidak mendapatkan perlindungan hukum yang jelas. Pemerintah seharusnya membuat Undang-Undang tentang Lelang yang mengatur mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik, sehingga memberikan kepastian hukum secara nyata dan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik menguasai objek tanah yang telah dibelinya.

Perlindungan terhadap pembeli lelang ternyata tidak dilindungi, sebagaimana dalam kasus sertifikat ganda membuat posisi pembeli lelang tidak terlindungi secara hukum. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 83/Pdt.G/2008/PN/Dps, pembeli membeli tanah berdasarkan sertifikat yang semestinya telah dimusnahkan dan dikarenakan sertifikat tersebut cacat secara hukum, maka secara legalitas formal pembeli yang beritikad baik tidak mendapatkan suatu perlindungan hukum yang secara pasti dan nyata yang dikarenakan tidak adanya aturan yang mengatur.

Akan tetapi, dalam hal ini menurut penulis perlindungan hukum yang dapat diterapkan dalam perkara sertifikat ganda untuk melindungi pembeli lelang yaitu perlindungan hukum secara represif, sehingga dapat memberikan perlindungan yang secara nyata dan memberikan keadilan serta kepastian hukum bagi pembeli lelang.

UPAYA HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PEMBELI LELENG

Upaya hukum merupakan upaya yang diberikan oleh Undang-Undang kepada seseorang atau badan hukum untuk hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai tempat bagi pihak-pihak yang tidak puas dengan putusan hakim yang dianggap tidak sesuai dengan apa yang diinginkan, tidak memenuhi rasa keadilan,

karena hakim juga seorang manusia yang dapat melakukan kesalahan sehingga salah memutuskan atau memihak salah satu pihak.

Upaya hukum dibedakan antara upaya hukum terhadap upaya hukum biasa dengan upaya hukum luar biasa.

1. Upaya Hukum Biasa

Pada dasarnya menanggukkan eksekusi. Dengan pengecualian yaitu apabila putusan tersebut telah dijatuhkan dengan ketentuan dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau *uitbovenbaar bij voorraad* dalam Pasal 180 ayat (1) HIR jadi meskipun dilakukan upaya hukum, tetap saja eksekusi berjalan terus.

Merupakan upaya hukum yang digunakan untuk putusan yang belum berkekuatan hukum tetap. Upaya ini mencakup:

a. Perlawanan/Verzet

Suatu upaya hukum terhadap putusan di luar hadirnya tergugat (putusan verstek). Dasar hukum verzet dapat dilihat di dalam Pasal 129 HIR. Verzet dapat dilakukan dalam tempo/tenggang waktu 14 hari (termasuk hari libur) setelah putusan verstek diberitahukan atau disampaikan kepada tergugat karena tergugat tidak hadir.

b. Banding

Adalah upaya hukum yang dilakukan apabila salah satu pihak tidak puas terhadap putusan Pengadilan Negeri. Dasar hukumnya adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan.

c. Kasasi

Menurut Pasal 29 dan 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 Kasasi

adalah pembatalan putusan atas penetapan pengadilan dari semua lingkungan peradilan dalam tingkat peradilan akhir.

2. Upaya Hukum Luar Biasa

Disebut upaya hukum luar biasa karena:

- a. Diajukan dan ditujukan terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap.
- b. Upaya ini hanya dapat dilakukan dalam keadaan tertentu, bukan terhadap semua putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap.
- c. Upaya hukum luar biasa diajukan kepada mahkamah agung sebagai pemeriksa, serta pembuat keputusan sebagai instansi pertama dan terakhir.

Upaya hukum luar biasa dilakukan terhadap putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pada dasarnya upaya hukum ini tidak menanggihkan eksekusi. Mencakup:

1) Peninjauan kembali (*request civil*)

Apabila terdapat hal-hal atau keadaan-keadaan yang ditentukan dengan Undang-Undang, terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dimintakan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung dalam perkara perdata dan pidana oleh pihak-pihak yang berkepentingan.¹⁵ (Pasal 66-77 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004).

2) Perlawanan pihak ketiga (*denderverzet*) terhadap sita eksekutorial

Terjadi apabila dalam suatu putusan pengadilan merugikan kepentingan dari pihak ketiga, maka pihak ketiga

tersebut dapat mengajukan perlawanan terhadap putusan tersebut. Dasar hukumnya adalah 378-384 Rv dan Pasal 195 (6) HIR. Dikatakan sebagai upaya hukum luar biasa karena pada dasarnya suatu putusan hanya mengikat pihak yang berperkara saja (pihak penggugat dan tergugat) dan tidak mengikat pihak ketiga (tapi dalam hal ini, hasil putusan akan mengikat orang lain/pihak ketiga, oleh sebab itu dikatakan luar biasa). *Denderverzet* diajukan ke Pengadilan Negeri yang memutus perkara tersebut pada tingkat pertama.

Upaya hukum yang dilakukan pembeli lelang jika dirugikan adalah menuntut bank yang memohon melakukan pelelangan ke KPKNL, dan jika KPKNL dijadikan turut tergugat maka dalam pengadilan lembaga KPKNL hanya memberikan keterangan yang sebenarnya sesuai dengan fakta dan kenyataan yang ada. Yang dikarenakan uang yang diterima oleh pihak KPKNL atas hasil lelang sudah dibayarkan sepenuhnya kepada pihak bank yang melakukan likuidasi, maka dalam hal ini pihak KPKNL hanya dijadikan sebagai pelaksananya lelang.¹⁶

Dalam perkara No. 83/Pdt.G/2008/PN.Dps pembeli lelang dalam hal ini sebagai Tergugat hanya melakukan upaya hukum peninjauan kembali setelah dikalahkan dalam putusan pengadilan yang menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik No.312 atas nama Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum. Setelah mengajukan peninjauan kembali Mahkamah Agung dalam Peninjauan Kembali mengalahkan Tergugat/Pemohon Peninjauan Kembali. Salah satu pertimbangannya, bukti baru yang diajukan tidak menentukan, karena tidak

¹⁵ Parman Soeparman, Pengaturan Hak Mengajukan Upaya Hukum Peninjauan Kembali Dalam Perkara Pidana Bagi Korban Kejahatan, PT. Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm. 46

¹⁶ Wawancara dengan Bapak Syamsudin, Kepala Kantor KPKNL Denpasar, hari Selasa tanggal 21 Maret 2017 pada pukul 08.45 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar.

mengubah fakta bahwa SHM No. 312 (obyek lelang) adalah cacat hukum.

SIMPULAN

Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang dalam kasus sertifikat ganda membuat posisi pembeli lelang tidak terlindungi secara hukum. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 83/Pdt.G/2008/PN/Dps, pemenang lelang membeli tanah berdasarkan sertifikat yang semestinya telah dimusnahkan dan karena sertifikat tersebut cacat secara hukum, maka pembeli lelang tidak mendapatkan perlindungan hukum baik dari pelaksana lelang dalam hal ini KPKNL maupun dari Badan Pertanahan Nasional. Akan tetapi, perlindungan hukum yang dapat diterapkan dalam perkara sertifikat ganda untuk melindungi pembeli lelang yaitu perlindungan hukum secara represif, sehingga dapat memberikan perlindungan yang secara nyata dan memberikan keadilan serta kepastian hukum bagi pembeli lelang.

Upaya hukum yang dapat dilakukan pembeli lelang untuk mempertahankan hak keperdataan atas obyek lelang dalam perkara sertifikat ganda Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor No.83/Pdt.G/2008/PN.Dps yang mana pembeli lelang dalam hal ini sebagai Tergugat hanya melakukan upaya hukum peninjauan kembali setelah dikalahkan dalam putusan pengadilan yang telah menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik No.312 atas nama Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku, Jurnal, Tesis, Dan Artikel

- A. Garner, Bryan, 2009, *Blacks Law Dictionary*, edisi. ke-9, Thompson Reuters, USA.
- Chomzah, A.A, 2002, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertipikat*

dan Permasalahannya, Prestasi Pustaka, Jakarta.

Eko Supriyadi, Bambang, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Harsono, Boedi, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

Rosandi, Baiq Henni Paramita. "Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan." *Jurnal IUS (Kajian Hukum dan Keadilan)* 4.3 (2016).

H.S, Salim, 2016, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

M. Hadjon, Philipus, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkup Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya.

Ruchiyat, Eddy, 1995, *Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA No. 5 tahun 1960*, Badung, Alumni.

Soeparman, Parman, 2009, *Pengaturan Hak Mengajukan Upaya Hukum Peninjauan Kembali Dalam Perkara Pidana Bagi Korban Kejahatan*, PT. Refika Aditama, Bandung.

Perundang-Undangan

Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 8, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor

4358.

Indonesia, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016, Nomor 270.