

Analisis Onrechtmatige Daad Sebagai Kausa Dalam Pembatalan Risalah Lelang

Durra Aliefa Susilo*

*Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Indonesia,
durraaliefasusilo@mail.ugm.ac.id*

Gabriella Talentina

*Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Indonesia,
gabriella.talentina@mail.ugm.ac.id*

Nadya Puteri Andreza

*Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Indonesia,
nadyaputeriandreza@mail.ugm.ac.id*

Riska Rani

*Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Indonesia,
riskarani@mail.ugm.ac.id*

Abstract. Auction as a legal institution in Indonesia has been regulated since the Dutch East Indies colonial period, with a legal basis that is still valid today. Auction is a way to reach a favourable agreement for the seller by gathering prospective buyers. One of the main problems in the implementation of the auction is the existence of unlawful acts (*onrechtmatige daad*), which is often the basis for a lawsuit to cancel the auction. In the context of Indonesian law, the determination of *onrechtmatige daad* against the cancellation of auction minutes refers to Article 1365 of the Indonesian Burgerlijk Wetboek. To determine an action as *onrechtmatige daad*, conditions such as the existence of an act (*daad*), fault (*schuld*), loss (*schade*), and causality must be fulfilled. The legal process related to auctions also involves legal provisions that regulate the procedures and conditions for implementation, such as the use of appraisal services to determine the limit price, as well as the existence of auction minutes as authentic evidence containing details of the auction process and results.

Keywords: auction, *onrechtmatige daad*, burgerlijk wetboek

Abstrak. Lelang sebagai institusi hukum di Indonesia telah diatur sejak masa kolonial Hindia Belanda, dengan dasar hukum yang masih berlaku hingga sekarang. Lelang merupakan cara untuk mencapai kesepakatan yang menguntungkan bagi penjual dengan mengumpulkan para calon pembeli. Salah satu permasalahan utama dalam pelaksanaan lelang adalah adanya tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yang sering kali menjadi dasar bagi gugatan pembatalan lelang. Dalam konteks hukum Indonesia, penentuan *onrechtmatige daad* terhadap pembatalan risalah lelang mengacu pada Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* Indonesia. Untuk menentukan suatu tindakan sebagai *onrechtmatige daad*, harus terpenuhi syarat-syarat seperti adanya perbuatan (*daad*), kesalahan (*schuld*), kerugian (*schade*), dan kausalitas (hubungan sebab-akibat). Proses hukum terkait lelang juga melibatkan ketentuan hukum yang mengatur prosedur dan syarat pelaksanaannya, seperti penggunaan jasa penilai untuk menentukan harga limit, serta keberadaan risalah lelang sebagai bukti autentik yang memuat detail proses dan hasil lelang.

Kata Kunci: lelang, *onrechtmatige daad*, burgerlijk wetboek

Submitted: 19 June 2024 | Reviewed: 7 July 2024 | Revised: 2 September 2025 | Accepted: 7 October 2025

PENDAHULUAN

Lelang sebagai institusi hukum telah diatur dalam undang-undang sejak masa Pemerintahan Kolonial Hindia Belanda, dengan peraturan yang tercantum dalam *Vendu Reglement* (VR) yang diumumkan dalam *Staatsblad* 1908 nomor 189, dan perubahannya masih berlaku hingga sekarang. Menurut Polderman, lelang adalah sarana untuk mencapai kesepakatan yang paling menguntungkan bagi penjual dengan cara mengumpulkan para calon pembeli. Syarat utamanya adalah mengumpulkan peminat untuk membuat perjanjian jual beli yang paling menguntungkan bagi penjual.¹ Sebagai negara hukum (*rechtstaat*), setiap warga negara yang merasa haknya dilanggar berhak mengajukan gugatan atau bantahan ke pengadilan sebagai cara untuk menyalurkan hak-haknya yang terlanggar. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang umumnya disebabkan oleh tindakan melawan hukum (PMH). Sehingga, gugatan muncul ketika seseorang merasa tidak puas.

Proses lelang dilakukan melalui penjualan di muka umum. Menurut Polderman, penjualan di muka umum adalah "cara untuk mencapai kesepakatan yang paling menguntungkan bagi penjual dengan mengumpulkan para peminat. Syarat utamanya adalah mengumpulkan peminat untuk membuat perjanjian jual beli yang paling menguntungkan bagi penjual".² Ketika lelang dilaksanakan, acara lelang menjadi tanggung jawab pejabat lelang (*Vendu Meester*) sebagaimana diatur dalam *Vendu Reglement*. Pejabat ini adalah orang yang secara khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ada 3 syarat untuk dilakukan penjualan umum, yaitu:

1. Penjualan harus selengkap mungkin.
2. Ada kehendak untuk mengikat diri.

¹ Rochmat Soemitro, *Peraturan Dan Instruksi Lelang: Stb.08-189 Peraturan Lelang/Vendureglement (Penjualan Di Muka Umum Di Indonesia)* Sebagaimana Telah Diubah Dengan Stb. 40-56 Jo. Stb 41-3, (Bandung: Eresco, 1987), n.d.

² Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2014).

3. Bahwa pihak lainnya (pembeli) yang akan mengadakan/melakukan perjanjian dapat ditunjuk sebelumnya.³

Berdasarkan hal tersebut, terdapat beberapa unsur pokok dalam pengertian lelang yang pada prinsipnya meliputi waktu dan tempat tertentu, pelaksanaan di depan umum dengan mengumpulkan peminat melalui pengumuman, dilakukan dengan penawaran tertulis dan/atau lisan, serta penawaran tertinggi yang dinyatakan sebagai pemenang. Berdasarkan pengertian yang telah dijelaskan di atas, lelang dapat diartikan sebagai "penjualan barang di muka umum yang didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman, dilakukan oleh dan/atau di hadapan pejabat lelang, dengan tujuan mencapai harga optimal melalui penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan/atau tertulis.

Tanggung jawab pejabat lelang terhadap keabsahan dokumen lelang sangatlah penting, baik dari perspektif pejabat lelang itu sendiri, pihak-pihak terkait, maupun pihak ketiga yang berkepentingan. Hal ini menyangkut sejauh mana pejabat lelang bertanggung jawab dan harus melakukan verifikasi atas keabsahan dokumen lelang untuk menghindari atau mengurangi potensi sengketa yang dapat timbul setelah pelaksanaan lelang.⁴ Pelelangan umum yang dimaksud dalam Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan proses penjualan obyek yang terikat dengan hak tanggungan, yang dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Dalam pelaksanaan eksekusi lelang tersebut, KPKNL berhak untuk menarik biaya lelang. Sebelum lelang dilaksanakan, pejabat lelang atau juru lelang harus mengumumkan acara lelang melalui media massa. Hal ini bertujuan untuk memberikan informasi kepada masyarakat luas dan memberi kesempatan kepada pihak yang merasa dirugikan untuk menyampaikan sanggahan atau keberatan melalui proses hukum di pengadilan negeri.⁵

⁴ Eko Setyo Pambudi and M Irnawan Darori, "Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Lelang Terhadap Keabsahan Dokumen Dalam Pelelangan (Studi KPKNL Madiun)," *Reportorium* IV, no. 2 (2017): 118–24, <https://jurnal.uns.ac.id/reportorium/article/view/18262>.

⁵ Muhammad Ilham and Maria Selviana Br. Sembiring, "Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan," *Indonesia Journal of Business Law* 2, no. 2 (2023): 80–99, <https://doi.org/10.47709/ijbl.v2i2.2780>.

Proses lelang yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait dalam jaminan hak tanggungan mengakibatkan peralihan hak atas obyek lelang dari penjual kepada pemenang lelang. Boedi Harsono membedakan peralihan hak atas tanah menjadi dua jenis, yaitu peralihan hak karena pewarisan tanpa wasiat dan peralihan hak karena pemindahan hak. Salah satu bentuk pemindahan hak tersebut bisa terjadi melalui jual beli, karena jual beli adalah suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain".⁶

Peralihan hak atas tanah melalui lelang adalah tindakan hukum yang sah apabila memenuhi persyaratan yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Sesuai dengan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika terdapat kutipan risalah lelang yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang. Namun, proses peralihan hak ini dapat menimbulkan berbagai masalah baru, seperti ketidakmampuan pemenang lelang atau pembeli untuk menguasai obyek yang telah dilelang, atau bahkan pembatalan lelang berdasarkan keputusan Pengadilan Negeri.⁷

Setiap pelaksanaan lelang, pejabat lelang atau juru lelang adalah pejabat umum yang membuat akta autentik berdasarkan undang-undang di wilayah kerjanya, dalam hal ini yaitu akta risalah lelang.⁸ Kata akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sudah asing lagi bagi praktisi hukum yang banyak berhubungan dengan pengadilan, Notaris dan PPAT.⁹ Pengertian Risalah Lelang menurut Pasal 1 angka 16 Kep. Menkeu adalah "berita acara pelaksanaan lelang, yang dibuat oleh Pejabat Lelang, mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskract, probatory*

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2004).

⁷ 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)," *Journal Hukum*, 2014, 3–4.

⁸ Vara Gusty et al., "KAJIAN HUKUM KEKUATAN AKTA RISALAH LELANG DALAM PERKARA PERDATA," 2014.

⁹ Gunawan Djajaputra, "ANALISIS TANGGUNG JAWAB PEJABAT LELANG KELAS I ATAS KESALAHAN REDAKSIONAL RISALAH LELANG TERKAIT EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI PERMOHONAN KEPADA KETUA PENGADILAN (STUDI KASUS: PENETAPAN NOMOR 02/EKS.HT/2018/PN.SNT) Lavetta" 4 (2021): 2812–36.

force) yang sempurna (*volledig, complete*) bagi para pihak". Pasal 35 Peraturan Lelang (St. 1908 No. 189 jo St. 1940 No. 56) mengatakan:

1. Memerintahkan Pejabat Lelang membuat Risalah Lelang
2. Pembuatan Risalah Lelang bersifat *imperative*, karena merupakan bukti autentikasi pelaksanaan lelang.¹⁰

Untuk memenuhi unsur agar risalah lelang memiliki ciri autentik¹¹, risalah lelang harus disusun dan disahkan oleh pejabat lelang dalam format yang ditetapkan oleh perundang-undangan, sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Selain itu, risalah lelang harus dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat alat bukti tertulis dan autentik dalam bidang hukum perdata, sehingga menjadikannya akta otentik. Risalah lelang juga harus dibuat di hadapan pejabat lelang yang berwenang di wilayah atau tempat di mana barang atau objek tersebut berada, sehingga tidak dapat dibuat oleh pejabat umum lainnya yang tidak memiliki kewenangan.

Akta risalah lelang memuat segala hal mengenai proses pelaksanaan lelang dari awal hingga akhir. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata, sebuah akta dapat dinyatakan sebagai akta autentik jika memenuhi syarat mutlak yaitu:

1. Akta dibuat oleh dan atau dihadapan pejabat-pejabat umum.
2. Akta dibuat dan diresmikan dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
3. Pejabat umum yang membuat akta tersebut berada di wilayah kewenangannya.

Berdasarkan uraian tersebut, jika tidak terpenuhinya ketiga syarat yang disebutkan di atas, maka suatu akta dapat dikategorikan sebagai akta di bawah tangan. Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Akta Notaris adalah "akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris sesuai dengan bentuk dan tata cara yang diatur dalam Undang-Undang ini." Ada dua jenis akta notaris, yaitu

¹⁰ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2006).

¹¹ T. & R. S. Mohamad Erik, "Karakteristik Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik," *Jurnal Hukum Jatiswara* 33, no. 2 (n.d.): 12.

akta yang dibuat oleh notaris sendiri (akta *relaas* atau akta pejabat) dan akta yang dibuat di hadapan notaris atas kehendak para pihak (akta *partij*).¹²

Akta risalah lelang, dalam sifatnya sebagai akta autentik, memiliki kegunaan yang penting bagi berbagai pihak terlibat. Bagi pihak penjual, akta tersebut dapat digunakan sebagai bukti bahwa penjualan telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur lelang yang berlaku. Sementara itu, bagi pembeli, akta risalah lelang merupakan bukti sah atas pembelian yang dilakukan, yang nantinya digunakan untuk proses pengalihan kepemilikan atau balik nama atas obyek yang dibeli tersebut.¹³ Oleh karena itu, akta risalah lelang merupakan bukti yang sangat kuat mengenai isi yang tercantum di dalamnya. Sebagai akta autentik, akta risalah lelang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini berarti jika terjadi sengketa di kemudian hari, isi akta risalah lelang tersebut tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat-alat pembuktian lainnya.¹⁴

Tanpa adanya Risalah Lelang, pelaksanaan penjualan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang tidak sah (*invalid*). Tanpa dokumen ini, tidak ada catatan resmi yang memuat detail tentang transaksi yang terjadi. Hal ini dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum karena tidak ada bukti yang jelas mengenai proses dan hasil lelang yang dilakukan.¹⁵ Ketidakpastian dalam pelaksanaan lelang yang tidak disertai dengan Risalah Lelang sering kali menyebabkan adanya perlawanan terhadap keputusan lelang melalui gugatan pembatalan lelang. Ketika gugatan diajukan terhadap pelaksanaan lelang yang dilakukan tanpa Risalah Lelang, besar kemungkinan hal ini akan berdampak pada keabsahan lelang tersebut. Tanpa dokumen resmi yang mencatat proses lelang, validitas dan legalitas pelaksanaan lelang menjadi dipertanyakan, meningkatkan risiko pembatalan oleh pihak pengadilan.

¹² Anonim, "Perbedaan Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Dengan Akta Yang Dibuat Di Hadapan Notaris," n.d., <https://www.hukumonline.com>.

¹³ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009).

¹⁴ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2009).

¹⁵ M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, h. 170.

Dalam praktiknya, lelang dilakukan di muka umum dan diselenggarakan oleh pejabat lelang (*Vendu Meester*) yang memiliki wewenang untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, dalam pelaksanaannya, sering kali muncul berbagai permasalahan yang memicu ketidakpuasan pihak-pihak yang terlibat, terutama ketika terjadi perbuatan melawan hukum. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang sering kali didasarkan pada pelanggaran prosedural atau substansial yang dilakukan oleh pejabat lelang atau pihak terkait.

Seiring waktu, proses lelang di Indonesia mengalami banyak perkembangan dan penyesuaian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk dalam hal pengumuman lelang, penentuan harga lelang, dan pembuatan risalah lelang sebagai bukti autentik pelaksanaan lelang. Meskipun demikian, permasalahan dalam pelaksanaan lelang tetap sering terjadi, baik karena ketidakpatuhan terhadap prosedur yang ditetapkan maupun karena sengketa kepemilikan atas objek lelang.

Salah satu kasus pembatalan risalah lelang yang terjadi tidak sesuai dengan prosedur lelang yang di tetapkan dalam peraturan perundang-undangan pada perkara yang dipersidangkan oleh Pengadilan Negeri Tanggerang, sebagaimana dalam Putusan Nomor 791/Pdt.G/2022/PN. Kasus ini menggambarkan sengketa hukum terkait pelaksanaan lelang tanah di Desa Mekarsari, Kecamatan Rajeg, yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB). Meskipun tanah tersebut secara sah dimiliki oleh Penggugat berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPH), pelaksanaan lelang dilakukan tanpa menggunakan jasa penilai sebagaimana disyaratkan oleh Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020, dan tanpa surat keterangan yang lengkap dari Lurah setempat. Putusan Pengadilan Pajak yang mengabulkan permohonan pembatalan SKPKB oleh Penggugat menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki hutang pajak, sehingga dasar pelaksanaan lelang menjadi tidak sah. Akibatnya, lelang tersebut dinyatakan batal dan sertifikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan untuk Tergugat III tidak memiliki kekuatan hukum. Tindakan Tergugat III dalam menguasai dan mensertifikasikan tanah tersebut tanpa dasar hukum yang sah dinyatakan sebagai

perbuatan melawan hukum, sehingga objek sengketa harus dikembalikan kepada Penggugat. Analisis lebih mendalam terhadap kasus ini mencakup evaluasi keabsahan prosedur lelang berdasarkan peraturan yang berlaku, implikasi putusan pengadilan terhadap hak kepemilikan, dan konsekuensi hukum dari tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III. Berdasarkan uraian di atas penelitian ini akan membahas permasalahan tersebut. Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah *pertama* bagaimana kajian yuridis dalam menentukan adanya *onrechtmatige daad* terhadap putusan pembatalan risalah lelang? *Kedua*, bagaimana kajian yuridis terhadap Putusan No. 791/Pdt.G/2022/PN.Tng ketidaksesuaian prosedur pembuatan risalah Lelang sebagai kausa pembatalan risalah lelang oleh hakim serta implikasi terhadap pembatalan tersebut?

TUJUAN PENULISAN

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis *pertama*, aspek yuridis yang terkait dengan adanya *onrechtmatige daad* dalam konteks putusan pembatalan risalah lelang. *Kedua*, implikasi dari ketidaksesuaian prosedur dalam pembuatan risalah lelang yang menjadi alasan hakim untuk membatalkan risalah lelang dalam Putusan No. 791/Pdt.G/2022/PN.Tng.

METODE PENELITIAN

Penelitian yang dilakukan dalam penulisan karya ilmiah ini adalah penelitian Yuridis Normatif. Penelitian Yuridis Normatif adalah suatu prosedur ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dari sisi normatifnya yang obyeknya adalah hukum itu sendiri.¹⁶ Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). *Statute approach* digunakan untuk meneliti bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas

¹⁶ Johnny Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Bayumedia, 2011).

pembatalan risalah lelang, serta kedudukan obyek lelang akibat dari adanya pembatalan eksekusi risalah lelang sebagaimana hal tersebut belum sepenuhnya diatur dalam hukum positif Indonesia. Sedangkan *Case approach* digunakan untuk menganalisis apakah dasar pertimbangan hakim telah sesuai dengan hukum positif Indonesia dalam putusan No. 791/Pdt.G/2022/PN.Tng tentang pembatalan risalah lelang eksekusi. Pertimbangan yang digunakan dalam menentukan jenis penelitian ini adalah analisis terhadap pembatalan risalah lelang yang tidak sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan dalam hukum positif Indonesia yang mengatur tentang akibat hukum dari adanya pembatalan eksekusi risalah lelang.

PEMBAHASAN

Kajian Yuridis Dalam Menentukan *Onrechtmatige Daad* Terhadap Pembatalan Risalah Lelang

Sebagai negara hukum (*rechtstaat*), Indonesia memberikan perlindungan berupa upaya hukum kepada masyarakatnya. Upaya hukum ini dapat dilakukan oleh warga negara apabila terdapat ketidakpuasan, termasuk melalui gugatan terhadap pelaksanaan lelang yang mayoritas disebabkan oleh perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).¹⁷ Salah satu perkembangan penting dalam teori hukum adalah pemahaman tentang perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Awalnya, pengertian melawan hukum hanya diartikan secara sempit sebagai perbuatan yang melanggar undang-undang. Namun, kemudian Hoge Raad dalam kasus terkenal Lindenbaum melawan Cohen memperluas pengertian ini, sehingga mencakup tidak hanya pelanggaran undang-undang, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar norma kepatutan, kehatihan, dan kesesiliaan dalam interaksi antara sesama warga masyarakat dan terhadap

¹⁷ Jordy Herry Christian, “Kajian Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Faktor Pembatalan Lelang Atas Objek Jaminan,” *Lex Scientia Law Review* 3, no. 2 (2019): 205–18, <https://doi.org/10.15294/lesrev.v3i2.35401>.

benda orang lain.¹⁸ Penentuan ada tidaknya perbuatan melawan hukum tidak terlepas dari Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* Indonesia yang menyatakan: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

Dari klausul Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* Indonesia, kita dapat menyimpulkan bahwa untuk menyatakan adanya perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) harus memenuhi unsur kumulatif, yaitu adanya perbuatan (*daad*), kesalahan (*schuld*), kerugian (*schade*), dan kausalitas (*causaliteit*). Dalam pengertian yang lebih sempit, perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatige daad* dapat diartikan sebagai tindakan seseorang yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.¹⁹ Secara terminologi, "Perbuatan Melawan Hukum" adalah terjemahan dari istilah *onrechtmatige daad*, yang dapat ditemukan dalam Buku Ketiga *Burgerlijk Wetboek* tentang Perikatan²⁰. Di Belanda, perkembangan sejarah pengertian *onrechtmatige daad* terbagi menjadi tiga periode waktu.²¹

Perkembangan sejarah pengertian *onrechtmatige daad* di Belanda terbagi menjadi tiga periode waktu. Sebelum tahun 1838, kodifikasi yang terjadi pada tahun tersebut membawa perubahan besar terhadap pengertian *onrechtmatige daad*, yang pada saat itu diartikan sebagai *onwetmatige daad* (perbuatan yang melanggar UU), dengan arti bahwa perbuatan tersebut hanya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Pada periode tahun 1838 hingga 1919, pengertian PMH (*onrechtmatige daad*) menjadi lebih luas, mencakup pelanggaran terhadap hak subjektif. Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* Indonesia mengartikan PMH sebagai perbuatan atau tindakan yang melawan hukum (*culpa in committendo*), sedangkan Pasal 1366 *Burgerlijk Wetboek* Indonesia mengartikan PMH sebagai perbuatan melawan hukum dengan cara melalaikan (*culpa in omissiende*). Setelah tahun 1919, terjadi penafsiran yang lebih luas terhadap PMH

¹⁸ Sedyo Prayogo, "Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian," *Jurnal Pembaharuan Hukum* 3, no. 2 (2016): 280, <https://doi.org/10.26532/jph.v3i2.1453>.

¹⁹ H. F. A Volmar, *Pengantar Study Hukum Perdata* (Jakarta: Rajawali Pers, 2004).

²⁰ Prayogo, "Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian."

²¹ Febriliana, "Perbuatan Melawan Hukum Dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang Di KPKNL," *Artikel DJKN*, 2017, 12.

pada Pasal 1365 KUHPer Indonesia melalui putusan Hoge Raad. Pada periode ini, pengertian PMH tidak hanya sebatas melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang tertulis, tetapi juga mencakup perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, yang juga dapat dikategorikan sebagai PMH (*onrechtmatige daad*). Selain itu, perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan yang bertentangan dengan kewajiban pelaku, serta yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain dapat dikategorikan sebagai PMH (*onrechtmatige daad*) karena pengertian PMH (*onrechtmatige daad*) mengalami perluasan. Untuk mengkaji apakah suatu perbuatan (*daad*) tersebut dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*), maka syarat yang harus terpenuhi adalah:

1. Perbuatan (*daad*)

Pengertian dalam arti yang lebih luas perbuatan melawan hukum mengacu pada pelanggaran terhadap peraturan yang berlaku. Perbuatan ini dapat dibedakan menjadi dua jenis: perbuatan yang terlihat secara aktif dan tidak aktif. Dalam konteks *onrechtmatige daad* (PMH), tidak ada unsur persetujuan atau kesepakatan yang terlibat, juga tidak ada unsur penyebab yang diperbolehkan. Dalam konteks lelang, *onrechtmatige daad* sering kali merujuk pada penetapan harga lelang yang terlalu rendah, di bawah nilai pasar objek yang dilelang, yang bertentangan dengan asas kepatutan, asas kewajaran, dan dapat melanggar hak milik pemilik atas barang tersebut.. Selain itu, hal tersebut juga bertentangan dengan kewajiban hukum bagi kreditur selaku penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang (nilai limit) sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK). Tindakan ini akhirnya juga bertentangan dengan asas kepatutan dalam masyarakat.²² Perluasan definisi dari *onrechtmatige daad* juga mencakup makna bahwa perbuatan tersebut tidak hanya melanggar peraturan perundang-undangan yang tertulis, tetapi juga termasuk pelanggaran terhadap hak, kewajiban, kesusilaan, dan norma-norma sosial.

²² Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum-Pendekatan Kontemporer*, ed. Aditya Bakti (Bandung, 2013).

Dalam konteks pelaksanaan lelang, perbuatan yang melawan hukum dapat berupa pelanggaran terhadap peraturan yang berlaku, penetapan nilai limit yang tidak wajar, atau tidak memenuhi prosedur yang telah ditentukan. Pada kasus ini, perbuatan yang dipermasalahkan meliputi:

a. Penetapan Harga Limit Tanpa Jasa Penilai

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020, setiap pelaksanaan lelang harus menggunakan jasa penilai untuk menentukan harga limit. Dalam kasus ini, harga limit ditentukan oleh Camat Rajeg tanpa menggunakan jasa penilai yang sah, yang melanggar ketentuan tersebut.

b. Ketiadaan Surat Keterangan dari Lurah

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 dan Surat Edaran Bersama Kepala Badan Urusan Piutang Negara dan Lelang Negara dan Direktorat Jenderal Pajak No: SE-214/PJ199, SE-17/PN/1999, setiap lelang tanah yang belum bersertifikat harus dilengkapi dengan surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah. Dalam kasus ini, pelaksanaan lelang tidak dilengkapi dengan surat keterangan dari Lurah Mekarsari.

c. Pembatalan Dasar Hukum Lelang

Permohonan lelang oleh Tergugat I didasarkan pada Surat Ketetapan Pajak yang telah dibatalkan oleh Pengadilan Pajak. Pembatalan ini berarti dasar hukum untuk pelaksanaan lelang tidak lagi valid.

Perbuatan-perbuatan di atas menunjukkan adanya pelanggaran terhadap ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

2. Adanya Kesalahan (*schuld*)

Syarat kedua yang harus dipenuhi adalah adanya kesalahan (*schuld*), dalam hal ini berarti perbuatan pelaku harus mengandung unsur sengaja atau lalai. Perbuatan dapat dipertanggungjawabkan oleh pelaku apabila dalam perbuatan tersebut terdapat unsur kesengajaan atau kelalaian. Dalam perkara lelang, kebanyakan

penggugat selalu mendalilkan bahwa adanya suatu atau lebih kesalahan (*schuld*) dalam konteks pembuatan dokumen yang menjadi persyaratan lelang.

Kesalahan dalam konteks *onrechtmatige daad* dapat berupa kesengajaan atau kelalaian. Dalam kasus ini, kesalahan dapat diidentifikasi melalui beberapa tindakan berikut:

a. Kelalaian Menggunakan Jasa Penilai

Pihak yang bertanggung jawab atas pelaksanaan lelang lalai dalam menggunakan jasa penilai yang diwajibkan oleh peraturan, menunjukkan adanya unsur kelalaian dalam penetapan harga limit.

b. Kelalaian Melengkapi Dokumen

Kelalaian dalam melengkapi dokumen penting seperti surat keterangan dari Lurah juga menunjukkan adanya kesalahan dalam prosedur pelaksanaan lelang.

c. Kesengajaan Meneruskan Lelang Berdasarkan Surat Ketetapan Pajak yang Tidak Valid

Setelah Pengadilan Pajak membatalkan Surat Ketetapan Pajak, meneruskan pelaksanaan lelang dengan dasar hukum yang sudah tidak valid menunjukkan adanya unsur kesengajaan atau kelalaian yang berat.

Kesalahan-kesalahan ini memperkuat klaim bahwa pelaksanaan lelang tersebut dilakukan dengan mengandung unsur kesengajaan atau kelalaian yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

3. Kerugian (*schade*)

Syarat ketiga dari *onrechtmatige daad* adalah adanya kerugian (*schade*) yang diderita oleh korban atau penggugat. Kerugian ini menurut Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* Indonesia dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu kerugian *materiil* (berupa kerugian dalam bentuk uang atau benda) dan *immateriil* (berupa kerugian yang tidak dapat dinilai dengan uang seperti nama baik atau penderitaan emosional). Pentingnya ganti rugi terkait dengan kerugian ini adalah untuk mengembalikan keadaan seperti

semula. Dalam konteks lelang, kerugian sering kali timbul karena penetapan nilai limit yang rendah, sehingga objek lelang dapat terjual dengan harga yang tidak adil.

Kerugian yang dialami oleh Penggugat dalam kasus pelaksanaan lelang dapat dibagi menjadi dua kategori utama yaitu kerugian *materiil* dan *imateriil*. Pertama, kerugian materiil terjadi akibat penetapan harga limit yang terlalu rendah, menyebabkan tanah dijual dengan harga yang tidak mencerminkan nilai pasar yang wajar. Dampaknya, Penggugat mengalami kerugian finansial yang signifikan karena tidak mendapatkan nilai yang seharusnya dari penjualan tanah tersebut. Kedua, kerugian *imateriil* juga dapat dirasakan oleh Penggugat, seperti stres akibat ketidakpastian dan tekanan finansial, reputasi yang tercemar karena proses lelang yang dianggap tidak adil, serta dampak psikologis lainnya yang mungkin timbul akibat ketidakadilan yang dialami. Secara keseluruhan, kerugian ini menunjukkan dampak nyata dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak terkait dalam pelaksanaan lelang, yang harus diakui dan direspon secara tepat oleh sistem hukum untuk memastikan keadilan bagi Penggugat.

4. Kausalitas

Syarat yang keempat adalah adanya kausalitas atau hubungan sebab dan akibat. Hubungan sebab akibat ini ditujukan kepada hubungan *klausal* antara perbuatan dan kerugian. Dalam hubungan kausalitas terdapat beberapa teori, yaitu teori hubungan sebab akibat secara *proximate causa* dan secara faktual (*caudation in fact*) memiliki pengertian bahwa hubungan tersebut merupakan masalah fakta atau sebatas yang secara faktual apa yang telah terjadi dan nyata diderita oleh seseorang (*sine qua non*). Untuk memperjelas suatu perbuatan bagaimana yang dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan dapat dijadikan sebagai dalil atau faktor pembatalan lelang objek jaminan, maka dalam hal ini contoh yang akan digunakan adalah penetapan nilai limit yang rendah.

Syarat keempat dari *onrechtmatige daad* adalah adanya kausalitas atau hubungan sebab dan akibat antara perbuatan dan kerugian yang terjadi. Hubungan ini mengacu pada hubungan *klausal* antara perbuatan yang dilakukan dan kerugian yang timbul. Dalam

konteks kausalitas, terdapat beberapa teori yang relevan, seperti teori *proximate causa* dan teori faktual (*causation in fact*), yang masing-masing menjelaskan bahwa hubungan tersebut adalah masalah fakta atau sejauh mana suatu perbuatan secara faktual menyebabkan kerugian yang diderita seseorang (*sine qua non*). Untuk mengklarifikasi apakah suatu perbuatan dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum dan menjadi dasar untuk pembatalan lelang objek jaminan, kita dapat menggunakan contoh penetapan nilai limit yang rendah sebagai kasus konkret. Hal demikian juga berkaitan dengan asas Keadilan mengandung makna bahwa dalam pelaksanaan lelang harus memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi semua pihak yang berkepentingan. Asas ini bertujuan untuk mencegah keberpihakan Pejabat Lelang terhadap peserta lelang tertentu atau hanya berpihak pada kepentingan penjual. Khususnya dalam lelang eksekusi, penjual tidak boleh menetapkan nilai limit secara sewenang-wenang yang dapat merugikan pihak tereksekusi.²³

Hubungan kausalitas yang jelas antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang dialami oleh Penggugat memperkuat klaim adanya *onrechtmatige daad* dalam pelaksanaan lelang ini. Untuk memenuhi unsur kausalitas, harus ada hubungan sebab-akibat antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang dialami oleh Penggugat. Dalam kasus ini, hubungan kausalitas dapat dilihat dari:

- a. Penetapan Harga Limit yang Tidak Wajar

Tanpa penggunaan jasa penilai yang sah, harga limit yang ditetapkan tidak mencerminkan nilai pasar wajar, yang secara langsung menyebabkan kerugian finansial bagi Penggugat.

- b. Ketiadaan Dokumen Penting

Ketiadaan surat keterangan dari Lurah menyebabkan ketidakjelasan status kepemilikan dan informasi tanah, yang berkontribusi pada ketidakabsahan lelang dan kerugian bagi Penggugat.

- c. Dasar Hukum yang Tidak Valid

²³ Hilmi 2016, “Penerapan Asas Hukum Lelang Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Dilihat Dari Kepastian Hukum” 4, no. August (2016): 30–59.

Pelaksanaan lelang berdasarkan Surat Ketetapan Pajak yang telah dibatalkan menghilangkan dasar hukum yang sah untuk lelang, yang secara langsung menyebabkan lelang tersebut tidak sah dan kerugian bagi Penggugat.

Analisis Yuridis Terhadap Putusan No. 791/Pdt.G/2022/PN.TngKeabsahan Proses Lelang dan Dampak Pembatalan Risalah Lelang

Proses pelaksanaan lelang, sering kali muncul permasalahan, bahkan setelah pemenang lelang ditetapkan dan diumumkan serta risalah lelang telah dibuat, masih saja terjadi masalah hukum. Misalnya, terdapat kesalahan dalam prosedur pembuatan risalah lelang. Secara teori, menerapkan aturan hukum yang ada seharusnya tidak terlalu sulit, tetapi kenyataannya, ketika terjadi permasalahan hukum, langkah-langkah yang harus diambil dan upaya penyelesaiannya tidaklah mudah.²⁴ Dalam perkara ini, Penggugat mengajukan gugatan atas pelaksanaan lelang objek sengketa oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I. Berdasarkan bukti P-2 yang bersesuaian dengan bukti T.I-20 dan TT.III-2 berupa Surat Keterangan Camat Rajeg No. 590/498-Kec.Rajeg tertanggal 31 Oktober 2005, diketahui bahwa tanah objek sengketa seluas 100.167 m² di Desa Mekarsari, Kecamatan Rajeg, merupakan milik PT Bumi Mahkota Pesona. Tanah tersebut telah terdaftar di Kantor Camat Rajeg dengan surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPH) yang dibuat pada tahun 1997 sebagaimana bukti P-2A s/d P-2U. Penggugat memperoleh tanah tersebut secara sah berdasarkan SPH yang terdaftar di Kantor Camat Rajeg. Penggugat menyatakan bahwa sebelum pelaksanaan lelang, tanah tersebut adalah miliknya, dan hal ini tidak dibantah oleh Para Tergugat, sehingga terbukti secara hukum bahwa tanah tersebut awalnya adalah milik Penggugat.

Lelang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) yang dikeluarkan oleh Tergugat I. Namun, pelaksanaan lelang ini dilakukan tanpa menggunakan perhitungan jasa penilai (*appraisal*) melainkan oleh Camat Rajeg, yang bertentangan dengan Peraturan Menteri

²⁴ V. P. Putri, "Pembatalan Lelang Eksekusi Pengadilan Yang Didasarkan Putusan Pengadilan Yang Lain (Doctoral Dissertation Pembatalan Lelang Eksekusi Pengadilan Yang Didasarkan Putusan Pengadilan Yang Lain (Doctoral Dissertation, UNIVERSITAS AIRLANGGA),," 2020, 1–26.

Keuangan No. 213/PMK.06/2020 yang mensyaratkan penggunaan jasa penilai dalam menentukan limit harga. Harga jual objek sengketa ditetapkan sebesar Rp 2.530.050.000 atau Rp 25.000/m², yang menurut Majelis Hakim tidak wajar dan merugikan Penggugat. Selain itu, pelaksanaan lelang tidak dilengkapi dengan surat keterangan dari Lurah Mekarsari Kecamatan Rajeg, yang seharusnya menjelaskan status kepemilikan tanah, luas, lokasi, dan batas-batasnya sebagaimana disyaratkan oleh peraturan.

Lebih lanjut, berdasarkan putusan Pengadilan Pajak No. 84024/PP/MXIV.B/99/2017 tanggal 31 Mei 2016, permohonan pembatalan SKPKB oleh Penggugat dikabulkan, sehingga Penggugat dianggap tidak memiliki hutang pajak. Oleh karena itu, dasar pelaksanaan lelang menjadi tidak relevan. Dengan demikian, lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I dinyatakan batal. Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan atas nama Tergugat III berdasarkan risalah lelang yang batal tersebut juga tidak memiliki kekuatan hukum. Oleh karenanya, objek sengketa harus dikembalikan kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah. Tindakan Tergugat III dalam menguasai dan mensertifikasi objek sengketa dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat. Selain itu, Tergugat III harus mengembalikan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa syarat.

1. Legalitas Pelaksanaan Lelang Tanpa Penggunaan Jasa Penilai (Appraisal)

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 pasal 47 ayat (1) dan (2) serta pasal 48 ayat (1) huruf a, setiap pelaksanaan lelang harus menggunakan jasa penilai untuk menentukan limit harga. Jasa penilai ini bertugas memastikan bahwa harga yang ditetapkan mencerminkan nilai pasar wajar dari obyek yang dilelang.

Dalam kasus ini, lelang tanah obyek sengketa seluas 100.167 M² di Desa Mekarsari dilakukan tanpa menggunakan jasa penilai. Hal ini terbukti dari ketiadaan bukti jasa penilai dalam dokumen lelang (bukti T.I-23 dan T.I-24). Sebagai gantinya, harga pasar tanah ditentukan oleh Camat Rajeg, yang tidak memiliki wewenang untuk

melakukan penilaian properti sesuai dengan peraturan yang ada. Pelaksanaan lelang tanpa jasa penilai dapat menimbulkan beberapa implikasi hukum serius:

a) Keabsahan Lelang

Tanpa penilaian yang sesuai oleh jasa penilai, lelang dapat dianggap tidak sah karena tidak memenuhi persyaratan administratif dan prosedural.

b) Penentuan Harga

Tanpa jasa penilai, harga limit yang ditetapkan mungkin tidak mencerminkan nilai pasar wajar, yang dalam kasus ini adalah Rp. 25.000,-/M².

c) Kerugian Finansial

Penggugat dapat mengklaim kerugian finansial karena harga yang ditetapkan mungkin jauh lebih rendah dari nilai sebenarnya.

Dalam konteks ini, pelaksanaan lelang tanpa menggunakan jasa penilai bertentangan dengan ketentuan pasal 47 ayat (1) dan (2) Jo pasal 48 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020. Hal ini dapat mengakibatkan lelang tersebut batal demi hukum.

2. Kelengkapan Surat Keterangan dari Lurah dalam Pelaksanaan Lelang

Ketidakhadiran surat keterangan dari Lurah Mekarsari Kecamatan Rajeg dalam pelaksanaan lelang tanah memiliki implikasi hukum yang signifikan dalam kasus ini. Pertama-tama, dari segi validitas data, keberadaan surat tersebut sangat penting karena mencakup informasi tentang status kepemilikan, luas, lokasi, dan batas-batas tanah yang diperlukan untuk memastikan akurasi informasi. Tanpa surat tersebut, terdapat ketidakpastian mengenai kebenaran informasi yang disampaikan dalam proses lelang, yang berpotensi mengakibatkan kesalahan atau ketidakakuratan data yang dapat memengaruhi keputusan terkait lelang tersebut. Kedua, dari perspektif kepatuhan terhadap regulasi, keberadaan surat keterangan dari Lurah merupakan persyaratan administratif yang diwajibkan oleh peraturan yang berlaku, seperti Permenkeu No. 213/PMK.06/2020 dan Surat Edaran Bersama Kepala Badan Urusan Piutang Negara dan Lelang Negara serta Direktorat Jendral Pajak No: SE-214/PJ199,

SE-17/PN/1999. Dengan tidak adanya dokumen tersebut, pelaksanaan lelang tidak memenuhi standar administratif yang diatur oleh regulasi, menimbulkan pertanyaan tentang kepatuhan terhadap prosedur hukum yang berlaku. Terakhir, dari segi legalitas lelang, ketidakhadiran surat keterangan Lurah dapat mengakibatkan lelang dianggap tidak sah secara hukum. Pelanggaran terhadap persyaratan administratif yang diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat merusak legitimasi pelaksanaan lelang dan memicu pertanyaan tentang keabsahan segala keputusan yang diambil dalam konteks tersebut. Dengan demikian, implikasi hukum dari ketiadaan surat keterangan Lurah dalam pelaksanaan lelang tanah sangat serius dan dapat berdampak pada validitas, kepatuhan terhadap regulasi, dan legalitas keseluruhan proses lelang tersebut.

3. Evaluasi Keseluruhan Proses Lelang

Untuk mengevaluasi keseluruhan proses lelang terhadap ketentuan yang berlaku, perlu dilakukan penilaian menyeluruh terhadap setiap langkah dan dokumen yang terlibat dalam pelaksanaan lelang ini. *Pertama*, penggunaan jasa penilai adalah wajib untuk menentukan limit harga yang wajar. Tanpa ini, harga yang ditetapkan untuk lelang tidak dapat dianggap sah menurut peraturan yang berlaku. *Kedua*, kelengkapan dokumen seperti surat keterangan dari Lurah juga merupakan syarat penting. Ketiadaan surat ini berarti informasi penting tentang tanah mungkin tidak diverifikasi secara akurat. *Ketiga*, informasi harga limit yang ditetapkan sebesar Rp. 25.000,-/M² mungkin tidak mencerminkan nilai pasar wajar tanpa penilaian properti yang sah. *Keempat*, pelaksanaan lelang harus mengikuti prosedur yang transparan dan adil, termasuk notifikasi yang memadai kepada pemilik tanah. Dalam kasus ini, pelaksanaan lelang dilakukan dengan sepengetahuan Penggugat, namun tanpa memenuhi semua persyaratan yang ditetapkan oleh peraturan. Jika dianalisis lebih lanjut berikut beberapa ketidaksesuaian persyaratan dalam pelaksanaan lelang dari kasus yang ada adalah sebagai berikut:

- a) Keabsahan Permohonan Lelang oleh Tergugat I Berdasarkan Surat Ketetapan Pajak

Tergugat I mengajukan permohonan lelang berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Pertambahan Nilai Barang dan Jasa Penyerahan BKP dan/ atau JKP No: 00020/207/07/047/09 dan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Pajak Penghasilan No: 00005/206/07/047/09, keduanya tertanggal 31 Maret 2009 (bukti P-4A dan P-4B). Surat ketetapan ini menyatakan bahwa Penggugat memiliki hutang pajak. Namun, Penggugat mengajukan permohonan pembatalan surat ketetapan tersebut ke Direktorat Jendral Pajak, yang ditolak. Kemudian, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Pajak, yang dalam putusan No: 84024/PP/MXIV.B/99/2017 tanggal 31 Mei 2016, mengabulkan gugatan Penggugat dan membatalkan surat Keputusan Direktur Jendral Pajak (bukti P-7A dan P-7B).

Implikasi hukum dari pembatalan Surat Ketetapan Pajak adalah bahwa dasar hukum lelang menjadi tidak sah karena surat ketetapan pajak yang menjadi dasarnya telah dibatalkan oleh Pengadilan Pajak. Oleh karena itu, permohonan lelang yang diajukan berdasarkan surat ketetapan yang dibatalkan harus dianggap tidak sah secara hukum. Pembatalan surat ketetapan pajak oleh Pengadilan Pajak juga secara langsung mempengaruhi keabsahan pelaksanaan lelang, yang dilakukan dengan dasar surat ketetapan tersebut. Dengan demikian, dasar hukum untuk permohonan lelang oleh Tergugat I menjadi tidak relevan setelah pembatalan surat ketetapan pajak oleh Pengadilan Pajak.

b) Dampak Putusan Pengadilan Pajak terhadap Keabsahan Lelang

Putusan Pengadilan Pajak No: 84024/PP/MXIV.B/99/2017 tanggal 31 Mei 2016 yang membatalkan Surat Ketetapan Pajak memiliki dampak hukum yang signifikan terhadap keabsahan lelang. *Pertama*, pembatalan Surat Ketetapan Pajak menyebabkan dasar hukum pelaksanaan lelang menjadi tidak berlaku lagi. Ini berarti bahwa seluruh proses lelang yang bergantung pada surat ketetapan tersebut menjadi tidak sah. *Kedua*, pembatalan surat ketetapan pajak berlaku secara *retrospektif*, sehingga semua tindakan yang dilakukan berdasarkan surat ketetapan tersebut dianggap tidak sah sejak awal. *Ketiga*, dari sisi kepemilikan tanah, pembatalan surat ketetapan pajak berimplikasi bahwa tanah yang dilelang seharusnya tetap menjadi milik Penggugat, karena dasar hukum untuk penjualan tanah melalui lelang telah dianulir. Secara

keseluruhan, putusan Pengadilan Pajak ini memiliki dampak langsung terhadap keabsahan lelang dan status kepemilikan tanah yang terlibat. Oleh karena itu, pelaksanaan lelang yang didasarkan pada surat ketetapan pajak yang telah dibatalkan harus dianggap tidak sah dan mengembalikan status kepemilikan tanah kepada Penggugat sesuai putusan pengadilan tersebut.

c) Implikasi Hukum bagi Kepemilikan Tanah oleh Tergugat III

Tergugat III, sebagai pemenang lelang, tidak memenuhi kualifikasi sebagai pembeli beritikad baik karena mengetahui bahwa harga limit tidak wajar dan pelaksanaan lelang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembeli beritikad baik adalah mereka yang membeli properti dengan itikad baik, tanpa mengetahui adanya cacat hukum atau ketidakwajaran dalam transaksi. Dalam konteks ini, Tergugat III telah menyadari bahwa pelaksanaan lelang tidak memenuhi persyaratan administratif, seperti tidak adanya jasa penilai dan surat keterangan dari Lurah, serta penetapan harga yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Akibatnya, sertifikat hak guna bangunan yang diperoleh Tergugat III dari hasil lelang tidak memiliki kekuatan hukum yang sah. Kepemilikan tanah tersebut seharusnya dikembalikan kepada Penggugat, yang merupakan pemilik sah sebelum pelaksanaan lelang dilakukan.

PENUTUP

Berdasarkan pembahasan di atas, maka diperoleh kesimpulannya yakni *pertama*, Dalam menilai adanya *onrechtmatige daad* yang menjadi dasar pembatalan risalah lelang, kajian yuridis mengacu pada Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* Indonesia. Penentuan suatu tindakan sebagai *onrechtmatige daad* harus memenuhi syarat-syarat seperti adanya perbuatan (*daad*), kesalahan (*schuld*), kerugian (*schade*), dan *kausalitas* (hubungan sebab-akibat). Dalam konteks lelang, hal ini berarti bahwa jika tindakan yang dilakukan oleh pihak terlibat dalam proses lelang dinilai melanggar salah satu syarat tersebut, risalah lelang dapat dibatalkan. Penilaian ini mengacu pada hukum yang mengatur prosedur lelang serta prinsip keadilan dalam transaksi hukum.

Kedua, Putusan No. 791/Pdt.G/2022/PN. Tngmenunjukkan bahwa hakim menganggap ada ketidaksesuaian dalam prosedur pembuatan risalah lelang yang menjadi kausa pembatalan risalah lelang tersebut. Implikasi dari putusan ini adalah risalah lelang yang tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh hukum dapat dibatalkan. Hal ini menggarisbawahi pentingnya penerapan prosedur yang tepat dalam setiap tahapan lelang untuk menjaga keabsahan dan keadilan proses tersebut. Implikasi hukumnya adalah bahwa pembatalan risalah lelang dapat menguntungkan pihak yang merasa dirugikan akibat pelanggaran prosedur yang dilakukan dalam proses lelang.

Berdasarkan implikasi dari Putusan No. 791/Pdt.G/2022/PN, diperlukan peningkatan dalam kepatuhan terhadap prosedur pembuatan risalah lelang. Pihak-pihak yang terlibat dalam proses lelang, termasuk pejabat lelang dan peserta lelang, perlu memastikan bahwa setiap tahapan lelang dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan secara jelas dan transparan. Saran ini termasuk mengadopsi praktik-praktik terbaik dalam administrasi lelang, seperti penggunaan checklist prosedur dan pelaksanaan verifikasi secara ketat terhadap risalah lelang sebelum diumumkan sebagai sah.

Untuk memperkuat keabsahan pembatalan risalah lelang berdasarkan *onrechtmatige daad*, disarankan untuk mempertimbangkan penyempurnaan regulasi yang lebih rinci dan jelas. Hal ini termasuk memperjelas definisi dan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk menetapkan bahwa suatu tindakan merupakan *onrechtmatige daad* dalam konteks lelang. Penyempurnaan ini akan memberikan pedoman yang lebih kuat bagi hakim dan pihak yang terlibat dalam menilai kasus pembatalan risalah lelang berdasarkan pelanggaran prosedur atau tindakan yang melawan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. "Perbedaan Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Dengan Akta Yang Dibuat Di Hadapan Notaris," n.d. <https://www.hukumonline.com>.
- Anonim. n.d. "Perbedaan Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Dengan Akta Yang Dibuat Di Hadapan Notaris." <https://www.hukumonline.com>.
- Febriliana. 2017. "Perbuatan Melawan Hukum Dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang

- Di KPKNL." *Artikel DJKN*, 12.
- Gunawan Djajaputera. 2021. "ANALISIS TANGGUNG JAWAB PEJABAT LELANG KELAS I ATAS KESALAHAN REDAKSIONAL RISALAH LELANG TERKAIT EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI PERMOHONAN KEPADA KETUA PENGADILAN (STUDI KASUS: PENETAPAN NOMOR 02/EKS.HT/2018/PN.SNT) Lavetta" 4: 2812-36.
- Gusty, Vara, Yon Surya, Kajian Hukum, Kekuatan Akta, Risalah Lelang, Dalam Perkara, Vara Gusty, et al. 2014. "KAJIAN HUKUM KEKUATAN AKTA RISALAH LELANG DALAM PERKARA PERDATA."
- Harahap, M. Yahya. 2006. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. 2004. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Herry Christian, Jordy. 2019. "Kajian Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Faktor Pembatalan Lelang Atas Objek Jaminan." *Lex Scientia Law Review* 3 (2): 205-18. <https://doi.org/10.15294/lesrev.v3i2.35401>.
- Hilmi 2016. 2016. "Penerapan Asas Hukum Lelang Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Dilihat Dari Kepastian Hukum" 4 (August): 30-59.
- HS, Salim. 2014. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Ibrahim, Johnny. 2011. *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia.
- Ilham, Muhammad, and Maria Selviana Br. Sembiring. 2023. "Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Indonesia Journal of Business Law* 2 (2): 80-99. <https://doi.org/10.47709/ijbl.v2i2.2780>.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Mohamad Erik, T. & R. S. n.d. "Karakteristik Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik." *Jurnal Hukum Jatiswara* 33 (2): 12.
- Munir Fuady. 2013. *Perbuatan Melawan Hukum-Pendekatan Kontemporer*. Edited by Aditya Bakti. Bandung.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. 2009. *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Pambudi, Eko Setyo, and M Irnawan Darori. 2017. "Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Lelang Terhadap Keabsahan Dokumen Dalam Pelelangan (Studi KPKNL Madiun)." *Reportorium* IV (2): 118-24. <https://jurnal.uns.ac.id/reportorium/article/view/18262>.
- Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Prayogo, Sedyo. 2016. "Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian." *Jurnal Pembaharuan Hukum* 3 (2): 280. <https://doi.org/10.26532/jph.v3i2.1453>.

Putri, V. P. 2020. "Pembatalan Lelang Eksekusi Pengadilan Yang Didasarkan Putusan Pengadilan Yang Lain (Doctoral Dissertation Pembatalan Lelang Eksekusi Pengadilan Yang Didasarkan Putusan Pengadilan Yang Lain (Doctoral Dissertation, UNIVERSITAS AIRLANGGA).," 1-26.

Rachmadi Usman. 2009. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika.

Soemitro, Rochmat. n.d. *Peraturan Dan Instruksi Lelang: Stb.08-189 Peraturan Lelang/Vendureglement (Penjualan Di Muka Umum Di Indonesia) Sebagaimana Telah Diubah Dengan Stb. 40-56 Jo. Stb 41-3*, (Bandung: Eresco, 1987).

Sucihati, Ita. 2014. "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)." *Journal Hukum*, 3-4.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Volmar, H. F. A. 2004. *Pengantar Study Hukum Perdata*. Jakarta: Rajawali Pers.