

**PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA
TERHADAP KREDITUR¹**

Oleh : Alventura Bernard Pangemanan²

Komisi Pembimbing:

Dr. Ronny A. Maramis, SH, MH

Dr. Abdurrahman Konoras, SH, MH

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap kreditor akibat pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan dan bagaimana Upaya yang dapat dilakukan oleh kreditor yang dirugikan akibat adanya pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Perlindungan hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan yang beritikad baik dapat dilihat dari Pasal 1341 ayat (2) KUH Perdata yang menyebutkan: "hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu, dilindungi", dengan demikian pihak yang beritikad baik akan dilindungi haknya dengan cara tidak mencabut hak-haknya dalam perjanjian hak tanggungan. Perlindungan hukum atas haknya untuk dapat tetap memegang objek jaminan adalah berdasar pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang menetapkan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dan Pasal 1339 KUHPerdata yang menyatakan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat mengenai hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya tetapi juga untuk hal-hal yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Kreditor sebagai pihak yang berpiutang tetap dilindungi haknya sebagai pemegang hak tanggungan sampai debitor melunasi hutang-hutangnya pada saat yang telah ditentukan sesuai dengan perjanjian kredit. 2. Apabila terjadi bantahan akibat gugatan yang diajukan yang pada akhirnya gugatan tersebut masuk ke pengadilan dan putusan pengadilan memenangkan gugatan pihak ke tiga tersebut, maka kreditor yang dirugikan dapat mengajukan upaya hukum

ke pengadilan tinggi untuk menyelesaikan persoalan yaitu melalui banding dan melalui Mahkamah Agung untuk kasasi. Hal ini dikarenakan penjualan melalui lelang termasuk dalam penjualan perdata dan upaya hukum yang dapat dilakukan adalah upaya hukum dalam ruang lingkup hukum acara perdata. Kata kunci: Pembatalan lelang, eksekusi hak tanggungan, akibat hukum, kreditor.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Eksekusi merupakan upaya pemenuhan prestasi oleh pihak yang kalah kepada pihak yang menang dalam berperkara di Pengadilan. Sedangkan Hukum eksekusi merupakan hukum yang mengatur hal ihwal pelaksanaan putusan Hakim. Eksekusi Hak Tanggungan bukanlah merupakan eksekusi riil, akan tetapi yang berhubungan dengan penjualan dengan cara lelang obyek Hak Tanggungan yang kemudian hasil perolehannya dibayarkan kepada Kreditor pemegang Hak Tanggungan, dan apabila ada sisanya dikembalikan kepada Debitur.

Eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat 1 UUHT ditentukan : Obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang dibutuhkan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor kreditor lainnya. Eksekusi hak tanggungan (jaminan), tidak termasuk eksekusi riil, tetapi eksekusi yang mendasarkan pada alas hak eksekusi yang bertitel atau irah-irah " Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa " maka Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai titel eksekutorial, berlaku peraturan eksekusi yang dikenal dengan parate eksekusi yang diatur dalam Pasal 224 HIR/Pasal 258 Rbg.

Lelang menurut sejarahnya berasal dari bahasa latin yaitu *action* yang berarti peningkatan harga secara bertahap. Lelang adalah penjualan dihadapan banyak orang (dengan tawaran yang mengatas) yang dipimpin oleh pejabat lelang. Lelang dikenal sebagai suatu perjanjian yang termasuk jual beli baik dalam *Civil Law* maupun *Common Law*. Lembaga lelang yang diatur melalui system hukum dimaksudkan untuk memenuhi

¹ Artikel Tesis.

² Mahasiswa pada Pascasarjana Universitas Sam Ratulangi, Manado

kebutuhan masyarakat. Dalam system perundang-undangan di Indonesia, lelang digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosesnya berbeda dengan jual beli pada umumnya. Oleh karena itu, lelang diatur tersendiri dari *Vendu Reglement* yang sifatnya hukum khusus (*lex specialis*). Kekhususan ini antara lain tampak pada sifatnya yang transparan, dengan cara pembentukan yang kompetitif dan adanya ketentuan yang mengharuskan pelaksanaan lelang itu dipimpin oleh seorang pejabat umum, yaitu pejabat lelang yang independen dan profesional.³

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang semakin meningkat untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Asas yang terdapat dalam lelang adalah asas keterbukaan yaitu menghendaki seluruh masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Asas keadilan mengandung pengertian dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan⁴. Lelang sebagai sarana penjualan barang yang khusus sejak semula dimaksudkan sebagai pelayanan umum. Artinya, siapapun dapat memanfaatkan pelayanan jasa unit lelang negara untuk menjual barang secara lelang yang tercermin dalam fungsi privat dan fungsi publik⁵.

³Ngajarno, F.X. Nunung E. Iksito, Isti Indilistiani. *Lelang Teori dan Praktek*. Jakarta.Penerbit: LPLPAP-BPPK Departemen keuangan.2006

⁴Indrilistiani, Isti. *Modul Pengetahuan Lelang: Penghapusan Barang Milik Negara*. DTTS Pengelolaan Kekayaan Negara, Pusdiklat Keuangan Umum. 2007

⁵Sutardjo. *Eksekusi Lelang Barang Jaminan dan Masalah yang timbul dalam Praktek*, Jakarta Gramedia Pustaka Utama 1993

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagai jaminan kredit masih ada beberapa kendala yang menjadi hambatan. Salah satunya debitur pemberi hak tanggungan memperlakukan jumlah besarnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan, dan alasan-alasan ini selalu dipakai sebagai alasan menghambat eksekusi hak tanggungan. Selain itu, dalam praktek sering dijumpai debitur keberatan dan tidak bersedia secara sukarela mengosongkan obyek hak tanggungan itu bahkan berusaha mempertahankan dengan mencari perpanjangan kredit atau melalui gugatan perlawanan eksekusi hak tanggungan kepada Pengadilan Negeri yang tujuannya untuk menunda eksekusi hak tanggungan tersebut, sikap seperti ini jelas mengganggu tatanan kepastian penegakkan hukum yang mengakibatkan runtuhnya keefektifan jaminan hak tanggungan.

Berdasarkan permasalahan tersebut di atas, maka perlu untuk meneliti dan mengkaji lebih detail tentang "**Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dan Akibat Hukumnya Terhadap Kreditor**", sehingga dengan demikian, akan terjawab kesimpulan yang sesuai dengan permasalahan yang terdapat di dalam penelitian ini.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap kreditor akibat pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan?
2. Bagaimana Upaya yang dapat dilakukan oleh kreditor yang dirugikan akibat adanya pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang didukung pendekatan kasus (*case approach*) terutama untuk mengkaji peraturan Perundang-undangan. Metode penelitian hukum normatif adalah penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif yaitu melalui identifikasi ketentuan-ketentuan normatif dan melakukan kajian secara komprehensif analitis pada bahan hukum

primer dan sekunder yang di perlukan untuk menyusun penelitian ini hingga akhir.

Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus-kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Hal pokok yang dikaji pada setiap putusan tersebut adalah pertimbangan hakim untuk sampai pada suatu keputusan sehingga dapat digunakan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) secara khusus adalah pendekatan yang sangat di perlukan dalam penelitian ini. Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang-undang atau regulasi yang bersangkutan-paut dengan isu hukum yang sedang ditangani, dengan mempelajari adakah kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya, atau suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya, atau suatu undang-undang dengan undang-undang dasar, atau antara regulasi dan undang-undang. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang di hadapi.⁶

Pada penelitian ini yang menjadi objek penelitian adalah perlindungan hukum terhadap kreditor akibat pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan. Sesuai dengan objek penelitian ini maka diperlukan pendekatan yuridis normatif untuk mendapatkan hasil dan penjelasan yang baik.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Akibat Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Lelang Yang Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan (Analisis Putusan Nomor 31/Pdt.G/2015/PN Jmb Pengadilan Negeri Jambi)

Pengadilan Negeri Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada tingkat pertama, dalam perkara antara Misdiati, dalam hal ini memberikan kuasa kepada E. Sonifati Gulo, S.H, Martin Panjaitan, S.H Masing-masing Pengacara.

Dalam perkara ini yang digugat adalah

1. PT. Bank Mega Tbk cq. PT. Bank Mega Tbk Cabang Jambi, sebagai Tergugat I;
 2. Amrizal, Pekerjaan : Wiraswasta, sebagai Tergugat II;
 3. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jambi, sebagai Tergugat III;
 4. Kantor Pertanahan Nasional Kota Jambi, Alamat di Jalan Kol. M. Thaher, Jambi selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;
- Adapun duduk permasalahannya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah hak milik berikut bangunan rumah permanent 2 (dua) lantai di atasnya SHM No. 2630/ Rawasari, seluas 305 M2 (tiga ratus lima meter persegi), yang terletak di Jln. Syailendra Lrg. Pipa RT. 12 No. 03 B, Kel. Rawasari, Kec. Kotabaru, Kota Jambi.
2. Bahwa terhadap tanah berikut bangunan rumah permanent milik Penggugat tersebut di atas untuk menambah permodalan guna mendukung kegiatan usaha Penggugat, telah Penggugat jadikan sebagai jaminan hutang melalui fasilitas kredit Usaha Kecil dan Menengah pada PT Bank Mega Tbk Cabang Jambi (Tergugat I) yang selanjutnya tertuang dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor; 054/UKM-SME/JBI/12 Tanggal 23 April 2012, dan dalam Perubahan Kesatu Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 054/UKM-SME/JBI/12 Tanggal 24 April 2013.-
3. Bahwa adapun besarnya pinjaman kredit Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), yang selanjutnya setelah Penggugat melakukan angsuran antara Tergugat I dan Penggugat sepakat untuk melakukan restrukturisasi atas Perjanjian Kredit yang berjalan sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Perubahan Kesatu Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 054/UKM-SME/JBI/12 Tanggal 24 April 2013, pinjaman pokok Penggugat diperhitungkan menjadi sebesar Rp. 239.926.936.80.- dengan jangka waktu selama 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak Tanggal PERUBAHAN yaitu tanggal 24 April 2013.
4. Bahwa semula Perjanjian Kredit antara penggugat dengan Tergugat I berjalan

⁶ Abdulkadir Muhamad, *Hukum dan penelitian Hukum*, Bandung Citra Aditya Bakti, 2004, hal. 102

- dengan baik, Penggugat dapat memenuhi pembayaran angsuran tepat waktu sesuai besaran angsuran yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit Nomor: 054/UKM-SME/JBI/12 berikut perubahannya tersebut pada point 2 (dua) di atas, akan tetapi seiring berjalannya waktu kegiatan usaha Penggugat mengalami kemunduran yang berakibat kesulitan bagi Penggugat dalam memenuhi angsuran kepada Tergugat I.
5. Bahwa namun demikian penggugat tetap beritikad baik dalam memenuhi Perjanjian kredit dengan Tergugat I, untuk ini Penggugat telah menyampaikan kepada Tergugat I melalui surat bermaterai tertanggal 23 Juni 2014 dan surat yang sama tertanggal 23 Nopember 2014 perihal Permohonan Perpanjangan Waktu atau penjadwalan kembali pembayaran angsuran pinjaman, dengan komitmen Penggugat untuk memenuhi pembayaran keseluruhan pinjaman kredit pada Tergugat I.
 6. Bahwa akan tetapi itikad baik dari Penggugat sama sekali tidak ditanggapi positif oleh Tergugat I, yang selanjutnya tanpa sepengetahuan Penggugat oleh Tergugat I menyampaikan permohonan pelelangan atas tanah berikut bangunan rumah permanent milik Penggugat sebagaimana tersebut pada point 1 (satu) di atas kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jambi (Tergugat III) melalui surat Nomor; 153/JBI/14 Tanggal 20 Oktober 2014.
 7. Bahwa atas permohonan Tergugat I, maka Tergugat III melalui Surat Penetapan Lelang Nomor: S-2587WKpl.04/KNL.01/2014 Tanggal 28 Oktober 2014 telah melaksanakan pelelangan atas tanah berikut bangunan rumah permanent milik Penggugat pada Tanggal 28 Nopember 2014, dan sebagai pembeli ditetapkan atas nama AMRIZAL (Tergugat II) sebagaimana KUTIPAN RISALAH LELANG Nomor: 719/2014
 8. Bahwa dalam Kutipan Risalah lelang Nomor: 719/2014 besarnya harga pembelian atas tanah berikut bangunan rumah permanent milik Penggugat adalah sebesar Rp. 191.500.000.00.- (seratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah).
 9. Bahwa harga pembelian tersebut pada point 8 (delapan) di atas, yaitu sebesar Rp. 191.500.000.00.- (seratus sembilan satu juta lima ratus ribu rupiah) sangatlah merugikan Penggugat, karena harga sesungguhnya atas tanah berikut bangunan rumah permanent milik Penggugat adalah sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah).
 10. Bahwa selain daripada itu dalam hubungan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I sampai pada pelaksanaan pelelangan, Tergugat I telah tidak berlaku transparan kepada penggugat, yaitu sampai gugatan ini diajukan Penggugat sama sekali tidak/belum menerima bukti Surat Perjanjian Kredit berikut perubahannya, demikian terhadap salinan akta pengikatan jaminan serta Surat pemberitahuan lelang serta Kutipan Risalah Lelang.
 11. Bahwa pelaksanaan pelelangan telah dilakukan secara sepihak oleh Tergugat I dan Tergugat III tanpa memberi kesempatan kepada Penggugat untuk setidak-tidaknya melakukan penjualan sendiri atas tanah dan bangunan rumah permanent di atasnya SHM No. 2630/Rawasari, bahkan pelelangan dilaksanakan tanpa terlebih dahulu melalui proses Annmaning dan Eksekusi Jambinan melalui Pengadilan Negeri Jambi.
 12. Bahwa untuk dan karenanya untuk memenuhi rasa keadilan bagi penggugat adalah beralasan hukum bilamana terhadap perbuatan pelelangan atas tanah berikut bangunan rumah permanent yang telah dilaksanakan sebagaimana dinyatakan dalam Risalah Lelang Nomor: 719/2014 adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.
 13. Bahwa sebagai bentuk itikad baik Penggugat dalam memenuhi pembayaran pinjaman kredit pada Tergugat I, Penggugat dengan ini akan mengganti pengembalian harga pembelian atas tanah berikut bangunan rumah permanent di atasnya SHM No. 2630/Rawasari kepada Tergugat III sebesar Rp. 191.500.000.00.- (seratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk selanjutnya dipergunakan

sebagai pelunasan pinjaman kredit pada Tergugat I

14. Bahwa saat ini terhadap tanah milik Penggugat SHM No. 2630/Rawasari sebagaimana tersebut pada point 1 (satu) di atas telah dibaliknamakan atas nama AMRIZAL (Tergugat II) oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi (Tergugat IV).
15. Bahwa untuk menjamin terlaksananya putusan dalam perkara ini, adalah patut bilamana terhadap tanah berikut bangunan rumah di atasnya SHM No. 2630/Rawasari, seluas 305 M2, yang terletak di jln. Syailendra Lrg. Pipa RT. 12, Kel. Rawasari, Kec. Kotabaru, Kota Jambi, untuk diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag).
16. Bahwa gugatan Penggugat sangatlah beralasan hukum, karenanya adalah patut bilamana dalam amar putusannya Pengadilan Negeri Jambi menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi.

Berdasarkan dalil-dalil di atas, yang menjadi tuntutan dari penggugat antara lain :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jambi.
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan rumah di atasnya SHM No. 2630/Rawasari seluas 305 M2, yang terletak di Jalan Syailendra Lrg. Pipa RT. 12, Kel. Rawasari, Kec. Kotabaru, Kota jambi
5. Menyatakan pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan rumah milik Penggugat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jambi sebagaimana dinyatakan dalam Surat Risalah Lelang Nomor: 719/2014, adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.
6. Menyatakan batal demi hukum perbuatan balik nama atas SHM No. 2630/Rawasari ke atas nama Tergugat II.
7. Menyatakan sah menurut hukum uang pengganti pengembalian harga pembelian tanah berikut bangunan rumah permanent

di atasnya SHM No. 2630/Rawasari sebesar Rp. 191.500.000.- (seratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah)

8. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mengambil uang pengganti pengembalian harga pembelian atas tanah berikut bangunan rumah di atasnya SHM No. 2630/Rawasari sebesar Rp. 191.500.000.00.- (seratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) dari Penggugat atau di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi.
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan kembali tanah berikut bangunan rumah di atasnya SHM No. 2630/ Rawasari kepada Penggugat dalam keadaan baik.
10. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi.
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

B. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Kreditor Yang Dirugikan Akibat Adanya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Upaya hukum pada dasarnya adalah untuk mewujudkan kebenaran dan keadilan disetiap putusan hakim. Suatu putusan hakim tidak selamanya mutlak adil dan benar namun adapula kemungkinan-kemungkinan atau faktor-faktor tertentu yang menyebabkan putusan hakim tidak mewujudkan keadilan dan kebenaran, kemungkinan untuk terjadi kekeliruan pasti ada dan tidak menutup kemungkinan pula untuk bersifat memihak. Maka dari itu dimungkinkan adanya kesempatan pada setiap putusan hakim untuk diperiksa ulang agar kekeliruan atau kekhilafan yang ada dapat diperbaiki. Kesempatan untuk memeriksa ulang pada setiap putusan hakim ialah dengan cara upaya hukum, upaya hukum yaitu upaya atau alat untuk mencegah atau memperbaiki kekeliruan dalam suatu putusan.

Dalam proses mengajukan upaya hukum maka haruslah mempunyai syarat memberikan dasar hukum didalamnya, dalam hal ini adalah

para pihak yang bersangkutan yang mengajukan upaya hukum haruslah menambahkan dasar hukum yang berkaitan dengan apa yang diajukannya. Upaya hukum terhadap suatu putusan pengadilan dimungkinkan karena hakim dalam memutuskan suatu perkara tidak luput dari kekeliruan atau kekhilafan, bahkan tidak menutup kemungkinan bagi hakim dapat bersifat memihak salah satu pihak yang berperkara. Oleh karena itu, demi kebenaran dan keadilan setiap putusan hakim perlu dimungkinkan untuk diperiksa ulang agar kekeliruan atau kekhilafan yang terjadi pada putusan dapat diperbaiki.

Setiap putusan hakim pada umumnya tersedia upaya hukum yang berfungsi sebagai alat untuk mencegah atau memperbaiki kekeliruan dalam setiap putusan. Upaya hukum yang dapat dilakukan atas pembatalan eksekusi lelang antara lain adalah banding dan kasasi. Banding adalah suatu upaya yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara perdata apabila pihak tersebut tidak menerima suatu putusan pengadilan negeri karena merasa hak-haknya tidak dapat terpenuhi atau menganggap putusan tersebut kurang benar atau kurang adil. Permohonan banding dapat diajukan perkara yang telah diputuskan itu kepada pengadilan yang lebih tinggi untuk dimintakan pemeriksaan ulang. Di dalam peradilan mempunyai asas peradilan dalam dua tingkat itu berdasarkan pada keyakinan bahwa putusan pengadilan dalam tingkat pertama itu belum tentu tepat atau benar oleh karena itu perlu dimungkinkan pemeriksaan ulang oleh pengadilan yang lebih tinggi.

Permohonan banding dilakukan setelah dijatuhkannya putusan oleh pengadilan negeri, Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 (selanjutnya disingkat UU Kehakiman) menyatakan bahwa yang dapat mengajukan permohonan banding adalah pihak yang bersangkutan, artinya permohonan banding tidak dapat dilakukan oleh pihak yang tidak berkepentingan karena mengingat bahwa upaya banding merupakan upaya hukum untuk memperoleh perbaikan putusan yang lebih menguntungkan dan juga bahwa banding tidak selayaknya disediakan bagi pihak yang dimenangkan, maka upaya banding hanya

disediakan untuk pihak yang dikalahkan atau merasa dirugikan.

Putusan banding hanya dapat menguntungkan pihak yang mengajukan banding, sehingga dalam pemeriksaan tingkat banding bagian gugatan penggugat atau terbanding yang tidak dikabulkan tidak akan ditinjau kembali. Permohonan banding dapat diajukan dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan diucapkan, atau setelah diberitahukan, dalam hal putusan tersebut diucapkan diluar hadir. Jika dalam batas waktu 14 hari dalam mana hak yang bersangkutan boleh menyatakan naik banding itu sudah lewat tetapi baru diajukan permohonan banding maka hakim tidak boleh menolaknya kemudian menyerahkan ke Pengadilan Tinggi, sebab yang boleh menolak atau menerima permohonan banding adalah Pengadilan Tinggi.

Pasal 9 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 menyatakan bahwa yang dapat dimohonkan banding hanyalah putusan akhir saja. Putusan yang bukan putusan akhir hanya dapat dimohonkan banding bersama-sama dengan putusan akhir. Pembatalan lelang atas dasar putusan pengadilan dimungkinkan adanya upaya hukum yaitu melalui upaya hukum yang sama dalam acara perdata yaitu pihak yang merasa dirugikan atau tidak mendapatkan haknya atau merasa tidak adil dapat mengajukan permohonan yaitu permohonan banding melalui Pengadilan Tinggi agar hakim dapat memeriksa ulang perkara dan memberikan kemungkinan diwujudkan putusan pengadilan yang lebih adil.

Apabila upaya banding telah dilakukan namun belum juga mendapatkan putusan yang dirasanya adil, maka pihak yang bersangkutan dapat mengajukan upaya hukum yang lebih tinggi yaitu upaya hukum kasasi. Pasal 22 UU Kehakiman menyatakan bahwa Terhadap putusan pengadilan dalam tingkat banding dapat dimintakan kasasi kepada Mahkamah Agung oleh pihak-pihak yang bersangkutan, kecuali undang-undang menentukan lain. Upaya hukum kasasi adalah pembatalan putusan atas penetapan pengadilan dari semua lingkungan peradilan dalam tingkat peradilan terakhir dan diberikan dalam tingkat akhir oleh Mahkamah Agung.

Lelang mempunyai karakter hukum yang sama dengan jual beli dengan kata lain bahwa

hukum lelang sama dengan jual beli antara individu. Status penjual lelang dengan status penjual individu adalah sama. Lelang yang diatur dalam *Vendu Reglement* tidak mengatur secara khusus mengenai tanggung jawab penjual. Untuk itu berlakulah ketentuan umum hukum jual beli dalam KUHPerdato. Kewajiban menyerahkan barang oleh penjual terdapat dalam pasal 1474 KUHPerdato yang menyatakan bahwa penjual barang berkewajiban untuk menyerahkan barangnya dan menanggungnya, selain itu Penjual memiliki dua kewajiban dalam pasal 1491 KUHPerdato yaitu menjamin penguasaan benda secara aman dan tentram dan terhadap adanya cacat yang tersembunyi. Hal ini berkaitan pula dengan upaya hukum pembatalan lelang eksekusi berdasarkan putusan pengadilan, maka upaya hukum yang dapat dilakukan dalam proses pelelangan sama dengan upaya hukum dalam proses hukum acara perdata karena pembatalan lelang eksekusi melalui putusan pengadilan telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan melalui pengadilan sehingga upaya hukum yang dapat diajukan sama pula dengan upaya hukum putusan perdata pada umumnya yaitu melalui banding yang dilakukan dengan cara mengajukan kepada Pengadilan Tinggi dan kasasi yang dilakukan dengan cara mengajukan kepada Mahkamah Agung. Adanya upaya-upaya hukum yang disediakan mempunyai tujuan agar putusan pengadilan dalam proses pelelangan dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya yang dapat memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak.

Dikaitkan teori perlindungan Hukum Apabila melihat dari perlindungan hukum dari Philipus M. Hadjon yaitu perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum represif, maka upaya hukum pemenang lelang akibat batalnya eksekusi hak tanggungan oleh putusan pengadilan dapat dikategorikan sebagai perlindungan hukum represif karena Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah beriskap hati-hati. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga 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 sebagaimana tata cara/ alur perkaranya telah diuraikan diatas.

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil pembahasan sebelumnya, maka hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan hutang, dengan hak mendahului bagi kreditor pemegang hak tanggungan dengan objek (jaminan)nya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Berkenaan dengan perlindungan hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan yang beritikad baik dapat dilihat dari Pasal 1341 ayat (2) KUH Perdata yang menyebutkan: "hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu, dilindungi", dengan demikian pihak yang beritikad baik akan dilindungi haknya dengan cara tidak mencabut hak-haknya dalam perjanjian hak tanggungan. Perlindungan hukum atas haknya untuk dapat tetap memegang objek jaminan adalah berdasar pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdato yang menetapkan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dan Pasal 1339 KUHPerdato yang menyatakan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat mengenai hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya tetapi juga untuk hal-hal yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Karena itu jika didasarkan pada perjanjian kredit antara kreditor dan debitor, dan UUHT maka sudah sepatutnya atas suatu objek jaminan yang telah diikat dengan tata cara dan secara formal telah memenuhi persyaratan yang sesuai dengan ketentuan

hukum yang berlaku maka kreditor sebagai pihak yang berpiutang tetap dilindungi haknya sebagai pemegang hak tanggungan sampai debitor melunasi hutang-hutangnya pada saat yang telah ditentukan sesuai dengan perjanjian kredit.

2. Lelang merupakan bentuk jual beli yang masih terbuka terhadap bantahan/keberatan/gugatan. Jika terjadi bantahan akibat gugatan yang diajukan yang pada akhirnya gugatan tersebut masuk ke pengadilan dan putusan pengadilan memenangkan gugatan pihak ke tiga tersebut, maka kreditor yang dirugikan dapat mengajukan upaya hukum ke pengadilan tinggi untuk menyelesaikan persoalan yaitu melalui banding dan melalui Mahkamah Agung untuk kasasi. Hal ini dikarenakan penjualan melalui lelang termasuk dalam penjualan perdata dan upaya hukum yang dapat dilakukan adalah upaya hukum dalam ruang lingkup hukum acara perdata.

B. Saran

1. Asas itikad baik merupakan dasar bagi kreditor untuk mendapatkan haknya, dan jika pihak kreditor sudah terbukti beritikad baik dengan menyerahkan sejumlah uang sebagai pinjaman kredit kepada debitor, dan telah melakukan penerimaan jaminan sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka kreditor harus mendapatkan perlindungan hukum atas haknya sebagai kreditor preferen atas objek hak tanggungan yang telah diberikan debitor untuk menjamin hutang hutangnya kepada kreditor.
2. Adanya upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan telah memberikan celah untuk adanya bantahan/gugatan/keberatan meskipun risalah lelang seharusnya telah mempunyai kekuatan hukum tetap namun dalam prakteknya lelang eksekusi hak tanggungan dapat dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan. Hal ini bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain yang merasa dirugikan atas penjualan lelang tersebut. Upaya hukum yang telah disediakan untuk kedua belah pihak telah disediakan dan jelas, hal ini untuk

menunjang tercapainya tujuan hukum yaitu keadilan dan juga kepastian hukum tidak hanya pada sisi pembeli lelang namun juga untuk sisi penjual lelang yang dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhamad, *Hukum dan penelitian Hukum*, Bandung Citra Aditya Bakti, 2004
- Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004
- Anderson, Jill Pride, *Lender Liability for Breach of Obligation of Good Faith Performance*, Emory Law Journal, Vol 36, 1987
- AZ, Lukman Santoso, *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2011
- Bahsan, M., *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta. 2010
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2000
- Coing, Helmut, *Analysis of Moral Values by Case Law*, Washington University Law Quarterly, Vol 65, 1987
- Effendi, Lutfi, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi*, Bayumedia Publising, Malang, 2004
- E. Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harwarindo, Jakarta, 2003
- Fuady, Munir, *Teori Negara Hukum Modern (Rechtstaat)*, Refika Aditama, 2011
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1995
- Hadi, Moeljo, *Dasar-Dasar Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa Oleh Juru Sita Pajak Pusat dan Daerah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta. 2001
- Harahap, M. Yahya, *Kekuasaan Pengadilan Tinggi Dan Proses Pemeriksaan*

- Perkara Perdata Dalam Tingkat Banding*, Sinar Grafika, Jakarta. 2005
- H. Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan teori hukum pada penelitian Tesis dan Disertasi*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Cet. XII, Djambatan, Jakarta, 2008
- Henry Panggabean, *Penyalahgunaan keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan (baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Edisi Kedua, Liberty, Yogyakarta, 2001,
- Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1998
- HR, Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006
- H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Citra Aditya Bakti, Jakarta
- HS, Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta. 2004
- Ignatius Ridwan, *Hak Tanggungan Atas Tanah*, Badan Penerbit Undip, Semarang, 1996
- Indrilistiani, Isti. *Modul Pengetahuan Lelang: Penghapusan Barang Milik Negara*. DTTS Pengelolaan Kekayaan Negara, Pusdiklat Keuangan Umum. 2007
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo, Jakarta, 1998
- Kelsen, Hans, *Teori Hukum Murni, terjemahan Raisul Mutaqien*, Nuansa & Nusamedia, Bandung, 2006
- Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II*, Ikatan Hakim Indonesia IKAHI, Jakarta, 2007
- Lili Rasjidi dan I. B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2003
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010
- Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Masalah Hukum Perjanjian Kredit Bank dengan Jaminan Hypoteek Serta Hambatan-hambatannya*, Citra Adhitya Bhakti, Bandung, 1991
- Mantayborbir, S., Imam Jauhari, dan Agus Hari Widodo, *Hukum Piutang dan Lelang Negara*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2002
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010
- Mertokusumo, Sudikno, *Eksekusi Objek Hak Tanggungan Permasalahan dan Hambatan*, Yogyakarta, 1996
- Muchdarsyah Sinungan, 1984, *Dasar-dasar dan Teknik Management Kredit*, PT Bina Aksara, Jakarta, Cet. II,
- Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2000
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1988
- M. Rahman Firdaus, *Teori Analisa Kredit*, Purna Sarana Lingga Utama, Bandung, 1985
- Ngajarno, F.X. Nunung E. Iksito, Isti Indilistiani. *Lelang Teori dan Praktek*. LPLPAP-BPPK Departemen keuangan, Jakarta, 2006
- Purwahid Patrik, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1989
- Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, 2013
- Ridwan Syahrani, *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum*, Pustaka Kartini, Jakarta, 1988
- Rochmat Soemitro, *Peraturan Dan Instruksi lelang*, Eresco RS, Bandung, 1987

- S. Mantayborbir, Imam Jauhari, dan Agus Hari Widodo, *Hukum Piutang dan Lelang Negara*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2002
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010
- Soekanto, Soerjono, *Penegakkan Hukum*, Binacipta, Bandung, 1999
- Soepomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Gita Karya, Jakarta, 1963
- Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1989
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998
- Sudikno Mertokusumo, *Eksekusi Objek Hak Tanggungan Permasalahan dan Hambatan*, Yogyakarta, 1996
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Sutandyo Wigjosoebroto, *Apakah Sesungguhnya Penelitian Itu, Kertas Kerja*, Universitas Erlangga, Surabaya
- Sutardjo. *Eksekusi Lelang Barang Jaminan dan Masalah yang timbul dalam Praktek*, Jakarta Gramedia Pustaka Utama, 1993
- Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, 1997
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, C.V. Bina Usaha, Yogyakarta

Perundang Undangan

- Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang