

PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG HAK TANGGUNGAN MENURUT PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NO 213/06/2020¹

Ezra Firman Onibala ²

Firdja Baftim ³

Anastasia Emmy Gerungan ⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan lelang dalam perlindungan hukum di Indonesia dan untuk mengetahui tinjauan yuridis mengenai keabsahan dan kekuatan hukum lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/Pmk.06/2020 dengan adanya implikasi gugatan di peradilan Indonesia. Dengan menggunakan metode penelitian normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. Perlindungan hukum bagi pembeli tanah melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya sejatinya sudah ada didalam peraturan perundang-undangan di Indonesia yaitu di Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, namun belum diatur secara jelas. Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya diatur secara preventif dan repersif. Perlindungan preventif yaitu perlindungan yang bersifat pencegahan, dimana unsur kehati-hatian menjadi faktor utama. 2. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli tanah melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya dapat melalui dua jalur yang dapat ditempuh yaitu jalur Litigasi (jalur peradilan) dan jalur non Litigasi (jalur diluar pengadilan). Jalur Litigasi dapat ditempuh dengan mengajukan gugatan perdata pada umumnya yaitu melalui Pengadilan Negeri setempat sesuai domisili, sedangkan jalur non Litigasi yaitu melalui mediasi, negosiasi, arbitrase dan konsoliasi.

Kata Kunci : *perlindungan hukum pemenang lelang*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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. Lelang dilakukan biasanya atas dasar adanya wanprestasi. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan adalah karena adanya kewajiban dari debitur kepada kreditur yang tidak terpenuhi, suatu keadaan dimana debitur tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan apa yang telah dijanjikannya, karena kesalahannya dari debitur maka pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan.⁵

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. Kreditur pemegang hak jaminan mempunyai hak penguasaan atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaan secara fisik tetap ada pada yang mempunyai tanah.⁶

Lelang adalah suatu cara penjualan barang yang sudah dikenal sebelum masehi. Hal ini dikenal pertama kali di kerajaan Yunani maupun di kekaisaran Romawi, negara dipergunakan untuk menjual barang-barang hasil jajahan perang dari negara-negara yang ditaklukkan. Lelang menjual barang-barang, karya seni, budak berlian, ternak, dan sebagainya munculnya metode penjualan ini sudah dapat diduga karena diperlukan suatu hal hindari keserakahan sifat manusia yang ingin menang sendiri dan untuk memastikan keadilan lelang melalui penawaran. secara terbuka sehingga memberikan cara yang adil dan memberikan kesempatan yang sama memungkinkan seluruh komunitas untuk membeli barang-barang yang relevan, sehingga siapa yang berani menawar paling tinggi, dialah pemenang lelang.⁷

Pemerintah bersama balai lelang swasta memberikan layanan khusus secara lelang sukarela kepada masyarakat yang mau mengikuti kegiatan lelang tersebut, presentasi petugas lelang kelas II kemampuan kreditur untuk membuka lelang secara langsung (*direct* lelang) tanpa partisipasi dari pengadilan negeri. Upaya tersebut memberikan peluang yang semakin terbuka bagi masyarakat, itulah gunanya lelang swasta ada

⁵ Boedi Harsono, 2008. *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1, Jakarta: Djambatan, hlm. 23

⁶ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-sumut/baca-artikel/12694/Lelang-Pasal-6-Undang-undang-Hak-Tanggungan-Dan-Lelang-Berdasarkan-Title-Eksektorial.html>

⁷ Salim H.S., 2003. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 32

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 17071101236

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

terutama bagi masyarakat dan kepada kelompok-kelompok usaha, semakin meningkatnya minat dari masyarakat terhadap lelang secara sukarela maka penyelenggaraan lelang secara sukarela yang sampai saat ini masih diterapkan dari pada itu perlu adanya Undang-undang khusus untuk mengatur lelang di Indonesia.⁸

Lelang mempunyai banyak manfaat bagi masyarakat, keunggulan lelang adalah cepat dan efisien, aman, adil, realistis harga yang wajar karena menggunakan sistem penawaran dan menawarkan kepastian hukum karena dilaksanakan oleh penyelenggara lelang dan protokol lelang dibuat sebagai dokumen otentik digunakan untuk mengalihkan hak milik kepada pemenang lelang.⁹ Juru lelang jarang dipakai oleh para *Vendumeester*, para *Vendumeester* kelas II umumnya dijabat oleh Notaris, Bupati/Walikota, Sekretaris Daerah. Untuk notaris merangkap jabatan sebagai pembuat akta tanah (PPAT) disebut "Pejabat" fungsi dari PPAT dan *Vendumeester* adalah sama. Tahun 1983 *Vendumeester* kelas II dijabat oleh paruh kepala seksi dari (DJP) direktorat jenderal pajak sampai sekarang ini para *vendumeester* mencantumkan jabatannya sebagai pejabat lelang.¹⁰

Proses lelang dikendalikan langsung oleh pimpinan pejabat yang ditunjuk oleh pihak yang berwenang pemerintahan *independen*. cukup adil karena terbuka, transparan dan obyektif. Ada beberapa pihak yang terlibat dalam pelaksanaan lelang tersebut didalamnya yaitu pembeli, penjual, juru lelang (Mantan Juru lelang) dan pengawas juru lelang (Mantan Inspektur). Meskipun penjualan lelang tidak diatur secara tegas dalam KUHPerdara, Penjualan lelang tunduk pada ketentuan Pasal KUHPerdara tentang jual beli, diatur dalam KUHPerdara buku III tentang perikatan. Pasal 1319 KUHPerdara disebutkan bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum.¹¹

Kegiatan lelang memberikan harga suatu produk kepada masyarakat luas melalui cara penjualan tertulis atau lisan di mana harga barang tersebut tidak menentu naik atau turun hingga mencapai harga terbaik, yang dimulai dengan pengumuman resmi, dikenal sebagai kegiatan

lelang sesuai dengan aturan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No.213/06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Prosedur terkait dengan pelaksanaan lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/06/2020.¹²

Pasal 2 dari peraturan tersebut mengklasifikasikan lelang menjadi tiga kategori, yang pertama adalah lelang eksekusi, khususnya penggunaan lelang untuk melaksanakan putusan atau putusan pengadilan dan surat-surat penting lainnya menurut berbagai syarat yang diatur dalam aturan perundang-undangan yang bersangkutan. Lelang ini dimaksudkan untuk membantu debitur dalam pelunasan pinjamannya. Kategori yang kedua adalah lelang non eksekusi yang bersifat wajib, yang berarti penjualan barang-barang ini dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan yang mengharuskannya dilakukan melalui lelang, Sementara yang ketiga adalah lelang non eksekusi yang bersifat sukarela, yang umumnya melibatkan penjualan barang milik swasta barang pribadi, entitas bisnis, atau badan hukum yang dijual secara sukarela.¹³

Hak tanggungan merupakan aspek pengikat dari objek jaminan kredit sehingga dalam hal ini pihak perbankan mengungkapkan pinjamannya kepada masyarakat sesuai dengan prinsip itikad baik. Oleh karena itu, apabila debitur umum gagal membayar utangnya atau melakukan (wanprestasi) ingkar janji, maka bank wajib untuk melakukan eksekusi atas objek jaminan yang telah diikat hak tanggungan sebagai pelunasan atas kredit yang telah diberikan.¹⁴

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/06 Pasal 25 Tahun 2020 tersebut mengatur tentang pelaksanaan lelang berikut bunyi dari Pasal 25 : "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan"¹⁵ Penyelesaian eksekusi hak tanggungan dari pihak bank selaku kreditur itu sendiri telah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang-undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa:

1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan

⁸ *Ibid*, hlm. 36

⁹ Ngadijarno, F.X., Laksito, Nunung Eko, Listiani, Isti Indri. 2006. *Lelang: Teori dan Praktik*, Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, hlm. 40

¹⁰ *Ibid*, hlm. 58

¹¹ Salim H.S, 2003. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 36

¹² Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat 1

¹³ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12784/Lelang-Eksekusi-dan-Lelang-Non-eksekusi-akan-berpisah-jalan.html>

¹⁴ Purnama Tioria Sianturi, 2008. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: PT Mandar Maju, hlm. 25

¹⁵ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/06/2020 Pasal 25 "Tentang Pelaksanaan Lelang"

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6
 - b. Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari kreditor- kreditor lainnya.
- 2 Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan Objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.¹⁶

Berdasarkan ketentuan di atas, penyelesaian eksekusi hak tanggungan oleh pihak bank huruf (a) yaitu mengacu pada Pasal 6 Undang-undang yang menyatakan “Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”¹⁷ “dengan demikian, dalam kasus adanya wanprestasi debitur, bank sebagai kreditor tanggungan dapat secara diam-diam mengeksekusi Tanggungan terhadap Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Eksekusi yang dilakukan oleh pihak bank melalui penjualan lelangan secara umum sehingga debitur tidak dirugikan. Hasil dari eksekusi hak tanggungan ketika sisa dari transaksi lelang muncul, itu akan dibayar kepada debitur.”¹⁸ Dalam hal transaksi lelang, akan dibayarkan kepada kreditor sebagai pemegang hak tanggungan, Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan pemenang lelang harusnya berhak memiliki objek lelang yang telah dibelinya melalui KPKNL tetapi pemenang lelang tersebut tidak dapat menguasai objek lelang secara langsung karena pihak debitur mengajukan gugatan perkara Nomor 194/Pdt.G/2021/Pengadilan Negeri Balikpapan dengan tuntutan ganti rugi oleh pihak kreditor selaku pemegang objek lelang.¹⁹

Kasus ini berawal saat MRD selaku Debitur

melakukan peminjaman Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Balikpapan Sudirman (selanjutnya disebut BRI Cabang Balikpapan) sesuai Akta Perjanjian Kredit Nomor 31 tanggal 31 Januari 2017 dihadapan Notaris dengan objek jaminan yang telah diikat hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 66/2017 tanggal 07 Maret 2017 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1395/2017. MRD telah melakukan wanprestasi, kemudian atas objek jaminan tersebut oleh BRI cabang Balikpapan diajukan permohonan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) melalui KPKNL Balikpapan yang dilaksanakan pada tanggal 30 Maret 2021 bertempat di KPKNL Balikpapan, dimana atas objek jaminan tersebut telah laku terjual dengan pembeli lelang AHR. Selanjutnya pada saat pembeli lelang ingin menguasai objek lelang yang telah dimenangkannya, debitur tidak mau pergi/mengosongkan objek lelang secara sukarela, bahkan MRD (debitur) dan istrinya RSI mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Balikpapan sesuai register perkara perdata Nomor 194/Pdt.G/2021/PN.BPP., tanggal 13 Oktober 2021 dimana pembeli lelang juga ikut digugat selaku Tergugat III. Adanya gugatan tersebut oleh pihak debitur kepada BRI Cabang Balikpapan selaku Tergugat I, KPKNL Balikpapan selaku Tergugat II, AHR selaku Tergugat III dan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan selaku Tergugat IV bertujuan untuk memohon kepada Pengadilan Negeri Balikpapan agar menjatuhkan putusan yang antara lain menyatakan Tergugat I, II, III dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan Cacat Hukum/Tidak Sah, menyatakan Tergugat III selaku pembeli lelang beritikad buruk atau beritikad tidak baik, serta menghukum Tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng membayar ganti rugi baik materiil maupun immaterial.²⁰

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana perlindungan hukum pelaksanaan lelang hak tanggungan di Indonesia?
2. Bagaimana keabsahan hukum bagi pemenang lelang hak tanggungan PMK RI No 213/06/2020?

C. Metode Penelitian

¹⁶ Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUHT

¹⁷ Anton Suyatno, kepastian hukum dalam penyelesaian kredit macet melalui eksekusi hak tanggungan tanpa proses gugatan pengadilan, (Jakarta, kencana, 2016)

¹⁸ M. Yahya Harahap, 2006. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Perdata*, Edisi Kedua, Jakarta: PT. Sinar Grafika, hlm. 41

¹⁹ <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/index/pengadilan/pn-balikpapan>

²⁰ <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/index/pengadilan/pn-balikpapan/kategori/perbuatan-melawan-hukum-1.html>

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif.

PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur (BANK BRI) Atas Jaminan Hak Tanggungan Dan Mekanisme Penyelesaian Pelaksanaan Lelang Di Indonesia

Peralihan hak atas tanah banyak terjadi dalam kehidupan masyarakat yang mengakibatkan timbulnya perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Salah satu perbuatan hukum yang dapat mengalihkan subjek hak milik atas tanah adalah akibat adanya pelelangan tanah yang telah diikat hak tanggungan yang biasanya dilakukan akibat adanya *wanprestasi* kewajiban dari debitur kepada kreditur. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) yang berbunyi “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.²¹

Berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Tanggungan tersebut menjelaskan bahwa pada Akta Pemberian Hak Tanggungan telah diperjanjikan pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama dalam hal ini pihak bank dapat langsung menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dengan cara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).²²

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dari pada itu kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan, Penerbitan sertifikat ini berfungsi untuk melindungi kreditur yang hendak menjual obyek Hak Tanggungan dengan menggunakan sertifikat Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan ini mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim.²³ Kredit kepemilikan rumah (KPR) merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang

menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau pengkreditan kepemilikan rumah tinggal yang harganya murah dan terjangkau dalam hal ini pemerintah bekerjasama dengan pihak-pihak bank sehingga ada bantuan berupa rumah subsidi.²⁴

Pada dasarnya kreditur mempunyai hak untuk memilih mekanisme penyelesaian kredit bermasalah melalui badan peradilan, dengan mengajukan gugatan untuk memperoleh keputusan pengadilan. Peradilan yang dapat menyelesaikan dan menangani kredit bermasalah adalah badan peradilan umum melalui gugatan perdata dan peradilan niaga melalui gugatan kepailitan. Selain itu, penyelesaian dapat dilakukan melalui arbitrase atau badan alternatif penyelesaian sengketa.²⁵

Penyelesaian badan peradilan membutuhkan waktu yang relatif lama, maka penyelesaian kredit bermasalah dapat pula melalui lembaga-lembaga lain yang kompeten dalam membantu menyelesaikan kredit bermasalah. Kehadiran lembaga-lembaga lain dimaksudkan dapat mewakili kepentingan kreditur dan debitur dalam penanganan kredit macet. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa dalam penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum itu dapat berupa penyelesaian melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN).²⁶

Penyelesaian kredit bermasalah melalui mekanisme ini adalah berpedoman kepada Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Penyelesaian melalui arbitrase ini dapat dijalankan apabila dalam perjanjian kredit dimuat klausul arbitrase atau perjanjian arbitrase sendiri yang dibuat oleh para pihak setelah timbulnya kredit bermasalah tersebut.²⁷ Dan cara penyelesaian ini dilakukan oleh lembaga arbitrase, yaitu suatu badan yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa, untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu.²⁸

Berkaitan dengan penjelasan di atas, bank dalam rangka menyelesaikan kredit bermasalah atau macet dapat menempuh cara-cara, sebagai berikut:

²¹ Undang-undang Nomor 4 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

²² Nur, Dimas, and Arif Putra. “Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan.” *Media Juris* 1 (2018): 422.

²³ Sitompul, Risma Wati, et al. “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.” *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana* 4.1 (2022): 95-109.

²⁴ Wiseso, F. K, (2018), *Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah Bagi Pegawai Negeri Sipil Pada Pt. Bank Jatim (Persero) Tbk, Cabang Jember*, hlm.22

²⁵ *Ibid.*, hlm. 78.

²⁶ <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/6164/5690>

²⁷ Margono, Suyud. *ADR, ALTERNATIVE DISPUTE RESOLUTION DAN ARBITRASE: Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*. 2000. Jakarta: Ghalia Indonesia.

²⁸ Harahap, M. Yahya. *ARBITRASE*, cet.3. 2004. Jakarta: Sinar Grafika.

- Penyerahan pengurusan kredit macet kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN). PUPN mempunyai tugas antara lain mengurus piutang negara yang oleh pemerintah atau badan-badan yang secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara berdasarkan suatu peraturan atau perjanjian atau sebab lainnya telah diserahkan pengurusannya kepadanya.

Itu ialah piutang yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum, akan tetapi yang menanggung utangnya (penjamin) tidak melunasinya sebagaimana mestinya.

- Proses gugatan perdata. Sesuai dengan klausula yang tercantum dalam perjanjian kredit antara bank dan nasabahnya, maka apabila nasabah debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit, maka bank dapat mengajukan gugatan perdata kepada pengadilan.
- Penyelesaian melalui badan arbitrase. Dalam perjanjian kredit bank terkadang dicantumkan pula klausula yang menyebutkan bahwa apabila timbul sengketa sebagai akibat dari perjanjian kredit, maka penyelesaiannya melalui arbitrase dan keputusan arbitrase merupakan keputusan final.²⁹

Mengenai Ketentuan pelaksanaan keputusan ini diatur dalam ketentuan Pasal 195 sampai dengan 200 HIR/RbG. Bahwa eksekusi tidak hanya merujuk pada pelaksanaan putusan hakim, tetapi pelaksanaan eksekusi termasuk upaya kreditur untuk memaksakan haknya karena debitur tidak bersedia memenuhi kewajibannya dengan sukarela.³⁰

Eksekusi dapat diartikan tidak hanya secara sempit namun juga luas. Penegakan bukan hanya sekedar memaksakan suatu putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap terhadap pihak yang kalah yang tidak mau dengan sukarela melaksanakan isi putusan itu, tetapi eksekusi dapat dilaksanakan terhadap surat utang notariil dan benda jaminan eksekusi serta eksekusi terhadap perjanjian. Eksekusi dalam arti luas merupakan suatu upaya realisasi hak, bukan hanya merupakan pelaksanaan putusan pengadilan saja. Namun demikian, terdapat pengecualian pelaksanaan eksekusi yang diatur oleh Undang-undang yang meliputi.³¹

- Pelaksanaan putusan lebih dahulu atau uit voerbaar bij voorraad.

- Pelaksanaan putusan provisi (tuntutan lebih dahulu).
- Akta perdamaian.
- Eksekusi terhadap grosse akta.

Panitia lelang sebagai pelaksana pelelangan umum. Berdasarkan motivasi dan kewenangan PUPN, jangkauan fungsi dan kewenangannya mengurus, menata dan mengawasi piutang negara, berdiri sendiri melaksanakan *executoriale verkoop*, seperti halnya kewenangan yang dimiliki Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 197 HIR Kewenangan *executoriale verkoop* yang dimiliki PUPN bersifat "Parate Eksekusi."³²

Hanya saja sekalipun dikatakan PUPN dapat melaksanakan eksekusi terhadap barang yang lebih dahulu disita eksekusi olehnya dari sita yang diletakkan oleh pengadilan, secara kasuistik dan eksepsional kewenangan itu harus memperhatikan dan dikaitkan dengan alasan penundaan eksekusi. Permohonan penundaan eksekusi merupakan masalah yang sangat serius, karena terhadap setiap eksekusi selalu ada reaksi permintaan penundaan. Permintaan penundaan datang langsung dari pihak tereksekusi sendiri, atau dari pihak ketiga.³³

Terkadang alasan penundaan yang dikemukakan sama sekali tidak relevan, sehingga terkesan alasan itu dibuat-buat guna mengulur waktu eksekusi. Namun demikian, ada juga permohonan penundaan yang mempunyai alasan kuat, yang perlu diperhatikan dan dipertimbangkan.³⁴ Salah satu alasan yang berlaku pada penundaan eksekusi ialah, "Tidak ada patokan umum" untuk menunda eksekusi. Penerapan penundaan eksekusi "Bersifat Kasuistik". Tidak ada alasan penundaan eksekusi yang bersifat menentukan. Ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR memberikan kemungkinan bagi pihak ketiga untuk mengajukan perlawanan terhadap eksekusi yang akan dijalankan (*derden verzet*), dengan didasarkan pada dalil hak milik. Ketentuan ini memperbolehkan pihak ketiga selaku pemilik benda yang akan dieksekusi melakukan upaya perlawanan untuk menunda eksekusi.³⁵

Upaya hukum ini dalam praktiknya sangat didukung oleh lembaga peradilan, sepanjang

²⁹ Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

³⁰ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15702/Upaya-Hukum-Terhadap-Putusan-Non-Executable.html>

³¹ Taufik Makarao *Op., Cit.* hlm. 214-215

³² Mofu, Rehabeam. *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Pelunasan Piutang Negara Dari Perbankan Oleh Direktorat Jenderal Piutang Dan Lelang Negara (DJPLN)*. Diss. program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2006.

³³ Yahya Harahap, *Op. Cit.*, Ruang Lingkup..., hlm, 371.

³⁴ *Ibid.*, hlm. 375.

³⁵ Rianti, Fiskarina Eka. "Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) Terhadap Sita Eksekusi Tanah Atas Penetapan ketua Pengadilan Negeri (Analisis Putusan Pengadilan Negeri No. 213/Pdt. Bth/2017/PN PLG)." *Lex LATA* 3.1 (2022).

pokok permasalahannya jelas merupakan utang piutang atau pinjam meminjam dengan jaminan. Praktik pelaksanaan eksekusi yang umumnya dikabulkan melalui penetapan pengadilan adalah eksekusi jaminan akibat adanya perjanjian kredit antara nasabah dan pihak bank Hal ini disebabkan karena pada umumnya utang dan penjaminan dalam suatu perjanjian kredit dapat dibuktikan dengan cepat dan sederhana.³⁶

Praktik perbankan selain menghemat waktu, pelaksanaan eksekusi benda jaminan dilakukan melalui upaya hukum permohonan penetapan ke pengadilan juga dianggap menghemat biaya. Walaupun secara perhitungan biaya, pelaksanaan eksekusi di bawah tangan sangat efisien, namun dalam praktiknya hal tersebut tidak mudah dilaksanakan. Kendala yang timbul antara lain dikarenakan upaya penjualan barang jaminan di bawah tangan sangat tergantung pada kerja sama dan iktikad baik debitur, sehingga apabila debitur tidak kooperatif, sulit untuk dilaksanakan.³⁷ Selain itu, sering timbul risiko diajukannya gugatan perdata terhadap kreditur oleh pihak lain karena dianggap merugikan pihak lain.

Pelaksanaan eksekusi benda jaminan melalui permohonan ke pengadilan, untuk kemudian mendapatkan penetapan pengadilan yang kemudian dilanjutkan dengan proses penjualan melalui pelelangan umum, merupakan cara yang paling sering dilakukan oleh kreditur. Walaupun upaya permohonan penetapan pengadilan membebankan biaya, namun hal tersebut dianggap wajar karena telah mengurangi risiko timbulnya gugatan dari pihak ketiga di kemudian hari, karena penjualan benda jaminan telah mendapat pengesahan (*fiat eksekusi*) dari pengadilan dan dilakukan melalui pelelangan sehingga penjualan dilakukan secara terbuka.³⁸

Berdasarkan uraian di atas, dapat disampaikan bahwa manfaat penyelesaian kredit macet tanpa melalui gugatan, sebagai berikut.³⁹

1. Waktu.

Dari Sisi perhitungan waktu, penyelesaian kredit macet tanpa melalui gugatan lebih efektif karena hanya tergantung kepada para pihak yang terlibat dalam kredit. Adapun upaya penyelesaian kredit melalui jalur

litigasi akan memakan waktu yang sangat lama, apabila harus menunggu sampai didapatkannya suatu putusan lembaga peradilan yang berkekuatan hukum tetap.

2. Biaya.

Dari Sisi perhitungan biaya, penyelesaian kredit macet tanpa melalui gugatan juga lebih efisien. Proses penyelesaian melalui jalur litigasi memerlukan dana yang banyak. Selain timbulnya biaya perkara dalam mengajukan gugatan ke pengadilan, biaya lain yang mungkin adalah timbul biaya jasa pengacara sebagai kuasa hukum dari pihak kreditur guna mewakili kepentingan kreditur dalam proses litigasi serta kemungkinan timbulnya biaya-biaya lain karena waktu yang cukup lama.

3. Hasil yang dicapai.

Apabila dilakukan penyelesaian kredit macet melalui jalur nonlitigasi, umumnya penyelesaian sengketa perkreditan bisa memperoleh hasil maksimal. Adapun melalui jalur litigasi kadang kala antara hasil yang diperoleh dan biaya yang telah dikeluarkan tidak sesuai, bahkan lebih besar. Terkadang hasil yang dicapai tidak sesuai dengan yang diinginkan karena berbagai faktor, antara lain terlalu lamanya putusan hingga berkekuatan hukum tetap sehingga harta debitur telah jauh berubah, didapatkannya putusan yang dalam praktiknya tidak dapat dijalankan. Padahal, tujuan utama dari diajukannya gugatan melalui upaya hukum litigasi adalah untuk memaksa debitur melakukan pembayaran Sisa kredit berikut kewajibannya, sehingga pada akhirnya bank mendapatkan uang hasil pembayaran kredit.⁴⁰

Pihak Yang Berperkaranya Eksekusi Jaminan Boleh Juga Melalui Pengadilan Tanpa Proses Gugatan dalam Mewujudkan Asas Peradilan Sederhana, Cepat, dan Biaya Ringan Menurut Sudikno Mertokusumo, arti putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat negara diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak.⁴¹ Bukan hanya yang diucapkan dalam bentuk putusan, melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh hakim di persidangan.⁴²

Bentuk penyelesaian perkara di pengadilan dibedakan atas dua, yakni:

(1) Putusan atau vonnis.

³⁶ Suyatno, RM Anton. "Perlawanan Dalam Eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial." *Jurnal Hukum dan Peradilan* 3.1 (2018): 1-10.

³⁷ Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm 375

³⁸ <https://ejournal.uin-suska.ac.id/index.php/eksekusi/article/view/9741>

³⁹ <http://jurnal.pascasarjana.uniba-bpn.ac.id/index.php/jurnaldefacto/article/download/155/125>

⁴⁰ Putri, Ramanitya Dewi. "Analisis Penyelesaian Kredit Macet di PT. Bank Mandiri Persero Pekanbaru Melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa." (2013).

⁴¹ Taufik Makarao, *Op. Cit.*, hlm. 124-125

⁴² *Ibid*

(2) Penetapan atau *beschikking*.

Suatu putusan diambil untuk memutuskan suatu perselisihan atau sengketa (perkara), sedangkan suatu penetapan diambil berhubungan dengan suatu permohonan, yaitu dalam rangka yang dinamakan *yurisdiksi voluntair*. Biasa digunakan istilah permohonan, tetapi sering juga disebut gugatan *voluntair*. Sebutan ini dapat dilihat dalam penjelasan Pasal 2 ayat 1 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 35 Tahun 1999 yang menyatakan; Penyelesaian setiap perkara yang diajukan kepada badan-badan peradilan mengandung pengertian di dalamnya penyelesaian masalah yang bersangkutan dengan *yurisdiksi voluntair*.⁴³

Asas peradilan dengan sederhana, cepat, dan biaya ringan merupakan salah satu asas peradilan yang berlaku di negara Indonesia. Asas tersebut tercantum dalam Pasal 2 ayat (4) dan Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Asas peradilan cepat, sederhana, dan biaya ringan ini tidak hanya harus diwujudkan dalam proses pemeriksaan perkara di Pengadilan sampai perkara itu mempunyai kekuatan hukum tetap, melainkan harus diterapkan dalam pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata, karena pelaksanaan putusan pengadilan tersebut merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan dengan proses pemeriksaan perkara di Pengadilan sampai putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.⁴⁴ Oleh karena itu, pengadilan wajib membantu mencari keadilan dalam pelaksanaan putusan perkara perdata agar mewujudkan peradilan yang cepat, sederhana, dan biaya ringan.

1. Sederhana

Sederhana mengacu pada *complicated*-tidaknya penyelesaian perkara.⁴⁵ Maka asas sederhana artinya caranya yang jelas, mudah dipahami, dan tidak berbelit. Yang menjadi hal penting ialah agar para pihak dapat mengemukakan kehendaknya dengan jelas dan pasti (tidak berubah-ubah) dan penyelesaiannya dilakukan dengan jelas, terbuka, Dengan penerapan hukum acara yang

fleksibel demi kepentingan para pihak yang menghendaki acara yang sederhana.⁴⁶

2. Cepat

Cepat artinya waktu singkat, dalam waktu singkat atau segera tidak banyak seluk-beluknya.⁴⁷ Asas cepat dalam proses peradilan di ini artinya penyelesaian perkara memakan waktu tidak terlalu lama. Mahkamah Agung dalam Surat Edaran Nomor 1 Tahun 1992 memberikan batasan waktu paling lama enam (6) bulan, artinya setiap perkara harus dapat diselesaikan dalam waktu enam (6) bulan sejak perkara itu didaftarkan di kepaniteraan, kecuali jika memang menurut ketentuan hukum tidak mungkin diselesaikan dalam waktu enam bulan. Namun demikian, penyelesaian yang cepat ini senantiasa harus berjalan di atas aturan hukum yang benar, adil, dan teliti.⁴⁸

3. Biaya Ringan

Biaya ringan artinya uang yang dikeluarkan untuk mengadakan (mendirikan, melakukan, dan sebagainya) sesuatu, ongkos (administrasi dalam arti ongkos yang dikeluarkan untuk surat dan sebagainya), biaya perkara seperti pemanggilan saksi dan meterai. Adapun ringan di sini mengacu pada banyak atau sedikitnya biaya yang harus dikeluarkan untuk mencari keadilan dalam menyelesaikan sengketanya di depan pengadilan.⁴⁹ Biaya ringan dalam hal ini berarti tidak dibutuhkan biaya lain kecuali benar-benar diperlukan secara riil untuk penyelesaian perkara. Biaya harus ada tarif yang jelas dan sering-ringannya. Segala pembayaran di pengadilan harus jelas kegunaannya dan diberi tanda terima uang. Pengadilan harus mempertanggungjawabkan uang tersebut kepada yang bersangkutan dengan mencatatkannya dalam jurnal keuangan perkara sehingga yang bersangkutan dapat melihatnya sewaktu-waktu.⁵⁰

Berkaitan dengan biaya eksekusi. Yahya Harahap berpendapat bahwa antara memeriksa dan mengadili perkara sampai putusan dieksekusi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Yang dimaksud dengan penyelesaian sengketa, yaitu:

⁴³ *Ibid.*, hlm. 25.

⁴⁴ Mohammad Saleh dan Lilik Mulyadi, 2012. *Bunga Rampai Hukum Acara Perdata Indonesia: Perspektif, Teoritis, Praktik dan Permasalahannya*, Cetakan ke-1, Bandung: PT Alumni, Bandung.

⁴⁵ Setiawan, 1992. *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Bandung: PT Alumni, hlm. 426.

⁴⁶ A. Mukti Arto, 2001. *Mencari Keadilan (Kritik dan Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata di Indonesia)*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset, hlm. 64.

⁴⁷ Tim Penyusun, 1990. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, hlm. 792.

⁴⁸ A. Mukti Arto, *Op. Cit.*, hlm. 65

⁴⁹ Setiawan, *Op. Cit.*, hlm. 71.

⁵⁰ A. Mukti Arto, *Op. Cit.*, hlm. 67.

- a. Memeriksa dan mengadili dalam semua tingkat peradilan sampai perkara yang bersangkutan memperoleh kekuatan hukum tetap.
- b. Menjalankan putusan sampai tuntas dilaksanakan pemenuhannya sesuai dengan amar putusan.⁵¹

Biaya eksekusi dalam hal kasus ini demikian merupakan rentetan lanjutan dari biaya pemeriksaan persidangan. Tidak mungkin memisahkannya dan menganggap biaya eksekusi berada di luar biaya perkara. Semua biaya eksekusi tanpa kecuali apakah itu eksekusi riil atau *executoriale verkoop* merupakan biaya perkara yang harus dijumlahkan perhitungannya dengan biaya yang dikeluarkan selama proses pemeriksaan perkara di semua tingkat persidangan.⁵²

Biaya eksekusi dibebankan kepada pihak yang dihukum untuk membayar biaya perkara. Untuk mengetahui pihak yang dihukum membayar biaya perkara, rujukannya dapat dilihat pada Amar Putusan jo. Pasal 181 ayat (1) HIR. Apabila amar menghukum pihak tergugat untuk membayar biaya perkara, kepada pihak tergugat (pihak tereksekusi) pula biaya eksekusi dibebankan.⁵³ Kalau biaya perkara menurut amar putusan dibebankan kepada pihak tergugat dan pihak penggugat, biaya eksekusi dibebankan kepada kedua belah pihak (tergugat dan penggugat).⁵⁴ Hal ini sejalan dengan prinsip, bahwa biaya perkara dengan biaya eksekusi adalah suatu kesatuan yang tidak terpisah biaya perkara termasuk sudah biaya eksekusi.

Praktik penerapan asas sederhana, cepat, dan biaya ringan dalam lembaga peradilan tidak mudah untuk dilaksanakan, hal ini menyebabkan upaya pengurangan tunggakan perkara menjadi berjalan kurang efektif. Namun demikian, Mahkamah Agung Republik Indonesia terus melakukan segala upaya untuk melakukan segala cara guna dalam pengurangan tunggakan perkara.⁵⁵

B. Keabsahan Hukum Pemenang Lelang Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/06/2020

Pada dasarnya hukum negara Indonesia adalah Undang-undang Dasar Negara Republik

Indonesia Tahun 1945 sudah tertera nilai-nilai perlindungan hukum yang ada di Indonesia yaitu pada Pasal 28 huruf G yaitu:

- Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, masyarakat, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.
- Setiap orang berhak untuk bebas dari penyiksaan atau perlakuan yang merendahkan derajat manusia dan berhak memperoleh suaka politik dari negara lain.⁵⁶

Proses lelang yang dilakukan akan menimbulkan akibat hukum yakni adanya peralihan hak objek lelang dari penjual kepada pembeli lelang. Hak Tanggungan timbul karena adanya suatu perjanjian, yakni adanya kesepakatan antara para pihak. Dalam kasus eksekusi objek hak tanggungan, apabila pemilik sebelumnya tidak mau dengan suka rela untuk mengosongkan objek lelang hak tanggungan tersebut, upaya perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yakni berarti bahwa tidak adanya suatu kepastian hukum terhadap hak pemenang atau pembeli lelang untuk dapat menguasai atau mengeksekusi objek lelang yang telah dimilikinya secara yuridis maupun secara materiil.⁵⁷ Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang membeli hasil lelang dapat dikatakan masih terbilang minim.

Hal tersebut sering terjadi yakni dalam Undang-undang Nomor 4 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah lebih menekankan pada perlindungan hukum kreditur dari pada debitur ataupun pihak ketiga. Bahkan penjual dan pejabat lelang cenderung menghindari kewajiban hukumnya untuk melindungi pihak ketiga sebagai pembeli lelang.⁵⁸ Seperti pada salah satu prinsip yang ditegaskan oleh Mahkamah Agung terkait jual beli adalah "pembeli yang beritikad baik harus selalu dilindungi". Konsekuensi dari adanya jual beli, dalam hal ini jual beli melalui lelang eksekusi hak tanggungan yakni jual beli yang dilakukan oleh pembeli yang beritikad baik

⁵¹ Yahya Harahap, Ruang Lingkup..., *Op. Cit.*, hlm. 377.

⁵² *Ibid*

⁵³ Pasal 181 ayat (1) HIR, Pasal 192 ayat (1) RBG

⁵⁴ Yahya Harahap, hal. 817

⁵⁵ Ridwan, Moch, and Peradilan Mahkamah Agung RI. "Pendekatan Sistem dalam Penyelesaian Upaya Kasasi." *Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum* 15.2 (2021): 305-326.

⁵⁶ Philipus M. Hadjon, *Op.cit.* hlm 2

⁵⁷ Saputri, Dea Mahara. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Pamulang Law Review* 2.1 (2020): 7-12

⁵⁸ Undang-undang Nomor 4 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

dengan penjual harus dianggap sah berdasarkan Undang-undang.⁵⁹

Seharusnya perlindungan hukum pembeli lelang dalam eksekusi objek hak tanggungan, apabila terjadi objek lelang tersebut tidak dapat dikuasai oleh pihak ketiga pembeli lelang dikarenakan pihak tereksekusi tidak mau dengan sukarela untuk mengosongkan objek lelang tersebut harus sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Apabila dianalisa berdasarkan pemikiran Teori "*Law as tool of social engineering*" yang dipelopori oleh Roscoe Pound atau hukum sebagai alat pembaruan masyarakat dikemukakan oleh Roscoe Pound dan merupakan inti dari pemikiran aliran "*Pragmatic Legal Realism*".⁶⁰ Konsep tersebut dimodifikasi menjadi hukum sebagai sarana pembangunan oleh Mochtar Kusumaatmaja (Mochtar Kusumaatmaja). Jika teori tersebut diterapkan dalam pembaruan peraturan perundang-undangan terkait dengan lelang, maka diharapkan peraturan perundang-undangan lelang ke depan akan berfungsi sebagai sarana (pengatur) arah perkembangan lelang dengan konsep hukum yang lebih memberikan perlindungan hukum berupa kepastian hak pembeli lelang atas barang yang dibelinya dan keadilan terhadap pembeli lelang, proses lelang yang rasional sehingga transparan dan dapat dipertanggungjawabkan.⁶¹

Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang seharusnya menjadi hak dan kewajibannya. Hak dan kewajiban tersebut harus dilindungi oleh hukum sebagai bentuk dari perlindungan hukum bagi pelaku hukum. Perlindungan hukum dalam arti sempit merupakan sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, serta dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis.⁶² Sedangkan dalam arti luas perlindungan hukum tidak hanya diberikan kepada seluruh makhluk hidup maupun segala ciptaan Tuhan dan dimanfaatkan bersama-sama dalam rangka kehidupan yang adil dan sejahtera.

Menurut Philipus M. Hadjon upaya

⁵⁹Anwar, Moh. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996." *Jendela Hukum* 1.1 (2014): 37185.

⁶⁰ https://www.mkri.id/public/content/infoumum/ejurnal/pdf/ejurnal_Juni.pdf

⁶¹ *Pamulang Law Review* "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." (2020): 7-12

⁶² <https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/pengertian-perlindungan-hukum-dan-cara-memperolehnya>

perlindungan bagi pemenang lelang hak tanggungan untuk mendapatkan perlindungan hukum bisa dilakukan melalui badan peradilan, dan perlindungan tersebut dibagi menjadi dua bentuk yaitu secara Preventif dan Represif.⁶³

Terkait dengan hal tersebut, terdapat upaya-upaya perlindungan hukum bagi pembeli/pemenang lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) yaitu sebagai berikut:

- Perlindungan Preventif

Perlindungan Preventif dilaksanakan sebelum adanya permasalahan hukum atas lelang. Berdasarkan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan", dengan demikian maka pembeli lelang merupakan pembeli yang beritikad baik yang hak-hak nya harus dilindungi. Dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Agustus 1967 Reg. No. 821 K/SIP/1974 menyatakan bahwa "Pembeli lelang suatu barang melalui proses lelang umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-undang". Selain itu pada dasarnya perlindungan hukum secara preventif juga telah dilakukan oleh Pejabat Lelang KPKNL dengan melakukan penelitian seluruh dokumen objek yang akan dilelang dan juga diberitahukan kepada calon pembeli lelang.

- Perlindungan Represif

Perlindungan represif terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 200 HIR. Apabila pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat menguasai obyek yang dibeli melalui proses lelang yang sah demi hukum, maka pemenang lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri untuk pengosongan obyek tersebut⁶⁴ Dengan demikian maka ketentuan ini memberikan asas kepastian hukum bagi pemenang lelang untuk dapat menguasai obyek lelang. Dalam hal adanya gugatan atas objek lelang, ketentuan Pasal 25/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh penjual,

⁶³ *Op.cit*, hlm 2

⁶⁴ Ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR.

maka penjual mempunyai tanggung jawab mutlak jika ada gugatan.⁶⁵

Pemerintah memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang yang mengikuti lelang dengan itikad baik, sesuai dengan peraturan yang berlaku khususnya berlandaskan dasar peraturan yang telah ada dan secara tegas dan jelas diatur dalam Pasal 25 PMK No 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal ini secara jelas telah mengatakan lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan lelang tersebut tidak dapat dibatalkan. Dalam kegiatan lelang tersebut mengikatkan beberapa pihak yang terlibat guna mencapai suatu tujuan yang dimana membawa keuntungan bagi paruh pihak,⁶⁶ Namun dalam kenyataan banyak yang terjadi permasalahan yang dimana peraturan mengenai perlindungan bagi pihak pemenang lelang masih mengalami kekaburan hukum atau ketidak pastiannya mendapatkan perlindungan. Menurut penulis memang secara tepat belum ada keabsahan hukum bagi pihak yang memenangkan lelang hak tanggungan, Pasal perlindungan hukum yang mengatur pemenang lelang hak tanggungan menurut saya perlu dibuat secara khusus agar pemenang lelang yang memenangkan lelang hak tanggungan tidak merasakan dirugikan sebaliknya mendapatkan kepastian hukum yang tetap.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perlindungan hukum bagi pembeli tanah melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya sejatinya sudah ada didalam peraturan perundang-undangan di Indonesia yaitu di Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, namun belum diatur secara jelas. Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya diatur secara preventif dan repersif. Perlindungan preventif yaitu perlindungan yang bersifat pencegahan, dimana unsur kehatian-hatian menjadi faktor utama. Pihak penjual harus memastikan bahwa dokumen persyaratan terhadap obyek lelang sudah terpenuhi dengan baik sesuai

undang-undang yang berlaku. Terkait perlindungan secara represif yaitu upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum melalui badan peradilan. terdapat dalam KUHPerdata yang mengatur mengenai gugatan ganti rugi yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang, Pasal 200 ayat (11) HIR yang mengatur mengenai eksekusi pengosongan, serta dalam yurisprudensi Putusan MA yang menyatakan bahwa lelang yang telah dilakukan berdasarkan putusan berkekuatan hukum tetap tidak dapat dibatalkan. Sampai saat ini, belum ada peraturan yang mengatur secara pasti dan jelas terkait perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi Hak tanggungan.

2. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli tanah melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya dapat melalui dua jalur yang dapat ditempuh yaitu jalur Litigasi (jalur peradilan) dan jalur non Litigasi (jalur diluar pengadilan). Jalur Litigasi dapat ditempuh dengan mengajukan gugatan perdata pada umumnya yaitu melalui Pengadilan Negeri setempat sesuai domisili, sedangkan jalur non Litigasi yaitu melalui mediasi, negosiasi, arbitrase dan konsoliasi.

B. Saran

1. Untuk pemerintah, segera membuat Peraturan ataupun Undang-undang tentang perlindungan hukum dan upaya penyelesaiannya bagi pembeli lelang agar para pembeli lelang tidak lagi memiliki keraguan dalam membeli sesuatu melalui lelang baik melalui badan swasta maupun pemerintah.
2. Untuk pemenang lelang, sebaiknya jika terjadi seperti hal yang ada diatas segera melakukan gugatan ganti rugi kepada pihak penjual lelang agar hak-haknya segera dipenuhi yang selama ini belum dapat dirasakan dan juga segera membuat gugatan baru kepada Pengadilan Negeri setempat jika memang gugatan tidak dapat diterima karena kurangnya para pihak yang terlibat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Arba, H. M., et al. 2021. *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Badruizaman Darus Mariam, 1996. *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni.
- Gunawan Yopi dk, 2015. *Perkembangan Konsep Negara Hukum dan Negara Hukum*

⁶⁵ Ita Sucihati, Dr. Bambang Winarno, SH. SU., Amelia Sri Kusuma D., SH. MKn, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang*, <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/arti cle/view/434/431>

⁶⁶ 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*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 2.

- Pancasila*, Cetakan ke-II, Bandung: PT. Refika Aditama.
- Hadjon M. Philipus, 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu.
- Hutagalung S. Arie, 2002. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Harahap M. Yahya, 2006. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Perdata*, Edisi Kedua, Jakarta: PT. Sinar Grafika.
- Harsono Boedi, 2008. *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1, Jakarta: Djambatan, 2008.
- Laksito Ngadjarno, F.X., Nunung Eko, Listiani, Isti Indri. 2006. *Lelang: Teori dan Praktik*, Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan.
- Mertokusumo Sudikno, 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Munir Fuady, 2013. *Hukum Jaminan Utang*, Surabaya: Erlangga.
- R., Usman, (2022). *Hukum Lelang*. Sinar Grafika.
- Rahardjo Soetjipto, 1983. *Permasalahan Hukum di Indonesia*, Bandung: Alumni.
- Rochmat Soemitro, Bandingkan, 1987. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: PT Eresco.
- Syahdeni Remi, 1999. *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Jakarta: Alumni.
- Salim H.S, 2003. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sembiring Jimmy Joses, 2011. *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan* Jakarta: Visi Media.
- Soekanto Soerjono dan Mamudji Sri, 2004. *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Penerbit Raja Grafindo Persada.
- Subekti R, dan R. Tjitrosubiodibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata , Jakarta, PT. Pradnya Paramita, 2004
- Sianturi Tioria Purnama, 2008. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: PT Mandar Maju.
- Sihombing Jongker, 2010. *Peran dan Aspek Hukum dalam Pembangunan Ekonomi*, Cet ke- I, PT. Alumni, Bandung.
- Selle, 2019. *Hukum Kontrak Teori Dan Praktik*, Makassar : CV Social Politic Genius (SIGn).
- S, Purwati. (2022). *Perlindungan Hukum Atas Hak Pemenang Objek Lelang Barang Temuan Dalam Peraturan Perundang-Undangan* (Doctoral dissertation, Hukum).
- Titik Triwulan Tutik, 2008. *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Edisi Pertama, Jakarta: Penerbit Prenadamedia Group.
- Peraturan Perundang-Undangan**
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerata)
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2020
- Ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
- Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.
- Jurnal**
- Anwar, Moh. “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.” *Jendela Hukum* 1.1 (2014): 37185
- Adwin, Tista. "Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia." *Al-Adl: Jurnal Hukum* 5.10 (2013)
- Abdurahman Hasan, Riswaya Asep Ririh, 2014, “Aplikasi Pinjaman Pembayaran Secara Kredit Pada Bank Yudha Bhakti”, *Jurnal Computech & Bisnis*, Vol 8, No.2, hlm. 63
- Alawiya Mastari, *Jurnal Kewarganegaraan Universitas Jayabaya* Vol. 6 No. 3 Oktober 2022 P-ISSN: 1978-0184 E-ISSN.
- Dea Mahara Saputri, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.” *Pamulang Law Review* 2.1 (2020): 7-12.
- Dimas Nur, and Putra Arif. “Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan.” *Media Juris* 1 (2018): 422
- E, F., Zahra. Komariah, K., & Wiryani, F. (2021). *Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Adanya Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet)*. *Indonesia Law Reform Journal (ILREJ)*, 1(2)
- Gue Rindi Tanti Restu, Ngantung Cevonie M, and Marnan A. T. Mokorimban, “Beberapa

Hambatan Pada Eksekusi Hak Tanggungan Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur,” *Lex Crimen* Vol. X/No. 13/Des/2021 X, no. 13 (2021): 113–22.

Ichsan, Alfara, M.. "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Hal Objek Lelang Yang Tidak Sesuai Dengan Pengumuman Lelang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt. G/2018/Pn. Mnd.)." *Indonesian Notary* 2.1 (2020): 29.

K. F. Wiseso, 2018. "Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah Bagi Pegawai Negeri Sipil Pada PT. Bank Jatim (Persero) Tbk, Cabang Jember”.

Kurniawan, Sudiarto and Hirsanuddin Hirsanuddin. "Kedudukan Akta Risalah Lelang Sebagai Bukti Peralihan Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing." *Jatiswara* 36.2 (2021): 149-162

Lubis M Ardiansyah, Harahap Mhd. Yadi, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sebagai Pemegang Hak Jaminan Dalam Perkara Debitur Wanprestasi, *Jurnal Interpretasi Hukum* Vol. 4 No 2 – Agustus 2023, Hal. 337-343

Muhammad, Haris "Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Memberikan Penyuluhan Hukum atas Akta Risalah Lelang yang Dibuatnya." *Syariah: Jurnal Hukum dan Pemikiran* 17.1 (2017)

Moh. Anwar “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.” *Jendela Hukum* 1.1 (2014): 37185.

Pamulang Law Review Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.” (2020): 7-12

Suyatno, Anton kepastian hukum dalam penyelesaian kredit macet melalui eksekusi hak tanggungan tanpa proses gugatan pengadilan, (Jakarta, kencana, 2016)

Sucihati Ita, Dr. Winarno Bambang, SH. SU., Amelia Sri Kusuma D., SH. MKn, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang*, <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/434/431>

Sitompul, Risma Wati, et al. “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.” *JURNAL RECTUM: Tinjauan*

Yuridis Penanganan Tindak Pidana 4.1 (2022): 95-109.

Valentino Christoforus Putra Alexander, 2017. “Urgensi Klausula Dalam Perjanjian Kerja”, *Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Udayana* Volume 39 No.1.

Internet dan Sumber Lainnya

Darmajaya WA, 2016, [http://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/8769/6%20BAB%20II.pdf?sequence=6&isAll owed=y](http://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/8769/6%20BAB%20II.pdf?sequence=6&isAllowed=y), diunduh pada hari Senin, 24 Juli 2017, jam 14.14 WIB

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/index/pengadilan/pn-balikpapan/kategori/perbuatan-melawan-hukum-1.html>

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12784/Lelang-Eksekusi-dan-Lelang-Non-eksekusi-akan-berpisah-jalan.html>

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn-lampung/baca-artikel/14459/Pembeli-Lelang-Tidak-Dapat-Menguasai-Obyek-Lelang-Yang-Dimenangkannya-Dan-Justru-Digugat-Bagaimana-Langkah-Hukumnya.html>

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-tanggungan-sebagai-satu-satunya-hak-jaminan-atas-tanah-lt5e67122a1211f/>

<https://jdih.kemenkeu.go.id/fullText/1996/4TAHUN~1996UUPenj.htm>

<https://www.kompas.com/konsultasihukum/read/2021/08/27/060000680/menang-lelang-rumah-tapi-penghuni-tak-bersedia-mengosongkan-apa?page=all>

<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexetsocietas/article/viewFile/16071/15577>

https://www.mkri.id/public/content/infoumum/ejurnal/pdf/ejurnal_Juni.pdf

<https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/pengertian-perlindungan-hukum-dan-cara-memperolehny>

Nufus Nur Hayatun, 2010. “Proses Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Tanah yang Belum Bersertifikat (Studi di PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Unit Bekasi Kota)”, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang.

Sugeng, *Kredit Macet, Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Pengadilan Negeri* (online), www.berandamerah.blogspot.com, (30 September 2013).

Sandytommirro, “Pengantar Hukum Arbitrase di Indonesia”, <https://tommirrosandy.wordpress.com/2011/03/14/pengantar-hukum-arbitrase-di-indonesia/>, diakses tanggal 25 April 2018

Sejarah lelang diakses Indonesia di akses di
<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/artikel/sejarah-lelang> pada tanggal 22 Mei 2019
pukul 23.05 WIB