

**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)**

Ita Sucihati, Dr. Bambang Winarno, SH. SU., Amelia Sri Kusuma D., SH. MKn.

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Email : i_cheetha@yahoo.com

ABSTRAK

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas obyek yang dibelinya melalui lelang. Dalam proses lelang yang telah dilakukan akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pemenang lelang. Dalam peralihan hak obyek lelang ternyata menimbulkan suatu permasalahan, seperti tidak dapat dikuasainya obyek lelang oleh pemenang lelang, serta pembatalan lelang berdasar putusan Pengadilan Negeri. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang serta menganalisis dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr terkait pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan. Penelitian ini dilakukan dengan metode yuridis normatif. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa hukum positif Indonesia yang memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan adalah *Vendu Reglement*, HIR, serta PMK Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 dan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sedangkan Risalah lelang tidak memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang. Adanya pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan oleh putusan pengadilan mengakibatkan pemenuhan hak *preferen* yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur pemegang hak tanggungan melalui lelang eksekusi menjadi tidak memiliki kepastian hukum.

Kata Kunci : Perlindungan hukum, Pemenang lelang, Eksekusi hak tanggungan.

ABSTRACT

Legal protection against the winner of the auction means legal certainty rights the auction winner of the object bought by auction. In the auction process that has been done will lead to legal consequences which the object right transfer from the

seller to the auction the winning bidder. In fact the process of transition right auction object cause a problems, for example an object can't be mastered by the auction winner, as well as the cancellation of the auction based on the decision of the District Court. This research was conducted to determine how the legal protection for the auction winner execution of the mastery object auction, and analyze the basic consideration of judges Number 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr deciding the case of cancellation the auction execution. This research was conducted by the method of juridicial normative. The result of this research concluded that Indonesian positive law which gives legal protection against the winner of the auction is *Vendu Reglement*, HIR, and the PMK 106/PMK.06/2013 about the changes of the PMK 93/PMK.06/2010 and the PMK 93/PMK.06/2010 about the instruction of auction. While the auction treatise doesn't provide legal protection to the auction winner. Cancellation of the auction execution by the court ruling cause the implementation of the preferen rights that giving by the law to the creditor mortgage holders through the auction execution be not have legal certainty.

Keywords : Legal protection, Auction winner, Execution of mortgage.

A. PENDAHULUAN

Bank merupakan lembaga pembiayaan yang mampu mendorong pertumbuhan perekonomian nasional memberikan berbagai fasilitas kepada masyarakat. Salah satu fasilitas perbankan adalah pemberian kemudahan fasilitas kredit yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dalam pengembangan usaha. Kredit yang diberikan dengan agunan/jaminan berupa hak atas tanah, pengikatan jaminannya tidak boleh dituangkan dalam akta di bawah tangan. Hal ini disebabkan pengikatan jaminan atas tanah, dimana setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah memberikan suatu hak baru atas tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh menteri Agraria.¹ Sehingga kredit yang diberikan dengan jaminan berupa hak atas tanah harus dijaminan dengan hak tanggungan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sebagaimana telah diatur dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang

¹ Sugeng, **Kredit Macet, Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Pengadilan Negeri** (*online*), www.berandamerah.blogspot.com, (30 September 2013).

Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.²

Proses pemberian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan, akan menimbulkan kemungkinan dimana nasabah debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya seperti yang telah disepakati dalam perjanjian kredit. Salah satu kelebihan dari sertifikat hak tanggungan adalah adanya hak yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hak tanggungan berupa hak eksekutorial yang memiliki kekuatan hukum tetap sama halnya seperti putusan pengadilan.³ Sehingga apabila debitur cidera janji, obyek hak tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan.⁴ Selain titel eksekutorial, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan *parate eksekusi* berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Ketentuan ini memberikan kepastian bagi perbankan apabila nasabah debitur cidera janji, dengan memberikan kemungkinan dan kemudahan untuk pelaksanaan *parate executie* yang diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBG. Bank selaku kreditur dapat menjual lelang atas barang tidak bergerak yang dijadikan agunan ketika debitur wanprestasi.

Lelang di Indonesia diatur dalam *Vendu Reglement* Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 dan berlaku sampai saat ini. Proses lelang dilakukan oleh akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pemenang lelang. Peralihan hak atas tanah melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah sepanjang memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa peralihan hak melalui

² 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.”

³ Sesuai dengan ketentuan **Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996** yang menyatakan bahwa “Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.”

⁴ Ketentuan Pasal 20 ayat (1) b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Namun dalam peralihan hak tersebut ternyata menimbulkan permasalahan baru, seperti obyek lelang yang tidak dapat dikuasai oleh pemenang lelang/pembeli, serta pembatalan lelang berdasar putusan Pengadilan Negeri.

Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang/pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang, memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang yang dibelinya atau dengan kata lain pemenang lelang dapat menguasai obyek lelang yang telah dimilikinya secara yuridis maupun secara materil. Dan apabila terjadi gugatan, seharusnya pemenang lelang tidak turut serta sebagai tergugat. Sehingga menarik untuk dikaji tentang perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang ditinjau dari hukum positif Indonesia, serta dasar pertimbangan hakim dalam memutus sengketa terkait lelang eksekusi hak tanggungan.

B. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian di atas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang sebagaimana diatur dalam hukum positif Indonesia maupun ditinjau dari risalah lelang, serta apakah dasar pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr tentang pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan telah sesuai dengan hukum positif Indonesia.

C. PEMBAHASAN

Penelitian yang dilakukan dalam penulisan karya ilmiah ini adalah penelitian Yuridis Normatif tentang perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang. Penelitian Yuridis Normatif adalah suatu prosedur ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dari sisi normatifnya yang obyeknya adalah hukum itu sendiri.⁵ Pertimbangan yang digunakan dalam menentukan jenis penelitian ini adalah analisis terhadap ketentuan dalam hukum positif Indonesia yang mengatur tentang lelang apakah telah memberikan perlindungan hukum kepada pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang.

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 penguasaan obyek lelang sebagaimana diatur dalam hukum positif Indonesia maupun ditinjau dari risalah lelang. Sedangkan *Case approach* digunakan untuk menganalisis apakah dasar pertimbangan hakim telah sesuai dengan hukum positif Indonesia dalam putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr tentang pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan.

Dalam penelitian ini, terdapat 3 (tiga) aspek utama yang dianalisis, yaitu terkait dasar pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang ditinjau dari hukum positif Indonesia maupun dari risalah lelang, serta analisis dasar pertimbangan hakim dalam putusan nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr tentang pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan.

Dasar pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan adalah adanya hak *preferen* yang dimiliki oleh kreditur pemegang hak tanggungan. Dalam

⁵ Johnny Ibrahim, **Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif**, Bayumedia, Malang, 2011, hlm 57.

menjalankan suatu perjanjian khususnya dalam perjanjian kredit, para pihak (debitur dan kreditur) selalu dibebani dua hal, yaitu hak dan kewajiban.⁶ Dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain (*droit de preference*) untuk mengambil pelunasan dari penjualan obyek. Kemudian hak tanggungan juga tetap membebani obyek hak tanggungan di tangan siapa pun benda itu berada, ini berarti bahwa kreditur pemegang hak tanggungan tetap berhak menjual lelang obyek tersebut, biarpun telah dipindahkan haknya kepada pihak lain (*droit de suite*).⁷ Dalam hal 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.⁸ Jadi dalam perjanjian kredit, kreditur sebagai pemegang hak tanggungan merupakan kreditur *preferen*, yaitu kreditur yang mempunyai hak untuk didahulukan dalam pelunasan utang oleh debitur.

Berdasarkan Pasal 1 angka 22 PMK Nomor 106/PMK.06/2013, pemenang lelang adalah pembeli baik orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Pemenang dalam lelang eksekusi hak tanggungan disahkan oleh pejabat lelang dan dimuat dalam risalah lelang. Lelang eksekusi hak tanggungan sebagai suatu perbuatan hukum yang sah menimbulkan hak dan kewajiban terhadap pemenang lelang. Dalam Pasal 22 *Vendu Reglement* dan Pasal 71 ayat (1) PMK Nomor 106/PMK.06/2013, pemenang lelang sebagai pembeli yang sah memiliki kewajiban terkait pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Apabila pemenang lelang belum melaksanakan kewajibannya, pemenang lelang tidak diperbolehkan untuk menguasai obyek.⁹ Dalam hal pemenang lelang tidak melaksanakan kewajiban

⁶ Subekti, **Hukum Perjanjian**, Intermedia, Jakarta, 1987, hlm 29.

⁷ Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya (Edisi Revisi:Cetakan ke 7)**, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm 402.

⁸ Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

⁹ Pasal 67 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 menyatakan bahwa: “Pembeli dilarang mengambil/menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.”

pembayarannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka pejabat lelang akan membuat pernyataan pembatalan pemenang lelang, dan pemenang tersebut tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.¹⁰

Vendu Reglement juga mengatur hak pemenang lelang yang terkait dengan peralihan obyek. Dalam Pasal 42 *Vendu Reglement*, pemenang lelang berhak untuk memperoleh salinan atau kutipan berita acara yang diotentikkan atau yang saat ini disebut kutipan risalah lelang. Kutipan risalah lelang ini nantinya akan dipergunakan sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama obyek lelang.¹¹ Peralihan hak melalui risalah lelang juga diatur dalam ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hal ini, risalah lelang mempunyai kedudukan yang sama dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang biasa dipergunakan sebagai salah satu dasar untuk mendaftar peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan. Terkait dengan penyerahan dokumen kepemilikan barang, pemenang lelang berhak memperoleh asli dokumen kepemilikan obyek lelang. Dalam hal penjual/pemilik barang menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada pejabat lelang, pejabat lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada pembeli, paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).¹²

Kemudian analisis terkait perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang yang diberikan oleh hukum positif Indonesia maupun dari risalah lelang. Hukum positif Indonesia

¹⁰ Pasal 73 ayat (1) dan ayat (2) PMK Nomor 93/PMK.06/2010 menyatakan bahwa : “Dalam hal pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71, pada hari kerja berikutnya pejabat lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai pembeli dengan membuat pernyataan pembatalan. Pembeli yang tidak dapat memenuhi kewajibannya setelah disahkan sebagai pembeli lelang, tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.”

¹¹ Pasal 86 ayat (2) bagian a PMK Nomor 93/PMK.06/2010, bahwa :“Pembeli memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama atau grosse risalah lelang sesuai kebutuhan.”

¹² Pasal 76 ayat (1) PMK Nomor 93/PMK.06/2010.

tentang lelang yang memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang adalah *Vendu Reglement*, HIR, serta PMK Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 dan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sedangkan risalah lelang tidak memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan.

Vendu Reglement merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang yang telah berlaku sejak 1 April 1908. Perlindungan hukum secara preventif merupakan perlindungan hukum dimana rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.¹³ Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan merupakan suatu bentuk perlindungan yang diberikan kepada pemenang lelang sebelum terjadinya suatu sengketa terkait obyek lelang. *Vendu Reglement* memberikan perlindungan hukum secara preventif terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan terkait peralihan hak obyek lelang. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 42 *Vendu Reglement*, bahwa pemenang lelang berhak memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli obyek lelang. Secara umum *Vendu Reglement* hanya mengatur tentang penyelenggaraan lelang, juru lelang atau saat ini disebut sebagai pejabat lelang, bagian-bagian serta isi dari risalah lelang. Namun *Vendu Reglement* ternyata tidak mengatur ketentuan yang mencerminkan asas kepastian hukum bagi pemenang lelang.

Selain *Vendu Reglement* sebagai peraturan pokok lelang, Peraturan teknis tentang pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang saat ini berlaku adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Peraturan Menteri Keuangan Nomor

¹³ Philipus M. Hadjon, **Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia : Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkup Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara**, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm 18.

93/PMK.06/2010 mulai berlaku pada tanggal 23 juni 2010, dan kemudian mengalami perubahan dengan diundangkannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 yang berlaku sejak tanggal 6 Oktober 2013. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tetap berlaku, karena tidak semua Pasal yang ada di dalamnya mengalami perubahan. Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 hanya memuat Pasal-Pasal hasil perubahan dari peraturan sebelumnya. Sehingga pasal-pasal yang tidak diubah dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tetap berlaku.

Peraturan teknis pelaksanaan lelang ini mengacu kepada *Vendu Reglement* sebagai peraturan pokok lelang. Tetapi tidak semua Pasal dalam *Vendu Reglement* diimplementasikan dalam peraturan teknis ini. Perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang dalam peraturan teknis pelaksanaan lelang dapat dilihat dalam Pasal 3 PMK Nomor 93/PMK.06/2010, yang menyatakan bahwa :

“lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”

Dari rumusan ini telah mencerminkan adanya asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Peraturan ini bersifat teknis, sehingga hanya mengikat para pihak di dalamnya. Berdasarkan studi kasus yang diteliti saat ini, masih terdapat putusan pembatalan lelang atas lelang eksekusi hak tanggungan. Selain terkait pembatalan lelang, peraturan teknis tentang petunjuk pelaksanaan lelang juga memberikan perlindungan secara preventif kepada pemenang lelang eksekusi hak tanggungan terkait dokumen kelengkapan dalam proses lelang, keabsahan obyek lelang, serta memberikan perlindungan hukum kepada pemohon lelang (kreditur).¹⁴

Ketentuan Pasal 12 PMK Nomor 93/PMK.06/2010, secara tidak langsung telah memberikan asas kepastian hukum terhadap pembeli/pemenang lelang. Sebelum melaksanakan lelang, pejabat lelang telah melakukan analisis yuridis terhadap dokumen persyaratan lelang, sehingga lelang dapat dilaksanakan sesuai

¹⁴ Pasal 12 PMK Nomor 93/PMK.06/2010.

dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Terkait keabsahan obyek lelang, diatur dalam Pasal 16 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) PMK Nomor 93/PMK.06/2010, yang mencerminkan adanya asas kepastian hukum terhadap pembeli/pemenang lelang. Terkait penguasaan obyek, dalam Pasal 67 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 memberikan perlindungan preventif kepada pemilik obyek. Berdasarkan ketentuan ini maka pemenang lelang harus melaksanakan kewajibannya agar dapat menguasai obyek. Pasal ini telah mencerminkan adanya kepastian hukum bagi pemilik obyek dan penjual (kreditur) atas pelunasan jual beli dalam lelang oleh pemenang lelang.

Selain *Vendu Reglement* dan Peraturan Menteri Keuangan tentang Pentunjuk Pelaksanaan Lelang, perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang seharusnya juga terdapat dalam risalah lelang. Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.¹⁵ Risalah lelang berisi jual beli yang didasari kesepakatan dua pihak, dan Pejabat lelang sebagai pejabat umum, hanya menyatakan, menyaksikan dan mengesahkan. Namun risalah lelang ternyata tidak memberikan perlindungan hukum bagi pembeli/pemenang lelang eksekusi hak tanggungan, begitu juga dengan pejabat lelang sebagai pembuat risalah lelang ternyata tidak bertanggung jawab atas kebenaran keterangan-keterangan dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan yang terdapat dalam risalah lelang. Hal ini terlihat dalam klausul risalah lelang yang menyatakan bahwa :

“Pejabat lelang/KPKNL tidak menanggung atas kebenaran keterangan-keterangan-keterangan yang diberikan secara lisan pada waktu penjualan tentang keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas barang yang dilelang tersebut, seperti luasnya, batas-batasnya, perjanjian sewa menyewa dan menjadi resiko pembeli-----
Penawar/pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan olehnya. Apabila terdapat kekurangan/kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat, maka penawar/pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun juga.”

¹⁵ Pasal 1 angka 32 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dalam klausul ini terlihat bahwa pemenang lelang sebagai pembeli yang sah memiliki posisi yang lemah terkait obyek lelang. Klausul ini dapat merugikan pemenang lelang, terutama bagi calon pembeli yang tidak melakukan pemeriksaan obyek sebelum membeli terhadap penjualan melalui lelang. Pembeli/pemenang lelang tidak mendapatkan perlindungan hukum yang pasti terkait obyek lelang yang dibelinya apabila pembeli/pemenang lelang mengalami gugatan terkait obyek lelang. Dalam klausul ini lebih memberikan asas kepastian hukum terhadap pemilik obyek, dengan menekankan bahwa segala resiko pembeli atas obyek lelang tidak membatalkan pembeli/pemenang lelang.

Selain perlindungan hukum secara preventif, pemenang lelang eksekusi hak tanggungan juga mendapatkan perlindungan secara represif. Perlindungan represif menurut **Hadjon** adalah upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan.¹⁶ 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 tersebut.¹⁷ Dalam ketentuan ini memberikan asas kepastian hukum bagi pemenang lelang untuk dapat menguasai obyek lelang.

Analisis selanjutnya adalah dasar pertimbangan hakim dalam putusan nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr tentang pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan. Kasus ini bermula dari adanya gugatan oleh debitur **CS** kepada **krediturnya, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Malang, pemenang lelang (EH)**, serta **Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri** atas lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan pada tanggal 20 Oktober 2011. **CS** merupakan debitur dari **PT. Bank XX Tbk. Kantor Cabang Kediri** yang menjaminkan asetnya berupa tanah Hak Milik Nomor 1290 atas nama **JLCH** seluas 2695 m² yang terletak di Kabupaten Kediri. Kasus ini dimenangkan oleh **CS** selaku penggugat. Pengadilan Negeri Kediri memutuskan pembatalan risalah

¹⁶ Philipus M. Hadjon, *op.cit.* hlm 2.

¹⁷ Ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR.

lelang nomor 1042/2011 tanggal 20 Oktober 2011. Selain pembatalan risalah lelang, hakim juga menyatakan bahwa pemohon lelang (kreditur) dan **KPKNL Malang** telah melakukan perbuatan melawan hukum, serta obyek lelang sebagaimana tercantum dalam risalah lelang tidak mempunyai kekuatan hukum.

Adapun dasar yuridis pertimbangan hakim dalam putusan tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL Malang)** tidak memenuhi standar aturan yang ada dan cenderung menabrak nilai-nilai etika proses pelelangan;
- b. Bahwa pemenang lelang merupakan Pimpinan dari **PT. Bank XX Tbk. Kantor Cabang Kediri** selaku kreditur, oleh karenanya akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim apakah boleh pemenang lelang (tergugat II) menjadi pemenang lelang terhadap obyek jaminan debitur;
- c. Harga limit obyek lelang yang ditentukan oleh pemohon terlalu rendah, sehingga tidak sesuai dengan harga obyek di pasaran;
- d. Bahwa kreditur telah melanggar asas-asas dalam lelang yakni asas keadilan;
- e. Bahwa kreditur telah melanggar prosedur lelang sebagaimana ketentuan dalam Pasal 36 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010;
- f. Bahwa tergugat I, tergugat II, dan tergugat IV telah memenuhi salah 1 (satu) unsur perbuatan melawan hukum, dimana unsur perbuatan melawan hukum berlaku secara alternatif. Adapun yang termasuk unsur perbuatan melawan hukum yaitu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subjektif orang lain, melanggar kaidah tata susila, dan bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati.

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan merupakan penerapan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dimana apabila debitur cidera janji, kreditur memiliki hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri

melalui pelelangan umum.¹⁸ Melalui cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan.¹⁹ Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai instansi yang memiliki kewenangan untuk itu. Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL tentu berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga dasar pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan tidak memenuhi standar aturan yang ada dan cenderung menabrak nilai-nilai etika proses pelelangan adalah tidak sesuai dengan hukum positif yang ada. Pelaksanaan lelang oleh KPKNL Malang telah sesuai prosedur dalam *Vendu Reglement*, serta peraturan teknis pelaksanaan lelang. Hal ini dapat dilihat dari adanya pelaksanaan lelang itu sendiri. KPKNL akan melaksanakan lelang apabila pemohon lelang/penjual telah melengkapi dokumen-dokumen persyaratan lelang sesuai dengan apa yang telah ditentukan dalam perundang-undangan yang berlaku.²⁰ Apabila terdapat kekurangan dalam dokumen-dokumen syarat lelang, maka KPKNL tidak akan melaksanakan lelang tersebut.

Hakim juga berpendapat bahwa pemenang lelang merupakan Pimpinan dari **PT. Bank XX Tbk. Kantor Cabang Kediri** selaku kreditur, sehingga patut dipertimbangkan apakah ia boleh menjadi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Pemenang lelang (tergugat II) dalam hal ini bertindak atas nama diri sendiri, bukan bertindak dalam kapasitasnya sebagai Pimpinan dari **PT. Bank XX Tbk. Kantor Cabang Kediri** selaku kreditur. Sehingga ia berhak untuk mengikuti lelang eksekusi hak tanggungan serta menjadi pemenang lelang sepanjang lelang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

¹⁸ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

¹⁹ Adrian Sutedi, **Hukum Hak Tanggungan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm 128.

²⁰ Ketentuan Pasal 12 PMK 93/PMK.06/2010 menyatakan bahwa : “Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memnuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang.”

Ketentuan Pasal 70 ayat (1) PMK Nomor 93/PMK.06/2010 menyatakan secara tegas bahwa :²¹

“Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, bank sebagai kreditur dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang.”

Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut, dalam hal Tergugat II bertindak sebagai Pimpinan dari **PT. Bank XX Tbk. Kantor Cabang Kediri** selaku kreditur dan mengikuti lelang eksekusi hak tanggungan yang kemudian menjadi pemenang lelang, hal ini merupakan suatu perbuatan hukum yang sah sepanjang sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Sepanjang lelang yang dilaksanakan tersebut tidak menyimpang dari ketentuan yang berlaku, pemenang lelang yang merupakan Pimpinan dari **PT. Bank XX Tbk. Kantor Cabang Kediri** selaku kreditur berhak mendapatkan perlindungan hukum sebagai pemenang lelang atas penguasaan obyek lelang. Namun apabila terdapat kecurangan dan/atau itikad tidak baik oleh pemenang lelang (bertindak sebagai Pimpinan dari **PT. Bank XX Tbk. Kantor Cabang Kediri** selaku kreditur) dalam proses lelang yang dilaksanakan terkait dengan penentuan nilai limit obyek, ataupun hal-hal lain yang merugikan debitur, maka pemenang lelang yang seperti itu tidak layak untuk mendapatkan perlindungan hukum.

Dalam dasar pertimbangan selanjutnya, hakim menyatakan bahwa harga limit obyek lelang yang ditentukan oleh pemohon terlalu rendah, sehingga tidak sesuai dengan harga obyek di pasaran. Terkait nilai limit, hakim juga menyatakan bahwa kreditur telah melanggar prosedur lelang sebagaimana ketentuan dalam Pasal 36 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010. Ketentuan Pasal 36 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 menyatakan bahwa :

²¹ Lihat ketentuan Pasal 70 ayat (1) PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

“Dalam hal bank kreditur akan ikut menjadi peserta pada lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, nilai limit harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai”.

Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual/pemilik barang.²² Dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, ketentuan nilai limit obyek telah diatur dalam Pasal 36 ayat (6) PMK Nomor 106/PMK.06/2013. Ketentuan ini menyatakan bahwa dalam lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dengan nilai limit paling sedikit Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah), nilai limit harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai. Dalam kasus ini, nilai limit yang telah ditentukan oleh penjual/kreditur merupakan hasil penilaian dari tim penilai karena nilai obyek yang lebih dari Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah). Tim penilai merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.²³ Hasil penilaian tersebut adalah valid karena tim penilai bersifat independen, bukan dari pihak penjual/kreditur.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) dalam melaksanakan lelang mensyaratkan berbagai dokumen permohonan lelang yang salah satunya adalah terkait dengan penilaian obyek dari penilai independen jika nilai obyek lebih dari Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah). Apabila persyaratan ini tidak dilengkapi oleh pemohon lelang/kreditur, maka kantor lelang tidak akan melanjutkan proses lelang. KPKNL akan memberikan surat pemberitahuan kekurangan berkas disertai pengembalian berkas permohonan lelang yang belum lengkap kepada pemohon lelang/kreditur.²⁴ Sehingga dasar pertimbangan hakim tidak sesuai dengan peraturan teknis yang ada.

Kemudian hakim menyatakan bahwa kreditur telah melanggar asas-asas dalam lelang yakni asas keadilan. Asas keadilan yaitu dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan

²² Ketentuan Pasal 1 angka 26 PMK Nomor 106/PMK.06/2013.

²³ Pasal 36 ayat (2) PMK 106/PMK.06/2013.

²⁴ Hasil wawancara dengan Kepala Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Malang, Tedy Indra Kurniawan, pada Senin 14 Oktober 2013.

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 merupakan suatu proses penyelesaian kredit bermasalah dengan jaminan hak tanggungan yang dapat memenuhi asas keadilan. Mengapa demikian, karena lelang akan memecahkan permasalahan utang piutang antara debitur dan kreditur. Hasil dari proses lelang dapat melunasi kewajiban debitur, dan kreditur memperoleh pelunasan utang. Baik debitur maupun kreditur memperoleh pemecahan masalah yang adil dengan adanya lelang eksekusi hak tanggungan.

Hakim dalam dasar pertimbangan selanjutnya menyatakan bahwa tergugat I, tergugat II, dan tergugat IV telah memenuhi salah 1 (satu) unsur perbuatan melawan hukum (PMH). Dalam putusan tersebut, Hakim berpendapat bahwa unsur perbuatan melawan hukum berlaku secara alternatif, sehingga apabila salah satu unsur PMH terpenuhi maka seseorang dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Pertimbangan ini tidak sesuai dengan kaidah hukum yang ada. Rumusan unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 *Bulgerlijk Wetboek* adalah berlaku secara kumulatif. Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 *Bulgerlijk Wetboek* adalah adanya perbuatan, kerugian, kesalahan, dan hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.²⁵ Sehingga seseorang atau badan hukum/badan usaha dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila telah memenuhi keempat unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 *Bulgerlijk Wetboek*.

Kreditur pemegang hak tanggungan memiliki hak *preferen*, yaitu kedudukan yang diutamakan pelunasannya dari hasil penjualan obyek yang telah dibebani hak tanggungan. Kreditur pemegang hak tanggungan juga mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa fiat pengadilan.²⁶ Adanya pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan oleh putusan pengadilan, mengakibatkan pemenuhan hak *preferen* yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur pemegang hak tanggungan melalui lelang

²⁵ Lihat ketentuan dalam Pasal 1365 *Bulgerlijk Wetboek*.

²⁶ H. Salim H.S., **Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia**, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm 97.

eksekusi menjadi tidak memiliki kepastian hukum. Dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan secara tegas bahwa :²⁷

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
- a) hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam perturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.

Hak *preferen* yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur pemegang hak tanggungan seolah menjadi hal yang sia-sia apabila penjualan obyek hak tanggungan melalui lelang pada akhirnya dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan.

D. PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

- a. Perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan diberikan oleh *Vendu Reglement* yang menjadi dasar hukum utama lelang di Indonesia, HIR, dan PMK Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Risalah lelang tidak memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang. Perlindungan hukum secara preventif diberikan oleh *Vendu Reglement* terhadap pemenang lelang eksekusi

²⁷ Ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

hak tanggungan atas peralihan hak obyek lelang, serta dalam PMK Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 dan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang memberikan asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan, dimana peraturan teknis ini menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Perlindungan hukum secara represif diberikan oleh HIR dalam hal pengosongan obyek lelang, dimana pelaksanaan pengosongan obyek lelang dapat melalui bantuan Pengadilan Negeri.

- b. Dasar pertimbangan hakim dalam dalam putusan Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr terkait pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan tidak sesuai dengan hukum positif Indonesia. Adanya pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan oleh putusan pengadilan, mengakibatkan pemenuhan hak *preferen* yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur pemegang hak tanggungan melalui lelang eksekusi menjadi tidak memiliki kepastian hukum.

2. Saran

Terkait perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas kepemilikan obyek lelang, maka diperlukan adanya perombakan norma-norma dalam *Vendu Reglement*, juga peraturan teknis pelaksanaan lelang agar tidak menimbulkan celah hukum yang merugikan bagi pihak debitur, kreditur, pemenang lelang, serta pihak-pihak lain yang berkepentingan. Hal ini juga mengingat bahwa norma-norma yang terdapat dalam *Vendu Reglement* sudah tidak relevan lagi dalam perkembangan hukum yang pesat saat ini. Selain itu, pejabat lelang dan pembeli lelang harus lebih cermat, teliti dan berhati-hati dalam proses pelaksanaan lelang terutama dalam hal keabsahan dokumen-dokumen terkait obyek lelang.

E. DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adrian Sutedi, **Hukum Hak Tanggungan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya (Edisi Revisi:Cetakan ke 7)**, Djambatan, Jakarta, 1999.

H. Salim H.S., **Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.

Johnny Ibrahim, **Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif**, Bayumedia, Malang, 2011.

Philipus M. Hadjon, **Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara**, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.

Subekti, **Hukum Perjanjian**, Intermasa, Jakarta, 1987.

Peraturan Perundang-Undangan

Bulgerlijk Wetboek

Vendu Reglement.

Herzien Inlandsch Reglement (HIR).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Internet

Sugeng, 2012, **Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Pengadilan Negeri** (*online*), www.berandamerah.blogspot.com, (30 September 2013).