



**UPAYA PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
AKIBAT KREDIT MACET  
(DALAM PUTUSAN NOMOR 113/PDT.G/2014/PN.SMG)**

Amanda Happy Diana\*, Benny Riyanto, Marjo  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [mandalescent@gmail.com](mailto:mandalescent@gmail.com)

**Abstrak**

Upaya pembatalan eksekusi Hak Tanggungan akibat kredit macet dalam perkara No.113/Pdt.G/2014/PN.SMG yang dilakukan penggugat terhadap para tergugat berawal dari penggugat yang melakukan peminjaman uang terhadap tergugat I yang akan digunakan penggugat untuk kepentingan usahanya dengan memberikan jaminan berupa 4 sertifikat tanah beserta bangunan di atasnya. Kreditur memutuskan bahwa penggugat tidak dapat membayar angsuran hutangnya sesuai dengan jatuh tempo yang telah ditentukan sehingga tergugat I mengeksekusi jaminan Hak Tanggungan milik penggugat kepada tergugat III yang dilakukan di pelelangan dengan menggunakan bantuan Tergugat II.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pembatalan eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri. Pembatalan lelang eksekusi Hak Tanggungan memiliki dampak berupa akibat hukum terhadap para pihak yang terlibat, sehingga diperlukan adanya perlindungan hukum para pihak yang terlibat dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan.

Hasil dari penelitian ini adalah diketahui bahwa Pengadilan Negeri dapat membatalkan lelang eksekusi Hak Tanggungan, akibat hukum yang timbul dari pembatalan lelang eksekusi Hak Tanggungan, serta perlindungan hukum yang diperoleh para pihak yang terkait dalam kasus pembatalan lelang Hak Tanggungan.

Kata kunci : *pembatalan eksekusi, lelang, kredit macet*

**Abstract**

*Efforts execution Mortgage cancellation due to bad credit in case 113/Pdt.G/2014/PN.SMG done plaintiff against the defendants came from plaintiff to borrow money against the first defendant to be used plaintiff's business interests by providing security in the form of 4 certificates of land and building thereon. The lender decides that the plaintiff did not pay off its debts in accordance with the maturity that has been determined so that the first defendant execute a bail Encumbrance the plaintiff to the defendant III conducted in the auction with the help of the defendant II.*

*The purpose of this study was to determine the cancellation of executions carried out by the District Court. Cancellation of the auction execution Mortgage has an impact in the form of legal consequences to the parties involved, so that the necessary legal protection of the parties involved in the auction execution Mortgage.*

*The results of this study daril is known that the district court can cancel the auction execution Mortgage, legal consequences arising from the cancellation of the auction execution Mortgage, as well as legal protection diperoleh the parties concerned in the case of cancellation of the auction Mortgage.*

*Keywords : a stay of execution, auctions, bad debts*

## I. PENDAHULUAN

Dalam rangka pembangunan ekonomi, sebagai bagian pembangunan nasional, pemerintah Indonesia berupaya menyelenggarakan pembangunan yang merata, agar dapat dinikmati oleh segenap lapisan masyarakat dan mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Demi memelihara pembangunan nasional tersebut, diperlukan partisipasi aktif, baik dari pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan ataupun badan hukum. Kelancaran pembangunan tersebut akan dapat terselenggara dengan baik apabila dana yang diperlukan memadai. Dana tersebut sebagian besar diperoleh dari perkreditan.

Dalam pemberian kredit terdapat dua pihak yang berkepentingan langsung yaitu pihak yang memberikan kredit (kreditur) dan pihak yang membutuhkan uang yang disebut penerima kredit (debitur). Bilamana terjadi pemberian kredit ini berarti pihak yang mempunyai dana memberikan uangnya (prestasi) kepada pihak yang memerlukan uang dan pihak yang memerlukan uang berjanji akan mengembalikan uang tersebut dalam suatu waktu tertentu dimasa yang akan datang dengan kontra prestasi berupa bunga. Dapat disimpulkan bahwa kredit dalam arti ekonomi adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang baik dalam bentuk uang, barang ataupun jasa.

Setiap bank pasti menghadapi masalah kredit macet, bank tanpa

kredit bermasalah merupakan hal yang tidak wajar, meskipun demikian pihak bank sebagai kreditur tentu tidak mau dirugikan dengan adanya kredit macet. Upaya menghindari kredit macet dilakukan mengambil langkah antisipasi berupa adanya mekanisme jaminan untuk pelunasan hutang. Mekanisme ini menjadi sebuah langkah antisipatif apabila terjadi kredit macet oleh debitur, jaminan tersebut dapat digunakan untuk pelunasan hutang debitur.

Dalam Praktik perbankan, dalam upaya mengamankan dana yang disalurkan kreditur kepada debitur memerlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus. Jaminan khusus yang banyak digunakan dalam praktik kegiatan perbankan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif, didasarkan pada pertimbangan tanah karena dinilai paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. Jaminan menggunakan tanah ini disebut dengan jaminan Hak Tanggungan.

Hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang kekuatan mengikatnya sama seperti Putusan Pengadilan. Sehingga apabila dikemudian hari kredit yang dicairkan tersebut bermasalah hingga akhirnya macet, maka kreditur dapat mengeksekusi jaminan yang telah dibebani hak tanggungan tersebut. Akan tetapi dengan diajukannya gugatan perlawanan (*verzet*) terhadap eksekusi hak tanggungan, pada waktu proses eksekusi sedang berjalan, maka eksekusi dapat



tertunda sehingga pihak bank tidak bisa langsung menyelesaikan eksekusi guna pelunasan utang tersebut, dan hal ini sekarang sedang marak terjadi di dalam masyarakat yang sama-sama ingin mendapatkan haknya.

Pengadilan Negeri Semarang telah memutus perkara perlawanan Nomor: 113/Pdt.G/2014/PN.SMG. terkait perlawanan terhadap sita eksekusi oleh tersita. Awal perkara Ny. Kwee May Hwa mengajukan permohonan kredit kepada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk cabang Semarang sebesar Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) pada tanggal 23 Maret 2009 dan sebesar Rp. 650.000.000,- pada tanggal 23 Maret 2009. Kenyataannya dikarenakan Ny. Kwee May Hwa tidak dapat membayar hutangnya sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan didalam perjanjian, Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk cabang Semarang kemudian melelang salah satu dari tanah milik Ny. Kwee May Hwa untuk melunasi hutang nasabahnya tersebut. Lelang tersebut dilaksanakan oleh pihak Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk cabang Semarang yang dibantu oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) wilayah Jawa Tengah yang dilaksanakan pada tanggal 28 Februari 2014 bertempat di kantor KPKNL Semarang dengan jenis lelang berupa lelang eksekusi. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Pasal (1) ayat (4) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor

106/PMK.06/2013 yang kemudian telah dirubah menjadi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016. Ny. Kwee May Hwa merasa dirugikan sehingga pada tanggal 1 April 2014 mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang agar Ketua Pengadilan membatalkan eksekusi tanah miliknya karena menurutnya pelelangan tanah itu tidak memenuhi ketentuan hukum yang benar karena bertentangan dengan Pasal 200 ayat (9) HIR, Pasal 200 ayat (4) HIR, serta Pasal (41) jo. Pasal (42) jo. Pasal (43) jo. Pasal (44) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010. Upaya dari Ny Kwee May Hwa tersebut tidak membuahkan hasil. Hakim memutuskan bahwa para tergugat tidak bersalah.

Bertitik tolak pada uraian diatas menjadi penting mengenai penelitian perlawanan dari tersita terhadap sita eksekusi sebidang tanah miliknya yang menjadi obyek jaminan dalam perjanjian utang piutang. Aturan hukum yang dijadikan dasar lelang eksekusi tanah yang mendapatkan perlawanan dari tersita dan dasar pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam memutus perkara perlawanan tersita penting untuk diketahui. Dalam prakteknya juga perlu diketahui bagaimana dampak dari perlawanan yang dilakukan oleh sang tersita. Putusan perlawanan dalam perkara perdata yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah Perkara Nomor: 113/Pdt.G/2014/PN.SMG. di Pengadilan Negeri Semarang.

Sehubungan dengan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut, penulis tertarik menjadikan masalah gugatan pembatalan lelang objek Hak Tanggungan, untuk menjadi bahan penulisan hukum dengan mengambil judul: **“Upaya Pembatalan Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Dalam Putusan Nomor 113/Pdt.G/2014/PN.SMG)”**

### **RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian latar belakang yang memberi gambaran mengenai “Upaya Pembatalan Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi Kasus Putusan Nomor 113/Pdt.G/2014/PN.SMG)” maka yang menjadi rumusan masalah yang akan dibahas oleh penulis adalah:

1. Mengapa lelang eksekusi hak tanggungan dapat dibatalkan oleh pengadilan?
2. Apa akibat hukum yang timbul terhadap lelang atas eksekusi hak tanggungan yang dibatalkan?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak di dalam lelang eksekusi hak tanggungan?

### **KERANGKA TEORI**

#### **Perjanjian Kredit**

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani (*credere*) yang berarti kepercayaan (*truth* atau *faith*). Dasar dari kredit ialah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan. Apa yang telah dijanjikan

itu dapat berupa barang, uang atau jasa.<sup>1</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian

Buku III KUH Perdata Pasal 1338 yang memberikan hak kepada para pihak untuk membuat dan melakukan kesepakatan apa saja dengan siapa saja, selama mereka memenuhi syarat sahnya perjanjian, dan tidak ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak. Pembatasan dalam pembebasan berkontrak terdapat dalam Pasal 1337 KUH Perdata bahwa suatu tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan Undang-undang.

#### **Hak Tanggungan**

Pada tanggal 9 April 1996 lahir Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda- Benda berkaitan dengan Tanah yang selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang UUHT yang menggantikan peraturan mengenai Hak Tanggungan yang sebelumnya diatur didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

---

<sup>1</sup>Rahman, Hasanuddin, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 12.

Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA. Perubahan ini dilakukan karena pada Undang-Undang terdahulu, yaitu UUPA tidak menyebutkan secara jelas mengenai hak tanggungan.

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUHT yaitu, “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda- benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain.”

### **Eksekusi Hak Tanggungan**

Pelaksanaan putusan hakim atau eksekusi ialah “realisasi daripada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut”.<sup>2</sup> Berdasarkan Pasal 195 HIR/Pasal 206 RBg, pelaksanaan putusan hakim dijalankan atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa dan memutus perkara pada tingkat pertama.

Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap didalamnya terdapat 3 (tiga) jenis kekuatan, salah satunya adalah kekuatan untuk dilaksanakan

(eksekutorial). Kekuatan eksekutorial merupakan kekuatan untuk dilaksanakan tentang apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat-alat negara. Kekuatan eksekutorial putusan hakim terletak pada kepala putusan yang berbunyi, “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.”

### **Lelang Penjualan Barang**

Menurut pendapat dari M.Yahya Harahap, Kelanjutan dari sita eksekusi adalah penjualan lelang (*executoriale verkoop, sale under execution, foreclosure sale*). Hal itu ditegaskan dalam Pasal 200 ayat (1) HIR, Pasal 216 (1) RBG yang berbunyi:

Penjualan barang yang disita dilakukan dengan bantuan kantor lelang, atau menurut keadaan yang akan dipertimbangkan Ketua, oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk oleh Ketua untuk itu berdiam di tempat dimana penjualan itu harus dilakukan atau didekat tempat itu

Setelah sita eksekusi dilaksanakan, undang-undang memerintahkan penjualan barang sitaan. Cara penjualannya dengan perantaraan Kantor Lelang dan penjualannya disebut Penjualan Lelang (*executoriale verkoop, sale under execution, foreclosure sale*).<sup>3</sup> Oleh karena itu menurut Pasal 200 ayat (1) HIR dalam pelaksanaan lelang, Ketua Pengadilan Negeri wajib meminta intervensi kantor

<sup>2</sup>Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm. 248.

<sup>3</sup>M. Yahya Harahap, *Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata dalam Tingkat Banding*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm 113.

lelang dalam bentuk bantuan menjalankan penjualan barang sitaan yang dimaksud.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah kantor operasional Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang merupakan salah satu bagian dari Kementerian Keuangan memiliki peran strategis dalam pengelolaan kekayaan negara, penilaian, pengurusan piutang negara dan lelang dalam rangka optimalisasi penerimaan negara bukan pajak (PNBP) berupa biaya administrasi pengurusan piutang negara, bea lelang dan utilisasi kekayaan negara serta melakukan Inventarisasi dan Penilaian Barang Milik Negara dalam rangka pengamanan, penatausahaan dan pengadministrasian kekayaan negara. Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK 06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang, sedangkan pada Pasal 2 ditegaskan bahwa setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

Adapun yang dimaksud dengan Pejabat Lelang adalah orang

yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan melaksanakan penjualan barang secara lelang, yang terdiri dari Pejabat Lelang Kelas I yang berkedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang, serta Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II dan hanya berwenang melaksanakan lelang berdasarkan permintaan Balai Lelang atas jenis lelang Non Eksekusi Sukarela, lelang aset BUMN atau BUMD berbentuk Persero dan lelang aset milik Bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1999.

## II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini akan disusun dengan menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.<sup>4</sup> Yuridis Normatif, yaitu pendekatan yang menggunakan konsepsi *legispositivis*. Konsep ini memandang hukum identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang. Menurut Soerjono Sukanto Metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang

---

<sup>4</sup>Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, hlm. 295.

dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.<sup>5</sup>

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, yakni pada penelitian ini akan diungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian.<sup>6</sup> Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, diskripsi analitis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan.<sup>7</sup> Sifat penelitian tersebut memiliki tujuan untuk memberikan gambaran mengenai kenyataan kondisi objektif dan permasalahannya, yang diharapkan dapat dilakukan analisis dalam rangka pengambilan sebuah kesimpulan. Penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis, dan menyeluruh mengenai hal-hal yang berhubungan dengan praktik pelaksanaan pembatalan lelang eksekusi oleh pihak debitur yang menggunakan tanah sebagai obyek Hak Tanggungan untuk jaminan dari kredit.

Metode Analisis Data merupakan langkah selanjutnya untuk mengolah hasil penelitian menjadi laporan. Analisis data adalah proses pengorganisasian dan pengurutan

data dalam pola kategori dan uraian dasar, sehingga akan dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan *hipotesa* kerja seperti yang disarankan oleh data.

Metode analisis normatif kualitatif dipergunakan untuk menarik kesimpulan dari data yang telah terkumpul. Analisis data yang diperoleh dilakukan dengan cara analisis kualitatif yaitu analisis kualitatif yang dipergunakan untuk aspek-aspek normatif melalui metode yang bersifat deskriptif analisis, yaitu menguraikan gambaran dari data yang diperoleh dan menghubungkan satu sama lain untuk mendapatkan suatu kesimpulan umum. Dari hasil analisis tersebut dapat diketahui serta diperoleh kesimpulan induktif, yaitu cara berpikir dalam mengambil kesimpulan secara umum yang didasarkan atas fakta-fakta yang bersifat khusus.<sup>8</sup>

### **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Alasan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dapat Dibatalkan Oleh Pengadilan**

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Lelang Eksekusi terdiri dari Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang

---

<sup>5</sup>Soerjono Soekantodan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke - 11, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009), hal. 13-14.

<sup>6</sup>Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm 105-106.

<sup>7</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), hlm. 34- 35.

---

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, ( Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1986),.Hlm. 112

Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak Dikuasai atau Barang yang Dikuasai Negara-Bea Cukai, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001.

Dalam perjanjian Hak Tanggungan lelang yang sering terjadi adalah lelang dengan titel eksekutorial, apabila debitur atau pihak yang berpiutang pada kreditur melakukan wanprestasi, maka kreditur pemegang hak tanggungan dapat mengeksekusi hak tanggungan tersebut secara langsung tanpa ada keputusan dari pengadilan. Hal ini sah secara hukum, karena irah- irah berupa titel eksekutorial pada perjanjian Hak Tanggungan yang berbunyi, “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, seperti yang dijelaskan pada Pasal 14 UUHT.

Pada kasus yang dijadikan penelitian oleh penulis, kreditur atau Tergugat I melakukan lelang eksekusi dari obyek Hak Tanggungan yang dipegang olehnya. Penggugat menganggap hal tersebut tidak sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 41 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, karena pihaknya tidak pernah mengetahui adanya lelang eksekusi hak tanggungan atas

tanahnya Menurut penulis yang dilakukan oleh kreditur tidaklah salah, karena kreditur memutuskan bahwa Penggugat melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang mereka lakukan pada tahun 2009 yang dibuktikan oleh akta perjanjian kredit Nomor 88. Pihak Bank tidak semata-mata hanya memutuskan bahwa Penggugat wanprestasi, untuk memutuskan bahwa debitur wanprestasi Tergugat juga telah melakukan prosedur yang sesuai dengan peraturan hukum sebelum memutuskan untuk melelang obyek jaminan hak tanggungan milik Penggugat.

Pelaksanaan lelang eksekusi pada dasarnya menganut prinsip dasar yang sama, yaitu untuk mencairkan sejumlah tagihan kreditur atas debitur yang ingkar janji (wanprestasi). Dalam hal penyelesaian kredit macet melalui Pengadilan Negeri karena adanya perkara gugatan maka pelelangan dilakukan sebagai pelaksanaan putusan Hakim dalam perkara perdata yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kraacht*), sebagaimana ketentuan Pasal 195 HIR dan Pasal 206 RBG. Dalam hal ini apabila pelaksanaan putusan telah sampai pada tahap pelaksanaan lelang, umumnya tidak dapat lagi dihentikan dengan perlawanan debitur maupun pihak ketiga. Perlawanan pihak ketiga hanya dapat diajukan berdasarkan pengakuan bahwa barang yang dilelang adalah miliknya. Pelaksanaan lelang baru dapat ditangguhkan atau dihentikan apabila pelawan dapat menunjukkan penetapan pengadilan yang berisi perintah penangguhan pelelangan

oleh Ketua Pengadilan, sebagaimana ketentuan Pasal 207 dan 208 HIR atau Pasal 227 dan 228 RBG.

Hal ini diperjelas dengan ketentuan dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menjelaskan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Dalam praktiknya para pihak yang merasa dirugikan tetap boleh melakukan upaya hukum berupa mengajukan gugatan ke pengadilan. Hal ini berdasarkan pada Pasal 118 HIR dan Pasal 142 Rbg dikatakan bahwa siapa saja yang hak pribadinya dilanggar oleh orang lain, sehingga mendatangkan kerugian, maka ia dapat melakukan tindakan hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Dalam hasil wawancara dengan Hakim di Pengadilan Negeri Semarang, yaitu Sigit Hariyanto, S.H, M.H, beliau mengatakan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dibatalkan oleh Pengadilan. Dalam prosesnya tergantung dengan isi dari gugatan Penggugat yang nantinya akan dipertimbangkan kembali oleh majelis hakim, apakah gugatan dapat diterima atau ditolak. Dalam kasus Nomor 133/Pdt.G/2014/PN.SMG gugatan yang ditujukan oleh Penggugat dikatakan N.O (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) atau tidak dapat diterima karena berkesan mengada-ada, sehingga hakim memutuskan bahwa lelang yang dilakukan oleh kreditur dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Dalam hasil wawancara dengan Seksi Pelayanan Lelang

KPKNL Semarang, yaitu Zaenal Arifin, beliau mengatakan bahwa Pembatalan dari lelang eksekusi seluruhnya merupakan wewenang dari Pengadilan. Lelang dapat dibatalkan oleh Pengadilan, selanjutnya pihak KPKNL hanya akan melaksanakan isi dari putusan Pengadilan apabila memang diminta. Apabila dilihat dari kasus yang selama ini ada di KPKNL, pembatalan lelang biasanya dilakukan oleh debitur karena merasa bahwa harga lelang yang ditentukan sangat rendah.

Dapat disimpulkan bahwa pengadilan memiliki wewenang untuk membatalkan lelang, apabila pembatalan lelang yang diajukan ketika lelang tersebut telah dilaksanakan dan obyek lelang telah terjual kepada pemenang lelang, lelang dapat dibatalkan tergantung dengan bagaimana hasil dari pertimbangan hakim. Lelang dapat dibatalkan apabila proses lelang tidak sesuai dengan prosedur yang benar, hal ini hanya dapat dibatalkan dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap (provisional). Ketentuan tersebut sesuai dengan bunyi dalam Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013.

### **B. Akibat Hukum yang Timbul Terhadap Lelang Atas Eksekusi Hak Tanggungan yang Dibatalkan**

Lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah merupakan salah satu upaya dari pemenuhan kewajiban dari debitur atau pemberi hak tanggungan kepada kreditur atau pemegang hak tanggungan. Lelang eksekusi dilakukan karena debitur melakukan wanprestasi kepada

kreditur, sehingga kreditur dengan terpaksa melakukan eksekusi agar hak nya terpenuhi. Lelang eksekusi Hak Tanggungan ini dilakukan dengan bantuan dari Kantor Lelang Negara maupun swasta.

. Pelaksanaan lelang dalam eksekusi Hak tanggungan sangatlah praktis, pasti dan tidak berbelit belit. Hal ini menguntungkan kreditur pemegang Hak Tanggungan yang akan menjadi pihak pemohon lelang karena kreditur menjadi hemat waktu, biaya dan pelaksanaannya pun dilindungi oleh hukum sehingga aman dan jelas apabila terjadi sengketa hukum dalam penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut.

Pada prakteknya pelaksanaan lelang sebagai upaya pelunasan hutang masih seringkali mengalami kendala yaitu adanya kemungkinan eksekusi lelang tersebut dibatalkan oleh pengadilan. Dalam praktik lelang eksekusi Hak Tanggungan banyak hambatan yang terjadi, terutama yang berkenaan dengan debitur atau pemilik dari obyek lelang Hak Tanggungan tersebut. Hambatan- hambatan yang sering terjadi antara lain sebagai berikut:

1. Debitur yang berbelit-belit
2. Ketidacocokan harga
3. Upaya perlawanan hukum dari pihak debitur

Seperti dalam kasus yang dianalisis penulis, kreditur yang melakukan gugatan pembatalan lelang tersebut karena debitur merasa tidak melakukan wanprestasi, harga jual lelang terlalu rendah, dan adanya kealpaan dari pihak debitur. Pada putusan pengadilan gugatan Penggugat tidak dikabulkan, karena menurut hakim lelang yang

dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II merupakan lelang yang sah sesuai dengan hukum yang berlaku. Apabila hakim memutuskan untuk mengabulkan gugatan debitur selaku Penggugat, maka lelang Hak Tanggungan tersebut akan dibatalkan dan akan berakibat hukum kepada para pihak yang terlibat dalam lelang tersebut. Akibat hukum yang terjadi akibat dibatalkannya lelang Hak Tanggungan tersebut adalah:

1. Akibat hukum terhadap kepemilikan barang yang telah dibeli melalui lelang. Barang kembali kepada keadaan semula, yaitu dalam kepemilikan si Penggugat yaitu debitur pemilik barang atau pihak ketiga pemilik barang atau Termohon Eksekusi pemilik barang, Jika Penggugat adalah debitur, dengan putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka barang kembali tetap pada kepemilikan debitur, namun tetap dalam status barang jaminan sebagaimana sebelum lelang dilaksanakan.

2. Akibat hukum terhadap hak pembeli lelang atas barang dan hasil lelang. Akibat hukum terhadap pembeli lelang dapat dilihat dari segi barang objek lelang dan dari segi hasil lelang yang telah disetorkannya. Jika putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka hak pembeli lelang atas objek lelang akan menjadi berakhir, apakah jual beli lelang baru pada tahap perjanjian obligatoir, setelah penunjukan pembeli lelang, maupun setelah barang objek lelang telah dilakukan penyerahan, baik penyerahan secara fisik/nyata melalui pengosongan, maupun penyerahan yuridis melalui balik nama di Kantor Pertanahan.

Kemudian dari segi hasil lelang, seharusnya dikembalikan oleh pihak yang menjadi kuasa undang-undang mewakili pemilik barang sebagai penjual, diantaranya bank kreditur atau termohon eksekusi atau pemegang hak tanggungan.

3. Akibat Hukum terhadap hak penjual/pihak yang diwakilinya selaku kuasa undang-undang terhadap barang dan hasil lelang. Akibat hukum terhadap penjual lelang dapat dilihat dari segi barang objek lelang dan dari segi hasil lelang. Jika putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka penjual tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit atau kewajiban-kewajiban tereksekusi lelang atas barang objek lelang, akibatnya penjual lelang harus mengembalikan hasil lelang kepada pembeli lelang. Dari segi barang jika gugatan berasal dari debitur, maka barang kembali ke dalam status barang semula. Dalam lelang berdasarkan perjanjian kredit, maka pembatalan lelang berakibat objek lelang kembali ke status barang jaminan.

Sedangkan jika lelang berdasarkan hubungan Pemohon Eksekusi dengan Termohon Eksekusi, maka pembatalan lelang berakibat objek lelang kembali ke status barang jaminan umum berdasarkan Pasal 1131 KUHPerduta. Dengan demikian putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, tidak menghilangkan hak-hak Penjual atau pihak yang diwakilinya selaku kuasa undang-undang untuk memperoleh pelunasan hutang-hutang debitur, hanya penundaan untuk memperoleh pemenuhan perjanjian kredit dari pihak debitur atau memenuhi perjanjian dari pihak termohon

eksekusi. Jika gugatan berasal dari pihak ketiga, maka putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, tentunya akan didahului dengan amar putusan yang membatalkan pengikatan/pemberian jaminan, sehingga berakibat berakhirnya hak-hak pihak yang diwakili penjual atas barang jaminan, tetapi hutang dari debitur tetap ada.

4. Akibat Hukum Terhadap kewajiban debitur/Termohon Eksekusi yang menjadi dasar untuk pelaksanaan lelang. Akibat hukum kewajiban debitur untuk memenuhi perjanjian sebagai dasar pelaksanaan lelang. Jika putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka barang kembali pada keadaan semula, berarti pelaksanaan lelang dan hasil lelang dianggap tidak pernah ada, hutang debitur kembali kepada posisi semula. Jika gugatan berasal dari debitur, putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah mengembalikan barang objek lelang pada kepemilikan debitur semula dan pengikatan jaminan semula dan hutang pada posisi semula. Jika gugatan berasal dari pihak ketiga, putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah mengakibatkan kepemilikan barang objek lelang kembali pada pihak ketiga, hutang tetap pada posisi semula menjadi kewajiban debitur. Jika gugatan berasal dari Termohon Eksekusi dalam perkara yang menjadi dasar lelang, putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah mengakibatkan kepemilikan objek lelang kembali kepada Termohon Eksekusi, kewajiban Termohon Eksekusi tetap pada posisi semula.

### **C. Perlindungan Hukum Bagi**

### **Para Pihak Didalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan**

Pada sengketa lelang, pihak pembeli merupakan pihak yang juga turut dirugikan. Pembeli lelang merupakan orang yang tidak mengetahui bagaimana asal usul barang tersebut, pembeli biasanya akan menduga bahwa barang yang ditawarkan dalam lelang merupakan barang yang tidak bermasalah. Bila di tilik dari putusan yang dianalisa oleh penulis, pembeli lelang atau Tergugat III tidak mengetahui dan merasa bahwa tanah yang dilelang oleh KPKNL lepas dari masalah. Tergugat III merupakan pihak yang tidak bersalah dan dinilai memiliki etika baik pada kasus ini. Oleh sebab itu Tergugat III atau Pembeli mendapatkan perlindungan hukum.

Peraturan pelaksanaan lelang yang ada selama ini tidak memberikan perlindungan kepada pemenang lelang artinya bahwa hak dari pemenang lelang yang beritikad baik tidak mendapatkan perlindungan hukum yang jelas. Undang-Undang harus memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang karena dengan adanya pemenang lelang serta objek hak tanggungan merupakan kunci dalam penyelesaian kredit macet selain itu perlindungan hukum wajib diberikan kepada pemenang lelang agar pemenang lelang mendapatkan kepastian hukum seperti yang tertera pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Tanggal 28 Agustus 1974 Nomor 821 K/Sip/1974 bahwa itikad baik memegang peranan penting dalam jual beli dan kepastian hukum haruslah diberikan kepada pembeli yang beritikad baik.

Pihak kedua yang perlu mendapatkan perlindungan hukum adalah kreditur. Kreditur dalam perjanjian Hak Tanggungan merupakan pihak yang paling beresiko didalam perjanjian hak tanggungan. Debitur sewaktu waktu dapat melakukan wanprestasi yang akan merugikan kreditur. Walaupun kreditur telah memegang jaminan berupa sertifikat Hak Tanggungan, tidak jarang pula dalam pelaksanaan eksekusi dari obyek Hak Tanggungan yang merupakan upaya terakhir dari kreditur untuk mendapatkan hak nya berupa pelunasan kredit debitur tidak berjalan lancar. Hal ini disebabkan oleh kemungkinan ada beberapa debitur yang nakal atau merasa tidak adilnya keputusan kreditur dalam melakukan eksekusi terhadap tanahnya. Dalam hal ini kreditur sangatlah memerlukan perlindungan hukum, guna mengatasi beberapa permasalahan yang akan timbul dalam perjanjian kredit yang kreditur kepada si debitur.

Bentuk perlindungan hukum kreditur terhadap debitur yang melakukan perlawanan saat jaminannya dieksekusi adalah dengan memegang sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Atas Tanah yang dijadikan jaminan debitur. Sertipikat Hak Tanggungan yang diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan (bank) berfungsi dalam melakukan eksekusi Hak Tanggungan dalam hal debitur wanprestasi. Dalam sertifikat hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang membuat sertipikat Hak

Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Gross Akta Hipoteksepanjang mengenai Hak Atas Tanah yang diatur dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pihak terakhir yang perlu memiliki perlindungan hukum adalah debitur. Debitur dalam perjanjian Hak Tanggungan merupakan orang yang harus melunasi sejumlah uang agar dia dapat membebaskan obyek Hak Tanggungan di tangan kreditur guna jaminan kreditnya. Pada beberapa kasus terkadang debitur dirugikan oleh pihak kreditur. Debitur dalam perjanjian yang dibuat antara debitur dan kreditur dapat membuat kesalahan baik itu kesalahan yang dianggap sengaja maupun tidak disengaja. Semua kesalahan baik itu disengaja maupun tidak merupakan bentuk wanprestasi. Ketika suatu perjanjian Hak Tanggungan terjadi wanprestasi kebanyakan pihak debiturlah yang selalu disalahkan, padahal bisa jadi ini merupakan perbuatan kreditur baik tidak disengaja maupun disengaja. Oleh karena itu debitur harus dilindungi apabila pihaknya merasa dirugikan dalam perjanjian yang dibuat dengan kreditur.

Selain perlindungan hukum atas bentuk dari isi perjanjian diatas kreditur harus melaksanakan semua peraturan yang terkait dengan hutang piutang dan jaminan Hak Tanggungan. Mulai dari awal dilaksanakannya perjanjian hingga obyek Hak Tanggungan kembali ke tangan debitur atau dieksekusi. Hal

ini merupakan perlindungan hukum dan hak bagi debitur yang membuat perjanjian dengan kreditur.

#### **IV. KESIMPULAN**

Setelah melakukan penelitian baik secara langsung maupun melalui studi pustaka yang dilakukan penulis, penulis menarik kesimpulan bahwa:

1. Pembatalan lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dibatalkan oleh pengadilan. Pembatalan hanya dapat dibatalkan sebelum lelang dilaksanakan hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 yang berisi bahwa Lelang dapat dibatalkan oleh putusan Pengadilan sebelum lelang dilaksanakan. Pembatalan lelang yang diajukan setelah lelang terjadi tidak dapat dilaksanakan, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 yang berbunyi bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Hal ini makin diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1068 K/Pdt/2008 yang berbunyi, Pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan.
2. Akibat hukum yang timbul dari pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan memiliki beberapa dampak yang berpengaruh kepada para pihak yang terlibat dalam lelang. Akibat hukum yang timbul terhadap obyek lelang adalah akan kembalinya obyek lelang ke status

semula, yaitu sebagai obyek jaminan yang dipegang oleh pemegang sertifikat Hak Tanggungan. Hak pemenang lelang atas barang lelang yang telah dimenangkan olehnya akan hilang dan barangnya akan kembali kepada status semula yang ada pada penjual lelang.

3. Perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam lelang eksekusi hak tanggungan memiliki perbedaan masing-masing pihaknya karena hak dan kewajiban mereka yang berbeda. Pembeli dalam lelang akan mendapatkan penggantian/pengembalian materi karena kembalinya hak atas obyek lelang yang dimenangkan olehnya ke status semula. Perlindungan hukum bagi penjual lelang adalah dengan memegang sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat tanah maka dirinya berada di posisi yang kuat apabila ada sengketa terhadap obyek lelang. Untuk debitur perlindungan hukum yang dimilikinya adalah beberapa ketentuan dalam proses eksekusi Hak Tanggungan yang harus ditaati oleh pihak kreditur dan balai lelang.

#### V. DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Zainuddin, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika
- Bahsan, M., 2003, *Pengantar Analisis Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: CV Rejeki Agung
- Harahap, M.Yahya, 1988, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Gramedia
- Harahap, M.Yahya, 2006, *Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata dalam Tingkat Banding*, Jakarta: Sinar Grafika
- Hasanuddin, Rahmat, 2005, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Harsono, Sony, 1996, *Sambutan Menteri Agraria/ Kepala BPN pada seminar hak tanggungan atas tanah dan benda benda yang berkaitan dengan tanah*, Bandung: Fakultas Hukum UNPAD
- H.S, Salim, 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Mertokusumo, Sudikno, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty
- Moelong, Lexy J, 2000, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT.Remaja Rosda Karya
- Muhammad, Abdulkadir, 2004, *Hukum dan penelitian hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Poesoko, Herowati, 2007, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Yogyakarta: LaksBang PRESSindo
- Sjahdeini, Remi, 1999, *Hak Tanggungan*, Bandung: Alumni
- Soerjadi, Sidharta P. 1987, *Segi-segi hukum perkreditan Indonesia*, Bandung: BPH dan Bina Cipta
- Untung, Budi, 2005, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta: Andi
- Sutantio, Retnowulan, 1999, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Jakarta: Departemen Kehakiman RI



- Sutantio, Retnowulan dkk, 2002, *Hukum Acara Perdata dalam teori dan praktek*, Bandung: Mandar Maju
- Soemitro, Rochmat, 1987, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung: PT.Eresco
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1982, *Metodologi Penelitian Hukum*, Semarang: Ghalia Indonesia
- Sukanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press
- Surakhmad, Winarno, 1982, *Pengantar Penelitian Hukum*, Yogyakarta: Transito
- Wahyudi, Ateng dkk, 1983, *Tentang Melaksanakan Putusan Hakim Perdata*, Bandung: Alumni

<http://www.Putusan.MahkamahAgung.go.id/putusan/8035b658f57a7440c4f9a675ffeca34>

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5225434fa851d/pelaksanaan-lelang-hak-tanggung&ei=Hwol6lF6&lc=id/ID&s=1&m=860>

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5594af3e5af69/seluk-beluk-pembatalan-lelang&ei=Hwol6lF6&lc=id/ID&s=1&m=860>

#### **Peraturan perundang- undangan**

- Undang Undang No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK 06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010.
- Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara petunjuk teknis pelaksanaan lelang Peraturan Direktorat Jendral Kekayaan Negara 06/KN/2013 tahun 2013.