
**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG OBJEK
HAK TANGGUNGAN DALAM HAL EKSEKUSI TERHALANG
OLEH GUGATAN DITINJAU DARI HUKUM JAMINAN**

Mohammad Algifarri Sukmaya, Lastuti Abubakar, Tri Handayani

Faculty of Law, Padjajaran University

farryalgi@gmail.com

Submitted: 2020-02-09 | Reviewed: 2020-03-19 | Accepted: 2020-04-28

ABSTRACT

One way to settle bad debts is the execution mortgage rights through a public auction. However, in practice, the execution of mortgage security does not always provide legal protection to the auction buyers of mortgage rights, one of them is that the auction winner cannot enjoy his rights to the auction object because of the lawsuit over the execution of mortgage rights, so that the execution of the mortgage security cannot be carried out. The purpose of this research is to find out the position of the collateral right that has been auctioned in the event that there is a lawsuit from a third party and legal protection that can be given to the auction winner for the loss of not being able to enjoy the object of the mortgage rights auction due to a lawsuit from a third party. The research method used in this study is a normative juridical approach, which uses secondary data in the form of related legislation. Based on the research conducted, the results are: First, the position of the guaranteed mortgage rights object in the auction execution in the event that there is a lawsuit from a third party, legally still the right of auction winner that have a good faith. Second, legal protection for the winner of a bid in good faith over losses cannot enjoy the object of the mortgage right because the lawsuit can be carried out by litigation and non-litigation. Litigation lawsuits are based on unlawful acts against auction sellers.

Keywords: *Auction Winner; Mortgage Rights; Parate Execution*

PENDAHULUAN

Kredit perbankan yang merupakan salah satu kegiatan usaha bank konvensional telah banyak membantu masyarakat. Hal ini karena perbankan mempunyai peran strategis sebagai penggerak perekonomian nasional melalui fungsi *intermediary* yaitu menghimpun dan menyalurkan dana.¹ Terbukti dengan adanya kegiatan peyaluran pinjaman uang melalui kredit kepada masyarakat dapat mendukung perkembangan perekonomian dalam masyarakat, sehingga taraf kehidupannya juga meningkat.

Masyarakat yang meminjam uang dari bank mempunyai kedudukan sebagai debitur harus tetap beritikad baik untuk mengembalikan pinjaman pokok yang ia pinjam beserta bunganya dalam waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit. Disisi lain bank sebagai kreditor dalam menyalurkan kredit kepada nasabahnya, diwajibkan melakukannya berdasarkan asas perbankan yang sehat dan prinsip kehati-hatian.

Mengingat pentingnya kredit perbankan dalam pembangunan ekonomi Indonesia, maka sudah seharusnya pihak pemberi kredit, penerima kredit, dan pihak-pihak terkait mendapatkan perlindungan dengan adanya suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang berkepentingan. Jaminan atau *collateral* ini menjadi syarat dalam perjanjian kredit bank karena dapat menjadi langkah antisipasi dalam perjanjian kredit yang beresiko tinggi dan memastikan bahwa debitur akan melaksanakan prestasinya. Bank lebih menyukai jaminan kebendaan khususnya hak tanggungan, karena selain ada benda yang secara khusus disendirikan sebagai jaminan, objek hak tanggungan adalah tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang mempunyai nilai ekonomis yang semakin meningkat dari waktu ke waktu.²

Lembaga hukum jaminan yang mengatur objek jaminan berupa tanah dan benda lain yang melekat pada tanah adalah Hak Tanggungan. Lembaga jaminan hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap dengan dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Sehingga apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk

¹ Lastuti Abubakar dan Tri Handayani, "Implementasi Prinsip Kehati-hatian Melalui Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank", *Rechtidee*, Vol.13, No.1, Juni 2018. hlm. 63.

² *Ibid*, hlm.66

menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Untuk pelelangan eksekusi menurut Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sebagai penyelenggara lelang. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang akan menjadi perantara bagi kreditor kredit perbankan yang akan menjual objek hak tanggungan kepada calon pembeli yang menawarkan harga beli tertinggi. Akhirnya pejabat lelang mengesahkan penawar tertinggi sebagai pemenang lelang objek hak tanggungan yang harus mendapatkan perlindungan hukum berupa adanya kepastian hukum barang yang dibelinya melalui lelang akan segera ia dapatkan secara fisik maupun hak kebendaan atas barang tersebut.

Namun, dalam praktik seringkali eksekusi jaminan hak tanggungan tidak selalu memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang objek hak tanggungan, salah satunya pembeli lelang tidak dapat menikmati haknya atas objek lelang karena adanya gugatan atas eksekusi objek hak tanggungan berupa gugatan perlawanan maupun gugatan kepada pembeli lelang, sehingga eksekusi objek lelang hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan. Hal ini dialami oleh Boni Gunawan yang merupakan pemenang lelang objek hak tanggungan berdasarkan Risalah Lelang No.1240/2015, yang telah membeli objek jaminan hak tanggungan Sertifikat Hak Milik No.552 Desa Handapherang.

Perkara ini masuk ke Pengadilan Negeri Ciamis Perkara Nomor: 14/Pdt.Plw/2016/PN.Cms dan Perkara Nomor :18/Pdt.G/2018/PN.Cms antara Dedi Herdiana melawan Boni Gunawan. Dalam kasus tersebut pemenang lelang (Boni Gunawan) tidak dapat menikmati haknya atas objek lelang yang dibelinya karena eksekusi objek lelang hak tanggungan terhalang oleh kedua gugatan yang dilakukan oleh Dedi Herdiana. Objek lelang tersebut berupa sebidang tanah beserta bangunan yang melekat di atasnya sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No.552 Desa Handapherang yang berasal dari eksekusi jaminan hak tanggungan dalam kredit perbankan antara Nani dengan PT Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur.

Dalam perkara ini Pengadilan Negeri Ciamis telah menolak seluruh gugatan penggugat dan telah berkekuatan hukum tetap pada tanggal 10 April 2017 dan 27 Maret

2019. Namun, akibat adanya kedua gugatan ini Ketua Pengadilan Negeri Ciamis menunda pelaksanaan sita eksekusi riil terhadap objek jaminan hak tanggungan, meskipun telah ada Penetapan Sita Eksekusi Nomor : 03/Pdt.Eks/2016/PN.Cms tertanggal 11 Agustus 2016.

Hal ini mengakibatkan eksekusi dari jaminan hak tanggungan menjadi berlarut-larut hingga 4 tahun. Padahal Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Dengan berlarut-larutnya eksekusi jaminan hak tanggungan menyebabkan tidak ada perlindungan hukum kepada pemenang lelang bahwa ia akan mendapatkan objek lelang hak tanggungan baik secara fisik maupun hak kebendaan barang hasil lelang. Bahkan hal ini dapat berakibat tidak ada kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan perbankan dan dalam skala nasional dapat mengganggu pertumbuhan perekonomian nasional. Selain itu, lamanya eksekusi jaminan hak tanggungan bertentangan dengan salah satu ciri hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yakni, mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji.

PEMBAHASAN

Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi benda objek jaminan adalah pelaksanaan hak kreditor pemegang hak jaminan terhadap objek jaminan apabila terjadi perbuatan ingkar janji oleh debitur dengan cara penjualan benda objek jaminan untuk melunasi piutangnya.³ Adapun dalam hal ini akan dibahas eksekusi hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Lelang sebagai berikut:

a. Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang Undang Hak Tanggungan

Menurut Ignatius Ridwan Widyadharma, bahwa dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 20 Undang Undang Hak Tanggungan, maka syarat dan cara eksekusi apabila debitur cidera janji dapat ditempuh eksekusi hak tanggungan lewat dua kemungkinan, yaitu:⁴

³ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Jakarta: Nuansa Madani, 2011., hlm.247

⁴ Ignatius Ridwan Widyadharma, *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*, Semarang: Universitas Diponegoro, 1997, hlm 54

- 1) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut;
- 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Adanya janji untuk menjual sendiri di ataur dalam Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan, yang menegaskan bahwa:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang HakTanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan ataskekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Lebih lanjut dalam Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menjelaskan bahwa hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan.

Hak dari pemegang hak tanggungan untuk melaksanakan haknya berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut adalah hak yang semata-mata diberikan oleh Undang-Undang. Walau demikian tidaklah berarti hak tersebut demi hukum ada, melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah.⁵ Sehingga, apabila hak ini tidak diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan, maka eksekusinya tidak dapat dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Ekekusi hak tanggungan di atas masing-masing mempunyai perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya. Untuk eksekusi yang menggunakan titel eksekutorial

⁵ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Jakarta:Prenada Media, 2004, hlm.248

berdasarkan sertifikat hak tanggungan pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh pada hukum acara perdata sebagaimana yang ditentukan Pasal 224 HIR/258 RBg, yang prosedur pelaksanaannya memerlukan waktu yang lama. Sedangkan eksekusi secara dibawah tangan pelaksanaannya harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pemberi hak tanggungan dengan pemegang hak tanggungan.⁶

Terkait dengan parate eksekusi, J.Satrio menjelaskannya sebagai bentuk menjual atas kekuasaannya sendiri.⁷ Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan kalau debitur wanprestasi merupakan pelaksanaan hak eksekusi yang disederhanakan, yang sekarang diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditor pemegang hak tanggungan pertama. Dalam arti bahwa pelaksanaan hak seperti itu tidak usah melalui pengadilan dan tidak perlu memakai prosedur hukum acara karena pelaksanaannya hanya digantungkan pada syarat “Debitur Wanprestasi” padahal kreditor sendiri baru membutuhkan kalau debitur wanprestasi. Kewenangan seperti itu tampak sebagai hak eksekusi yang selalu siap ditangan kalau dibutuhkan. Itulah sebabnya eksekusi yang demikian disebut Parate Eksekusi.⁸

Harap ingat bahwa hak parate eksekusi yang diberikan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, sama seperti juga yang diperjanjikan melalui Pasal 1176 ayat (2) KUHPerdata, adalah kewenangan yang bersyarat, yaitu hak tersebut baru ada kalau debitur wanprestasi.⁹ Seorang debitur wanprestasi atau dalam keadaan lalai memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian yang dibuktikan dengan surat somasi dari keditur. Sebagaimana J.Satrio menjelaskan bahwa debitur dalam keadaan lalai setelah ada perintah/peringatan agar debitur melaksanakan kewajiban perikatannya. Perintah atau peringatan (surat teguran itu dalam doktrin dan yurisprudensi disebut “somasi”. Somasi yang tidak dipenuhi (tanpa alasan yang sah) membawa debitur berada dalam keadaan lalai dan sejak itu semua akibat kelalaian (wanprestasi) berlaku.¹⁰

⁶ *Ibid*, hlm.5

⁷ J. Satrio, *Hukum Jaminan dan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002, hlm. 285

⁸ *Ibid*, hlm. 232

⁹ *Ibid*, hlm.286

¹⁰ J.Satrio, *Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin & Yurisprudensi*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014, hlm.27

Mengenai titel eksekutorial yang terdapat dalam Pasal 14 ayat (2) yang kemudian dipertegas dalam ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan:

“(2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANANYANG MAHA ESA".

(3) Sertipikat 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 akta Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.”

Dalam ketentuan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan bahkan ditegaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan adalah Grosse Akta Hypotheek.¹¹ Disamakannya sertifikat hak tanggungan dengan grosse akta hypotheek, karena eksekusi hak tanggungan didasarkan pada Pasal 224 HIR/258 RBg yang mengatur eksekusi grosse akta hypotheek. Mengenai eksekusi sertifikat hak tanggungan, di dalam Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan bahwa:

“Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.”

Sehingga, dapat disimpulkan bahwa eksekusi hak tanggungan terdiri atas: **Pertama**, Pasal 14 ayat (2) j.o Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur titel eksekutorial melalui pengadilan negeri. **Kedua**, bila ada kesepakatan dari para pihak penjualan di bahwa tangan dapat dilakukan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. **Ketiga**, ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan parate eksekusi yang menunjuk langsung ke pelelangan umum.

¹¹ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit*, hlm.253

b. Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Peraturan Lelang

Seperti yang termuat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa lelang merupakan salah satu mekanisme eksekusi jaminan hak tanggungan. Apabila debitur cidera janji seperti terjadi kredit macet, maka kreditor sebagai pemegang hak tanggungan dapat memakai lelang sebagai salah satu mekanisme eksekusi jaminan hak tanggungan. Mengenai lelang ini diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *Vendu*, sedangkan bahasa Inggris, disebut dengan istilah *Auction*.¹² Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan 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.”

1) Sumber Hukum Penjualan Lelang

Sumber hukum penjualan kita dapat bertitik tolak dari ketentuan Pasal 200 ayat (1) HIR, Pasal 216 RBg yang memerintahkan penjualan lelang dilakukan dengan perantaraan kantor lelang, berarti sumber hukum yang menjadi pedoman pelaksanaannya, tidak semata-mata merujuk kepada HIR dan RBg saja. Akan tetapi, meliputi berbagai ketentuan yang berkaitan dengan masalah penjualan lelang. Hal ini karena HIR dan Rbg tidak mengatur lebih lanjut tata caranya.¹³ Dalam perjalanan sejarah mulai lahirnya *Vendu Reglement* 1908 No.189 sampai sekarang rujukan utama penjualan lelang yang diperintahkan Pasal 200 ayat (1) HIR yang masih berlaku efektif terdiri dari (secara bersama-sama disebut “Peraturan Lelang”) adalah:

- a) *Vendu Reglement Staatsblad*. 1908 No.189 sebagaimana diubah dengan *Staatblad*. 1940 No. 56;

¹² H.Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014, hlm.237

¹³ *Ibid*, hlm.114

- b) Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*) LN 1908 No.190 sebagaimana diubah dengan LN 1930 No.85;
- c) Peraturan Pemungutan Bea Lelang untuk pelelangan dan Penjualan Umum (*Vendu Salaris*) LN 1949 No.390;
- d) Pasal 20 sampai Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- e) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- f) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. Nomor 2 /KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
- g) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. Nomor 5 /KN/2017 Tentang Risalah Lelang.

2) Jenis-Jenis Lelang

Dalam Pasal 1 angka 4, 5 dan 6 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengklasifikasikan lelang menjadi:

a) Lelang eksekusi

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundangundangan. Jenis lelang ini merupakan penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, seperti hipotek, hak tanggungan, atau jaminan fidusia.¹⁴

b) Lelang non-eksekusi

Jenis lelang ini merupakan penjualan umum diluar pelaksanaan putusan atau penetapan pengadilan yang terdiri dari lelang barang milik/dikuasai negara dan lelang sukarela milik swasta.¹⁵ Dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang

¹⁴ *Ibid*, hlm.116

¹⁵ *Ibid*, hlm. 117

Petunjuk Pelaksanaan Lelang non eksekusi ini dibagi menjadi 2 macam: lelang noneksekusi wajib yaitu lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang dan lelang noneksekusi sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

3) Pihak-Pihak Yang Terkait Dengan Pelelangan Benda Jaminan

Adapun para pihak terkait dalam pelelangan benda jaminan dapat disajikan sebagai berikut:¹⁶

- a) Nasabah (Penjual), yaitu orang yang telah menjamin uang pada kreditor, namun tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan yang sepakitinya;
- b) Kreditor adalah pihak bank atau lembaga lain yang telah memberikan uang atau modal kepada nasabah;
- c) Badan Urusa Piutang dan Lelang Negara (atau Kantor Lelang)
- d) Pihak atau pembeli barang jaminan, yaitu orang atau badan yang telah membeli atau menang dalam pelelangan barang jaminan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 200 ayat (1) HIR/ Pasal 215 ayat (1) RBg Penjualan barang sitaan dilakukan dengan perantaraan Kantor Lelang tidak boleh dilakukan sendiri oleh Pengadilan Negeri ataupun kantor atau instansi lain.¹⁷ Pada saat ini berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penyelenggaraan lelang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Balai Lelang. KPKNL adalah instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Sedangkan Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang. Namun, berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 Tentang Balai

¹⁶ H. Salim H.S, *Op.Cit*, hlm.248

¹⁷ Yahya Harahap, *Op.Cit*, hlm.117

Lelang, menyatakan bahwa Balai Lelang hanya dapat menjalankan kegiatan usaha Lelang Noneksekusi Sukarela.

Selanjutnya, Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 mengamanatkan bahwa setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah. Berdasarkan ketentuan ini Pejabat Lelang terbagi menjadi 2 macam, yaitu Pejabat Lelang Kelas I yang berwenang melaksanakan semua jenis lelang dan Pejabat Lelang Kelas II yang hanya berwenang melaksanakan lelang noneksekusi sukarela atas permohonan Balai Lelang.

4) Perpindahan Hak Kepada Pembeli Lelang

Mengenai masalah perpindahan hak kepada Pembeli Lelang, merujuk kepada Pasal 32 *Vendu Reglement* jo. Pasal 200 ayat (10) HIR, Pasal 218 ayat (1) RBg. Pada garis besarnya, pasal-pasal tersebut mengatur administrasi pembayaran uang hasil lelang. Pembeli memenuhi syarat-syarat pembayaran yang diwajibkan kepadanya. Berdasarkan pembayaran itu, kepadanya diberi bukti atau surat keterangan oleh kantor lelang, yang menyatakan pembeli telah memenuhi semua kewajiban pembayaran.¹⁸

Memperhatikan pasal-pasal tersebut, peralihan hak kepada pembeli lelang tidak dengan sendirinya terjadi pada saat pembeli dinyatakan dan disahkan Pejabat Lelang sebagai pemenang. Pernyataan dan pengesahan itu, belum mengakibatkan peralihan secara efektif karena hal itu baru merupakan proses kearah perolehan hak secara yuridis. Perolehan hak, baru terjadi menurut hukum:¹⁹

- a) Setelah pembeli lelang memenuhi semua syarat lelang, terutama pelunasan pembayaran uang hasil lelang, yang dibuktikan dengan surat keterangan pelunasan dari kantor lelang;
- b) Surat keterangan itu diberikan kepada pembeli, maka sejak saat itu, barulah secara formil dan materiil terjadi peralihan hak ke tangan pembeli.

¹⁸ Yahya Harahap, *Op.Cit*, hlm. 160-161

¹⁹ *Ibid*, hlm. 161

Untuk lebih jelasnya, diungkapkan secara tegas dalam Pasal 526 Rv, yang menyatakan:

“Hak milik barang yang dilelang berpindah ke tangan pembeli berdasarkan pengumuman kutipan daftar pelelangan yang tidak dapat dibuktikan selain dengan menunjukkan dengan bukti tertulis yang dikeluarkan oleh kantor lelang yang menyatakan bahwa telah dipenuhi semua syarat pembelian”

Lebih lanjut, mengenai peralihan kepada pembeli, benda dan kebendaanya. Perhatikan ketentuan Pasal 200 ayat (10) HIR. Menurut pasal ini:²⁰

- a) Hak tereksekusi atas barang tidak bergerak, berpindah kepada pembeli;
- b) Perpindahan hak terjadi setelah pembeli memenuhi syarat pembayaran.

Jika ketentuan pasal diatas dihubungkan dengan Pasal 1474 dan Pasal 1475 KUHPPerdata, yang diserahkan penjual kepada pembeli lelang ialah perpindahan hak kebendaan baik secara fisik dan nyata (*feitelijk, actual*) maupun secara yuridis.²¹

Peralihan atau perolehan hak yang disebutkan Pasal 200 ayat (10) HIR hanya terbatas sepanjang hak kendaan (*property right*). Jika objeknya barang bergerak, peralihan hak kebendaannya cukup diserahkan langsung secara fisik. Hal itu sesuai dengan ketentuan Pasal 612 KUHPPerdata yang menyatakan peralihan hak barang bergerak telah sempurna terjadi dengan penyerahan nyata (*feitlijke levering, actual delivery*).

Adapun peralihan barang tidak bergerak baru sempurna menurut hukum, setelah dilakukan balik nama pada kantor pendaftaran barang yang bersangkutan. Menurut Pasal 37 ayat (1) jo. Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui lelang didaftarkan berdasarkan bukti kutipan risalah lelang yang dibuat pejabat lelang. Begitu juga peralihan hak atas kapal atau

²⁰ *Ibid*, hlm. 163

²¹ *Loc.Cit*

pesawat terbang, baru sempurna setelah dilakukan balik nama pada kantor pendaftaran yang bersangkutan.²²

Kedudukan Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Telah Di Lelang Eksekusi Dalam Hal Ada Gugatan Dari Pihak Ketiga

Dalam suatu jaminan kebendaan, ketika debitur mengalami gagal bayar atau kredit macet maka, benda yang dibebani oleh hak jaminan kebendaan tersebut dapat dilakukan eksekusi untuk diambil pelunasan utangnya. Seperti halnya jaminan kebendaan hak tanggungan, dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji (wanprestasi), maka kreditor dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan kebendaan tersebut. Namun, untuk menyatakan debitur dalam keadaan lalai (wanprestasi), maka kreditor terlebih dahulu harus memberikan surat peringatan atau somasi kepada debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara. Somasi yang tidak dipenuhi (tanpa alasan yang sah) membawa debitur berada dalam keadaan lalai dan sejak itu semua akibat kelalaian (wanprestasi) berlaku.

Lebih lanjut, Pasal 1243 KUHPerdara menyatakan bahwa “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”. Sehingga jelas tuntutan atas wanprestasi suatu perjanjian hanya dapat dilakukan, apabila debitur setelah diberi peringatan bahwa ia telah melalaikan kewajibannya, tetap saja debitur melalaikannya.

Apabila memang dimungkinkan pemenuhan prestasi debitur dengan cara lain setelah kreditor memberi surat peringatan melalui somasi, kreditor sebaiknya tidak langsung melaksanakan hak eksekusi jaminan hak tanggungan. Karena sebetulnya eksekusi jaminan hak tanggungan juga memiliki berbagai resiko yang dapat menghalangi kembalinya modal yang telah dikeluarkan, seperti resiko tidak laku, resiko harga, bahkan resiko terhalangnya eksekusi oleh pihak ketiga.

²²*Ibid*, hlm. 164

Dalam penyelamatan kredit kreditor dapat menawarkan skema kepada debitur berupa rencana tindak lanjut upaya penyelamatan kredit bermasalah jika diperkirakan prospek usaha masih baik. Penyelamatan kredit ini dilakukan dengan berpedoman pada ketentuan Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP yang terdiri dari Pertama, Penjadwalan kembali (*rescheduling*) adalah upaya penyelamatan kredit dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu, termasuk *grace period* baik besarnya jumlah angsuran maupun tidak. Kedua, Persyaratan kembali (*reconditioning*) adalah upaya penyelamatan kredit dengan cara melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat perjanjian kredit yang tidak terbatas hanya pada perubahan jadwal angsuran atau jangka waktu kredit saja, namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan. Ketiga, Penataan kembali (*restructuring*) adalah upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan dan *equity* bank yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan/atau *reconditioning*. Rencana awal penyelamatan kredit bermasalah tersebut pada dasarnya masih merupakan tahap negosiasi dengan debitur, dimana debitur yang masih dalam kondisi dapat memperbaiki pinjamannya setelah dilakukan upaya penyelamatan. Namun demikian, apabila upaya negosiasi tersebut tidak berhasil dan kredit menjadi macet, dimana debitur tidak kooperatif atau tidak mampu lagi untuk membayar angsuran, maka bank sebagai kreditor akan melakukan upaya terakhir berupa menggunakan hak eksekusi jaminan hak tanggungan.

Mengenai eksekusi jaminan hak tanggungan memiliki beberapa cara yang dapat dipilih oleh kreditor sebagai pemegang hak tanggungan, yaitu **Pertama**, melakukan eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang merupakan parate eksekusi yang menunjuk langsung ke pelelangan umum. Hak parate eksekusi ini tidak berarti hak tersebut demi hukum ada, melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Hak parate eksekusi jaminan hak tanggungan melalui lelang ini dapat timbul dari perjanjian pokok yang diikat dengan jaminan melalui perjanjian asesor, apabila debitur telah dinyatakan

dalam keadaan lalai. J.Satrio mengingatkan bahwa hak parate eksekusi yang diberikan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, sama seperti juga yang diperjanjikan melalui Pasal 1176 ayat (2) KUHPerdara adalah kewenangan yang bersyarat, yaitu hak tersebut baru ada kalau debitur wanprestasi. **Kedua**, eksekusi berdasarkan Pasal 14 ayat (2) j.o Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur eksekusi menggunakan titel eksekutorial melalui permohonan fiat eksekusi ke pengadilan negeri. Titel eksekutorial ini terbentuk karena dalam sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, sehingga sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. **Ketiga**, bila ada kesepakatan dari para pihak penjualan di bahwa tangan dapat dilakukan, jika dengan demikian itu dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Praktik pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan ini terjadi pada Nani yang merupakan debitur PT Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur yang termuat dalam suatu Akta Perjanjian Kredit dengan pinjaman kredit sebesar Rp. 200.000.000 yang disertai agunan tambahan berupa jaminan hak tanggungan terhadap Sertifikat Hak Milik No.552 Desa Handapherang atas nama Dedi Herdiana. Pada saat pelaksanaan perjanjian, Nani tetap tidak melakukan prestasinya dan masih memiliki utang pokok berikut bunganya sebesar Rp.280.000.000 masih melekat terhadap objek jaminan tersebut, maka PT Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur mengirimkan surat somasi/peringatan kepada Nani sebanyak 3 kali, namun tidak ada respon atau itikad baik dari Nani. Sehingga, PT Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur sebagai pemegang hak tanggungan pertama mengambil pelunasan dari penjualan objek jaminan tersebut melalui pelelangan umum.

Berdasarkan kasus diatas terlihat bahwa, debitur telah melalaikan kewajibannya untuk membayar angsuran. Kreditor telah memberikan surat peringatan/somasi kepada debitur untuk ditwarkan penyelesaian kredit macet melalui skema *rescheduling*, *reconditioning*, atau *restructuring*. Namun, karena debitur tidak merespon tawaran kreditor atau tidak munjukan itikad baik, maka kreditor sebagai pemegang hak tanggungan pertama mengambil pelunasan dari penjualan objek jaminan

tersebut melalui parate eksekusi pelelangan umum yang telah diperjanjian terlebih dahulu dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Fakta-fakta tersebut telah sesuai dengan ketentuan baik yang diatur dalam KUHPerdata maupun Undang-Undang Hak Tanggungan.

Mekanisme lelang memang menjadi salah satu cara yang digunakan oleh kreditor perbankan sebagai pemegang hak tanggungan untuk mengeksekusi jaminan hak tanggungan. Lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan dihadapan Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang berada dalam yurisdiksinya. Eksekusi jaminan hak tanggungan melalui penjualan lelang mempunyai fungsi untuk menciptakan nilai dari suatu barang atau nilai nominal suatu barang jaminan mejadi sejumlah uang dengan waktu yang relatif singkat dan menjual barang jaminan dengan nilai objektif untuk memenuhi kebutuhan penjualan lelang dalam masyarakat. Kebutuhan masyarakat untuk menggunakan mekanisme lelang ini diantaranya **Pertama**, untuk memenuhi kebutuhan penjualan lelang sebagaimana diamanatkan oleh berbagai peraturan perundang-undangan. **Kedua**, lelang terletak pada hakekat lelang dilihat dari tinjauan perdagangan, di mana lelang merupakan sarana untuk mempertemukan penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli barang dengan cara-cara yang diatur undang-undang. **Ketiga**, pelayanan penjualan barang dalam rangka mewujudkan *law enforcement* yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum seperti penjualan barang sitaan Pengadilan, Kejaksaan, Pajak dan termasuk juga eksekusi barang jaminan yang terlah di amanatkan oleh undang-undang.

Sebelum objek jaminan hak tanggungan dapat dilakukan lelang eksekusi kreditor harus terlebih dahulu menempuh tahap Persiapan Lelang (Pra-Lelang). Persiapan lelang ini diatur Dalam Bab IV mulai dari Pasal 11 – Pasal 62 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pada tahap persiapan ini pada pokoknya ada 6 kegiatan yang harus dilakukan, yaitu permohonan lelang, tempat dan waktu lelang, syarat lelang, jaminan penawaran lelang, penyerahan nilai batas barang jaminan dan pengumuman lelang. Dalam tahap persiapan lelang ini pemenuhan syarat lelang yang berisifat umum dan khusus untuk menjadi penjual lelang sangat penting dilakukan, karena dalam tahap ini akan dilakukan

pengecekan objek lelang jaminan hak tanggungan secara formil untuk menjawab apakah memang benar terkait subjek dan objek dari jaminan hak tanggungan.

Mengenai pengecekan legalitas formal subjek dan objek lelang ini telah diatur secara lebih rinci dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2 /KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang yang menyatakan “Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang.” Selanjutnya diatur Pasal 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2 /KN/2017 dokumen yang harus disertakan untuk memenuhi syarat umum dan dalam Pasal 6 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2 /KN/2017 mengatur syarat khusus dalam lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang terdiri dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat permohonan lelang. Selain itu ada pula dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang yang juga harus dipenuhi oleh penjual lelang dan peserta lelang. Begitupun peserta lelang harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2 /KN/2017. Apabila pemohon lelang dan peserta lelang yang nantinya ditetapkan sebagai pemenang lelang melalui Risalah telah memenuhi semua persyaratan umum dan khusus, dapat dipastikan bahwa pemohon lelang dan pemenang lelang jaminan hak tanggungan merupakan pihak yang beritikad baik dan oleh karenanya dilindungi oleh hukum.

Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam lelang sebetulnya sama dengan jual beli, karena lelang mempunyai karakter hukum yang sama dengan jual beli dalam KUHPerdara. Persamaan karakteristik ini terlihat dimana lelang sama-sama mempunyai unsur esensialia yang sama dengan jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara yakni suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Untuk itu berlaku umum (*Lex Generalis*) ketentuan hukum Bab V KUHPerdara tentang jual beli. Namun demikian, penjualan lelang mempunyai identitas dan karakteristik tersendiri dengan adanya (*Lex Spesialis*) pengaturan khusus mengenai lelang itu sendiri. Adapun pengaturan khusus yang paling besar pengaruhnya terhadap suatu perjanjian lelang adalah Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 5

/KN/2017 Tentang Risalah Lelang yang pada pokoknya mengatur format baku dalam pembuatan risalah lelang. Risalah lelang ini sangat penting dalam lelang karena berlaku sebagai perjanjian berbentuk akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna antara penjual lelang dan pembeli/pemenang lelang. Bahkan dalam kutipan risalah lelang wajib dicantumkan bahwa “Diberikan Kutipan kepada Pembeli sebagai Akta Jual Beli”. Sehingga sumber hukum dalam perjanjian lelang dapat ditemukan dalam risalah lelang, apabila ada yang belum diatur maka berlaku ketentuan umum Bab V KUHPerdara sebagai *lex generalis*.

Apabila dikemudian hari ada permasalahan dalam pelaksanaan perstasi masing-masing pihak dalam perjanjian jual beli lelang, seperti adanya pihak ketiga yang mengajukan gugatan terkait objek lelang eksekusi hak tanggungan ke pengadilan negeri, maka kita dapat menagcu pada risalah lelang untuk melihat bagaimana pertanggungjawaban akan hal tersebut. Hal ini memang perlu diperhatikan karena, kebanyakan lelang barang jaminan hak tanggungan dilaksanakan tanpa adanya kesukarelaan dari pemilik barang yang dibebani hak tanggungan dan banyak pihak yang ingin menghalangi pelaksanaannya.

Menurut Narasumber Rizki Mulyadi Herdiansyah, S.H.²³ yang merupakan Pejabat Lelang Kelas I di KPKNL Tasikmalaya menerangkan bahwa pihak-pihak yang merasa kepentingannya terganggu oleh adanya lelang eksekusi barang jaminan hak tanggungan banyak melakukan berbagai perlawanan baik jalur hukum maupun non-hukum. Perlawanan menggunakan jalur non-hukum untuk menghalangi pelaksanaan lelang seperti mengerahkan massa untuk mengganggu proses lelang dan proses pengosongan objek jaminan hak tanggungan, mengajukan keberatan kepada KPKNL karena ia merasa yang lebih berhak dan perlawanan jalur hukum dilakukan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri, baik itu berupa gugatan wanprestasi, gugatan perbuatan melawan hukum karena nilai limit terlalu rendah, atau gugatan perlawanan eksekusi karena merasa lebih berhak atas objek lelang eksekusi hak tanggungan.

Dalam praktik hal ini terjadi, seperti yang dilakukan oleh Dedi Herdiana sebagai penggugat yang mengajukan keberatan dengan malayangkan gugatan perlawanan di Pengadilan Negeri Ciamis dengan Nomor Perkara: 14/Pdt.Plw/2016/PN.Cms terhadap

²³ Wawancara dengan Bapak Rizki Mulyadi Herdiansyah., S.H., Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Tasikmalaya, tanggal 16 Januari 2020.

Boni Gunawan sebagai pemenang lelang objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit antara PT Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur dengan Nani. Yang kemudian dilanjutkan dengan mengajukan gugatan kedua terkait wanprestasi yang terdaftar dengan Nomor Perkara: 18/Pdt.G/2018/PN.Cms terhadap Nani dengan menyertakan Boni Gunawan (pemenang lelang) sebagai Tergugat II. Tuntutan hak yang dilakukan oleh penggugat bertujuan untuk memperoleh perlindungan hak yang dapat diberikan oleh pengadilan.

Pada gugatan dengan Nomor Perkara: 14/Pdt.Plw/2016/PN.Cms, Dedi Herdiana menyatakan poin gugatan bahwa objek lelang hak tanggungan merupakan haknya dan tidak pernah menjaminkannya kepada bank. Namun, dalam sidang pembuktian hal ini tidak terbukti secara sah, oleh karenanya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis dalam putusannya menolak seluruh poin gugatan yang diajukan penggugat. Sedangkan pada gugatan kedua dengan Nomor Perkara: 18/Pdt.G/2018/PN.Cms, Dedi Herdiana menyatakan telah ada wanprestasi dalam perjanjian tertanggal 10 Oktober 2013 antara Dedi Herdiana dengan Nani, yang pada pokoknya dalam perjanjian tersebut Nani “meminjam” tanah hak milik atas nama Dedi Herdiana dengan imbalan sejumlah uang untuk keperluan Nani mengajukan permohonan kredit kepada PT Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur. “Peminjaman” tanah hak milik ini dilakukan dengan proses balik nama semula atas nama Dedi Herdiana menjadi atas nama Nani. Menjawab poin gugatan ini Majelis Hakim memutuskan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya dengan pertimbangan hukum bahwa kreditor dan pemenang lelang adalah pihak ketiga yang tidak tahu menahu atas sengketa pribadi antara debitur/pemberi agunan terhadap pihak lainnya yang merasa ditipu, dirugikan, atau klaim lainnya yang bisa jadi hanya merupakan klaim sepihak tanpa dasar alias rekayasa yang diskenariokan oleh debitur nakal.

Kedua gugatan diatas yang terkesan diada-adakan oleh pihak penggugat untuk menghambat proses eksekusi, mengakibatkan terbitnya sita persamaan terhadap objek lelang hak tanggungan sehingga tidak dapat segera dinikmati oleh pemenang lelang. Untuk mengetahui kedudukan objek jaminan hak tanggungan yang telah di lelang eksekusi dalam hal ada gugatan dari pihak ketiga, maka kita dapat mengacu kepada

risalah lelang dalam perjanjian lelang ini yaitu Risalah Lelang No.1240/2015 tanggal 8 Maret 2016 dan KUHPerdato.

Dalam jual beli lelang kedudukan perpindahan hak atas objek lelang hak tanggungan kepada pembeli/ pemenang lelang beralih dengan mengacu Pasal 32 *Vendu Reglement* jo. Pasal 200 ayat (10) HIR, Pasal 218 ayat (1) RBg. Pada garis besarnya, pasal-pasal tersebut mengatur administrasi pembayaran uang hasil lelang. Pembeli memenuhi syarat-syarat pembayaran yang diwajibkan kepadanya. Berdasarkan pembayaran itu, kepadanya diberi bukti atau surat keterangan oleh kantor lelang, yang menyatakan pembeli telah memenuhi semua kewajiban pembayaran. Sehingga peralihan hak kepada pembeli lelang tidak dengan sendirinya terjadi pada saat pembeli dinyatakan dan disahkan Pejabat Lelang sebagai pemenang. Pernyataan dan pengesahan itu, belum mengakibatkan peralihan secara efektif karena hal itu baru merupakan proses kearah perolehan hak secara yuridis. Perolehan hak, baru terjadi menurut hukum (1).

Setelah pembeli lelang memenuhi semua syarat lelang, terutama pelunasan pembayaran uang hasil lelang, yang dibuktikan dengan surat keterangan pelunasan dari kantor lelang; (2) Surat keterangan itu diberikan kepada pembeli, maka sejak saat itu, barulah secara formil dan materiil terjadi peralihan hak ke tangan pembeli. Apabila kita mengacu kepada Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 5 /KN/2017, maka surat keterangan ini ialah Kutipan Risalah Lelang yang digunakan untuk keperluan pengurusan SKPT/SKT/surat lainnya oleh Pemohon.

Lebih lanjut, dalam Lampiran B Klausula Standar Risalah Lelang Laku Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 5 /KN/2017 mengatur bahwa “32—Pembeli akan diberikan kutipan risalah lelang untuk kepentingan balik nama setelah menunjukkan kwitansi pelunasan pembayaran lelang. Apabila yang dilelang berupa tanah dan/atau bangunan harus disertai dengan menunjukkan asli Surat Setoran BPHTB.” Sehingga memang untuk sepenuhnya peralihan barang tidak bergerak menurut hukum, setelah dilakukan balik nama pada kantor pendaftaran barang yang bersangkutan. Hal ini selaras dengan Pasal 37 ayat (1) jo. Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui lelang didaftarkan berdasarkan bukti kutipan risalah lelang yang dibuat pejabat lelang.

Dalam hal terdapat gugatan pihak ketiga terhadap objek lelang hak tanggungan setelah risalah lelang ditanda tangani, maka kedudukan objek lelang hak tanggungan secara yuridis tetap pada tangan pembeli/pemenang lelang beritikad baik, kecuali dibuktikan lain oleh pengadilan. Terkait dengan kedudukan objek lelang hak tanggungan secara riil atau fisik dalam Lampiran B Klausula Standar Risalah Lelang Laku Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. Nomor 5 /KN/2017 mengatur bahwa “33—Apabila tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pembeli. Apabila pengosongan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dapat meminta penetapan Ketua Pengadilan setempat untuk pengosongannya” dan “37-- 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.” Sehingga berdasarkan hal tersebut meskipun kedudukan fisik atau riil objek lelang hak tanggungan yang telah dibeli oleh pembeli/pemenang lelang akan tetapi masih dikuasai oleh pihak ketiga selama gugatan berlangsung, maka tetap hal pengosongan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli/pemenang lelang dan pembeli/pemenang lelang dianggap mengetahui akan kekurangan bahwa objek lelang hak tanggungan sulit untuk dilakukan pengosongan dan oleh karenanya pembeli/pemenang lelang tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan serta melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun juga.

Dengan demikian, kedudukan objek lelang jaminan hak tanggungan dalam hal terdapat gugatan pihak ketiga setelah risalah lelang ditanda tangani secara yuridis tetap pada tangan pembeli/pemenang lelang beritikad baik, kecuali dibuktikan lain oleh pengadilan. Sedangkan kedudukan fisik atau riil objek lelang hak tanggungan yang telah dibeli oleh pembeli/pemenang lelang, namun masih dikuasai oleh pihak ketiga selama gugatan berlangsung, maka tetap hal pengosongan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli/pemenang lelang dan pembeli/pemenang lelang dianggap

mengetahui akan kekurangan bahwa objek lelang hak tanggungan sulit untuk dilakukan pengsongan dan oleh karenanya pembeli/pememng lelang tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan serta melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun juga. Meskipun memang bahwa hal ini bertentangan dengan Pasal 1474 Jo. Pasal 1475 KUHPerdara, yang mengatur penyerahan (*levering*) penjual kepada pembeli lelang ialah perpindahan hak kebendaan baik secara fisik dan nyata (*feitelijk, actual*) maupun secara yuridis dan bertentangan dengan Pasal 1492 KUHPerdara dimana penjual menjamin penguasaan barang secara aman dan tentram, serta menjamin tiada cacat yang tersembunyi.

Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Beritikad Baik Atas Kerugian Tidak Dapat Menikmati Objek Lelang Hak Tanggungan Karena Adanya Gugatan

Untuk memberikan perlindungan hukum, sistem hukum eksekusi jaminan hak tanggungan melalui lelang ini harus memuat asas kepastian hukum atas hak-hak pemenang lelang. Asas tersebut bertindak sebagai penjaga agar tetap tercapainya tujuan dari perjanjian, yang pada sendiri akhirnya memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang dan tercapainya tujuan hukum itu yaitu ketertiban, kepastian hukum dan keadilan. Hal ini sesuai dengan Pasal 28 huruf D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.”

Dengan adanya gugatan terhadap pembeli lelang yang telah dinyatakan sebagai pemenang lelang yang sah dalam Risalah Lelang, memberikan implikasi kerugian bagi pemenang lelang karena eksekusi objek lelang hak tanggungan menjadi tidak dapat segera dilakukan dan pemenang lelang beritikad baik tidak dapat segera menikmati barang yang telah ia beli. Padahal, pemenang lelang yang beritikad baik harus diberikan perlindungan oleh hukum sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 821/K/Sip/1974 bahwa pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli beritikad baik, harus dilindungi undang-undang, juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No.323/K/Sip/1968 yang menyatakan bahwa suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sera dimenangkan oleh pemenang

lelang yang beritikad baik, maka terhadap pemenang lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.

Mengenai itikad baik ini, Ridwan Kairandy menjelaskan bahwa itikad baik menyangkut dimensi yang pertama yaitu dimensi subjektif yang berarti itikad baik mengarah pada makna kejujuran dan dimensi kedua adalah dimensi objektif yang memaknai itikad baik mengenai kerasionalan, kepatutan, atau keadilan. Apabila melihat hukum dalam ranah normatif, dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara ditegaskan bahwa segala persetujuan harus dilakukan dengan itikad baik. Apabila kita kaitkan dengan sistem hukum eksekusi jaminan hak tanggungan melalui lelang, maka pemenang lelang yang beritikad baik ialah pembeli yang secara dimensi subjektif membeli objek lelang jaminan hak tanggungan dengan kejujuran tanpa maksud tipu muslihat dibalikya dan secara dimensi objektif telah memenuhi segala kewajibannya dalam membeli objek lelang jaminan hak tanggungan dengan telah memenuhi segala kewajiban persiapan pelelangan (pra-lelang), kewajiban syarat pelaksanaan lelang, dan kewajiban pasca lelang.

Dalam praktik pemenang lelang beritikad baik masih saja dipojokan. Seperti yang dikemukakan oleh Narasumber Panitera Pengadilan Negeri Ciamis Tahun 2018 (saat ini Panitera Pengadilan Negeri Banjar) Acep Iman, S.H.,M.H²⁴ bahwa pengadilan mengabulkan sita persamaan yang dimohonkan penggugat terhadap objek lelang jaminan hak tanggungan dalam Nomor Perkara: 14/Pdt.Plw/2016/PN.Cms dan Nomor Perkara: 18/Pdt.G/2018/PN.Cms. Adapun untuk pembebanan sita persamaan ini pengadilan mendasarkan diri pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012. Hal ini benar-benar terjadi pada pemenang lelang yang beritikad baik digugat oleh pihak ketiga ke pengadilan yang mengakibatkan tidak dapat segera menikmati objek lelang jaminan hak tanggungan, seperti yang dilakukan Dedi Herdiana terhadap pemenang lelang Boni Gunawan ke Pengadilan Negeri Ciamis dengan Nomor Perkara: 14/Pdt.Plw/2016/PN.Cms dan Nomor Perkara: 18/Pdt.G/2018/PN.Cms, maka pemenang lelang Sehingga mengakibatkan eksekusi dari jaminan hak tanggungan menjadi berlarut-larut hingga 4 tahun.

²⁴ Wawancara dengan Bapak Acep Iman,S.H.,M.H., Panitera Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 12 Desember 2018.

Perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang mengalami kerugian akibat berlarut-larutnya eksekusi dapat dilakukan pemenang lelang baik secara litigasi dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap penjual lelang atau secara non litigasi. Non litigasi adalah penyelesaian masalah hukum diluar proses peradilan dengan tujuan mengantisipasi dan mengurangi adanya sengketa, pertentangan dan perbedaan, serta mengantisipasi adanya masalah-masalah hukum yang timbul dengan cara melakukan kesepakatan terhadap kepentingan penyelesaian sengketa untuk mencapai kesepakatan. Kesepakatan dalam perlindungan hukum yang dapat diterima pemenang lelang adalah pemenang lelang dapat menuntut ganti kerugian (rugi) atas tidak dapat segera menikmati objek lelang hak tanggungan yang diajukan kepada pihak kreditor dalam hal ini PT Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur, karena dasarnya apabila salah satu pihak wanprestasi, maka ada pihak lainnya yang memiliki hak untuk menuntut ganti rugi sebagaimana Pasal 1236 KUHPerdara (untuk perikatan yang berisi kewajiban untuk memberikan sesuatu) yang berbunyi “Debitur wajib memberi ganti biaya, kerugian dan bunga kepada kreditor bila ia menjadikan dirinya tidak mampu untuk menyerahkan barang itu atau tidak merawatnya dengan sebaik baiknya untuk menyelamatkannya.”. Selain itu tuntutan juga dapat dilakukan berdasarkan tanggungjawab penjual lelang dalam melakukan penyerahan objek lelang secara sempurna yang terdapat dalam Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan asas mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, yang terdapat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang harus diberikan oleh undang-undang karena pemenang lelang objek jaminan hak tanggungan merupakan bagian kunci dari keseluruhan sistem hukum jaminan hak tanggungan. Apabila terdapat kredit macet, maka unsur pemenang lelang ini lah yang dapat menyelesaikannya, karena atas pembelian objek jaminan hak tanggungan tersebut kreditor dapat mengambil pelunasan utang debitur. Hal ini pun selaras dengan tujuan lelang yaitu mencairkan sejumlah barang menjadi sejumlah uang. Pelaksanaan lelang untuk menguangkan barang agunan sangat bergantung pada pihak pembeli. Oleh karena itu, pemenang lelang sangatlah

penting karena pemenang lelang adalah pihak yang akan melakukan perbuatan tercapainya tujuan dari keseluruhan sistem hukum jaminan hak tanggungan dan lelang.

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum bahwa hak pemenang lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang benar-benar ia peroleh barang dan hak kebendaan atas barang tersebut. Apabila terjadi gugatan, seharusnya pemenang lelang tidak menanggung kerugian yang ditimbulkan gugatan tersebut. Dalam hal terjadi gugatan dari pihak manapun yang dapat mengganggu hak pemenang lelang, seharusnya penjual bertanggungjawab sepenuhnya atas kerugian yang ditimbulkan dan tidak membuat klausula perjanjian yang melepaskan tanggungjawabnya, karena hal tersebut bertentangan dengan Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan asas mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, yang terdapat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

PENUTUP

Objek hak tanggungan yang telah dilelang eksekusi sesuai prosedur yang berlaku merupakan hak pemenang lelang yang beritikad baik, namun harus dilakukan balik nama untuk memenuhi syarat formal peralihan kepemilikan atas tanah/objek lelang, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) jo. Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Terkait dengan penguasaan objek lelang oleh pihak ketiga berdasarkan risalah lelang menjadi tanggung jawab pemenang lelang.

Perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang beritikad baik atas kerugian tidak dapat menikmati objek lelang hak tanggungan karena adanya gugatan dapat dilakukan secara litigasi dan non-litigasi. Gugatan litigasi dilakukan dengan mendasarkan pada perbuatan melawan hukum terhadap penjual lelang. Penjual lelang bertanggungjawab sepenuhnya atas kerugian yang ditimbulkan dan tidak membuat klausula perjanjian dalam Risalah Lelang yang melepaskan tanggungjawabnya, karena hal tersebut bertentangan dengan asas mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya yang terdapat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 yang menegaskan bahwa penjual lelang

bertanggung jawab terhadap penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak objek lelang secara sempurna.

Dari penelitian ini penulis menyarankan diadakannya harmonisasi seluruh ketentuan terkait pelaksanaan lelang eksekusi agar diperoleh kepastian dan jaminan hukum dalam pelaksanaan lelang. Lebih lanjut, Risalah Lelang yang dibuat secara baku oleh Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 5 /KN/2017 perlu untuk diselaraskan kembali dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 dan Undang-Undang Hak Tanggungan agar tidak mengandung klausul yang tidak melindungi pemenang lelang.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Jakarta: Nuansa Madani, 2011.
- H.Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Ignatius Ridwan Widyadharma, *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*, Semarang: Universitas Diponegoro, 1997.
- J.Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1996.
- _____, *Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin dan Yurisprudensi*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti , 2014.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Jakarta: Prenada Media Group, 2008.
- Ridwan Khairandy, *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Iktikad Baik: Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan*, Yogyakarta: FH UII Press, 2015.
- Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor
10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992
Tentang Perbankan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran
Tanah.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang
Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2 /KN/2017 Tentang Petunjuk
Teknis Pelaksanaan Lelang

Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 5 /KN/2017 Tentang Risalah
Lelang

Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP Tentang Tanggal 29 Mei 1993 Tentang
Penyelesaian Kredit Bermasalah Secara Administrasi Perkreditan

JURNAL

Lastuti Abubakar dan Tri Handayani, "Implementasi Prinsip Kehati-hatian Melalui
Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan
Bank", *Rechtidee*, Vol.13, No.1, Juni 2018.