



Login

ARCHIVES

ABOUT ▾

Q

ARCHIVES

Available Online Since May 2019

PUBLISHED: 2019-08-01

KEYWORDS



EDITOR IN CHIEF

Hermawan, UNSURI Surabaya

EDITORIAL TEAM

Ahmad Syafii, UNSURI Surabaya

Ahmad Ahsan, UNSURI Surabaya

Ahmad Syauqi Niam, UNSURI Surabaya

EDITORIAL BOARD

Akmal Budianto, UNSURI Surabaya

Urip Santoso, UNAIR Surabaya

Mohammad Roesli, UNMER Surabaya

ARTICLES

HAK DAN KEWAJIBAN SUAMI ISTRI DAN HARTA BERSAMA DALAM PERKAWINAN MENURUT UU NO. 1 TAHUN 1974

Jeffrin Pratama Sumoked

1-18



PROBLEMATIKA PENARIKAN PAKSA KENDARAAN BERMOTOR OBYEK JAMINAN FIDUSIA

Btari Prajna Paramita

19-33



PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG OBYEK HAK TANGGUNGAN DARI GUGATAN PERDATA PIHAK KETIGA

Firman Angga

19-49



AKTA BORGTOCHT DALAM PERJANJIAN KREDIT

G Victor William

50-61



PERAN NOTARIS DALAM PENYULUHAN HUKUM SEHUBUNGAN DENGAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) STATUS OBJEK TANAH NEGARA DAN MENGAKIBATKAN KERUGIAN MATERIIL BAGI PEMBELI

Mar Atus Sholiha

62-78



IMPLIKASI HUKUM PENDAFTARAN JAMINAN FIDUSIA ONLINE TERHADAP ASAS PUBLISITAS SEBAGAI SALAH SATU CIRI HAK JAMINAN KEBENDAAN

Dofi Yos Hermawan

79-87



MEWUJUDKAN ASPEK KEADILAN DALAM PUTUSAN HAKIM DI PERADILAN PERDATA

Rommy Haryono Djojarahardjo

88-100



PERTANGUNGJAWABAN NOTARIS PPAT DALAM MELAKUKAN PELAYANAN PEMBAYARAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

Ghazi Leomuwafig

101-117



KEDUDUKAN SAKSI INSTRUMENTAIR ATAS AKTA NOTARIS YANG MENIMBULKAN PERMASALAHAN DALAM PERKARA PERDATA

Marina Dhaniaty

118-132



PERLINDUNGAN HUKUM HAK ATAS TANAH ULAYAT MASYARAKAT HUKUM ADAT DI KABUPATEN MALUKU TENGGARA.

Cornelia Junita Welerubun

133-146



PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NASABAH DEBITUR TERHADAP PENETAPAN BUNGA BANK YANG TIDAK SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT

Sigit Priyambodo

147-160



KARAKTERISTIK PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP HARTA PERKAWINAN

Kadek Setyawan Danarta

161-174



Program Pascasarjana Universitas Sunan Giri Surabaya

Jl. Brigjen Katamso II, Kedungrejo, Waru, Kab. Sidoarjo, Jawa Timur 61256

» Tel / fax : 0822 3205 7858 /

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG OBYEK HAK TANGGUNGAN DARI GUGATAN PERDATA PIHAK KETIGA

Firman Angga

Universitas Surabaya

rudeallnight@gmail.com

Abstract : *In practice, the auction, although carried out in accordance with applicable regulations, is sometimes still sued in the District Court, the High Court even to the Supreme Court. The results of the supreme court's decision were canceled. Regarding this matter, of course the auction winner is very disadvantaged. The problem to be known in this scientific work is a form of legal protection against the winning bidder for the execution of Mortgage, and how to settle if there are obstacles in the implementation of the auction. This scientific work uses a normative juridical method with a statute approach, a conceptual approach and a case approach. The results obtained from this study are that the form of legal protection for auction winners who have good intentions is: 1) Submitting resistance (Derden Verzet) to the execution of the verdict. This resistance is submitted to the Chairperson of the District Court whose confiscation occurs in his jurisdiction, both verbally and in writing, 2) Submitting a request for legal protection for the decision to cancel the auction and re-execute. The method of settlement if there is an obstacle in the implementation of the auction for the Mortgage by means of the debtor paying the amount of debt and other costs as stated in the contents of the decision if the obstacles arise during the auction. Whereas the method of settlement after the auction, is the creditor as the buyer and the winner of the auction of the Mortgage resistance (derden verset) by suing the debtor to court with a claim for compensation for all costs of conducting the auction that has been carried out and canceled by the court. Furthermore, Bank Rakyat Indonesia as the creditor holds the default debtor accountable to immediately fulfill the defaulted debt by re-executing.*

Keywords : *Auction winners, re-execution, and mortgages.*

Abstrak : Dalam praktik lelang meskipun dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, terkadang masih digugat di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi bahkan hingga berakhir di Mahkamah Agung. Hasil putusan pengadilan lelang tersebut dibatalkan. Terhadap hal yang demikian tentunya pihak pemenang lelang sangat dirugikan. Permasalahan yang ingin diketahui dalam karya ilmiah ini adalah bentuk perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan, dan cara penyelesaian bila terjadi hambatan dalam pelaksanaan lelang. Karya ilmiah ini menggunakan metode yuridis normative dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*) serta pendekatan kasus (*case approach*). Hasil yang didapat dari penelitian ini adalah bahwa bentuk perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang bertitikad baik adalah: 1) Mengajukan perlawanan (*Derden Verzet*) terhadap eksekusi putusan. Perlawanan ini diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam wilayah hukumnya terjadi penyitaan, baik secara lisan maupun secara tulisan, 2) Mengajukan permohonan perlindungan hukum atas putusan pembatalan lelang dan re-eksekusi. Sedangkan cara penyelesaian bila terjadi hambatan dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan cara pihak debitor membayar jumlah utang dan biaya-biaya lain sebesar yang tertera dalam isi putusan bila hambatan tersebut muncul pada saat pelaksanaan lelang. Sedangkan cara penyelesaian pada setelah pelaksanaan lelang, adalah kreditor sebagai pembeli dan pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan melakukan perlawanan (*derden verset*) dengan menggugat debitor ke pengadilan dengan gugatan ganti rugi atas semua biaya

pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan dan dibatalkan oleh pengadilan. Selanjutnya Bank Rakyat Indonesia selaku kreditor meminta pertanggungjawaban debitor yang wanprestasi tersebut untuk segera memenuhi hutang yang macet dengan cara lelang ulang atau re-eksekusi.

Kata kunci : Pemenang lelang, eksekusi ulang, dan hak tanggungan.

PENDAHULUAN

Keberadaan notaris dalam pelaksanaan tugasnya harus bisa memberikan kepastian hukum. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir), logis dan tidak memihak dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis - Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum.

Jadi Akta atau produk hukum yang dibuat oleh Notaris baik itu akta maupun risalah lelang sekalipun dapat menjadi dasar hukum atas status harta benda, hak dan kewajiban seseorang. Kekeliruan atas akta yang dibuat Notaris dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebaninya seseorang atas suatu kewajiban, “oleh karena itu notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus mematuhi berbagai ketentuan yang tersebut dalam Undang-Undang Jabatan Notaris”.(Abdul Ghofur Anshori, 2009, hal. 6). Notaris sebagai salah satu pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) UUPJ. Dalam hal kewenangan lainnya tersebut Notaris berdasarkan Pasal 7 Vendu Instructie (untuk selanjutnya disebut VI) dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Lelang sebagai suatu lembaga Hukum, sudah ada pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan sejak jaman Pemerintahan Hindia Belanda, yaitu pada saat Vendu Reglement (untuk selanjutnya disebut VR) diumumkan dalam Staatsblad 1908 nomor 189, dan perubahan-perubahannya yang masih berlaku sampai sekarang. Polderman memberikan pengertian lelang sebagai alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. “Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual”¹.

Lembaga lelang di Indonesia bukan hanya sebagai lembaga eksekusi pengadilan, akan tetapi masyarakat diharapkan dapat memanfaatkan lembaga ini untuk melakukan lelang secara sukarela, yaitu lelang diluar eksekusi, sebagai salah satu cara penjualan barang selain penjualan yang biasa terjadi. Pada kenyataannya lelang secara sukarela kurang dimanfaatkan oleh masyarakat, padahal dengan melakukan penjualan secara lelang ada beberapa manfaat yang akan dinikmati oleh masyarakat. Kekurang

¹ sSoemitro, sRohmat. (1987). *sPeraturan dan sInstruksi sLelangs*. sBandungs: Eresco. H. 106

tahuan masyarakat mengakibatkan apa yang diharapkan pemerintah yaitu agar masyarakat memanfaatkan lembaga lelang kurang tercapai dan mengakibatkan kebaikan atau manfaat lelang tidak dapat pula dirasakan oleh masyarakat. Lelang atau penjualan dimuka umum, memberikan beberapa manfaat atau kebaikan dibandingkan dengan penjualan yang lainnya yaitu adil, cepat, aman, mewujudkan harga yang tinggi dan memberikan kepastian hukum. Pada saat lelang dilaksanakan, jalannya acara lelang menjadi tanggung jawab Pejabat Lelang (*Vendumeester* sebagaimana dimaksud dalam *Vendureglement*) yaitu orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundangan-undangan yang berlaku. Pasal 3 ayat (1) dan (2) VR dimana Gubernur Jenderal menentukan orang-orang dari golongan jabatan mana termasuk dalam masing-masing tingkat.

Berkenaan dengan pelaksanaan lelang ini telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013. Kedua peraturan tersebut telah dicabut dan diberlakukan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK No. 27/PMK.06/2016).

Eksekusi yang berlanjut kepada lelang eksekusi mengisyaratkan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Akan tetapi terkadang terdapat juga putusan yang dapat dieksekusi secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) tanpa perlu menunggu putusan akhir dari pengadilan di tahap selanjutnya. Berdasarkan ketentuan yang digariskan dalam Pasal 180 HIR, diberikan kewenangan kepada hakim untuk menjatuhkan putusan yang berisi diktum: memerintahkan pelaksanaan lebih dahulu putusan, meskipun belum memperoleh kekuatan tetap adalah bersifat eksepsional. Penerapan Pasal 180 HIR tersebut tidak bersifat generalisasi, tetapi terbatas berdasarkan syarat-syarat yang sangat khusus. Dimana syarat yang dimaksud merupakan pembatasan kebolehan menjatuhkan putusan *uitvoerbaar bij voorraad*². Masalah kemudian dapat timbul terhadap lelang eksekusi berdasarkan putusan *uitvoerbaar bij voorraad*. Seperti misalnya telah dilakukan lelang eksekusi berdasarkan putusan *uitvoerbaar bij voorraad* yang dimenangkan oleh pihak penggugat pada tahap Pengadilan Negeri akan tetapi kemudian bisa saja tahap banding pada Pengadilan Tinggi berpendapat lain dan bisa saja putusan banding diperkuat pada tahap kasasi oleh Mahkamah Agung dan dimenangkan oleh pihak tergugat walaupun pada tingkat pertama obyek perkara telah dilelang eksekusi secara sah. Dimana terhadap pemulihan kembali eksekusi dalam kasus seperti ini tidak dapat dilakukan secara langsung oleh karena barang sengketa tidak berada di bawah kekuasaan penggugat

² Harahap, M. Yahya. (2007). *hHukum hAcara hPerdatah: hTentang hGugatanh, hPersidanganh, hPenyitaan, hPembuktian hdan hPutusan hPengadilan*. hcet. hke-6. hJakarta: hSinar hGrafika.. h. 898

lagi tetapi dibawah kekuasaan pemenang lelang ataupun oleh pihak lain sebagai pembeli dari pemenang lelang dan selanjutnya³.

Dalam praktiknya lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sering digugat di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi bahkan kasusnya hingga berakhir di Mahkamah Agung, sebagaimana contoh kasus Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor : 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr. yang berperkara dalam Putusan ini adalah Chandra Soegianto dan Juwita Chandra keduanya adalah suami isteri yang bertindak sebagai Penggugat, sedangkan para tergugatnya adalah :

- 1) PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) Kantor Cabang Kediri (Tergugat I);
- 2) Effendi Hidayat (Pimpinan PT Bank Rakyat Indonesia) Kantor Cabang Batang Jawa Tengah (Tergugat II);
- 3) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri (Tergugat III); dan
- 4) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Malang (Tergugat IV).

Dalam putusannya pertimbangan hukum dan sebagainya dalam pokok perkara hakim mengadili, Pengadilan Negeri Kediri dalam putusannya memutuskan pembatalan risalah lelang nomor 1042/2011 tanggal 20 Oktober 2011. Selain pembatalan risalah lelang, dalam putusan tersebut hakim juga menyatakan bahwa pemohon lelang (kreditor) dan KPKNL Malang telah melakukan perbuatan melawan hukum, serta obyek lelang sebagaimana tercantum dalam risalah lelang tidak mempunyai kekuatan hukum. Hakim juga memerintahkan kepada Tergugat III untuk tidak memindah-tangankan (balik nama) terhadap obyek sengketa sebelum putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Putusan tersebut artinya bahwa pelaksanaan lelang yang dimenangkan oleh Effendi Hidayat sebagai pembeli beritikad baik dianggap dibatalkan dan untuk diadakan lelang ulang. Hal ini tentu saja merugikan pembeli yang memenangkan lelang tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, maka permasalahan dalam karya ilmiah ini dirumuskan sebagai berikut: 1) Apa bentuk perlindungan hukum terhadap pemenang lelang sebagai pembeli beritikad baik dalam hal terjadinya lelang eksekusi ulang obyek Hak Tanggungan? 2) Bagaimana cara penyelesaian bila terjadi hambatan dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder didasarkan atas pemikiran yang logis dan runtut dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang berlaku yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian normatif ini adalah: Pendekatan perundang-undangan.

³ Harahap, M. Yahya. (1993). *pPerlindungan pTerhadap pEksekusi pGrosir pAkta pSerta pPutusan pPengadilan pdan pArbitrase pdan pStandar pHukum pEksekusi*. pBandung: pCitra pAditya pBakti. H. 908

(*statute approach*), dan pendekatan konsep (*conceptual approach*)⁴. *Statute Approach* yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengidentifikasi serta membahas peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan materi yang dibahas. Pendekatan konsep (*conceptual approach*) yaitu suatu pendekatan dengan cara membahas konsep-konsep hukum atau pendapat para sarjana yang terdapat dalam berbagai literatur sebagai landasan pendukung tesis, dan pendekatan kasus (*case approach*) yaitu suatu pendekatan dengan cara membahas masalah sesuai dengan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi/dibahas⁵.

HASIL DAN DISKUSI

Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Sebagai Pembeli Beritikad Baik Dalam Hal Terjadinya Eksekusi Ulang Obyek Hak Tanggungan

Definisi lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK. 06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan 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. Dari pengertian lelang tersebut di atas Irwanyah Lubis, Anhar Syahnel, dan Muhammad Zuhdi Lubis⁶ mengemukakan hal-hal yang penting adalah:

- a. Lelang adalah bentuk penjualan.
- b. Cara penawaran harganya khusus, yaitu dengan cara penawaran harga naik-naik, turun-turun, dan atau secara tertulis tanpa memberi prioritas pada pihak manapun untuk membeli.
- c. Bahwa pihak pembeli yang akan mengadakan/melakukan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.
- d. Memenuhi unsur publisitas yaitu ada usaha mengumpulkan para peminat/peserta lelang. Karena itu lelang adalah penjualan yang transparan.
- e. Lelang harus dipimpin oleh pejabat lelang yang diangkat oleh Menteri Keuangan.

Penjualan barang secara lelang sangat diperlukan karena suatu system penjualan yang selain harus menguntungkan pihak penjual, juga harus memenuhi rasa keadilan debitor eksekusi, keamanan, kecepatan, dan diharapkan dapat mewujudkan harga wajar serta menjamin adanya kepastian hukum (para pihak: penjual, pembeli, debitor eksekusi, pejabat lelang). Menurut Irwanyah Lubis, Anhar Syahnel, dan Muhammad Zuhdi Lubis⁷, Lelang harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

⁴ Ibrahim, Johnny, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, cet III, Malang, 2005. H. 300

⁵ Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010. H 94

⁶ Lubis, Irwanyah, Anhar Syahnel, Muhammad Zuhdi Lubis. (2018). *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis Dan Mudah Taat Hukum*. Jakarta: Mitra Wacana Media.. H 214

⁷ Ibid, h 216

1. Adil, karena penjualannya secara terbuka, obyektif, kompetitif, dan dapat dikontrol langsung oleh masyarakat (*built in control*).
2. Aman, karena lelang disaksikan, dipimpin, dan dilaksanakan oleh pejabat lelang yang adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah.
3. Cepat, karena adanya pengumuman llang sehingga peminat/peserta dapat terkumpul pada saat hari lelang dank arena sifat pembayarannya secara tunai.
4. Diharapkan mewujudkan harga yang wajar karena dituangkan system penawaran yang kompetitif dan transparan.
5. Kepastian hukum, karena atas pelaksanaan lelang dibuat berita acara yang disebut Risalah Lelang yang merupakan akta otentik.

Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah sebagaimana ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016. Pasal 3 ayat . (1), . (2), . (3) dan ayat . (4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 menentukan: Lelang tetap dilaksanakan walaupun diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang. Setiap pelaksanaan lelang wajib dibuat Risalah Lelang. Dalam hal tidak ada peserta lelang, maka lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan Risalah Lelang. Lelang yang telah dilakanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan.

Eksekusi Hak Tanggungan terjadi bila debitor cidera janji, maka obyek Hak Tanggungan dijual melalui lelang umum berdasarkan Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan atau *Titel Eksekutorial* yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 14 ayat . (2) Undang-Undang Hak Tanggungan (Fiat Eksekusi).

Secara teoritis, pembeli dari pemenang lelang yang beritikad baik akan dilindungi oleh hukum berdasarkan kedudukan berkuasanya yang beritikad baik tersebut berdasarkan pasal-pasal dalam KUH Perdata. Akan tetapi terkait dengan pembeli dari pemenang lelang obyek Hak Tanggungan, apalagi terhadap adanya sengketa kepemilikan yang dimulai dari putusan *uitvoerbaar bij voorraad* yang mengawali terlaksananya penjualan lelang eksekusi, terdapat bentuk perlindungan lainnya.

Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 195 ayat . (6) HIR (Pasal 258 ayat . (6) R. Bg, Pasal 378 Rv), dimungkinkan pihak ketiga atau pihak lawan mengajukan *Derden Verzet* . (perlawanan) terhadap eksekusi putusan yang berkekuatan hukum tetap⁸. Terhadap penyitaan yang dilakukan berdasarkan putusan hakim, pihak ketiga dapat melakukan perlawanan terhadap penyitaan itu apabila ternyata barang yang disita itu adalah miliknya dan ia dapat membuktikan hak miliknya tersebut⁹. Perlawanan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam wilayah hukumnya terjadi penyitaan itu, baik secara lisan maupun secara tulisan. Perlawanan tersebut akan

⁸ Ibid h 323

⁹ mMuhammad, mAbdulkadir. (1990). *mHukum mAcara mPerdata mIndonesiam*, cet. ke-IV. mBandung : mCitra mAditya mBakti. H 229

diperiksa terlebih dahulu oleh Pengadilan Negeri yang bersangkutan untuk diputuskan, setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara itu. Perlawanan sebagaimana yang dimaksud tidaklah menghalangi dilakukannya pelelangan atas barang sitaan itu, kecuali jika ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan memerintahkan supaya menangguhkan pelelangan itu sampai dijatuhkannya putusan tentang perlawanan yang bersangkutan, sebagaimana dalam Pasal 196 ayat (6), Pasal 207, Pasal 208 HIR dan Pasal 206 ayat (6), Pasal 226, Pasal 227, Pasal 228 R.Bg.

Bantahan mengenai pokok perkara yang telah diputuskan dalam putusan hakim tidak dapat digunakan untuk melawan sita eksekutorial¹⁰. HIR kiranya tidak mengatur mengenai perlawanan pihak ketiga terhadap sita *conservatoir* dan sita *revindicatoir*, dimana perlawanan terhadap eksekusi riil juga tidak diatur, sekalipun begitu perlawanan sedemikian tersebut dalam prakteknya tetap dapat diajukan¹¹. Dalam praktek menurut yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 31 November 1962 No. 306 K/Sip/1962 dalam perkara CV. Sallas dkk. melawan PT. Indonesian Far Eastern Pasific Line, dinyatakan bahwa meskipun mengenai perlawanan terhadap sita *conservatoir* tidak diatur secara khusus dalam HIR, menurut yurisprudensi perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga selaku pemilik barang yang disita dapat diterima, juga dalam hal sita *conservatoir*, walaupun belum disahkan (*van waarde verklaard*)¹².

Ketentuan Pasal 380 Rv memberikan kewenangan kepada pengadilan untuk menunda eksekusi apabila diajukan perlawanan. Akan tetapi perlu diingat bahwa perlawanan tidak boleh bersifat generalisasi menunda eksekusi. Daya tundanya hanya bersifat eksepsional. Patokan daya tunda eksepsional tersebut dapat dikemukakan oleh Yahya Harahap sebagai berikut:

- 1) Barang yang hendak dieksekusi merupakan milik pelawan;
- 2) Barang yang hendak dieksekusi telah diagunkan kepada pelawan

Terhadap obyek barang sengketa yang telah berpindah tangan kepada pihak ketiga (pembeli dari pemenang lelang), berdasarkan alas hak yang sah melalui eksekusi putusan *uitvoerbaar bij voorraad*, apabila tergugat menghendaki agar obyek tersebut dipulihkan kepadanya dalam bentuk fisik atau *in natura*, tergugat harus menempuh proses gugatan perdata ke pengadilan¹³. Adapun proses pemulihan yang demikian terhadap pihak ketiga sebagai pemenang lelang, dikatakan dalam salah satu putusan Mahkamah Agung No. 323K/Sip/1968 yang pada pokoknya mengatakan bahwa pemulihan kembali terhadap barang yang dikuasai pihak ketiga harus dinyatakan tidak dapat dijalankan atau *non-executable*, dan eksekusinya harus lebih

¹⁰ kMertokusumok, kSudikno. (1998). k*Hukum kAcara kPerdata kIndonesiak*. ed. ke-VI. kYogyakarta: kLiberty. H 250

¹¹ sSupomo. (1985). s*Hukum sAcara sPerdata sPengadilan sNegeris*. sJakarta: sFasco.. h 195

¹² aMahkamah aAgung aRI. (a2008) a*Pedoman aTeknis aAdministrasi adan aTeknis aPeradilan aPerdata aUmum adan aPerdata aKhusus*, aBuku II, ed. 2007. aJakarta: aMahkamah aAgung aRI. h 103

¹³ Harahap, M. Yahya. (2007). h*Hukum hAcara hPerdatah: hTentang hGugatanh, hPersidanganh, hPenyitaan, hPembuktian hdan hPutusan hPengadilan*. hcet. hke-6. hJakarta: hSinar hGrafika.

dahulu melalui gugatan biasa¹⁴. Obyek lelang yang dimiliki pemenang lelang yang terjadi berdasarkan lelang eksekusi putusan tidak bisa langsung dieksekusi begitu saja berdasarkan putusan yang dimenangkan oleh pihak yang menjatuhkan sita eksekutorial terhadap obyek tersebut. Eksekusi obyek sengketa yang dikuasai pemenang lelang hanya bisa dilakukan melalui gugatan perdata terlebih dahulu. Dimana dengan adanya proses persidangan tersebut diberi kesempatan bagi pemenang lelang untuk melindungi kedudukan berkuasanya tersebut atas dasar pembeli beritikad baik.

Jadi terhadap pemenang lelang sebagai pembeli beritikad baik dalam hal terjadinya eksekusi ulang obyek perkara, upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan adalah melalui kewajiban diajukannya proses gugatan terlebih dahulu, dimana terhadap obyek yang telah dimiliki oleh pemenang lelang tidak dapat langsung dieksekusi begitu saja oleh pemenang putusan tetapi harus melalui proses gugatan terlebih dahulu sebagai sarana bagi pemenang lelang yang merupakan pembeli beritikad baik untuk melindungi hak-haknya. Upaya perlindungan hukum lainnya adalah dengan mengajukan perlawanan terhadap penetapan eksekusi, dimana pemenang lelang sebagai pembeli beritikad baik dapat mengajukan perlawanan terhadap penetapan eksekusi dengan dasar kepemilikannya sebagai pemenang lelang.

Selain perlawanan sebagai bentuk perlindungan hukum sebagaimana di atas, terdapat juga bentuk perlindungan lainnya yaitu melalui permohonan perlindungan hukum. Terdapat berbagai kasus menarik yang dapat dijadikan contoh upaya perlindungan hukum melalui permohonan perlindungan hukum seperti misalnya kasus dari putusan Mahkamah Agung No. 556/PK/Pdt/2012. Dimana dalam kronologis kasus tersebut terjadi *re-eksekusi* (eksekusi ulang) yang merugikan pihak ketiga sebagai pembeli beritikad baik.

Kasus Putusan MA di atas mirip-mirip dengan contoh kasus yang menjadi sumber pembahasan dalam Karya Ilmiah ini yang diambil dari Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor : 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr. yang pokok permasalahannya sebagaimana telah diuraikan di atas.

Permohonan perlindungan hukum merupakan bentuk perlindungan hukum kepada pembeli beritikad baik yang memerlukan perhatian lebih terhadap suatu putusan *re-eksekusi*. Jika dianalisis, sesuai dengan apa yang ditentukan dalam Pasal 195 ayat (1) HIR atau Pasal 206 ayat (1) RBg, menjalankan eksekusi terhadap putusan pengadilan mutlak hanya diberikan kepada instansi peradilan tingkat pertama, yakni Pengadilan Negeri. Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung tidak mempunyai wewenang menjalankan eksekusi. Tidak menjadi soal apakah putusan yang hendak dieksekusi itu merupakan hasil putusan Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung, eksekusinya tetap berada dibawah kewenangan Pengadilan Negeri yang memutus

¹⁴ Harahap, M. Yahya. (1993). *pPerlawanan pTerhadap pEksekusi pGrose pAkta pSerta pPutusan pPengadilan pdan pArbitrase pdan pStandar pHukum pEksekusip*. pBandung: pCitra pAditya pBakti.

perkara pada tingkat pertama¹⁵. Eksekusi secara nyata dilakukan oleh Panitera atau Juru Sita berdasarkan perintah Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan, yang dituangkan dalam bentuk surat penetapan. Perintah eksekusi menurut Pasal 197 ayat (1) HIR harus dengan surat penetapan, tidak diperkenankan secara lisan dan ini merupakan syarat imperatif. Hal ini menyebabkan menjalankan eksekusi terhadap putusan pengadilan mutlak hanya diberikan pada Pengadilan Tingkat Pertama, yaitu Pengadilan Negeri¹⁶.

Selain itu, dalam Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dikatakan bahwa kewenangan Mahkamah Agung dalam rangka pengawasan jalannya peradilan dibawahnya hanyalah sebatas pengangguhan atau meneruskan eksekusi¹⁷. Akan tetapi perlu diingat juga Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Perubahan Kedua tentang Mahkamah Agung, dikatakan bahwa: “Mahkamah Agung melakukan pengawasan tertinggi terhadap penyelenggaraan peradilan di semua lingkungan peradilan dalam menjalankan kekuasaan kehakiman”.

Dimana pengawasan adalah segala usaha atau kegiatan untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya mengenai pelaksanaan tugas atau kegiatan, apakah sesuai dengan yang semestinya atau tidak. Tujuan pengawasan adalah untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenar-benarnya tentang obyek yang diawasi apakah sesuai dengan yang semestinya atau tidak (Sujatmo, 1996, hal. 63). Perlu diingat bahwa pengawasan terhadap perbuatan aparat pemerintahan oleh lembaga kehakiman, selalu akan berbentuk pengawasan yang bersifat represif. Maksudnya pengawasan tersebut dilakukan setelah ada perbuatan konkrit dari aparat pemerintah yang dianggap merugikan pihak lawan berbuat (Muchsan, 2007, hal. 36).

Kaitannya dengan kasus yang sedang dibahas dalam Karya Ilmiah ini yaitu Putusan nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr tentang pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan, sebagaimana gugat para penggugat dan jawaban para tergugat dalam pokok perkara sebagaimana diuraikan di atas, dapat ditegaskan bahwa putusan tersebut merugikan pihak pemenang lelang dan seharusnya mendapatkan perlindungan.

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr. tersebut di atas, kronologisnya dapat disingkat sebagai berikut: Kasus ini bermula dari adanya gugatan debitor suami isteri yaitu Chandra Soegianto dan Juwita Chandra kepada:

1) Kreditornya yaitu PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) Kantor Cabang Kediri (Tergugat I), 2) Effendi Hidayat (Pimpinan PT Bank Rakyat Indonesia) Kantor Cabang Batang Jawa Tengah (Tergugat II) (sebagai Pemenang lelang); 3) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri (Tergugat III); dan 4) Kantor Pelayanan

¹⁵ Harahap, M. Yahya. (2007). *hHukum hAcara hPerdatah: hTentang hGugatanh, hPersidanganh, hPenyitaan, hPembuktian hdan hPutusan hPengadilan*. h cet. h ke-6. h Jakarta: h Sinar h Grafika.

¹⁶ Taluke, Asdian. (Oktober 2013). *eEksekusi eTerhadap ePerkara ePerdata eyang eTelah eMempunyai eKekuatan eHukum eTetap e (eIngkraabe) eAtas ePerintah eHakim eDibawah ePimpinan eKetua ePengadilan eNegeri, “Lex Privatum”*. Vol. I, No. 4. H 34-35

¹⁷ aMahkamah aAgung aRI. (a2008) aPedoman aTeknis aAdministrasi adan aTeknis aPeradilan aPerdata aUmum adan aPerdata aKhusus, aBuku II, ed. 2007. aJakarta: aMahkamah aAgung aRI.. h 151

Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Malang (Tergugat IV), atas lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan pada tanggal 20 Oktober 2011. Chandra Soegianto sebagai debitor PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Kediri yang menjaminkan asetnya berupa tanah Hak Milik Nomor 1290 atas nama Jully Channni dengan luas 2695 m² yang terletak di Kabupaten Kediri. Kasus ini dimenangkan oleh Chandra Soegianto selaku penggugat yang juga selaku debitor. Pengadilan Negeri Kediri dalam putusannya memutuskan pembatalan risalah lelang nomor 1042/2011 tanggal 20 Oktober 2011. Selain pembatalan risalah lelang, dalam putusan tersebut hakim juga menyatakan bahwa pemohon lelang (kreditor) dan KPKNL Malang telah melakukan perbuatan melawan hukum, serta obyek lelang sebagaimana tercantum dalam risalah lelang tidak mempunyai kekuatan hukum.

Dasar yuridis pertimbangan hakim dalam putusan tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Malang tidak memenuhi standar aturan yang ada dan cenderung menabrak nilai-nilai etika proses pelelangan;
- b. Bahwa pemenang lelang merupakan Pimpinan dari PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Kediri selaku kreditor, oleh karenanya akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim apakah boleh pemenang lelang (tergugat II) menjadi pemenang lelang terhadap obyek jaminan Hak Tanggungan yang diberikan oleh debitor sebagai pemilik tanah;
- c. Harga limit obyek lelang Hak Tanggungan yang ditentukan oleh pemohon terlalu rendah, sehingga tidak sesuai dengan harga obyek di pasaran;
- d. Bahwa kreditor telah melanggar asas-asas dalam lelang yakni asas keadilan;
- e. Bahwa kreditor telah melanggar prosedur lelang sebagaimana ketentuan dalam Pasal 36 ayat . (5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 saat itu sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016;
- f. Bahwa tergugat I, tergugat II, dan tergugat IV telah memenuhi salah 1 (satu) unsur perbuatan melawan hukum, dimana unsur perbuatan melawan hukum berlaku secara alternatif. Adapun yang termasuk unsur perbuatan melawan hukum yaitu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subjektif orang lain, melanggar kaidah tata susila, dan bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati.

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan penerapan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dimana apabila debitor cidera janji, kreditor memiliki hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Melalui cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan¹⁸. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

¹⁸ Sutedi, Adrian. *Hukum perizinan dalam sektor pelayanan publik*. Sinar Grafika, 2010. H. 128

(KPKNL) sebagai instansi yang memiliki kewenangan untuk itu. Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL tentu berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga dasar pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan tidak memenuhi standar aturan yang ada dan cenderung menabrak nilai-nilai etika proses pelelangan adalah tidak sesuai dengan hukum positif yang ada. Pelaksanaan lelang oleh KPKNL Malang telah sesuai prosedur dalam *Vendu Reglement*, serta peraturan teknis pelaksanaan lelang. Hal ini dapat dilihat dari adanya pelaksanaan lelang itu sendiri. KPKNL akan melaksanakan lelang apabila pemohon lelang/penjual telah melengkapi dokumen-dokumen persyaratan lelang sesuai dengan apa yang telah ditentukan dalam perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan Pasal 13 PMK 27/PMK.06/2016 menyatakan bahwa : “Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Obyek Lelang..” Apabila terdapat kekurangan dalam dokumen-dokumen syarat lelang, maka KPKNL tidak akan melaksanakan lelang tersebut. Pelaksanaan lelang sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada.

Dalam putusan tersebut hakim juga berpendapat bahwa pemenang lelang merupakan Pimpinan dari PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk. Kantor Cabang Kediri selaku kreditor, sehingga patut dipertimbangkan apakah ia boleh menjadi pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan. Pemenang lelang (tergugat II) dalam hal ini bertindak atas nama diri sendiri, bukan bertindak dalam kapasitasnya sebagai Pimpinan dari PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Kediri selaku kreditor. Sehingga ia berhak untuk mengikuti lelang eksekusi Hak Tanggungan serta menjadi pemenang lelang sepanjang lelang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Lagi pula dalam Pasal 1 angka 22 PMK No. 27/PMK.06/2016 disebutkan: “Pembeli adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang”.

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

Kemudian hakim menyatakan bahwa kreditor telah melanggar asas-asas dalam lelang yakni asas keadilan. Asas keadilan yaitu dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 merupakan suatu proses penyelesaian kredit bermasalah dengan jaminan hak tanggungan yang dapat memenuhi asas keadilan. Mengapa demikian, karena lelang akan memecahkan permasalahan utang piutang antara debitor dan kreditor. Hasil dari proses lelang dapat melunasi kewajiban debitor, dan kreditor memperoleh pelunasan utang. Baik debitor maupun kreditor memperoleh pemecahan masalah yang adil dengan adanya lelang eksekusi hak tanggungan.

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

Kreditor pemegang Hak Tanggungan memiliki hak preferen, yaitu kedudukan yang diutamakan pelunasannya dari hasil penjualan obyek yang telah dibebani Hak Tanggungan. Kreditor pemegang Hak Tanggungan juga mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa fiat pengadilan. Adanya pembatalan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh putusan pengadilan, mengakibatkan pemenuhan hak preferen yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan melalui lelang eksekusi menjadi tidak memiliki kepastian hukum. Dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan secara tegas bahwa :

(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a) hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat . (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

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

Berdasarkan uraian di atas bila dikaitkan dengan teori perlindungan hukum yang dipakai dalam penelitian ini bahwa masyarakat harus diayomi dan dilindungi dari hak asasinya, maka dari itu bentuk atau upaya perlindungan hukum lainnya yang semestinya ditempuh oleh pembeli pemenang lelang atas lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah pembeli pemenang lelang eksekusi tersebut mengajukan permohonan perlindungan hukum.

Cara Penyelesaian Hambatan Pasca Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Pengikatan Jaminan dengan Hak Tanggungan dilakukan apabila seorang nasabah atau debitor yang mendapatkan kredit dari bank, menjadikan barang tidak bergerak yang berupa tanah (hak atas tanah) berikut atau tidak berikut benda-benda yang tidak berkaitan dengan tanah tersebut (misalnya bangunan, tanaman, patung, dan sebagainya) sebagai jaminan tanpa debitornya menyerahkan baang jaminan tersebut secara fisik kepada kreditor (bank). Artinya barang jaminan tersebut secara fisik tetap dikuasai oleh orang yang bersangkutan dan kepemilikannya tetap berada pada pemilik semula, tetapi karena dijadikan jaminan utang dengan diadakannya perjanjian Hak Tanggungan, sehingga kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk melaksanakan perbuatan hukum dengan pihak ketiga atau perbuatannya lain yang mengakibatkan turunnya nilai jaminan itu dibatasi dengan Hak Tanggungan yang dimiliki oleh bank sebagai pemegang Hak Tanggungan tersebut. Dengan demikian, hak kepemilikan atas tanah tersebut tetap berada pada pemilik semula atau pemereri Hak Tanggungan, sedangkan bank hanya mempunyai Hak Tanggungan saja yang memberikan hak untuk mendapatkan pelunasan atas piutangnya terlebih dahulu dari kreditor lainnya. Pelaksanaan pengikatan jaminan ini merupakan buntut dari suatu perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit, oleh karena itu pelaksanaan pengikatan jaminan tersebut baru dapat dilakukan setelah perjanjian kredit diselesaikan¹⁹. (

Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak. Hal ini dikuatkan oleh yurisprudensi Mahkamah Agung I Nomor 47K/TUN/1997 tanggal 26 Januari 1998, bahwa Risalah Lelang bukan merupakan Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, tetapi merupakan Berita Acara hasil penjualan barang tereksekusi, sebab tidak ada unsur “*beslissing*” maupun pernyataan kehendak dari pejabat Kantor Lelang. Risalah Lelang berisi jual beli yang didasari kesepakatan dua pihak. Pejabat Lelang sebagai pejabat umum hanya menyatakan menyaksikan dan

¹⁹ Chalik, H.A. dan Marhainis Abdul Hay. (1983). *Beberapa Segi Hukum di Bidang Perkreditan*. Jakarta: Badan Penerbit Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran. H 69

mengesahkan, Risalah Lelang sebagai suatu akta otentik, dibuat oleh pejabat lelang sebagai pejabat umum.

Yurisprudensi MA Nomor: 245 K/TUN/1999 tanggal 30 Agustus 2001 yang menyatakan lelang atau Risalah Lelang bukan obyek sengketa Tata Usaha Negara. Risalah Lelang adalah merupakan tindak lanjut pelaksanaan dari suatu Putusan Badan Peralihan (Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jawa Barat) sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang merupakan pengecualian untuk tidak diadili di Peradilan Tata Usaha Negara. Dan apabila ternyata dalam pelaksanaan lelang ada hal-hal yang bertentangan dengan pelaksanaan ketentuan yang berlaku dan merugikan pihak si terutang/si terlelang, maka pihak yang bersangkutan dapat mengajukan gugatan pembatalan Risalah Lelang kepada Badan Peradilan Umum dengan dasar perbuatan melawan hukum oleh Penguasa.

Risalah Lelang bukanlah suatu keputusan TUN, dengan alasan:

1. Risalah Lelang bukan suatu keputusan TUN yang mengandung suatu penetapan (*beslissing*) maupun pernyataan kehendak (*willsorming*).
2. Perjanjian dalam lelang ada halnya dibuat memang dalam kerangka pelaksanaan tugas umum (*public*) dan mengenai kekayaan negara (*public domein*), namun Pejabat Lelang sebagai pejabat tata usaha negara melakukan perbuatan yang berhubungan dengan kepemilikan. Adapun alasannya, dalam hal pelaksanaan lelang, pemerintah tidak dapat bertindak menggunakan kekuasaan dan kewenangan publiknya untuk mengatur pemenang lelang, maupun besarnya harga penawaran yang menjadi pemenang dalam lelang. Pemenang lelang harus dikembalikan kepada kuasa hukum perdata bahwa penawaran jual beli bahwa pembeli lelang adalah penawar tertinggi di antara para penawar yang ada.
3. Risalah Lelang adalah akta tidak mencatatkan peralihan yang bersifat public, tetapi peralihan hak yang bersifat perdata. Fungsi Risalah Lelang adalah untuk pendaftaran/peralihan hak atau untuk mempertahankan hak atau sebagai alat bukti telah terjadinya peralihan hak tidak memenuhi elemen-elemen komulatif yang ditentukan Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986, tidak mengandung suatu *beslissing*/penetapan maupun "*willsorming*" / pernyataan kehendak dari pejabat yang berwenang mengeluarkan surat keputusan tersebut dan harus mempunyai sifat norma hukum yang individual konkret, sehingga ia bukan keputusan tata usaha negara.
4. Pejabat Lelang negara adalah pejabat umum yang disertai tugas untuk membuat akta otentik berupa Risalah Lelang.

Sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang termuat dalam keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 47K/TUN/1997/312.K/TUN/1996, yang memuat norma hukum, bahwa Risalah Lelang yang diterbitkan oleh pejabat lelang adalah bukan Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat digugat di Peradilan Tata Usaha Negara.

Berdasarkan uraian di atas bila dikaitkan dengan kasus dalam pembahasan Karya Ilmiah ini bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan sudah selesai

dan telah dibuatkan Risalah Lelang Nomor : 1042/2011, tanggal 20 Oktober 2011, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Malang. Namun hasil pelaksanaan lelang eksekusi tersebut digugat di pengadilan oleh debitor dan pengadilan memutuskan bahwa risalah lelang tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.

Jadi berdasarkan putusan pengadilan di atas, jelaslah bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan oleh KPKNL Malang batal karena tidak mempunyai kekuatan hukum, demikian juga Risalah Lelang Nomor : 1042 / 2011 yang telah dibuat oleh Pejabat Lelang sebagai bukti autentik telah dilaksanakannya lelang eksekusi oleh pengadilan diputuskan batal dan tidak bisa untuk membalik nama obyek sengketa.

Berbicara mengenai prosedur pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, maka terkadang ditemukan adanya hambatan-hambatan atau masalah-masalah, sehingga yang pada akhirnya dapat menyebabkan proses pelaksanaan lelang eksekusi itu tidak dapat berjalan dengan lancar dan banyak menimbulkan kerugian-kerugian bagi debitor dan kreditor. Atau bahkan lelang eksekusi sudah dilaksanakan sesuai dengan perundang-undangan, tetapi karena adanya perlawanan dari pihak debitor, maka lelang eksekusi tersebut dibatalkan oleh putusan pengadilan dan dianggap tidak mempunyai kekuatan hukum.

Berkaitan hambatan-hambatan lelang eksekusi, maka dapat dijelaskan bahwa terhadap obyek lelang yang masih dalam sengketa awal, adanya gugatan dari debitor maupun dari pihak ketiga, dan juga belum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas adanya gugatan perdata awal, maka pelaksanaan lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak dapat dilanjutkan/dilaksanakan sebab Akta Pemberian Hak Tanggungan APHT tidak memuat janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e atau adanya kendala/gugatan debitor/pihak ketiga. Pelaksanaan ini merupakan pelaksanaan title eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Penjualan obyek Hak Tanggungan ini pada dasarnya dilakukan secara lelang dan memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan. Namun, terhadap permasalahan pihak ketiga yang merasa keberatan dapat mengajukan gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) secara resmi melalui surat perlawanan yang didaftarkan kepada pengadilan negeri yang bersangkutan dengan melampirkan bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah yang dilelang. Apabila gugatan perlawanan ini hanya akal-akalan pihak terlelang, yakni meminta pihak ketiga mengajukan perlawanan dalam hal ini lelang tetap dilaksanakan, karena hal ini sudah jelas apabila lelang akan dilaksanakan maka sertifikat bukti hak atas tanah dicek terlebih dahulu pada Kantor Pertanahan setempat. Sedangkan apabila masalah Pra Lelang terjadi karena adanya putusan sela dari pengadilan, maka untuk sementara waktu lelang eksekusi tidak dapat dilanjutkan, tetapi akan ditangguhkan pelaksanaannya sampai adanya putusan pengadilan yang

berikutnya. Mengenai masalah Pra Lelang karena ketidaklengkapan dokumen-dokumen baik asli maupun copy-nya, maka sedapat mungkin segera diurus dan ditangani sesegera mungkin untuk dapat dilengkapi, agar tidak menimbulkan kesulitan di kemudian hari bagi si pemohon lelang maupun bagi pemenang lelang.

1. Hambatan pada saat pelaksanaan lelang, biasanya yang terjadi adalah dilakukannya penundaan eksekusi lelang Hak Tanggungan dan bentuk jaminan yang tidak disukai atau susah mencari pembeli, dan solusinya lelang tetap dilaksanakan, meskipun sudah ada pengumuman lelang, di samping itu tidak ada alasan bagi KPKNL untuk menolak pelunasan yang akan dilakukan oleh debitor atau pihak ketiga pada saat akan dilaksanakannya lelang.

Hambatan pada saat akan pelaksanaan lelang bisa juga terjadi karena ada pembayaran dari debitor. Lelang sudah akan dilaksanakan tiba-tiba debitor membayar dan memenuhi kewajibannya. Apabila hal seperti ini terjadi, maka pihak pengadilan dalam hal ini sangat berhati-hati, karena harus dipenuhi adalah pembayaran utang sebesar yang tertera dalam isi putusan yang sedang dilaksanakan, termasuk biaya perkara, biaya eksekusi, dan biaya-biaya lain berupa biaya lelang, biaya pengumuman di koran.

Apabila tereksekusi menghendaki pembayaran, maka tereksekusi harus membayar secara tunai dan sekaligus lunas pada saat itu juga sesuai dengan isi putusan. Lelang kemudian ditangguhkan setelah jurusita mendapat perintah penangguhan dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

Pihak ketiga yang dirugikan oleh suatu eksekusi (termasuk atas obyek hak jaminan Hak Tanggungan) dapat pula mengajukan perlawanan kepada pengadilan, yang disebut dengan perlawanan oleh pihak ketiga (*Derden verzet*). Pasal 195 (6) H.I.R. menentukan bahwa landasan perlawanan oleh pihak ketiga adalah hak milik yang bersifat absolut. Di samping itu menurut Pasal 378 Rv, landasan *derden verzet* tidak selalu harus didasarkan pada hak yang bersifat absolut, tetapi juga pada hak dan kepentingan yang bersifat relative. *Derden verzet* terhadap eksekusi dapat diajukan atas alasan hak pakai, bahkan atas dasar hak sewa serta hak hipotik, sebagaimana yang telah diputuskan dalam putusan-putusan Mahkamah Agung²⁰.

Misalnya juga dalam Putusan PN Jember No. 142/Pdt.G/1996/PN Jr, tanggal 5 April 1997 dikatakan, seseorang yang bukan pemilik tanah dan tidak berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut, adalah tidak berwenang menjadikan hak atas tanah itu sebagai jaminan kredit. Konsekuensinya adalah Akta Hipotik dan Sertifikat Hipotik yang dibuat oleh pihak yang tidak berwenang atas tanah tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Putusan tersebut dikuatkan oleh MA melalui Putusan No. 2305.K/Pdt/1999, tanggal 23-8-2000, dalam Varia Peradilan Th. XVII, No. 204, September 2002. Kasus tersebut berawal dari tipu daya debitor yang meminjam pethok tanah orang lain dengan alasan

²⁰ Khoidin M. Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan). Surabaya: Laksbang Yustisia. 2017. H 176

dibantu akan disertifikatkan, namun setelah sertifikat tanahnya selesai ternyata diagunkan kepada bank. Ketika eksekusi hendak dilaksanakan oleh PUPN/BUPLN, karena kreditornya adalah Bank Pemerintah (Bank BNI), maka pemilik tanah mengajukan *derden verzet* ke pengadilan dengan alasan hak milik.

Meski debitor dan pihak ketiga diberikan perlindungan atas eksekusi obyek hak jaminan melalui pengajuan perlawanan, namun lembaga peradilan harus berhati-hati dalam memeriksa setiap gugatan perlawanan. Karena, tidak sedikit dari perlawanan yang diajukan, baik *partij verzet* maupun *derden verzet*, hanya merupakan strategi atau akal-akalan untuk menggagalkan eksekusi obyek hak jaminan. Misalnya, pihak tereksekusi bersekongkol dengan pihak ketiga dengan mengalihkan obyek hak jaminan melalui hibah atau jual beli dengan akta otentik yang dibuat jauh sebelum terjadi eksekusi. Selanjutnya pihak ketiga mengajukan perlawanan atas alasan hak milik.

Menurut pengamatan Yahya Harahap, jarang sekali ditemukan *derden verzet* yang murni dan bersih dari persekongkolan dan kecurangan. Strategi menghadap eksekusi obyek hak jaminan dengan mengajukan *derden verzet* marak terjadi sejak tahun 1970-an hingga sekarang. Dari setiap 70 perkara *derden verzet* hanya satu perkara saja yang benar-benar murni membela dan mempertahankan hak serta kepentingan pihak Pelawan. Sedang selebihnya hanya merupakan permainan yang diatur secara curang oleh pihak tereksekusi. Dengan diajukan gugatan perlawanan maka eksekusi biasanya ditunda oleh hakim sampai perkaranya memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap. (M. Yahya Harahap, 1992, hal. 142). Akibatnya hak dan kepentingan kreditor dirugikan karena tidak dapat segera menerima penggantian atas piutangnya yang macet.

2. Hambatan pada setelah pelaksanaan Lelang, masalah-masalah yang sering muncul setelah pelaksanaan lelang adalah:
 - a. Masalah pengosongan obyek lelang (kalau obyek lelang itu, yaitu tanah ditempati). Untuk mengatasi masalah pengosongan ini ada beberapa cara yang bisa dilakukan, diantaranya adalah :
 - 1) Dengan melakukan *personal approach*. Pemilik baru melakukan pendekatan ke penghuni dengan memberikan sejumlah uang yang disepakati, dimana uang tersebut dimaksudkan sebagai pesangon agar penghuni bersedia keluar dari obyek tersebut. Cara ini bukan merupakan cara resmi, tapi lebih sebagai suatu upaya perdamaian.
 - 2) Dengan meminta Fiat Eksekusi pengosongan dari pengadilan. Pemilik baru, berdasarkan Risalah Lelang yang dimilikinya (sebagai bukti sah-nya perpindahan kepemilikan hak) mengajukan permohonan ke pihak pengadilan untuk mengeluarkan perintah eksekusi pengosongan atas obyek lelang (tanah). Setelah Fiat Eksekusinya ke luar, aparat terkait akan melakukan perintah pengosongan. Proses ini relatif mahal dan memakan waktu cukup lama.

b. Bangunan yang berdiri di atas tanah hak sewa. Permasalahan yang timbul apabila yang akan dilelang adalah bangunan yang berdiri di atas tanah hak sewa. Agar tidak mengalami kesulitan di kemudian hari, maka sejak awal jaminan dalam bentuk bangunan yang berdiri di atas tanah persewaan, dimintakan izin menjaminkan kepada Pemerintah Kota/Kab yang diwakili oleh Dinas Pertanahan Pemerintah Kota/Kab. Setelah ada izin menjaminkan dari Pemerintah Kota/Kab, baru kreditor (bank) akan mengikat jaminan tersebut secara fidusia. Izin ini akan mengikat pemerintah kota/kab, artinya apabila sampai terjadi pelelangan atas bangunan yang berdiri di atas tanah hak pengelolaannya, maka pemerintah kota/kab senantiasa membantu kreditor (bank). Pada dasarnya tanah-tanah yang berada di bawah pengelolaan pemkot/pemkab tidak diperkenankan untuk dijaminkan. Oleh karena itu, yang dijaminkan adalah bangunan yang berdiri di atas tanah pengelolaan. Mengingat izin penjaminan yang diterbitkan oleh pemkot/pemkab, maka bangunan dapat dikosongkan oleh pemenang lelang, sedangkan tanahnya masih di bawah pengelolaan pemkot/pemkab dan selanjutnya pemenang lelang berstatus sebagai penyewa baru atas tanah dimana obyek lelang berada.

Suatu Eksekusi (termasuk lelang eksekusi Hak Tanggungan) dapat dilawan oleh debitor selaku pihak termohon eksekusi atau oleh orang lain, yang diajukan kepada Pengadilan Negeri yang melakukan eksekusi sebagaimana ketentuan Pasal 195 (6) H.I.R. Demikian pula jika eksekusi tersebut dilakukan oleh PUPN/BUPLN untuk kepentingan kreditor dari bank Pemerintah, perlawanan diajukan ke Pengadilan Negeri setempat dengan menjadikan PUPN/BUPLN sebagai terlawan. Di samping itu juga dapat diajukan gugatan perdata biasa dengan menjadikan kreditor sebagai tergugat dan PUPN/BUPLN atau Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai tergugat atau turut tergugat, sebagaimana dilakukan oleh Chandra Soegianto dan Juwita Chandra para Debitor dan sebagai para Penggugat dalam kasus ini yang harus tunduk pada putusan pengadilan.

Perlawanan oleh termohon eksekusi disebut sebagai perlawanan pihak (*partij verzet*). Dalil pokok yang dijadikan alasan untuk mengajukan *partij verzet* atas eksekusi berdasarkan Pasal 224 H.I.R adalah mengenai keabsahan formal dan alasan materiil yang menyangkut besarnya jumlah hutang yang pasti. Juga karena penetapan pengadilan menimbulkan kerugian atas hak atau kepentingan termohon eksekusi sebagaimana dimaksud Pasal 378 Rv.²¹ Alasan lain pengajuan *partij verzet* adalah debitor keberatan atas surat paksa, obyek eksekusi merupakan harta gono-gini, atau harga lelang terlalu rendah²².

²¹ Harahap, M. Yahya. (1993). *pPerlawanan pTerhadap pEksekusi pGrose pAkta pSerta pPutusan pPengadilan pdan pArbitrase pdan pStandar pHukum pEksekusi*. pBandung: pCitra pAditya pBakti. H 4

²² Retnowulan, Sutantio, and Oeripkartawinata Iskandar. "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek." *Bandung, Penerbit Mandar Maju* (1997). H 30

Lembaga peradilan juga telah mengakui hak debitor selaku termohon eksekusi (termasuk pemberi Hak Tanggungan) dalam mengajukan perlawanan atas eksekusi obyek hak jaminan. Salah satu alasan yang dapat diterima oleh pengadilan bagi pengajuan *partij verzet* adalah jika dalam grosse akta yang dieksekusi terdapat cacat karena bertentangan dengan undang-undang, misalnya memuat *eigendom beding*, maka dapat dibatalkan. Apabila grosse akta tidak memuat titel eksekutorial, misalnya dibuat dalam bentuk *Acknowledgment of Indebtedness and Security Agreement*, maka tidak termasuk pengertian grosse akta menurut Pasal 224 H.I.R.

Beberapa bentuk perlawanan debitor atau termohon eksekusi (*partij verzet*) sebagaimana beberapa putusan pengadilan di atas, jika dilihat dari kacamata kreditor/pemohon eksekusi bahkan sekaligus sebagai pemenang lelang eksekusi adalah sebagai bentuk hambatan lelang eksekusi. Lelang eksekusi yang telah dilaksanakan sesuai dengan perundang-undang dan sudah ada pembeli pemenang lelang dan telah juga dibuatkan Risalah Lelang tersebut, justru menurut putusan pengadilan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan dibatalkan.

Diketahui bahwa hambatan-hambatan terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan Risalah Lelang Nomor : 1042 / 2011 dinyatakan tidak sah, tidak mempunyai kekuatan mengikat dan batal demi hukum yang dinyatakan dalam Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor : 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr., yang telah berkekuatan hukum tetap, maka hak pembeli dan pemenang lelang yaitu Pimpinan PT Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Kediri yang juga sebagai Tergugat I, menjadi berakhir dan upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli/pemenang lelang adalah menuntut ganti rugi terhadap penjual.

Adaya keberatan debitor terhadap hasil lelang dengan mengajukan gugatan ke pengadilan untuk membatalkan hasil lelang sehingga apabila pengadilan telah memberikan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan lelang yang diadakan tersebut tidak sah dan batal demi hukum serta risalah lelang tidak mempunyai kekuatan mengikat, maka implikasi dari putusan lelang yang dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum artinya bahwa hak pembeli lelang atas obyek lelang yaitu Hak Tanggungan akan menjadi berakhir. Masalah-masalah yang timbul dari penjualan secara lelang ini menyebabkan timbulnya ketidakpastian secara hukum dimana pihak pembeli lelang yang beritikad baik mempercayakan mekanisme pembelian barang melalui sarana lelang yang dianggap aman.

Ganti kerugian terhadap lelang yang dibatalkan oleh pengadilan tidak diatur dalam peraturan lelang, sehingga dapat dilihat ke peraturan yang lebih umum yaitu KUH Perdata. Dalam peraturan lelang hanya disebutkan tentang kewajiban penjual. Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dinyatakan bahwa Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap: keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak; dan dokumen kepemilikan kepada Pembeli, serta penetapan nilai limit. Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul

akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang. Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang. Dari penjelasan tersebut di atas, bila dikaitkan dengan teori kepastian hukum yang dipakai dalam Karya Ilmiah ini tepat sekali dan terdapat kepastian hukum sehingga penjual/pemilik barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul apabila tidak terpenuhinya peraturan perundang-undangan dalam lelang, dalam hal ini apabila lelang dinyatakan tidak sah dan batal oleh pengadilan maka penjual/pemilik barang mengembalikan harga lelang yang telah dibayarkan oleh pembeli lelang beserta dengan ganti kerugian yang timbul dalam proses pelelangan itu. Pasal 1365 KUH Perdata menjelaskan bahwa tiap perbuatan yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian tersebut karena kesalahannya untuk mengganti. Undang-undang menjamin perlindungan pembeli yang telah dirugikan dalam jual beli adalah pembeli/pemenang lelang dapat menuntut ganti rugi di depan pengadilan.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan di atas, maka hasil Karya Ilmiah ini dapat disimpulkan bahwa:

1. Bentuk perlindungan hukum bagi pembeli atau pemenang lelang yang bertitikad baik dan sah dalam hal lelang eksekusi Hak Tanggungan yang pelaksanaan lelangnya digugat oleh debitor sebagai pemilik tanah obyek jaminan Hak Tanggungan adalah:
 - a. Mengajukan perlawanan (*Derden Verzet*) terhadap eksekusi putusan yang berkekuatan hukum tetap. Perlawanan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam wilayah hukumnya terjadi penyitaan itu, baik secara lisan maupun secara tulisan.
 - b. Mengajukan permohonan perlindungan hukum atas putusan pembatalan lelang dan re-eksekusi.
2. Cara penyelesaian bila terjadi hambatan dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah:
 - a. Pada saat sebelum pelaksanaan lelang, maka penyelesaiannya sedapat mungkin segera diurus dan ditangani sesegera mungkin untuk dapat dilengkapi, agar tidak menimbulkan kesulitan di kemudian hari bagi si pemohon lelang maupun bagi pemenang lelang.
 - b. Pada saat pelaksanaan lelang, maka penyelesaiannya dengan cara pihak debitor membayar utang sebesar yang tertera dalam isi putusan yang sedang dilaksanakan, termasuk biaya perkara, biaya eksekusi dan biaya-biaya lain seperti biaya lelang, biaya pengumuman di koran dan sebagainya, pada saat itu juga.

- c. Pada setelah pelaksanaan lelang, bentuk penyelesaiannya adalah kreditor sebagai pembeli dan pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan melakukan perlawanan (*derden verset*) dengan menggugat debitor ke pengadilan dengan gugatan ganti rugi atas semua biaya pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan dan dibatalkan oleh pengadilan. Selanjutnya Bank Rakyat Indonesia selaku kreditor meminta pertanggungjawaban debitor yang wanprestasi tersebut untuk segera memenuhi hutang yang macet dengan cara lelang ulang atau re-eksekusi.

Saran

Hendaknya eksekusi Hak Tanggungan dilakukan sesuai peraturan perundangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam UUHT. Demikian juga dalam hal pelaksanaan lelang harus sesuai dengan petunjuk pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. (2008). *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.
- Adjie, Habib. (2008). *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama.
- Anshori, Abdul Ghofur. (2009). *Lembaga Kenotariatan Indonesia. Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press.
- Chalik, H.A. dan Marhainis Abdul Hay. (1983). *Beberapa Segi Hukum di Bidang Perkreditan*. Jakarta: Badan Penerbit Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran.
- Harahap, M. Yahya. (2007). *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. cet. ke-6. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harahap, M. Yahya. (1993). *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grose Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ibrahim, Johnny, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, cet III, Malang, 2005
- Lubis, Irwanyah, Anhar Syahnel, Muhammad Zuhdi Lubis. (2018). *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis Dan Mudah Taat Hukum*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010
- Mahkamah Agung RI. (2008) *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus*, Buku II, ed. 2007. Jakarta: Mahkamah Agung RI.
- Mahkamah Agung RI. (2007). *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan*, Buku II, ed. Revisi. Jakarta: Mahkamah Agung RI.
- Mertokusumo, Sudikno. (1998). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. ed. ke-VI. Yogyakarta: Liberty.
- Muchsan. (2007). *Sistem Pengawasan Terhadap Perbuatan Aparat Pemerintah Dan Peradilan tata Usaha Negara Di Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.

- Muhammad, Abdulkadir. (1990). *Hukum Acara Perdata Indonesia*, cet. ke-IV. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Soemitro, Rohmat. (1987). *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: Eresco.
- Sujatmo. (1996). *Aspek-Aspek Pengawasan di Indonesia*, cet. ke-4. Jakarta: Sinar Grafika.
- Supomo. (1985). *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*. Jakarta: Fasco.
- Taluke, Asdian. (Oktober 2013). *Eksekusi Terhadap Perkara Perdata yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (Ingkraah) Atas Perintah Hakim Dibawah Pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, "Lex Privatum"*. Vol. I, No. 4.

Peraturan Perundang-undangan:

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor : 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr.