

Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang Atas Obyek Hak Tanggungan yang Secara Fisik Masih dikuasai Oleh Pihak Terlelang

Ahmad Rifa'i

Fakultas Hukum Universitas Pawyatan Daha Kediri

*Email: ahmadrifai.dimas99@gmail.com

Abstrak

Hak tanggungan merupakan salah satu lembaga jaminan yang mampu memberi kepastian hukum bagi kreditur apabila debitur wanprestasi atau tidak melakukan kewajiban membayar hutangnya kepada kreditur. Apabila debitur sudah tidak mampu lagi untuk membayar dalam jangka waktu yang telah ditentukan dan telah jatuh tempo maka pelunasan hutang kreditur dilakukan dengan cara penjualan objek jaminan hak tanggungan yang sebelumnya telah dibebani dengan hak tanggungan melalui proses pelelangan umum dalam hal ini melalui KPKNL Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Kreditur dalam hal ini sebagai pemohon lelang mengajukan eksekusi hak tanggungan dengan menjual obyek hak tanggungan melalui proses pelelangan ke KPKNL dengan dan disertai dengan persyaratan persyaratan tertentu dan debitur sebagai pihak terlelang dalam prosesnya juga ada pemberitahuan tentang akan dilaksanakannya proses lelang. Selanjutnya setelah objek hak tanggungan telah terlelang dan obyek hak tanggungan beralih menjadi hak milik pemenang lelang dan pihak terlelang menerima hasil lelang tersebut serta tidak melakukan perlawanan maka pihak pemenang lelang langsung bisa menguasai objek hak tanggungan yang menjadi haknya, akan tetapi dalam hal yang sering terjadi dilapangan setelah proses pelelangan dan objek hak tanggungan beralih kepada pemenang lelang, pemenang lelang tidak dapat serta merta menguasai objek lelang yang dibelinya secara langsung dikarenakan pihak terlelang tidak mau menyerahkan dengan sukarela dan obyek hak tanggungan secara fisik masih dikuasai oleh pihak terlelang, biasanya disertai adanya gugatan keberatan dan perlawanan ke Pengadilan Negeri yang diajukan pihak terlelang ataupun pihak ketiga sebagai bentuk keberatan atas proses lelangnya. maka dalam hal ini pemenang lelang perlu mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukum harus diberikan terhadap pemenang lelang agar mendapatkan kepastian hukum atas obyek hak tanggungan yang dibelinya melalui proses lelang. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang atas hak tanggungan yang tidak bisa serta merta menguasai obyek lelangnya. Penelitian ini dilakukan dengan metode yuridis normatif.

Kata Kunci: *Perlindungan Hukum, Eksekusi Hak Tanggungan, Pemenang*

Abstract

Mortgage rights are one of the security institutions that can provide legal certainty for creditors if the debtor defaults or does not fulfil the obligation to pay his debt to the creditor. If the debtor is no longer able to pay within a predetermined period of time and has matured, the repayment of the creditor's debt is carried out by selling the object of collateral for mortgage rights that have previously been encumbered with mortgage rights through a public auction process, in this case through the KPKNL State Wealth and Auction Service Office. The creditor in this case as the auction applicant submits the execution of the mortgage right by selling the object of the mortgage right through the auction process to the KPKNL with and accompanied by certain requirements and the debtor as the auctioned party in the process

there is also a notification about the implementation of the auction process. Furthermore, after the object of mortgage rights has been auctioned and the object of mortgage rights turns into the property of the auction winner and the auctioned party accepts the results of the auction and does not fight, the auction winner can immediately take control of the object of mortgage rights to which he is entitled, but in the case that often occurs in the field after the auction process and the object of mortgage rights turns to the auction winner, The winner of the auction cannot immediately take possession of the auction object he bought directly because the auctioned party does not want to submit voluntarily and the object of mortgage rights is still physically controlled by the auctioned party, usually accompanied by a lawsuit of objection and resistance to the District Court filed by the auctioned party or third party as a form of objection to the auction process. then in this case the auction winner needs to get legal protection. Legal protection must be given to the winner of the auction in order to obtain legal certainty over the object of mortgage rights he bought through the auction process. This research was conducted to find out how legal protection for the winner of the auction of the mortgage rights that cannot immediately control the object of the auction This research was conducted using normative juridical methods.

Keywords: *Legal Protection, Mortgage Execution, Auction winner.*

PENDAHULUAN

Dalam perjanjian kredit pada perbankan pada umumnya terdapat dua perjanjian yaitu perjanjian pokok dan perjanjian tambahan (*accessoir*). Perjanjian pokoknya merupakan perjanjian kredit yang dibuat oleh pihak kreditur bersama dengan pihak debitur dalam rangka kegiatan usaha pemberian kredit perbankan, sedangkan perjanjian *accessoir*nya merupakan perjanjian hak tanggungan sebagai jaminan, tujuannya agar memberikan kepastian atas pengembalian pinjaman. Perjanjian hutang piutang antara kreditur dengan debitur diikat dengan hak jaminan. Perjanjian jaminan yang dibuat antara kreditur dengan debitur membuat suatu perjanjian dengan mengikatkan suatu benda tertentu dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum untuk pengembalian kredit. Dalam perjanjian kredit menghendaki adanya jaminan atau anggunan yang dapat digunakan sebagai pengganti pelunasan hutang bilamana dikemudian hari debitur wanprestasi.

Bagi debitur yang wanprestasi dengan tidak membayar hutangnya setelah melewati jangka waktu yang telah ditentukan dan telah diberikan somasi untuk segera membayar hutangnya akan tetapi debitur tidak membayar hutangnya maka kreditur dapat mengajukan permohonan lelang atas obyek Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan: "Apabila wanprestasi, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan aset tersebut", artinya adalah apabila debitur wanprestasi, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Konsep ini dalam KUHPerdara dikenal sebagai Parate Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara. Dengan konsep parate eksekusi, pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan, dan tidak perlu juga mengajukan penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur wanprestasi.¹ Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Konsep ini merupakan terobosan atas proses eksekusi yang ada sebelum lahirnya Undang Undang Hak Tanggungan, dimana eksekusi atas grosse akta hipotik hanya dapat dilakukan eksekusi

melalui Pengadilan Negeri yang memakan waktu yang lama dan biaya eksekusi yang relatif lebih besar dibandingkan dengan Parate Eksekusi Hak Tanggungan.

Peralihan hak melalui proses lelang dapat dibagi menjadi dua bentuk, yaitu peralihan hak dengan beralih dan peralihan hak dengan cara dialihkan. Beralih yang dimaksud artinya bahwa peralihan hak tersebut terjadi manakala pemegang haknya meninggal dunia sehingga secara hukum ahli waris akan memperoleh hak tersebut. Sedangkan peralihan hak karena dialihkan terjadi manakala perbuatan hukum dilakukan secara sengaja agar pihak lain memperoleh hak tersebut. Peralihan hak terhadap benda tak bergerak melalui lembaga lelang dilakukan dengan jual beli secara resmi di hadapan pejabat lelang. Dalam prakteknya benda tak bergerak seperti tanah yang sering mengalami permasalahan dalam Peralihan haknya melalui lembaga lelang. Secara yuridis, yang dilelang dalam hal ini adalah hak atas tanah. tujuan daripada lelang hak atas tanah adalah agar pembeli lelang dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah.

Peraturan yang ada terkait dengan lelang tersebut terkadang kurang memadai dalam menampung kasus-kasus yang terjadi di masyarakat. Peralihan hak dengan pelelangan hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang baik dalam lelang eksekusi dan lelang sukarela.

1. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK/06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang 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."
2. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa Pasal 1 sub 17, menyatakan bahwa: "Lelang adalah penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan calon pembeli atau peminat."

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang sebagai sarana penjualan lelang dapat menjadi sarana penjualan yang efisien untuk memperoleh pelunasan bagi kreditur. Namun dalam kenyataannya banyak kendala-kendala serta masalah yang timbul di dalam pelaksanaannya diantaranya yaitu pemenang lelang yang beritikad baik tidak dapat memperoleh dan menikmati atas barang yang telah dimenangkannya.

Dalam hal ini seringkali Pemenang lelang menghadapi kendala untuk menguasai atau menempati obyek lelang yang telah dimenangkannya karena pihak terlelang tidak mau menyerahkan dengan sukarela akibatnya walaupun secara hukum sudah sah obyek tersebut menjadi milik pemenang lelang akan tetapi secara fisik untuk menguasai harus menempuh upaya hukum lagi untuk mendapatkan haknya yaitu dengan jalan mengajukan permohonan pelaksanaan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat dan belum lagi ada kendala lain apabila dalam permohonan tersebut pihak terlelang mengajukan perlawanan ataupun gugatan untuk sementara waktu menghambat pelaksanaan eksekusi tersebut, sehingga dalam hal ini ada rumusan masalah yang harus dijawab melalui penulisan ini yaitu Bagaimana perlindungan hukum bagi Pemenang lelang atas obyek hak tanggungan yang secara fisik masih dikuasai oleh pihak terlelang

METODE

Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif yuridis yaitu penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data dari bahan-bahan kepustakaan terutama yang berhubungan mengenai masalah hukum yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pemenang lelang obyek hak tanggungan.

Jenis Pendekatan

Pendekatan dalam penulisan ini dimaksudkan agar bahan hukum yang ada menjadi dasar sudut pandang dan kerangka berfikir untuk melakukan analisis. Dalam penulisan hukum terdapat beberapa pendekatan yaitu:

1. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) hal ini dimaksudkan bahwa penulis menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis. Penulisan dalam ruang lingkup hukum untuk keperluan praktik hukum tidak dapat melepaskan diri dari pendekatan peraturan perundang-undangan.
2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) artinya konsep-konsep dalam ilmu hukum dapat dijadikan titik tolak atau pendekatan bagi analisis. karena akan banyak muncul konsep bagi suatu fakta hukum. Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.
3. Pendekatan Kasus (*Case Approach*) pendekatan kasus dalam hukum bertujuan untuk mempelajari norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Dalam pendekatan kasus, yang perlu dipahami adalah *ratio decidendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya. *Ratio decidendi* inilah yang menunjukkan bahwa ilmu hukum merupakan ilmu yang bersifat *preskriptif*, bukan *deskriptif*. Sedangkan dictum, yaitu putusannya merupakan sesuatu yang bersifat *deskriptif*. Oleh karena itulah pendekatan kasus bukanlah merujuk kepada diktum putusan pengadilan, melainkan merujuk kepada *ratio decidendi*.
4. Jenis Pendekatan yang dipergunakan adalah Pendekatan Perundang - Undangan (*Statute Approach*) dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*) Pendekatan perundang-undangan ini dilakukan dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan yang mengatur peraturan pelaksanaan Lelang. Pendekatan Kasus (*Case Approach*) pendekatan kasus dalam penelitian ini bertujuan untuk mempelajari norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum dilapangan dan dapat juga meneliti dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok permasalahan tersebut.

Sumber bahan hukum / data

Adapun sumber bahan hukum yang diperoleh dalam penulisan ini yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Kedua bahan hukum tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, yaitu ;

- a. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013
- b. Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 / PMK.06 / 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158 / PMK.06 / 2013 tentang Pejabat Lelang Kelas I;
- d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas II;
- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Balai Lelang.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang bersifat membantu atau menunjang bahan hukum primer dalam penelitian yang akan memperkuat penjelasan didalamnya. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, yang meliputi: literatur-literatur, hasil penelitian, buku-buku teks, jurnal-jurnal hukum, makalah, komentar-komentar atas putusan pengadilan, kamus hukum, dan ensiklopedia yang dapat diakses melalui media internet berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan ini, dan juga bahan-bahan hukum lainnya yang terkat dengan permasalahan penelitian.

Teknik Pengumpulan dan Pengelolaan Bahan Hukum

1. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, untuk pendekatan peraturan perundang-undangan teknik pengumpulan bahan hukumnya yaitu dengan cara mencari peraturan perundang-undangan mengenai atau yang berkaitan dengan permasalahan hukum tersebut. Sedangkan untuk pendekatan konseptual menggunakan penelusuran buku-buku hukum yang mengandung banyak konsep-konsep hukum.

2. Tehnik Pengelolaan dan Analisis Bahan Hukum

Pengolahan bahan hukum dilakukan dengan cara memeriksa kembali bahan hukum yang diperoleh terutama dari kelengkapannya, kesesuaian, kejelasan makna, serta relevansinya dengan kelompok lain. Kemudian langkah selanjutnya dengan memberikan catatan atau tanda yang menyatakan jenis sumber bahan hukum, nama penulis, dan juga tahun penerbitannya, setelah itu melakukan penyusunan ulang bahan-bahan hukum secara teratur, berurutan, logis, yang bertujuan supaya mudah dipahami dan diinterpretasikan. Analisis bahan hukum dilakukan dengan memaparkan isu hukum dengan deskripsi yang diuraikan secara lengkap dan jelas, selanjutnya dilakukan sistematisasi pengklasifikasian terhadap bahan-bahan hukum tertulis melalui proses analisis dan dikaitkan dengan teori, konsep serta doktrin para sarjana. Berdasarkan hasil sistematisasi tersebut kemudian dilakukan teknik interpretasi atau penafsiran secara normatif yuridis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kekuatan Eksekutorial Hak Tanggungan

Hak tanggungan timbul karena adanya adanya kesepakatan antara kedua belah pihak dengan memberikan hak tanggungan kepada pemberi pinjaman dengan bentuk suatu perjanjian, Rumusan Pasal 10 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan (UUHT) menyatakan bahwa “Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”. Salah satu ciri dari hak tanggungan adalah pelaksanaannya yaitu apabila kreditur melakukan wanprestasi maka telah diatur dalam Undang-Undang tentang eksekusinya serta hak-hak istimewa yang terdapat di dalam hak tanggungan tersebut yang lebih ditujukan kepada penerima hak tanggungan. Keistimewaan tersebut terdapat dalam salah satu asas hak tanggungan yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan (preferent) kepada krediturnya. Hal ini berarti bahwa kreditur pemegang hak tanggungan diberikan kedudukan untuk didahulukan terhadap para kreditur lainnya dalam mendapatkan pelunasan piutangnya atas hasil penjualan benda yang dibebani dengan hak tanggungan. Pelelangan objek Hak Tanggungan oleh bank memiliki dua prosedur eksekusi hak tanggungan, yaitu berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dengan menjual langsung atas kekuasaan sendiri (parate eksekusi) dan juga berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Jo. Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai title eksekutorial yaitu eksekusi dengan perantara pengadilan. Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa apabila debitur wanprestasi, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial, di dalam UUHT dijelaskan bahwa adanya landasan hukum untuk langsung melakukan eksekusi jaminan melakukan eksekusi atau penjualan jaminan hutang melalui pelelangan umum tanpa fiat pengadilan yaitu berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Jo. Pasal 26 yang memberikan penegasan bahwa sertifikat hak tanggungan memiliki titel eksekutorial yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Objek yang dibebankan atas hak tanggungan berada di bawah kekuasaan penerima

hak tanggungan. Hal ini bertujuan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada kreditur apabila debitur wanprestasi. Jika terjadi wanprestasi oleh kreditur karena disengaja maupun kealpaan maka benda yang dijamin dengan hak tanggungan akan dijual untuk melunasi utang debitur yang dijamin tersebut. Kekuatan hukum pemegang hak tanggungan sangat jelas diberikan dalam hukum hak tanggungan karena memberikan keutamaan haknya. Pelelangan dari aspek eksekusi merupakan pelelangan yang dilaksanakan berdasarkan atas dasar adanya putusan pengadilan. Penggolongan lelang dari aspek eksekusi ini dibagi menjadi 2 (dua) macam yaitu Pelelangan non eksekusi dan Pelelangan eksekusi. Pelelangan non eksekusi merupakan pelelangan tanpa adanya putusan hakim sedangkan pelelangan eksekusi yaitu pelaksanaan lelang berdasarkan dari adanya putusan hakim atau yang memiliki titel eksekutorial. Sehingga dengan adanya title eksekutorial maka apabila debitur wanprestasi maka kreditur dapat langsung melakukan eksekusi jaminan tanpa harus melakukan gugatan perdata kepada debitur melalui Pengadilan Negeri. Hal ini dapat memberikan kemudahan eksekusi sehingga eksekusi dapat berjalan dengan mudah dan pasti apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya yang mana telah diperjanjikan sebelumnya. Eksekusi objek hak tanggungan terdapat pada Pasal 20 UUHT yaitu pemegang Hak Tanggungan diberikan pilihan eksekusi sebagai berikut:

1. Pasal 6 UUHT yang menyatakan bahwa: Apabila debitur wanprestasi, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Apabila debitur melakukan wanprestasi maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan atau dengan Pasal 14 UUHT ayat 2 yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Titel eksekutorial yang terdapat didalam sertifikat hak tanggungan tersebut mempunyai akibat bahwa objek hak tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan guna untuk melunasi piutang pemegang hak tanggungan dengan mendapatkan hak mendahului daripada kreditur kreditur lainnya.
2. Penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan dengan penjualan dibawah tangan berdasarkan atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan dan akan dicari harga yang paling tinggi sehingga dapat menguntungkan para pihak.
3. Pelaksanaan penjualan guna untuk pelunasan kredit macet tersebut yang dimaksud dapat menjual dibawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang memiliki kepentingan dan harus diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
4. Setiap janji melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan Pasal 20 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UUHT maka akan batal demi hukum.
5. Pada saat pengumuman lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindari dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Adanya jenis eksekusi di dalam Pasal 20 UUHT tersebut bertujuan untuk mencari jalan bagaimana caranya agar debitur bersedia memenuhi kewajibannya, maka kreditur menahan sesuatu yang berharga dari debitur tersebut sehingga apabila debitur menginginkannya kembali maka debitur harus terlebih dahulu memenuhi kewajibannya yaitu dengan cara membayar utang yang telah diperjanjikan sebelumnya, apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya yang telah diperjanjikan sebelumnya tersebut dalam kurun waktu yang telah disepakati maka itu berarti debitur telah wanprestasi. Demi kepentingan kreditur yang kemungkinan besar akan dirugikan tersebut maka diperlukan perlindungan hukum yang jelas dalam rangka pelunasan piutang dan cara itu telah ditetapkan sesuai dalam Pasal 20 UUHT. Terdapat tiga cara untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan:

1. Parate Eksekusi (Pasal 6 dan Pasal 11 huruf c UUHT)

- a. Pasal 6 UUHT mengatakan Parate Eksekusi demi hukum.
- b. Pasal 11 huruf c UUHT Parate Eksekusi karena diperjanjikan

Parate Eksekusi adalah eksekusi tanpa proses pengadilan dan tanpa titel eksekutorial. Parate eksekusi dapat terjadi berdasarkan Pasal 6 UUHT yang mengatakan bahwa apabila debitur wanprestasi, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Ketentuan Pasal 6 UUHT ini berarti tanpa ada janjipun sudah mengikat. Eksekusi jaminan dapat dilakukan dengan parate eksekusi, parate eksekusi memberikan hak kepada kreditur untuk melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri seolah-olah objek jaminan yang dijaminan oleh debitur adalah miliknya sendiri dengan tanpa melibatkan debitur itu sendiri. Pelaksanaan parate eksekusi dianggap sederhana karena tidak melibatkan debitur, pengadilan maupun prosedur hukum acara. Pelaksananya hanya digantungkan pada syarat debitur wanprestasi, padahal kreditur sendiri baru membutuhkannya kalau debitur wanprestasi. Kewenangan seperti itu tampak sebagai hak eksekusi yang selalu siap ditangan kalau dibutuhkan, itulah sebabnya eksekusi yang demikian disebut sebagai parate eksekusi.

2. Eksekusi melalui Pengadilan

Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kemungkinan pelaksanaan eksekusi melalui proses pengadilan. Proses peradilan, memakan waktu dan biaya, maka dalam praktek yang dilakukan adalah eksekusi melalui suatu gugatan. Apabila terjadi gugatan lewat pengadilan, benda objek jaminan akan dilelang di muka umum dan hasilnya dipakai untuk melunasi hutang debitur.

3. Penjualan objek jaminan secara di bawah tangan (Pasal 20 UUHT angka3)

Penjualan di bawah tangan adalah penjualan yang dilakukan tidak melalui lelang di muka umum. Penjualan di bawah tangan akan lebih menguntungkan kedua belah pihak karena biasanya apabila terjadi penjualan melalui lelang harga mungkin turun dan debitur maupun kreditur dapat dirugikan. UUHT memberikan fasilitas kepada kreditur apabila debitur cidera janji sehingga pelaksanaan eksekusi berjalan dengan mudah dan pasti.

Di dalam penjelasan Pasal 6 UUHT menyebutkan 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 dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur wanprestasi, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan ini lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. Artinya bahwa hak untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri adalah salah satu bentuk perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dipunyai pemegang hak tanggungan. Undang – Undang Hak Tanggungan memberikan landasan hukum untuk langsung melakukan eksekusi jaminan melakukan eksekusi atau penjualan jaminan hutang melalui pelelangan umum tanpa fiat pengadilan yaitu berdasarkan Pasal 14 yang memberikan penegasan bahwa sertifikat hak tanggungan memiliki titel eksekutorial yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Selain itu di dalam Penjelasan Pasal 11 ayat (2) huruf e menyatakan bahwa "Untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji ini" yang artinya bahwa hak dari pemegang hak tanggungan tersebut yang digunakan untuk melaksanakan haknya berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT harus mempunyai landasan berdasarkan hak yang diberikan oleh Undang-Undang, tetapi sebelumnya juga haruslah diperjanjikan dulu oleh para pihak yang akan tertulis didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan menjual langsung atas kekuasaan sendiri (parate eksekusi) dan juga berdasarkan Pasal 14

ayat (2) jo. Pasal 26 UUHT berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai title eksekutorial yaitu eksekusi dengan perantaraan pengadilan. Objek yang ditanggungkan dapat dijual jika debitur wanprestasi berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang memiliki title eksekutorial yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang bersifat mengeksekusi meskipun diperjanjikan atau tidak diperjanjikan. Sehingga dengan kata lain apabila tidak ada perjanjian yang dilakukan terlebih dahulu maka kreditur tidak mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud pada Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT, akan tetapi eksekusinya harus dilakukan melalui titel eksekutorial sebagaimana dimaksud oleh Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT, maka dapat disimpulkan bahwa maksud pembentuk Undang-Undang mencantumkan alternatif penyelesaian bagi kreditur atau pemegang hak tanggungan. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUHT, penjualan objek hak tanggungan dapat dilakukan melalui penjualan umum pelelangan yang penjualan barang yang disita umum melalui perantara pejabat yang berwenang. Lelang sebagai suatu alternatif cara penjualan barang oleh KPKNL yang bertujuan untuk menentukan harga yang wajar bagi suatu barang dan merupakan bagian dari sistem hukum perdata nasional mempunyai berbagai sifat yang baik dan memiliki keunggulan dibandingkan dengan cara penjualan lainnya, seperti keterbukaan, bebas, dapat di pertanggungjawabkan, memberikan kepastian hukum, cepat, dan efisien. Tujuan dari penjualan melalui lelang adalah menjual secara umum harta kekayaan tergugat yang disita, dan dari hasil penjualan uangnya akan dibayarkan kepada pihak penggugat sebesar yang ditetapkan dalam putusan.

Dalam hal permohonan lelang sesuai dengan Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan No.93 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menganut beberapa persyaratan yaitu:

1. Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL
2. Permohonan harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang.
3. Permohonan disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

Seorang penawar lelang sebelum melaksanakan perjanjian jual beli di pelelangan harus memperhatikan beberapa kriteria dari pelelangan. Adapun kriterianya yaitu :

1. Pembeli harus mengetahui persis barang yang akan ia beli.
2. Pembeli harus mengetahui status hukum barang yang akan ia beli.
3. Pembeli harus benar-benar siap membeli, dalam arti bahwa ia akan mengajukan penawaran sesuai dengan kemampuannya dan akan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh kantor lelang Negara.

Adanya aturan yang jelas mengenai Hak Tanggungan dan kekuatan eksekutorialnya seharusnya telah memberikan perlindungan hukum yang sangat jelas sehingga aspek tujuan hukum yaitu kepastian hukum dan perlindungan hukum dapat tercapai. Dalam praktiknya, pemberian kredit sering mengalami resiko kemacetan kredit. Maka untuk mengatasi hal tersebut perlu adanya perjanjian pinjam meminjam antara kreditur dengan debitur yang diikat dengan jaminan. Tujuan dari pengikatan jaminan adalah untuk memberikan kepastian dan keamanan atas pelaksanaan kredit tersebut jika terjadi wanprestasi yang diakibatkan oleh debitur. Oleh karena itu hak debitor sebagai pemberi pinjaman dan kewajiban kreditor sebagai pihak peminjam telah jelas tercantum dalam undang-undang. Hal ini dapat memudahkan pelaksanaan pemberian kredit karena posisi kreditur sebagai peminjam telah terlindungi dengan baik. Jika debitur melakukan wanprestasi maka kreditur dapat mengambil pelunasannya melalui pelelangan umum yang berdasarkan irah irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang tercantum dalam sertifikat hak tanggungan. Sertifikat hak tanggungan memiliki titel eksekutorial yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan.

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang Yang Beritikad Baik.

Pembeli lelang sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 93 / PMK.06 / 2010 sebagaimana di ubah dan ditambah dengan PMK No. 106 / PMK.06 / 2013 tanggal 06 Agustus 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 Angka 22 bahwa: Pembeli adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Pembeli lelang barulah dapat dinyatakan sebagai pemenang lelang apabila terjadi peralihan hak milik. Peralihan hak milik tersebut akan beralih sepenuhnya apabila memenuhi syarat lelang yaitu pembayaran harga dan pejabat lelang mengesahkan lelang dengan dikeluarkannya risalah lelang. Sehingga lelang merupakan sarana penjualan yang efisien untuk memperoleh pelunasan bagi kreditur. Namun masih banyak kendala-kendala serta masalah yang timbul di dalam pelaksanaannya diantaranya yaitu pemenang lelang yang beritikad baik tidak dapat memperoleh dan menikmati atas barang yang telah dimenangkannya. Hal ini dikarenakan penjualan objek jaminan Hak Tanggungan melalui pelelangan masih terbuka yang akan menyebabkan adanya kemungkinan gugatan dan ketidakpastian atas kepemilikan objek lelang maka langkah pertama dalam hal ini pembeli lelang haruslah mendapatkan perlindungan hukum dari kantor lelang negara, agar ia dapat menguasai dan menikmati barang yang dibelinya apabila barang itu berada dalam kekuasaan pihak ketiga dan pembeli yang beritikad baik tersebut haruslah mempertahankan barang yang telah ia beli secara lelang di muka pengadilan, karena pada saat membeli barang tersebut ia tidak mengetahui tentang adanya cacat atau permasalahan-permasalahan yang melekat pada barang yang ia beli secara lelang, serta yang ia ketahui bahwa kantor lelang adalah sebagai perantara penjual yang sah berdasarkan undang-undang dan mengetahui bahwa si pemilik barang tersebut adalah benar-benar pemilik barang yang sah. Meskipun didalam peraturan tidak memberikan dasar hukum bahwa kantor lelang bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan namun kantor lelang haruslah memberikan perlindungan kepada pembeli lelang berupa:

1. Pejabat lelang harus meneliti barang yang akan dilelang terlebih dahulu, hal ini berkaitan tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual, sehingga apabila terdapat permasalahan tentang barang maupun kepemilikan barang tersebut maka antara kantor lelang maupun kepemilikan barang tersebut menyelesaikan segala permasalahan-permasalahan yang melekat pada barang tersebut. Kantor lelang harus lebih cermat melihat dan meneliti apakah ada permasalahan pada objek lelang yang akan dilaksanakan pelelangan, apabila semua permasalahan itu telah selesai baru kemudian terhadap barang tersebut dilakukan penjualan secara umum (lelang). Hal ini dilakukan guna untuk menghindarkan agar objek yang dilelang tersebut tidak mengalami cacat hukum atau tidak sah.
2. Pejabat lelang memberikan perlindungan hukum berupa kesaksian dan barang-barang bukti berupa memberikan surat bukti pembelian lelang (risalah lelang) serta bukti-bukti sertifikat yang sah terhadap barang tersebut (Rumah toko) itu dengan sertifikat Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, serta surat-surat bukti lainnya. Kantor lelang Negara juga akan memberikan pembelaan dengan mengatakan bahwa sebelum lelang itu dilaksanakan, terlebih dahulu telah dilakukan pengajuan permintaan penjualan lelang oleh Ketua Pengadilan Negeri. Pelaksanaan lelang yang ada selama ini kurang memberikan tanggung jawab yang tegas kepada pejabat lelang sehingga KPKNL tidak dapat diminta pertanggung jawaban dalam hal kerugian. Pada dasarnya kantor lelang tidak dapat menolak apa yang dipermohonkan kepadanya sepanjang persyaratan lelang dipenuhi. Pihak kantor lelang tidak bertanggung jawab apabila ada kerugian yang dipikul oleh pemenang lelang. Pada awal pengajuan penawaran pembelian lelang, pembeli telah membuat dan menyetujui surat pernyataan sanggup untuk membeli objek lelang tersebut. Hal ini merupakan perlindungan awal dari kantor lelang untuk pemenang lelang, sehingga pemenang lelang tidak ada yang tidak tahu bagaimana benda yang akan dibelinya karena kantor lelang melakukan semua kegiatan lelang itu secara transparan tidak ada yang ditutupi, dan untuk segala resiko yang timbul akan ditanggung oleh pembeli lelang. Pada dasarnya siapa yang melakukan perbuatan melawan hukum maka ia harus

bertanggung jawab terhadap seseorang yang dirugikannya. Namun dalam kenyataannya di dalam peraturan lelang disebutkan bahwa pembeli lelang harus bersedia menanggung segala resiko yang terjadi. Adapula klausula yang tertera dalam Risalah Lelang yaitu: "Apabila tanah dan atau bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli. Apabila pengosongan bangunan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka pembeli berdasarkan ketentuan yang termuat dalam Pasal 200 HIR dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri setempat untuk mengosongkan." Di dalam klausula tersebut seolah-olah memberikan benteng yang kuat terhadap kantor pelelangan sehingga sulit bagi pihak yang dirugikan untuk meminta pertanggung jawaban apabila didalam proses pelelangan terjadi hal-hal yang tidak diinginkan oleh pembeli lelang. Apabila melihat dari perlindungan hukum dari Philipus M. Hadjon yaitu perlindungan hukum secara *preventif* dan perlindungan hukum *represif* dikaitkan dengan perlindungan hukum pembeli lelang maka:

- a. Perlindungan hukum *preventif* artinya ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan terhadap tindakan pelanggaran hukum. Upaya ini diimplementasikan dengan membentuk aturan hukum yang bersifat normatif. Perlindungan hukum *preventif* bagi pemenang lelang sampai saat ini belum ada artinya bahwa perlindungan hukum pembeli lelang sebelum terjadinya pelelangan untuk mencegah adanya tindakan pelanggaran hukum yang dapat merugikan pembeli lelang belum diatur. Hal ini merupakan kelemahan pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang lelang karena peraturan perundang-undangan tersebut dapat dikatakan sudah terlalu lama dan membutuhkan adanya pembaharuan hukum karena hukum merupakan sesuatu yang dinamis artinya bahwa hukum harusnya mengikuti perkembangan masyarakat yang ada dimana masyarakat merupakan makhluk yang dinamis yang selalu berubah seiring dengan berjalannya waktu. Apabila hukum tidak dapat berjalan beriringan dengan masyarakat maka akan terjadi kesenjangan hukum dan masyarakat yang akan menyebabkan kerugian pada masyarakat karena hukum yang tidak dapat melindungi kepentingan masyarakat.
- b. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah berikap hati-hati. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan. Perlindungan hukum yang represif apabila dikaitkan dengan pelaksanaan lelang maka perlindungan hukum represif kepada pembeli lelang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yaitu karena lelang merupakan jual beli seperti jual beli perdata pada umumnya maka upaya hukum yang ada adalah seperti pada upaya hukum pada hukum acara perdata yaitu melalui banding dan kasasi. Peraturan pelaksanaan lelang yang ada selama ini tidak memberikan perlindungan kepada pemenang lelang artinya bahwa hak dari pemenang lelang yang beritikad baik tidak mendapatkan perlindungan hukum yang jelas. Undang-Undang harus memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang karena dengan adanya pemenang lelang serta objek hak tanggungan merupakan kunci dalam penyelesaian kredit macet selain itu perlindungan hukum wajib diberikan kepada pemenang lelang agar pemenang lelang mendapatkan kepastian hukum seperti yang tertera pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Tanggal 28 Agustus 1976 No. 821 K/Sip/1974 bahwa itikad baik memegang peranan penting dalam jual beli dan kepastian hukum haruslah diberikan kepada pembeli yang beritikad baik.

Bahwa dalam hal pembeli beritikad baik maka dalam perlingungannya dalam pasal 1491 KUH Perdata memberikan perlindungan berupa penanggungan pasal tersebut menyebutkan:

"Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu : pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya."

Dengan adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492 KUH Perdata , yaitu: *“Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada seorang pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga memilikinya tersebut dan tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan.”*

Bahwa menurut Pasal 1 angka (32) PERMENKEU No. 106/PMK/06/2013 atas perubahan PERMENKEU No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Hal ini termuat juga didalam Pasal 35 Vendu Reglement bahwa risalah lelang merupakan Akta Otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna serta memuat semua peristiwa yang terjadi dalam prosesi penjualan lelang sebagai bukti otentikasi pelaksanaan lelang. Risalah lelang sesuai dengan Pasal 1870 KUHPerdata menyatakan bahwa risalah lelang memiliki kekuatan pembuktian yang material dan merupakan pembuktian yang sah serta sempurna bagi para pihak yaitu penjual dan pembeli kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Risalah lelang sebagai landasan otentik dalam penjualan lelang, tanpa risalah lelang maka penjualan lelang dianggap tidak sah, dan penjualan lelang yang tidak tercatat dalam risalah lelang tidak dapat memberikan kepastian hukum dan kekuatan hukum tetap. Risalah lelang haruslah menjadi bukti yang sempurna bagi para pihak yaitu penjual dan pembeli lelang, dan risalah lelang juga memberikan fungsi sebagai salah satu bentuk perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, sehingga persetujuan persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak dan harus pula mengedepankan itikad baik sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdata. Ukuran itikad baik seorang pembeli lelang memang tidak diatur di dalam hukum positif, tetapi di dalam berbagai putusan hakim sebelumnya telah ada misalnya Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus 1967 Reg. No. 821 K/Sip/1974, yang menyatakan bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-Undang. Seorang pembeli lelang yang beritikad baik harus ada dalam pra kontrak/pelaksanaan lelang adalah seorang yang membeli barang dengan kejujuran penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik barang. Pembeli yang beritikad baik adalah orang yang memiliki kejujuran yang tidak mengetahui adanya cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu dalam artian cacat pada asal usulnya.

Upaya Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Tidak Bisa Menguasai Obyek lelang yang masih dikuasai oleh Pihak Terlelang.

Lelang mempunyai karakter hukum yang sama dengan jual beli dengan kata lain bahwa hukum lelang sama dengan jual beli antara individu. Status penjual lelang dengan status penjual individu adalah sama. Lelang yang diatur dalam Vendu Reglement tidak mengatur secara khusus mengenai tanggung jawab penjual. Untuk itu berlakulah ketentuan umum hukum jual beli dalam KUHPerdata. Kewajiban menyerahkan barang oleh penjual terdapat dalam pasal 1474 KUHPerdata yang menyatakan bahwa penjual barang berkewajiban untuk menyerahkan barangnya dan menanggungnya, selain itu Penjual memiliki dua kewajiban dalam pasal 1491 KUHPerdata yaitu menjamin penguasaan benda secara aman dan tentram dan terhadap adanya cacat yang tersembunyi. Hal ini berkaitan pula dengan upaya hukum pembatalan lelang eksekusi berdasarkan putusan pengadilan, maka upaya hukum yang dapat dilakukan dalam proses pelelangan sama dengan upaya hukum dalam proses hukum acara perdata karena pemenang lelang tidak dapat menguasai obyek yang telah dibelinya melalui pengadilan sehingga upaya hukum yang dapat diajukan sama pula dengan upaya hukum pada umumnya yaitu mengajukan permohonan pengosongan obyek yang masih ditempati atau masih dikuasai oleh pihak terlelang. Adanya

upaya-upaya hukum yang disediakan mempunyai tujuan agar putusan maupun penetapan pengadilan dalam proses pelelangan dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya yang dapat memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak.

Bahwa pelaksanaan lelang sendiri berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 telah memberikan kewenangan kepada KPKNL dalam melaksanakan yang sangat luas termasuk diantaranya lelang eksekusi, di dukung pula atas Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung RI yang diselenggarakan pada tanggal 19 s.d 20 Desember 2013 di Pusdiklat Mahkamah Agung RI, diikuti para Hakim Agung dan Panitera Pengganti Kamar Perdata, telah menghasilkan kesepakatan terkait permasalahan Pengosongan Eksekusi Objek Hak Tanggungan atas pertanyaan : Pelelangan Hak Tanggungan oleh Kreditur sendiri melalui Kantor Lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, apakah pemenang lelang dapat mengajukan eksekusi pengosongan secara langsung kepada Ketua Pengadilan Negeri secara langsung atau harus melalui gugatan?, terhadap pertanyaan tersebut dihasilkan rumusan hukum pleno kamar sebagai berikut :

“Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan “ Rumusan ini revisi terhadap Hasil Rumusan Kamar Perdata tanggal 14 s.d 16 Maret 2011 pada angka XIII tentang pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek yang dilelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan , karena pelelangan tersebut diatas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela.

Sehingga upaya hukum yang bisa dilaksanakan oleh pemenang lelang adalah mengajukan permohonan eksekusi pengosongan atas obyek lelang yang masih dikuasai oleh pihak terlelang ke Pengadilan Negeri.

SIMPULAN

Peraturan pelaksanaan lelang yang ada selama ini belum memberikan perlindungan hukum secara preventif kepada pemenang lelang artinya bahwa Vendu Reglement yang menjadi dasar hukum utama lelang di Indonesia, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang belum ditemukan adanya perlindungan hukum kepada pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Risalah lelang tidak memberikan perlindungan hukum kepada pemenang lelang atas penguasaan objek lelang. Perlindungan hukum secara represif diberikan oleh HIR dan dalam hal atas obyek lelang yang masih dikuasai oleh pihak terlelang setelah proses pelelangan maka pihak pemenang lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi pengosongan atas obyek lelang yang masih dikuasai oleh pihak terlelang ke Pengadilan Negeri

DAFTAR PUSTAKA

- Bahsan, M., 2010, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta
- HS, Salim, 2004, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 1996, Eksekusi Objek Hak Tanggungan Permasalahan dan Hambatan, Yogyakarta.
- Salbiah, 2004, Materi Pokok Pengetahuan Lelang; Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, Jakarta.
- Sianturi, Purnama Tioria, 2013, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, CV. Mandar Maju, Bandung.

- Sjahdeini, Remy Sutan, 1999, Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan, Alumni, Bandung.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, 1980, Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, C.V. Bina Usaha, Yogyakarta.
- Sutedi, Adrian, 2010, Hukum Hak Tanggungan, Sinar Grafika, Jakarta
- Peraturan Menteri Keuangan RI No.118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang
- Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).
- Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, 1995 Lelang Barang-Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah, Kantor Wilayah IV Kantor Lelang Negara, Bandung.
- Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Pebruari 1908 Staatsblad 1908 Nomor 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941 Nomor 3.
- Peraturan Pemerintah Lelang (Vendu Instructie, Staatsblad 1908 Nomor 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1930 Nomor 85.