PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS PENGUASAAN OBYEK LELANG

(Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum

> Oleh : ITA SUCIHATI NEVI. 105010100111128



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2014
HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi

Identitas Penulis

- a. Nama
- b. NIM

c. Konsentrasi

HUKUM PERL INDUNGAN **BAGI** PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS PENGUASAAN OBYEK **LELANG** (Analisis Yuridis Putman Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr)

: ITA SUCIATI

: 105010100111128

: HUKUM EKONOMI DAN BISNIS

Jangka Waktu Penelitian: 4 bulan

Disetujui pada tanggal: 10 Maret 2014

Pembimbing Utama

Pembimb g Pendamping

Dr. Bambang Winarno, SH. SU.

NIP. 19530121 197903 1 002

Amelia Sri Kusuma Dewi, SH. MKn.

NIP. 19811214 200801 2 010

Mengetahui, Ketua

Bagian Hukum

Perdata



4



Siti amidah. SH. MK.n.

NIP. 19660677 199002 7 001

HALAMAN PENGESAHAN

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG EKSEKUSI

HAK TANGGUNGAN ATAS PENGUASAAN OBYEK LELANG

(Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr)

> Oleh : ITA SUCIATI 105010100111128

Skripsi ini telah disahkan oleh Majelis Penguji pada tanggal:

Ketua Majelis Penguji

Anggota

<u>Dr. Bambang Winarno, SH. SU.</u> NIP. 19530121 197903 1 002

Afifah Kusumadara, SH. LLM. SJD NIP. 19661112 198903 2 001

Anggota

Anggota

M. Zairul Alam, SH. MH. NIP. 19740909 200601 1 002 Amelia Sri Kusuma Dewi, SH. MKn. NIP. 19811214 200801 2 010

Mengetahui, Dekan Fakultas Hukum Ketua Bagian Hukum Perdata

<u>Dr. Sihabudin, SH. MH.</u> NIP. 19591216 198503 1 001 <u>Siti Hamidah, SH. MM.</u> NIP. 19660622 199002 2 001

ii

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur Penulis panjatkan keharidat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia yang tiada henti dan luar biasa sehingga Penulis dapat sampai pada tahap ini, khususnya dengan terselesaikannya skripsi ini.

Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari dukungan dan bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, Penulis menyampaikan terima kasih kepada :

- Bapak Dr. Sihabudin, SH., ME. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.
- 2. Ibu Siti Hamidah, SH., MM. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata.
- 3. Bapak Dr. Bambang Winarno, SH., SU. selaku Dosen Pembimbing Utama, atas bimbingan dan kesabarannya.
- 4. Ibu Amelia Sri Kusuma Dewi, SH., MKn. selaku Dosen Pembimbing Pendamping, atas bimbingan, pengarahan, serta motivasinya sehingga skripsi ini dapat selesai tepat waktu.
- 5. Seluruh civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang telah membantu dalam proses studi hingga Penulis dapat meraih gelar kesarjanaan dalam ilmu hukum.
- 6. Bapak Pantjananto TEHP selaku Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Malang, terima kasih telah memberikan kesempatan kepada Penulis untuk melakukan penelitian skripsi dan segala akses kemudahan dalam memperoleh data yang diperlukan.
- 7. Seluruh kepala bagian di KPKNL Malang, terutama kepada Ibu Agustina Zainuriani selaku kepala Sub Bagian Umum, Bapak Rofi'ul

Chuluq selaku Kepala Seksi Hukum Dan Informasi, dan Bapak Tedy Indra Kurniawan selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang, terima kasih atas bimbingan dan waktu yang telah diberikan kepada Penulis untuk berdiskusi guna memperoleh data yang diperlukan. Seluruh jajaran pegawai di lingkup KPKNL Malang, serta para Pejabat Lelang di KPKNL Malang, terima kasih atas segala dukungan serta pengarahan dalam penelitian skripsi ini.

111

- 8. Kedua Orang tua tercinta dan terkasih, terima kasih atas segala hal yang telah diberikan kepadaku hingga 22 tahun ini.
- 9. Kakak tercinta dan terkasih, Widyawati, S.STP. terima kasih atas dukungan

baik moriil maupun materiil hingga aku dapat sampai pada tahap ini, menjadi seorang sarjana hukum.

- 10. Keluarga besarku, kakak-kakakku, Alm Kakek Djambar, Om, terima kasih atas segala dukungan dan motivasinya selama ini.
- 11. Mas HMH. Fidin dan keluarga, terima kasih telah memberikan dukungan serta telah membantu dalam akses data untuk penyelesaian penelitian skripsi ini.
- 12. Sahabat tercetar nan membahana, Tias Rumiasih, SH. dan Lutviatul Mufidah, SH., terima kasih atas kebersamaan kita dalam berbagai hal, atas kehangatan dalam persahabatan kita, untuk segala kritik dan saran yang tajam, untuk kesabaran, pengertian, dan tenggang rasa satu sama lain, untuk berbagai pengalaman yang telah kita ciptakan, rasanya sesuatu yang luar biasa. Semoga persahabatan kita tak lekang oleh jarak dan waktu.
- 13. Mas BU. Annafi', SH. MH. terima kasih untuk segala hal, dukungan, serta waktu yang telah diberikan.
- 14. Sahabat-sahabatku di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang angkatan 2010, Asri Lestari Rahmat, SH., Kristian Dwi Sancoko, SH., Kurnia Ita Pratiwi, Dika Apriliastri, Ulung Prestiwi,

Endarwati, Novita Pristyowati, Faisol, Reski Adijaya, Gandes Ayu Wiretno, Muhammad Fikri, Dyah Ayu Puspitasari, Armis Mukharomah, SH., Romadona Dika, SH., Tiara Mustika Ratri, SH., Windy Permata Anggun, SH., Maharani Roya, SH.

- 15. Sahabat tersayang Fenti Andriyani (FTP), Hikmatus Sa'diyah(FIB), dan Eva Trihartiningsih (Faperta). Kangeen kalian semuaa.
- Teman-teman paralegal Irawan, Lathifa, Nabilla, Fajar, Feby, Hafis,
 Risfa, Rizaldi, Okky, Nining, Risfa, Tieneke.
- 17. Teman-teman angkatan 2010 Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang yang tidak dapat disebutkan satu per satu.
- 18. Serta pihak-pihak yang turut membantu hingga terselesaikannya skripsi ini, yang tidak dapat Penulis sebutkan satu-persatu.

iv

Penulis yakin skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, sehingga saran dan kritik Penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini.

Akhir kata, Penulis mohon maaf apabila dalam proses pembuatan skripsi ini Penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja. Semoga skripsi ini dapat memberi manfaat bagi para pembaca.

Malang, Maret 2014

Penulis

DAFTAR ISI

	ersetujuan			
Lembar Po	engesahan	. ii		
Kata Pengantar				
Daftar Is	i	vi		
Abstraks	i gitas branchi	ix		
BAB I PENDAHULUAN				
Α.	Latar Belakang	1		
В.	Rumusan Masalah	10		
C.	Tujuan Penelitian	11		
D.	Manfaat Penelitian	11		
E.	Sistematika Penulisan	. 12		
BAB II ICAJIAN PUSTAKA				
A.	Kajian Umum Tentang Perlindungan Hukum	14		
В.	Kajian Umum Tentang Lelang	16		
C.	Kajian Umum Tentang Hak Tanggungan	25		
D.	Kajian Umum Tentang Eksekusi Hak Tanggungan	. 30		
E.	Kajian Umum Tentang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	33		
F.	Kajian Umum Tentang Penguasaan Benda	34		
BAB III N	METODE PENELITIAN	. 40		
Α.	Jenis Penelitian	40		
В.	Pendekatan Penelitian	40		
C.	Jenis Dan Sumber Bahan Hukum	41		

vi D.	Te	knik Analisis Bahan Hukum	43
E.	De	fmisi Konseptual	44
BAB IV	PEM	BAHASAN	. 45
A	Da	sar Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	. 45
	1. Kre	Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Sebagai editur	
		Preferen	. 45
	2.	Hak Dan Kewajiban Dari Pemenang Lelang	47
В. Р	erlin	dungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak	
	Tar	ggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang Ditinjau	
RI 5	Daı	i Hukum Positif Indonesia Maupun Dan Risalah	
	Lel	ang 50	
	1.	Perlindungan Hukum Secara Preventif Bagi	
		Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas	
		Penguasaan Obyek Lelang	50
	2.	Perlindungan Hukum Secara Represif Bagi Pemenang	
		Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek	
		Lelang	. 67
DEFFER C.	Dasa	r Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Nomor	
	61/1	Pdt.G/2012/PN.Kdr Tentang Pembatalan Lelang Eksekusi Hak	
	T	a n g g u n g a n	
	7	O PATTALANTUENZESTIANAS B	
	1.	Gugatan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	
		Yang Menekankan Pembatalan Lelang Dalam Perkara	
		Nomor 61/Pdt G/2012/PN Kdr	70

	2.	Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Perkara	
		Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr Tentang Pembatalan	
		Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	74
vii BAB V P	ENU	JTUP	88
Α.	Ke	simpulan	88
В.	S a	ran	89
DAFTAR	PUS	TAKA	
LAMPIRA	AN		
5			

THE REPORT OF THE PARTY OF THE

viii

RINGKASAN

Ita Sucihati, Hukum Ekonomi Dan Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, Maret 2014, PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS PENGUASAAN OBYEK LELANG (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr), Dr. Bambang Winarno, SH., SU., Amelia Sri Kusuma Dewi, SH., MKn.

Pada skripsi ini, Penulis mengangkat permasalahan Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang. Pilihan tema tersebut dilatar belakangi oleh adanya permasalahan terkait penguasaan obyek lelang serta pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri.

Berdasarkan hal tersebut di atas, karya tulis ini mengangkat rumusan masalah: (1) Bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang sebagaimana diatur dalam hukum positif Indonesia maupun ditinjau dari risalah lelang? (2) Apa dasar pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr tentang pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan telah sesuai dengan hukum positif Indonesia?

Kemudian penulisan karya tulis ini menggunakan metode yuridis normatif dengan metode pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach).

Dari hasil penelitian dengan metode di atas, Penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada bahwa perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tangungan diberikan oleh Vendu Reglement yang menjadi dasar hukum utama lelang di Indonesia, HIR, dan PMK Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Risalah lelang tidak memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang. Perlindungan hukum secara preventif diberikan oleh Vendu Reglement serta dalam PMK Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 dan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Perlindungan hukum secara represif diberikan oleh HIR dalam hal pengosongan obyek lelang. Dasar pertimbangan hakim dalam dalam putusan Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr tidak sesuai dengan hukum positif Indonesia. Adanya pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan oleh putusan pengadilan, mengakibatkan pemenuhan hak preferen yang diberikan oleh undangundang kepada kreditur pemegang hak tanggungan melalui lelang eksekusi menjadi tidak memiliki kepastian hukum. Untuk itu diperlukan adanya perombakan norma-norma dalam *Vendu Reglement* dan peraturan teknis pelaksanaan lelang.

ix

SUMMARY

Ita Sucihati, Business and Economic Law, Faculty Of Law, University Of Brawijaya Malang, March 2014, LEGAL PROTECTION FOR THE WINNER OF THE AUCTION EXECUTION OF MORTGAGE TO MASTERY THE OBJECT AUCTION (Juridical Analysis Kediri District Court Decision Number 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr), Dr. Bambang Winarno, SH., SU., Amelia Sri Kusuma Dewi, SH., MKn.

In this thesis, Researcher studying the problems about legal protection for the winner of the auction execution of mortgage to mastery the object auction. The choice of theme based on the issues mastery object auction and the cancellation of the auction based on the decision of the District Court.

Therefore, this thesis discuss to: (1) How the legal protection for the auction winner execution of the mastery object auction which regulated in Indonesian positive law and auction treatise? (2) What the basic consideration of judges in the decision Kediri District Court Number 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr about cancellation of the auction execution was suitable with Indonesian positive law?

This thesis was conducted by the method of juridicial normative, the approach used is statute approach and case approach.

Result of the thesis show that legal protection for the auction winner is given by Vendu Reglement that became the main legal of Indonesia auction, HIR, and the PMK 106/PMK.06/2013 About The Changes Of The PMK 93/PMK.06/2010 and the PMK 93/PMK.06/2010 About The Instruction Of Auction. While the auction treatise doesn't provide legal protection to the auction winner. Preventive legal protection given by the Vendu Reglement and the PMK 106/PMK.06/2013 About The Changes Of The PMK 93/PMK.06/2010 and the PMK 93/PMK.06/2010 About The Instruction Of Auction. Repressive legal protection given by the HIR about emptying of the auction object. Basic considerations in the decission of the judge Number 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr not in accordance with the Indonesian positive law. Cancellation of the auction execution by the court ruling can cause the implementation of the preferen rights that giving by the law to the creditor mortgage holders through the auction execution be not have legal certainty. Therefor necessary changes in norms of Vendu Reglement and technical regulations of auction.

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Pertumbuhan ekonomi nasional senantiasa bergerak cepat seiring dengan pesatnya perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi (IPTEK). Perkembangan ekonomi suatu negara tidak terlepas dari peran sektor perbankan. Sektor perbankan merupakan salah satu sektor yang hams dikembangkan dan dimanfaatkan secara maksimal dalam rangka pelaksanaan pembangunan yang menunjang pertumbuhan ekonomi, sehingga mampu mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Sektor perbankan yang berfungsi sebagai lembaga perantara keuangan mempunyai peranan yang strategis dalam kegiatan perekonomian karena kegiatan usahanya terutama dalam menghimpun dana dan menyalurkan ke masyarakat. Selain itu, peranan bank sebagai lembaga pembiayaan yang strategis dalam membiayai berbagai kegiatan usaha yang produktif akan mampu mendorong pertumbuhan ekonomi.

Dalam rangka meningkatkan pembangunan ekonomi yang merupakan bagian dalam pembangunan nasional, diperlukan dana dalam jumlah besar, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan perbankan. Bank sebagai lembaga pembiayaan yang mampu mendorong

pertumbuhan perekonomian nasional memberikan berbagai fasilitas kepada masyarakat. Salah satu fasilitas

1

2

perbankan adalah pemberian kemudahan fasilitas kredit yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dalam pengembangan usaha. Hal ini secara tidak lang sung membantu terjadinya pemerataan pendapatan di masyarakat sehingga mampu mengurangi angka pengangguran. Selain untuk pengembangan usaha, fasilitas kredit yang diberikan oleh bank juga dapat dimanfaatkan oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan sekunder, seperti untuk pembelian kendaraan, barangbarang elektronik, dan lain-lain.

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, telah dijelaskan mengenai pengertian kredit, yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.¹ Dapat disimpulkan bahwa inti dari pengertian kredit adalah keyakinan/kepercayaan bagaimana pun bentuk, macam dan ragamnya serta kepada siapapun kredit tersebut diberikan.² Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan

penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur. Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

3

berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Selain itu tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan.

Bank mempunyai kewajiban untuk melindungi barang jaminan yang diagunkan oleh debitur. Untuk mendapatkan kepastian hukum sesuai dengan tujuan yang diharapkan oleh masing-masing pihak, maka kesepakatan antara para pihak harus dituangkan dalam suatu perjanjian yang disebut dengan perjanjian kredit. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pihak bank dengan pihak nasabah debitur yang berfungsi untuk memberikan batasan hak dan kewajiban kepada para pihak. Selain itu perjanjian kredit juga mempunyai fungsi dalam pemberian, pengelolaan maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri

Kredit yang diberikan dengan agunan/jaminan berupa hak atas

² Tjiptonagoro, **Perbankan Masalah Perkreditan,** Pradnya Paramita, Jakarta, 1990, hlm 14.

tanah, pengikatan jaminannya tidak boleh dituangkan dalam akta di bawah tangan. Hal ini disebabkan pengikatan jaminan atas tanah, dimana setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah memberikan suatu hak barn atas tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh menteri Agraria. Sehingga kredit yang diberikan dengan jaminan berupa hak atas tanah harus dijaminkan dengan hak tanggungan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sebagaimana telah diatur dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang

4

Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.⁵ Hak tanggungan tidak timbul sebagai akibat adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang antara kreditur dengan debitur yang mana debitur bersedia memberikan jaminan berupa obyek tidak bergerak yang dipasang hak tanggungan. Akan tetapi hak tanggungan bersifat *accessoir*, yakni mengikuti perjanjian pokoknya.⁶

Kreditur sebagai pemegang hak tanggungan tidak begitu saja dapat menguasai fisik obyek yang dijaminkan tersebut. Penguasaan dan penggunaan obyek hak tanggungan tetap berada pada nasabah debitur. Kreditur hanya memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi apabila

Dalam penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan secara tegas bahwa "Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan."

⁴ Sugeng, Kredit Macet, Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Pengadilan Negeri (online), www.berandamerah.blogspot.com, (30 September 2013).

nasabah debitur pemberi hak tanggungan melalaikan atau tidak dapat memenuhi kewajibannya. Kewenangan kreditur pemegang hak tanggungan dapat dikatakan istimewa, karena kreditur mempunyai kewenangan untuk mengambil pelunasan atas piutangnya lebih dahulu dibanding kreditur lainnya.

Proses pemberian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan, akan menimbulkan kemungkinan dimana nasabah debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya seperti yang telah disepakati dalam perjanjian kredit. Hal inilah yang dapat memicu terjadinya permasalahan kredit, hingga timbul suatu kondisi yang biasa disebut dengan kredit macet. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi terjadinya kredit macet, yaitu faktor internal dari bank atau faktor eksternal yang

5

berada di luar bank.⁸ Bank tentu tidak ingin mengalami kerugian yang disebabkan oleh ketidakmampuan nasabah debitur mengembalikan utangnya. Karena dana yang disalurkan oleh bank kepada nasabah debitur sebagian besar berasal dari nasabah penyimpan dana, sehingga bank juga mempunyai tanggung jawab yang besar terhadap kepentingan masyarakat umum.⁹ Dalam mengatasi kredit bermasalah, khususnya kredit yang dijaminkan dengan jaminan hak tanggungan, bank telah

⁵ Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa "Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

⁶ Adrian Sutedi, **Hukum Hak Tanggungan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm 42.

⁷ Sugeng, /oc. cit.

melakukan berbagai upaya. Diantaranya adalah melakukan penjadwalan kembali, rekondisi atau dengan melakukan modal sementara seperti yang telah ditentukan oleh Bank Indonesia. Apabila upaya-upaya tersebut tidak dapat mengatasi kredit bermasalah dimana debitur sudah tidak lagi memiliki kemampuan untuk melunasi piutangnya, maka salah satu cara yang dilakukan oleh bank adalah dengan penjualan jaminan kredit yang telah diberikan debitur kepada bank melalui pelelangan umum.

Salah satu kelebihan dari sertifikat hak tanggungan adalah adanya hak yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hak tanggungan berupa hak eksekutorial yang memiliki kekuatan hukum tetap sama halnya seperti putusan pengadilan.¹° Sehingga apabila debitur cidera janji, obyek hak tanggungan dapat dijual melalui pelelangaan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam

Deggan Mauli Tobing, Risiko Hukum Yang Terjadi Di Dalam Perjanjian Kredit Bank Dalam Kaitannya Dengan Perlindungan Konsumen, Skripsi tidak diterbitkan, Sumatera Utara, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2008, hlm 59.

6

peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan.¹¹

Selain titel eksekutorial, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan

Sri Retno Widyorini, Permasalahan Hak Tanggungan, Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan (online), www.seratacitya.blogspot.com, (19 September 2013).

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

Nomor 4 Tahun 1996. Ketentuan ini memberikan kepastian bagi perbankan apabila nasabah debitur cidera janji, dengan memberikan kemungkinan dan kemudahan untuk pelaksanaanparate *executie* yang diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBG. Bank selaku kreditur dapat menjual lelang atas barang tidak bergerak yang dijadikan agunan ketika debitur wanprestasi. Penjualan melalui pelelangan umum diharapkan dapat memperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan. Dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut, kreditur berhak mengambil pelunasan piutangnya. Dalam hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Dalam prakteknya, penyelesaian kredit bermasalah dengan menempuh jalur hukum menempuh waktu yang lama dan menghabiskan biaya yang cukup besar, bahkan terkadang memberikan hasil yang kurang menjanjikan. Kondisi ini jelas tidak menguntungkan bagi lembaga perbankan. Sehingga lelang merupakan salah satu solusi hukum dalam penyelesian kredit bermasalah dengan jaminan hak tanggungan. Lelang di Indonesia diatur dalam *Vendu Reglement* Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 dan berlaku sampai saat ini. Proses lelang dilakukan oleh instansi yang ditunjuk pemerintah yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang

¹¹ Ketentuan Pasal 20 ayat (1) b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

¹² Adrian Sutedi, *op.cit*, hlm 128.

(KPKNL) yang berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Instansi ini sebagai satu-satunya balai lelang pemerintah yang memiliki kewenangan teknis dalam melaksanakan lelang sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dalam proses lelang yang telah dilakukan, akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum tersebut adalah peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pemenang lelang setelah pemenang lelang dan penjual melengkapi persyaratan administratif yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Peralihan hak atas tanah melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah sepanjang memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Jadi dalam hal ini risalah lelang mempunyai kedudukan yang sama dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang biasa dipergunakan sebagai salah satu dasar untuk mendaftar peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan. Sehingga pemenang lelang yang memiliki kutipan risalah lelang tidak perlu ragu untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas obyek lelang, karena hal ini merupakan perbuatan hukum yang sah.

Namun dalam peralihan hak tersebut ternyata menimbulkan

8

permasalahan barn, seperti tidak dapat dikuasainya obyek lelang oleh pemenang lelang/pembeli, serta pembatalan lelang berdasar putusan Pengadilan Negeri.

Seperti kasus yang terjadi pada seorang pemenang lelang, yakni CP.¹³ CP telah mengikuti lelang eksekusi hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Malang dan dinyatakan sebagai pemenang oleh Pejabat Lelang pada tanggal 29 Nopember 2012 berdasarkan risalah lelang. Lelang tersebut dimohonkan oleh Bank MG atas dasar ketidakmampuan salah seorang nasabah debitur RK dalam melunasi kewajiban pembayaran dan tunggakan kredit. Setelah CP melengkapi dokumen-dokumen terkait dengan proses lelang, CP secara yuridis dapat menguasai obyek lelang tersebut. Namun secara materiil CP tidak dapat menguasai obyek lelang karena nasabah debitur sebagai pemilik obyek sebelumnya tidak mau mengosongkan obyek lelang.

Kemudian pada awal tahun 2013, **RK** menggugat **Bank MG**, serta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Malang dan CP sebagai turut tergugat dengan Nomor Register Perkara 108/Pdt.G/2013/PN.MLG. Adanya gugatan ini, sangatlah merugikan pemenang lelang. Pemenang lelang merupakan pembeli yang sah atas lelang yang telah diikutinya. Ia adalah sebagai konsumen atas jual beli

yang dilakukan melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Malang. Secara hukum pemenang lelang memiliki hak untuk menguasai obyek lelang. Namun ternyata, hal sebaliknya yang terjadi adalah pemenang lelang tidak dapat menguasai obyek lelang, dan harus menghadapi gugatan dari eks nasabah debitur **Bank MG**.

¹³ Para pihak tidak berkenan untuk disebutkan namanya, sehingga para pihak hanya ditulis dengan menggunakan inisial nama.

SITAS BRA

9

Selain tidak dapat menguasai obyek lelang, permasalahan yang dihadapi oleh pemenang lelang adalah menghadapi gugatan serta adanya pembatalan lelang berdasarkan putusan Pengadilan Negeri. Hal ini tampak pada Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt,G/2012/PN.Kdr tanggal 12 Juni 2013 yang membatalkan Risalah Lelang Nomor 1042/2011 tanggal 20 Oktober 2011. Penggugat adalah CS dan JC yang keduanya suami istri, melawan Bank XX sebagai tergugat I, EH sebagai tergugat II, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri sebagai tergugat III, dan KPKNL Malang sebagai tergugat IV. EH adalah peserta lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan pada 20 Oktober 2011 di KPKNL Malang, dan dinyatakan sah sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Penggugat adalah eks nasabah debitur dari Bank XX yang menjaminkan obyek berupa tanah SHM.

Majelis Hakim dalam putusannya menyatakan bahwa lelang terhadap obyek sengketa yang dilaksanakan oleh tergugat IV (KPKNL Malang) pada tanggal 20 Oktober 2011 sebagaimana tercantum dalam Risalah lelang

Nomor 1042/2011 tanggal 20 Oktober 2011 tidak mempunyai kekuatan hukum. Hal ini berarti lelang yang telah dilakukan tersebut batal demi hukum, sehingga risalah lelang harus dibatalkan. Padahal dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 dijelaskan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Adanya putusan Pengadilan Negeri yang membatalkan lelang, sangatlah merugikan pihak pemenang lelang.

¹⁴ Para pihak tidak berkenan untuk disebutkan namanya, sehingga para pihak hanya ditulis dengan menggunakan inisial nama.

_10

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

B. RUMUSAN MASALAH

- 1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang sebagaimana diatur dalam hukum positif Indonesia maupun ditinjau dari risalah lelang?
- 2. Apa dasar pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr tentang pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan telah sesuai dengan hukum positif Indonesia?

11 C. TUJUAN PENELITIAN

- Untuk mengidentifikasi dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang sebagaimana diatur dalam hukum positif Indonesia maupun ditinjau dari risalah lelang;
- Untuk menganalisis dasar pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr tentang pembatalan lelang eksekusi hak tangggungan berdasarkan hukum positif Indonesia.

D. MANFAAT PENELITIAN

1. Manfaat Teoritis

Untuk menambah pengetahuan di bidang hukum ekonomi dan

bisnis terutama tentang perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang sebagaimana diatur dalam hukum positif Indonesia maupun ditinjau dari risalah lelang serta mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam memutus sengketa terkait lelang eksekusi hak tangggungan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Pemerintah

Sebagai bahan referensi dan pertimbangan bagi pemerintah atau instansi terkait dalam mengeluarkan kebijakan dan peraturan terkait

12

perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang.

b. Bagi Masyarakat

Memberikan informasi kepada masyarakat, khususnya bagi masyarakat pengguna layanan jasa lelang terkait perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang, dan memberikan kepastian hukum kepada pemenang lelang.

c. Bagi Penulis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan khususnya terkait dengan perlindungan hukum pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

Bab I : Pendahuluan

Berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II : Kajian Pustaka
Pada bab ini dijelaskan mengenai teori-teori dan
beberapa hal yang berkaitan dengan materi karya

ilmiah skripsi yang dibahas.

13

Bab III: Metode Penelitian

Pada bab ini memaparkan mengenai metode yang digunakan dalam melakukan penelitian. Antara lain mengenai pendekatan, jenis dan sumber bahan hukum, teknik memperoleh bahan hukum, serta teknik analisis bahan hukum.

Bab IV: Hasil Dan Pembahasan

Pada bab ini disampaikan hasil dari penelitian yang telah dilakukan, serta hasil analisis bahan hukum yang telah diperoleh selama melaksanakan penelitian.

Bab V: Penutup

Pada bab terakhir ini, disampaikan kesimpulan dari apa yang

telah diteliti, serta diberikan saran mengenai apa yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini.

BAB H

KAJIAN PUSTAKA

A. KAHAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM

Hukum memiliki fungsi yang salah satunya adalah memberikan perlindungan kepada warga masyarakat, terutama yang berada dalam posisi yang lemah akibat hubungan hukum atau kedudukan hukum yang tidak seimbang. Secara gramatikal, perlindungan berasal dari kata lindung yang berarti mendapatkan dirinya di bawah sesuatu supaya tidak terlihat. Arti perlindungan adalah segala upaya untuk melindungi subyek tertentu, juga dapat diartikan tempat berlindung dari segala jenis sesuatu yang menganc am. 15

Menurut Satjipto Rahardjo sebagaimana dikutip oleh Susanti Adi Nugroho, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Adnan Buyung Nasution berpendapat bahwa, perlindungan hukum adalah melindungi harkat dan martabat manusia dari pemerkosaan, yang pada dasarnya serangan hak pada orang lain itu

termasuk telah melanggar aturan norma hukum dan undang-undang.

14

15

Pendapat lain dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon'',
Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum selalu terkait dengan
dua kekuasaan, yaitu kekuasaan yang selalu menjadi perhatian, yakni
kekuasaan pemerintah dan kekuasaan ekonomi. Dalam hubungannya
dengan kekuasaan, permasalahan perlindungan hukum adalah menyangkut
perlindungan hukum bagi rakyat (yang diperintah) terhadap yang
memerintah (pemerintah). Sedangkan permasalahan perlindungan ekonomi
adalah perlindungan terhadap pihak yang lemah terhadap pihak yang kuat.
Kaitannya dengan itu, lebih lanjut Hadjon membedakan menjadi dua
macam yakni:

rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (inspraak) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang defmitif. Dengan demikian perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindakan pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan perlindungan hukum tersebut, pemerintah didorong untuk bersikap

¹⁵ Anonimous, **Kamus Besar Bahasa Indonesia**, Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta, 2008, hlm 288.

¹⁶Susanti Adi Nugroho, **Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau Dad Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya,** Kencana, Jakarta, 2011, hlm 11.

- hati-hati dalam pengambilan keputusan.
- b. Perlindungan hukum represif adalah upaya untuk perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan, baik peradilan umum maupun peradilan administrasi negara. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Philipus M. Hadjon, **Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara,** Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm 18.

¹⁸ Philipus M. Hadjon, op.cit. hlm 2

16

Dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1998 tentang Perlindungan Konsumen memberikan pengertian tentang perlindungan konsumen yaitu segala upaya untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.¹⁹ Oleh karena itu perlindungan konsumen mengandung aspek hukum. Materi yang mendapat perlindungan konsumen bukan sekedar fisik saja melainkan juga hak-hak yang bersifat abstrak. Perlindungan konsumen sesungguhnya identik dengan perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap hak-hak konsumen. Dalam konteks pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, pemenang lelang adalah sebagai pembeli atas barang tidak bergerak yang diperjualbelikan secara lelang. Secara tidak langsung pemenang lelang baik orang perseorangan ataupun badan hukum adalah sebagai konsumen. Sehingga pemenang lelang berhak untuk mendapatkan perlindungan perlindungan hukum atas obyek yang telah dibelinya.

B. KAMAN UMUM TENTANG LELANG

1. Pengertian Lelang

Vendu Reglement (Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 diubah dengan Stbl. 1940 Nomor 56) yang masih berlaku saat ini sebagai dasar hukum lelang menyebutkan "Penjualan umum atau openbare verkoopingen verstaan veilingen en verkoopingen van zaken, welke in het openbaar by opbod, afslag of inschrijving worden gehouden, of waarbij aan daartoe

¹⁹ Ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1998 tentang Perlindungan Konsumen.

17

gestelde, dan wel tot die veilingen of verkoopingen toegelaten personen gelegenheid wordt gegeven om te bieden, temijnen of in te schrijven", atau dapat diterjemahkan dalam bahasa Indonesia yakni "Penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan benda-benda yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan, atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.^{2°} Pengertian openbare verkoopingen adalah pelelangan dan (en) penjualan benda yang dijual di muka

umum. Kata "en" di sini menunjukkan bahwa yang pertama-tama dimaksud Vendu Reglement sebagai lelang adalah pelelangan, kemudian baru diklasifikasikan lagi dengan penjualan barang (menunjuk secara khusus barang). Dengan demikian, pada dasamya peraturan ini melihat bahwa lelang juga berlaku baik pada penjualan barangbarang maupun pada lelang pembangunan proyek-proyek tertentu. Jadi menurut Vendu Reglement, lelang juga termasuk pemborongan pekerjaan (tender).²¹

Pengertian lelang menurut pendapat **Polderman** (sebagaimana dikutip oleh **Rochmat Soemitro**) dalam disertasinya tahun 1913 berjudul "Het

Purnama T. Sianturi, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, Mandar Maju, Bandung, 2008, him 52.
 Ida Novianti, Penjualan Secara Umum I (Modul Pada Program Diploma III

18

Openbare aanbod" menyebutkan bahwa penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Polderman selanjutnya mengatakan bahwa syarat utama lelang adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual. Dengan demikian syarat lelang adalah 3 (tiga) yakni penjualan umum hams selengkap mungkin (volledigheid), ada kehendak untuk mengikat diri, dan bahwa pihak lainnya yang akan

²¹ Ida Novianti, **Penjualan Secara Umum I (Modul Pada Program Diploma III Keuangan Spesialisasi Pengurusan Piutang Dan Lelang Negara),** Departemen Keuangan Republik Indonesia, Jakarta: Badan Pendidikan Dan Latihan Keuangan Pusdiklat Keuangan Umum, 1996, hlm 18.

mengadakan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.²² Peraturan teknis mengenai pelaksanaan lelang yang sag ini berlaku adalah Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 1 angka 1 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. Para Pihak Dalam Lelang

Dalam lelang terdapat beberapa pihak yakni pejabat lelang, penjual, peserta lelang, dan pembeli. Pejabat lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.²³ Penjual adalah

²² Rochmat Soemitro, **Peraturan Dan Instruksi Lelang (Edisi Kedua),** Eresco, Bandung, 1987, hlm 106.

19

perseorangan, badan atau instansi yang berdasarkan peraturan perundangundangan atau perjanjian berwenang melakukan penjualan secara lelang. Penjual disebut juga pemohon lelang, yaitu orang/badan yang mengajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan

²³ Pasal 1 angka 15 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013.

Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) untuk menjual barang secara lelang. Pemohon dapat berstatus pemilik barang atau yang dikuasakan, atau yang karena kuasa undangundang diberi wewenang untuk menjual barang yang bersangkutan. *Vendu Reglement* tidak mengatur mengenai kewajiban dan tanggung jawab penjual. *Vendu Reglement* hanya mengatur hak penjual yaitu menentukan syarat-syarat penjualan (Pasal 21).

Peserta lelang adalah orang atau badan hukum/usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang.²⁴ Pembeli dalam lelang adalah orang atau badan yang mengajukan penawaran tertinggi yang tercapai atau melampaui nilai limit yang disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Sebelum seseorang ditunjuk sebagai pembeli lelang, maka is adalah peserta lelang. Setiap orang dapat menjadi pembeli lelang,²⁵ kecuali orangorang tertentu yang berdasarkan ketentuan dilarang menjadi pembeli lelang.²⁶ Lelang hak tanggungan dilaksanakan berdasarkan Pasal 6 UndangUndang Hak Tanggungan. Adapun pihak-pihak yang terkait dalam lelang eksekusi hak tanggungan adalah ²⁷

20

a. Nasabah debitur, yaitu orang yang telah meminjam uang pada

²⁴ Pasal 1 angka 21 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013.

²⁵ Pasal 6 huruf k Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

²⁶ Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006.

²⁷ Salim H. S., **Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia**, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm 248.

kreditur namun tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan yang disepakatinya;

- b. Kreditur adalah pihak bank atau lembaga lain yang telah memberikan pinjaman uang atau modal kepada nasabah;
- c. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL);
- d. Pihak pembeli barang jaminan, yaitu orang atau badan yang telah membeli atau telah dinyatakan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.

3. Obyek Lelang

Obyek lelang diatur dalam Pasal 6 Vendu Reglement, yang menentukan bahwa :28

"jika perlu pengawas kantor lelang negeri menentukan penjualan barang-barang tidak bergerak, dari perusahaan-perusahaan di atas tanah sewa, kapal yang isinya 20 m³ atau lebih, dan efek-efek dari suatu hari minggu itu".

Dari ketentuan tersebut yang menjadi obyek lelang adalah:

- a. Barang-barang tidak bergerak;
- b. Kapal yang isinya 20 m³;
- c. Efek-efek.

Penjualan obyek lelang harus dilakukan di hadapan pejabat lelang berdasarkan Pasal la *Vendu Reglement*, namun terdapat pengecualian dalam

²⁸ Ketentuan Pasal 6 Vendu Reglement.

ketentuan tersebut. Barang-barang yang tidak perlu dilelang di hadapan pejabat lelang adalah :

- a. Lelang ikan segar;
- b. Lelang yang dilakukan oleh rumah gadai;
- c. Lelang kayu kecil;
- d. Lelang hasil perkebunan atas biaya penduduk Indonesia di tempattempat yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan;
- e. Lelang hewan-hewan tangkapan polisi;
- f. Lelang harta peninggalan anggota tentara yang tidak mempunyai keluarga;
- g. Lelang buku-buku perpustakaan yang dilakukan oleh para anggotanya;
- h. Lelang yang dilakukan oleh juru sita yang berkenaan dengan eksekusi hukuman;
- Lelang cengkih oleh KUD berdasarkan Kepres Nomor 8/1980 jo.
 Memperdag Nomor 29/KP/I 1980;
- j. Lelang atas barang yang dimiliki atau dikuasai oleh negara berdasarkan Inpres Nomor 9/1970;
- k. Lelang cengkih berdasarkan Kepres Nomor 8/1980 itu dimaksudkan untuk melindungi petani produsen cengkih

4. Risalah Lelang

Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan Risalah lelang merupakan jenis perjanjian baku yang ditetapkan oleh pemerintah tentang perbuatan tertentu yaitu perbuatan lelang. Blanko perjanjian jual beli lelang disediakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL), diserahkan kepada pembeli lelang dan penjual untuk disetujui dan tanpa memberikan kebebasannya sama sekali untuk pembeli mempertimbangkan klausul-klausul dalam risalah lelang sebagai syarat-syarat berlaku. Risalah lelang dibuat oleh pejabat lelang. Pejabat lelang membuat akta otentik berupa risalah lelang yang memenuhi unsur-unsur akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 dan 1870 KUBPerdata. Risalah lelang dibuat untuk mencatatkan kesepakatan penjual dan pembeli lelang pada tahap perjanjian *obligatoir*.

²⁹ Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013.

^{3*} M. Yahya Harahap, **Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata**, Gramedia, Jakarta, 1994, hlm 187.

³¹ Mariam Darus Badrulzaman, **Perjanjian Baku (Standar) : Perkembangannya Di Indonesia**, Alumni, Bandung, 1980, hlm 11.

23

Apabila terjadi kesalahan dalam pembuatan risalah lelang, maka hams dilakukan pembetulan. Pembetulan kesalahan dalam pembuatan risalah lelang dapat dilakukan dengan cara :

- a. Pencoretan kesalahan kata, huruf, atau angka dalam risalah lelang dilakukan dengan garis lurus tipis, sehingga yang dicoret dapat dibaca; dan atau
- b. Penambahan/perubahan kata atau kalimat risalah lelang ditulis di sebelah pinggir kiri dari lembar risalah lelang. Apabila tidak mencukupi ditulis pada bagian bawah dari bagian kaki risalah lelang dengan menunjuk lembar dan garis yang berhubungan dengan perubahan itu;
- c. Jumlah kata, huruf atau angka yang dicoret atau yang ditambahkan diterangkan pada sebelah pinggir lembar risalah lelang, begitu pula banyaknya kata/angka yang ditambahkan.

Perubahan ini hanya dapat dilakukan sebelum risalah lelang ditandatangani. Apabila sesudah risalah lelang ditutup dan ditandatangani tidak boleh diadakan perubahan lagi. Penandatanganan risalah lelang dilakukan oleh pejabat lelang pada setiap lembar di sebelah kanan atas dari risalah lelang, kecuali lembar yang terakhir atau pejabat lelang, penjual, dan pembeli, khusus untuk barang tidak bergerak pada lembar terakhir. Pihak

yang berkepentingan dapat memperoleh salinan/petikan/kutipan/grosse dari minuta risalah lelang, yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Lelang. Kepada mereka yang diberikan itu dibebani bea materai. Pihak yang

24

berkepentingan terhadap risalah tersebut adalah pembeli, penjual, dan instansi pemerintah untuk kepentingan dinas.³²

5. Dasar Hukum Terkait Lelang

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang lelang meliputi:

- a. Stb. 1908 Nomor 189 sebagaimana telah diubah dengan Stb.
 Nomor 56 tentang Peraturan Lelang (Vendu Reglement);
- b. Stb. 1908 Nomor 190 sebagaimana telah diubah dengan Stb.1939 Nomor 85 tentang Instruksi lelang (Vendu Instructie);
- c. Stb. 1949 Nomor 390 tentang Peraturan Pemungutan Bea Lelang untuk Pelelangan Umum dan Penjualan Umum (Vendu Salaris), yang mulai berlaku tanggal 29 Desember 1949. Stb. ini terdiri 10 pasal. Halhal yang prinsip diatur dalam Stb. ini adalah besamya bea lelang terhadap benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Bea lelang ini dibebankan kepada pembeli;
- d. Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4
 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta
 Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Kedua ketentuan ini
 mengatur tentang eksekusi hak tanggungan;
- e. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010

tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas

32 Salim H.S., op.cit, hlm 268.

25

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

Peraturan perundang-undangan pada nomor 1 sampai dengan 3 merupakan peraturan perundang-undangan tentang lelang yang berasal dari Pemerintah Hindia Belanda yang sampai saat ini masih berlaku. Berlakunya undang-undang atau Stb. tersebut didasarkan pada Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945. Keberadaan Pasal ini adalah untuk mencegah kekosongan hukum (rechtvacuum).

C. KAMAN UMUM TENTANG HAK TANGGUNGAN

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam membuat perjanjian kredit, bank pada umumnya tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan yang diberikan debitur untuk menjamin kredit yang diperolehnya.³³ Bank dalam menyalurkan kredit tersebut meminta

kepada debitur untuk menyediakan agunan sebagai jaminan untuk mengamankan kreditnya. Tanah merupakan obyek jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan, dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan

³⁵ Munir Fuady, **Hukum Perkreditan Kontemporer-Edisi Revisi,** Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm 43.

26

hak istimewa kepada kreditur. Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dan defmisi tersebut, maka unsur pokok dari hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang;
- Obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai dengan
 UndangUndang Pokok Agraria;
- c. Hak tanggungan dapat dibebankan ataas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda

lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;

- d. Utang yang dijaminkan adalah suatu utang tertentu;
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

2. Obyek Hak Tanggungan

Obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

- ³⁴ Effendi Perangin, **Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit,** Rajawali Pers, Jakarta, 1991, hlm ix.
- 35 Ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

27

- Hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan;
- b. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani dengan hak tanggungan.**

Di samping itu, menurut Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa:

"Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan,tanaman, dan hasil karya yang telah ada dan akan ada yang merupakan satu kesatuan denngan tanahnya, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan."

Jadi selain tanah dan bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya dapat jadi obyek hak tanggungan.³⁷

3. Para Pihak Dalam Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan

a. Pemberi Hak Tanggungan

Dalam Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa:

Di dalam penjelasan dikatakan, bahwa sekalipun dalam Pasal 43 Undang-Undng Pokok Agraria ditentukan, bahwa untuk untuk memindahtangankan hak pakai atas tanah negara diperlukan izin dari pejabat yang berwenang, namun menurut sifanya hak pakai itu memuat hak untuk memindahtangankan kepada pihak lain. Izin yang diperlukan hanyalah berkaitan dengan persyaratan apakah penerima hak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak pakai.

⁵⁷ J. Śatrio, **Hukum Jaminan-Hak Jaminan Kebendaan,** Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2007, hlm 296.

28

"Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan".

Pemberian hak tanggungan obyek yang dijaminkan pada pokoknya adalah tanah, yang menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang bisa mempunyai hak atas tanah adalah baik perseorangan maupun badan hukum (Pasal 21, Pasal 30, Pasal 36, dan Pasal 45

Undang-Undang Pokok Agraria). Untuk masing-masing hak atas tanah sudah tentu pemberi hak tanggungan sebagai pemilik hak atas tanah harus memenuhi syarat pemilikan tanahnya seperti yang telah ditentukan dalam undang-undang. Selanjutnya syarat pemberi hak tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk mengambil tindakan hukum atas obyek yang dijaminkan.

b. Penerima/ Pemegang Hak Tanggungan

Penerima hak tanggungan, yang sesudah pemasangan hak tanggungan akan menjadi pemegang hak tanggungan, dimana is juga adalah kreditur dalam perikatan pokok. Dalam hal ini tidak ada kaitannya dengan syarat pemilikan tanah, karena pemegang hak tanggungan yang memegang jaminan pada asasnya tidak dengan maksud untuk memiliki persil jaminan, akan tetapi nantinya ketika debitur wanprestasi. Namun yang hams

29

memenuhi syarat pemilikan nantinya adalah pembeli dalam eksekusi.³⁸

4. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pemberian hak tanggungan harus dituangkan dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan yang tersirat dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.³⁹ Dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah

- a. Nama dan identitas para pihak;
- Domisili para pihak atau domisili pilihan bagi mereka yang berdomisili di luar negeri;
- c. Penyebutan jelas hutang yang dijamin;
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian mengenai obyek hak tanggungan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang dimaksud dengan dengan "yang dapat dicantumkan dalam APHT" adalah janji-janji yang biasanya diperjanjikan di luar yang diwajibkan. Janji-janji tersebut diperjanjikan dan dimuat dalam APHT. Jika yang wajib dimuat dalam APHT merupakan esensialia hak tanggungan, maka yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak

30

Tanggungan merupakan naturalia dari hak tanggungan.^{4°} Janji-janji tersebut bebas untuk diperjanjikan atau tidak, namun yang pasti pada asasnya janjijanji itu tidak dengan sendirinya/demi hukum berlaku bagi para pihak. Janjijanji yang dimaksud merupakan upaya kreditur untuk

³⁸ Lihat ketentuan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Wetentuan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa "Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

sedapat mungkin menjaga obyek jaminan tetap mempunyai nilai yang tinggi, khususnya nanti ketika eksekusi.

Salah satu perwujudan pemberian kepastian hukum, seperti yang telah disebutkan dalam bagian menimbang pada pembukaan Undang-Undang Hak Tanggungan, adalah adanya kewajiban pendaftaran hak tanggungan sebagai perwujudan dari asas publisitas. Batas waktu pelaksanaan pendaftaran adalah 7 (tujuh) hari setelah penandatangan APHT. Sebagai bukti pendaftran hak tanggungan, pemegang hak tanggungan diberikan Sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

D. KAMAN UMUM TENTANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Sertifikat hak tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan

31

dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat

 $^{^{4^{\}circ}}$ Lihat ketentuan Pasal 11 ayat (2) Undang Undang Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan.41

Salah satu ciri hak tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Lahirnya eksekusi ini adalah disebabkan pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun yang bersangkutan telah diberikan somasi 3 (tiga) kali berturut-turut oleh kreditur. Dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 diatur tentang tata cara eksekusi hak tanggungan yaitu dengan cara 42

1. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dmaksud dalam Pasal 6. Hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan, bahwa apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi pemberi hak tanggungan. Dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu terlebih dulu dari

⁴¹ Adrian Sutedi, op.cit. hlm 118.

⁴² Salim H. S., **Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia,** Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm 190.

32

kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan (Penjelasan Pasal 6 UUHT);

- 2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memeproleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cata dan dengan menggunakan lembaga *parate executive* sesuai dengan Hukum Acara Perdata; atau
- 3. Eksekusi dibawah tangan, yakni penjualan obyek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini memperoleh harga tertinggi.

Hak tanggungan memang dirancang sebagai hak jaminan yang kuat, dengan ciri khas eksekusi mudah dan pasti. Akan tetapi praktiknya tidak demikian. Beberapa ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan tidak tegas, tidak lengkap, serta tidak memperhatikan konfigurasi peraturan dalam sistem hukum yang berlaku, sehingga memicu ketidakpastian.43

BRAWIJAYA

E. KAJIAN UMUM TENTANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Eksekusi hak tanggungan hanya dapat dilakukan berdasarkan sertifikat hak tanggungan, yang seperti surat keputusan hakim, memakai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Lelang eksekusi hak tanggungan adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundangundangan terhadap obyek hak tanggungan berupa tanah berikut atau tidak berikut benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik debitur wanprestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit berikut Akta Notaris Pemberian Hak Tanggungan dan Buku/Sertifikat Hak Tanggungan dari Kantor Pertanahan setempat.44

Pemohon lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah kreditur/pemegang Hak Tanggungan I (Pertama) yang karena Undang-Undang diberi kewenangan menjual barang jaminan debitur wanprestasi. Dalam hal ini, Akta Pemberian Hak Tanggungan harus memuat klausula Pasal 6 jo Pasal 11 (2) huruf e UUHT. Sedangkan untuk lelang berdasarkan Pasal 14 ayat (3) jo. Pasal 20 ayat (1) UUHT yang dilaksanakan melalui *Fiat* (Penetapan) Eksekusi dari Pengadilan, yang bertindak sebagai Pemohon Lelang adalah Pengadilan.

Dalam eksekusi hak tanggungan berdasarkan sertifikat hak tanggungan, dimana eksekusi hak tanggungan dilakukan melalui pelelangan umum, pembeli

* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang, **Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Jaminan Fiducia, dan Gadai,** Malang, Departemen Keuangan Republik Indonesia-Direlctorat Jenderal Kekayaan Negara, 2013, hlm 12.

34

lelang sebagai pemenang lelang yang telah ditetapkan oleh pejabat lelang berdasarkan risalah lelang akan memperoleh obyek hak tanggungan yang telah dijual melalui pelelangan bersih dari semua beban tagihan para pemegang hak tanggungan yang tidak terbayar. Dalam hal hasil lelang tidak cukup untuk membayar semua tagihan yang membebani obyek hak tanggungan yang telah dibeli oleh pemenang lelang, maka tagihan yang tidak terbayar tersebut akan berubah menjadi tagihan yang tidak dijamin dengan hak tanggungan clan menjadi tagihan konkuren.45

F. KAMAN UMUM TENTANG PENGUASAAN BENDA

1. Penguasaaan Benda (Bezit)

Yang dimaksud dengan benda dalam konteks hukum perdata adalah segala sesuatu yang dapat diberikan/diletakkan suatu hak diatasnya, utamanya yang berupa hak milik Istilah *Bezit* berasal dari kata *Zitten* (Belanda), yang secara *letterlijk* berarti menduduki. *Bezit* adalah kedudukan menguasai atau menikmati suatu barang yang

ada dalam kekuasaan seseorang secara pribadi atau perantaraan orang lain, seakan-akan barang itu miliknya Menurut pendapat Salim, bezit adalah suatu keadaan yang senyatanya, seseorang menguasai suatu benda, baik benda bergerak maupun tidak bergerak, namun secara yuridis formal benda itu belum tentu miliknya

⁴⁵ Adrian Sutedi, *op.cit*, hlm 145.

AS BRAW

35

Ini berarti bahwa bezitter hanya menguasai benda secara materiil saja, sedangkan secara yuridis formal benda itu milik orang lain. 46

Menguasai suatu benda mungkin sebagai pemegang saja atau mungkin sebagai orang yang menikmati bendanya. Menguasai benda sebagai pemegang saja, misalnya pada hak gadai. Pemegang benda jaminan tidak boleh menikmati benda jaminan, is hanya menguasai sebagai pemegang saja (holder). Menguasai benda sebagai orang yang menikmati, artinya mengambil manfaat secara materiil, misalnya pada hak memungut hasil, hak pakai dan mendiami, hak sewa. Penguasa benda tidak hanya memegang, melainkan menikmati dan itu adalah hak yang diperolehnya atas suatu benda. 47

Menguasai benda, dapat dilakukan sendiri atau dengan perantaraan orang lain, contoh menguasai benda yang dilakukan sendiri, menemukan intan/emas di tempat galian, menemukan benda berharga di jalan, dan lain- lain. Menguasai benda semacam ini diakui oleh Undang-Undang yaitu tercantum dalam Pasal 1977 ayat (1) KUHPerdata. Menguasai benda yang dilakukan dengan perantaraan orang lain, misalnya hak gadai melalui perantaraan debitur, dalam hak memungut hasil, hak sewa, hak pakai dalam mendiami melalui perataraan pemiliknya Menguasai benda dengan cara ini disetujui oleh pemiliknya berdasarkan perjanjian, jadi diakui oleh hukum.

Salim **H.S., Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW),** Sinar Grafika, Yogyakarta, 2001, hlm 167.

47 Ibid.

Berdasarkan ketentuan Pasal 538 KUHPerdata, penguasaan atas suatu benda diperoleh dengan cara menempatkan benda itu dalam kekuasaan dengan maksud mempertahankannya untuk diri sendiri Ada beberapa cara untuk memperoleh hak kebendaan adalah 48

36

a. Melalui Pengakuan

Benda yang tidak diketahui siapa pemiliknya (res nullius) kemudian didapatkan dan diakui oleh seseorang yang mendapatkannya, dianggap sebagai pemiliknya Contohnya, orang yang menangkap ikan, barang siapa yang mendapat ikan itu dan kemudian mengaku sebagai pemiliknya, dialah pemilik ikan tersebut.

b. Melalui Penemuan

Benda yang semula milik orang lain akan tetapi lepas dari penguasaannya, misalnya jatuh di perjalanan, maka barang siapa yang menemukan barang tersebut dan is tidak mengetahui siapa pemiliknya, menjadi pemilik barang yang diketemukannya.

c. Melalui Penyerahan

Cara ini yang lazim, yaitu hak kebendaan diperoleh melalui penyerahan berdasarkan alas hak (rechts titel) tertentu, seperti jual beli, sewa menyewa, hibah, warisan. Dengan adanya penyerahan maka titel berpindah kepada siapa benda itu diserahkan.

** Purwahid Patrik dan Kushadi, **Hukum Jaminan, edisi revisi,** Pusat Studi Hukum Perdata dan Pembangunan-Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 1985, hlm 119.

37

d. Dengan Daluwarsa

Barang siapa menguasai benda bergerak yang dia tidak ketahui pemilik benda itu sebelumnya (misalnya karena menemukannya), hak milik atas benda itu diperoleh setelah lewat waktu 3 tahun sejak orang tersebut menguasai benda yang bersangkutan. Untuk benda tidak bergerak, daluwarsanya adalah 20 tahun jika ada alas hak dan jika tidak ada alas hak adalah 30 tahun.

e. Melalui Pewarisan

Hak kebendaan bisa diperoleh melalui warisan berdasarkan hukum waris yang berlaku, bisa hukum adat, hukum Islam atau hukum barat.

f. Dengan Penciptaan

Seseorang yang menciptakan benda barn, baik dari benda yang sudah ada maupun sama sekali bare, dapat memperoleh hak milik atas benda ciptaannya itu. Contohnya orang yang menciptakan patung dari sebatang kayu, menjadi pemilik patung itu, demikian pula hak kebendaan tidak berwujud seperti hak paten ataupun hak cipta.

2. Penguasaan Obyek Lelang Benda Tidak Bergerak

Menurut ketentuan Pasal 1977 ayat (1) KUHPerdata, penguasaan berlaku sebagai alas hak yang sempurna (volkomen titel). Dengan demikian, orang yang menguasai benda itu sama dengan pemiliknya Dan unsur-unsur Pasal 538 KUHPerdata terdapat ketentuan cara memperoleh penguasaan itu dengan menguasai benda yang belum atau tidak ada pemiliknya dan

38

menguasai benda yang sudah ada pemiliknya Cara menguasai benda tidak bergerak adalah dengan 49

a. Menguasai benda yang tidak ada pemiliknya, disebut penguasaan

originair atau penguasaan occupation. Memperoleh penguasaan tanpa bantuan orang lain, hanya tertuju pada benda bergerak yang tidak ada pemiliknya (res nullius) kemudian diakui dan dikuasai. Misalnya mengaku dan menguasai ikan di

sungai/laut, rusa di hutan bebas, buah-buahan di hutan belantara, benda di tempat pembuangan sampah, barang bekas yang dibuang oleh pemiliknya, dsb.

b. Menguasai benda yang sudah ada pemiliknya, dengan bantuan orang yang menguasai lebih dulu atau tanpa bantuan orang yang bersangkutan.

Penguasan ini dibedakan menjadi dua yaitu penguasaan *traditio* atau penguasaan *derivatif* dan penguasaan tanpa *levering*.

Penguasaan *derivatif* dilakukan melalui penyerahan benda, misalnya penguasaan dalam hak gadai, hak pakai, hak memungut basil, hak sewa. Penguasaan tanpa *levering* misalnya penguasan benda temuan di jalan, benda orang lain yang hilang.

Menurut ketentuan Pasal 1977 ayat (1) KUHPerdata, penguasaan berlaku sebagai alas hak yang sempurna (volkomen titel). Dengan demikian, orang yang menguasai benda itu sama dengan pemiliknya

Thi Handayani, 2010, **Penguasaan Benda** (*Bezit*) (online), http://trinihandayani.wordpress.com, (08 Agustus 2013).

Ketentuan Pasal 1977 ayat (1) KUHPerdata dibatasi oleh ayat (2), bahwa perlindungan yang diberikan oleh ayat (1) itu tidak berlaku bagi benda-benda yang hilang atau benda curian. Si Siapa yang kehilangan atau

kecurian suatu benda, dalam jangka waktu tiga tahun terhitung sejak hilang atau dicuri bendanya yang hilang berhak meminta kembali bendanya yang hilang atau dicuri dari pemegangnya.



BAB DI

METODE PENELITIAN



A. JENIS PENELITIAN

Penelitian yang dilakukan dalam penulisan karya ilmiah ini adalah penelitian Yuridis Normatif tentang perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang. Penelitian Yuridis Normatif adalah suatu pro sedur ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dari sisi normatifnya yang obyeknya adalah hukum itu sendiri.⁵¹ Pertimbangan yang digunakan dalam menentukan jenis penelitian ini adalah analisis terhadap ketentuan dalam hukum positif Indonesia yang mengatur tentang lelang apakah telah memberikan perlindungan hukum kepada pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang.

B. PENDEKATAN PENELITIAN

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach). Statute approach digunakan untuk meneliti bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas

⁵¹ Johnny Ibrahim, **Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif,** Bayumedia, Malang, 2011, hlm 57.

40

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

C. JENIS DAN SUMBER BAHAN HUKUM

1. JENIS BAHAN HUKUM

- a. Bahan Hukum Primer
 - 1. Vendu Reglement Stb. 1908 Nomor 189;
 - 2. Herzien Inlandsch Reglement (HIR);
 - 3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan Tanah;
 - Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang 4. Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998;
 - 5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan sebagaimana telah diperbarui Lelang dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor

106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan

42

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

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang memberikan penjelasan kepada bahan hukum primer berupa buku-buku, dokumen negara, jurnal ilmiah, laporan-laporan hasil penelitian, makalahmakalah, dan artikel yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang menunjang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus, ensiklopedia, dan lain-lain.

2. SUMBER BAHAN HUKUM

Sumber bahan hukum yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier dalam penelitian ini adalah dengan studi kepustakaan atas bahan hukum yang diperlukan yang kemudian diidentifikasikan dan diklasifikasikan untuk menganalisis dan menjawab

permasalahan.

43

Sumber Bahan Hukum tersebut diperoleh dari:

- a. Pusat Dokumentasi dan Informasi Hukum (PDIH) Fakultas
 Hukum Universitas Brawijaya;
- b. Perpustakaan Umum Kota Malang;
- c. Perpustakaan Pusat Universitas Brawijaya;
- d. Perpustakaan Umum Kabupaten Malang;
- e. Jurnal ilmiah;
- f. Pengumpulan artikel dan kliping koran dari media massa;
- g. Browsing melalui internet.

D. TEKNIK ANALISIS BAHAN HUKUM

Setelah dilakukan pengolahan bahan hukum, maka selanjutnya pengolahan bahan hukum dilakukan secara deduktif, yakni mencari solusi sebagai kesimpulan tentang bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang, serta menganalisis dasar pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr tentang pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan.

E. DEFINISI KONSEPTUAL

- 1. 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. Lelang eksekusi hak tanggungan adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumendokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan terhadap obyek hak tanggungan berupa tanah berikut atau tidak berikut benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik debitur wanprestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit.
- 3. Pemenang lelang adalah pembeli baik orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
- 4. Perlindungan hukum pemenang lelang adalah adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas obyek yang dibelinya melalui lelang, memperoleh obyek dan hak kebendaan atas obyek yang dibelinya, atau dengan kata lain pemenang lelang dapat menguasai obyek lelang yang telah dimilikinya secara yuridis maupun secara materiil.
- 5. Penguasaan obyek adalah hak atas obyek yang dibeli melalui lelang

serta memperoleh obyek dan hak kebendaan atas obyek yang dibeli.

44

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. DASAR PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

1. Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Sebagai Kreditur Preferen

Hak tanggungan lahir dengan sebuah perjanjian. Hak tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa didukung oleh suatu perjanjian (perjanjian kredit) antara debitur dan kreditur. Dalam perjanjian tersebut diatur tentang hubungan hukum antara kreditur dan debitur, baik menyangkut besarnya jumlah kredit yang diterima oleh debitur, jangka waktu pengembalian kredit, maupun jaminan nantinya akan diikat dengan hak tanggungan. Karena hak tanggungan tidak dapat dilepaskan dari perjanjian kredit, sehingga hak tanggungan dikatakan *accessoir* (mengikuti) perjanjian pokoknya.⁵²

Para pihak dalam perjanjian pemberian hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan. Setelah adanya pemasangan hak tanggungan, penerima hak tanggungan akan menjadi pemegang hak tanggungan, dimana is adalah kreditur dalam perikatan pokok. Seperti yang telah diketahui bahwa hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam

52 Adrian Sutedi, op.cit, hlm 167.

45

46

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁵³ Adapun ciri-ciri dari hak tanggungan adalah:⁵⁴

a. droit de preference (Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat 1 Undang-

Undang Nomor 4 Tahun 1996);

- b. droit de suite (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);55
- c. memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas;56
- d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya;
- e. obyek hak tanggungan tidak masuk dalam *boedel* kepailitan pemberi hak tanggungan sebelum kreditur pemegang hak tanggungan mengambil pelunasan dari hasil obyek hak tanggungan (Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

Dalam menjalankan suatu perjanjian khususnya dalam perjanjian kredit, para pihak (debitur dan kreditur) selalu dibebani dua hal, yaitu hak dan kewajiban.⁵⁷ Dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak mendahului daripada

- 55 Ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.
- 54 Adrian Sutedi, op.cit, hlm 165.
- 55 Ketentuan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.
- 56 Asas spesialitas yaitu asas yang mewajibkan dalam muatan akta pemberian hak tanggungan harus mencantumkan ketentuan-ketentuan seperti ditegaskan dalam Pasal 11 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Asas publisitas merupakan asas yang mewajibkan didaftarkannya hak tanggungan pada kantor pertanahan setempat (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
- ⁵⁷ Subekti, **Hukum Perjanjian,** Intermasa, Jakarta, 1987, hlm 29.

47

kreditur-kreditur yang lain (droit de preference) untuk mengambil pelunasan dari penjualan obyek. Kemudian hak tanggungan juga tetap membebani obyek hak tanggungan di tangan siapa pun benda itu berada, ini berarti bahwa kreditur pemegang hak tanggungan tetap berhak menjual lelang obyek tersebut, biarpun telah dipindahkan haknya kepada pihak lain (droit de suite). 58 Dalam hal debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.⁵⁹ Jadi dalam perjanjian kredit, kreditur sebagai pemegang hak tanggungan merupakan kreditur preferen, yaitu kreditur yang mempunyai hak untuk didahulukan dalam pelunasan utang oleh debitur.

2. Hak Dan Kewajiban Dari Pemenang Lelang

Pembeli lelang merupakan orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.⁶⁹ Pemenang dalam lelang eksekusi hak

tanggungan disahkan oleh pejabat lelang dan dimuat dalam risalah lelang. Lelang eksekusi hak tanggungan sebagai suatu perbuatan hukum yang sah menimbulkan hak dan kewajiban terhadap pemenang lelang. Dalam *Vendu Reglement* dan Peraturan Menteri Keuangan terkait pelaksanaan lelang, pemenang lelang

6° Pasal 1 Angka 22 PMK Nomor 106/PMK.06/2013.

4

8 sebagai pembeli yang sah memiliki kewajiban terkait pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Pasal 22 *Vendu Reglement* menegaskan bahwa pemenang lelang harus membayar harga pembelian dan biaya yang menjadi beban pemenang lelang. Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 71 ayat (1) PMK Nomor 106/PMK.06/2013, yang menyatakan:

"Pembayaran harga lelang dan bea lelang harus dilakukan secara tunai/cash atau cek/giro palling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang."

Apabila pemenang lelang belum melaksanakan kewajibannya, pemenang lelang tidak diperbolehkan untuk menguasai obyek. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 67 PMK Nomor 93/PMK.06/2010, yang berbunyi:

"Pembeli dilarang mengambil/menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan."

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

⁵⁹ Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Sehingga hak atas penguasaan obyek lelang baru diberikan kepada pemenang lelang apabila is telah melaksanakan kewajiban pembayaran.

Dalam hal pemenang lelang tidak melaksanakan kewajiban pembayarannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka pejabat lelang akan membuat pernyataan pembatalan pemenang lelang, dan

49

pemenang tersebut tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.⁶¹

Vendu Reglement juga mengatur hak pemenang lelang yang terkait dengan peralihan obyek. Dalam Pasal 42 Vendu Reglement, pemenang lelang berhak untuk memperoleh salinan atau kutipan berita acara yang diotentikkan atau yang saat ini disebut kutipan risalah lelang. Kutipan risalah lelang ini nantinya akan dipergunakan sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama obyek lelang sebagaimana ketentuan Pasal 86 ayat (2) bagian a PMK Nomor 93/PMK.06/2010, bahwa:

"Pembeli memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama atau grosse risalah lelang sesuai kebutuhan."

Peralihan hak melalui risalah lelang juga diatur dalam ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.⁶² Sehingga dalam hal ini, risalah lelang mempunyai kedudukan yang sama dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang biasa dipergunakan sebagai salah satu dasar untuk mendaftar peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan.

⁶¹ Pasal 73 ayat (1) dan ayat (2) PMK Nomor 93/PMK.06/2010 menyatakan bahwa: "Dalam hal pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71, pada hari kerja berikutnya pejabat lelang hams membatalkan pengesahannya sebagai pembeli dengan membuat pernyataan pembatalan. Pembeli yang tidak dapat memenuhi kewajibannya setelah disahkan sebagai pembeli lelang, tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan."

^a Ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

50

Terkait dengan penyerahan dokumen kepemilikan barang, pemenang lelang berhak memperoleh ash dokumen kepemilikan obyek lelang. Dalam hal penjual/pemilik barang menyerahkan ash dokumen kepemilikan kepada pejabat lelang, pejabat lelang harus menyerahkan ash dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada pembeli, paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).63

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI **PEMENANG B**. **LELANG EKSEKUSI** HAK **TANGGUNGAN ATAS PENGUASAAN OBYEK** LELANG DITINJAU DARI HUKUM POSITIF INDONESIA MAUPUN DARI RISALAH

LELANG

1. Perlindungan Hukum Secara Preventif Bagi Pemenang Lelang

Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang

a. Perlindungan Hukum Dalam Vendu Reglement

Perlindungan hukum secara preventif merupakan perlindungan hukum dimana rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang defmitif.64 Berdasarkan Pasal 1 angka 22 PMK

5

1 Nomor 106/PMK.06/2013, pemenang lelang adalah pembeli baik orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. 65 Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan merupakan suatu bentuk perlindungan yang diberikan kepada pemenang lelang sebelum terjadinya suatu sengketa terkait obyek lelang.

Lelang eksekusi hak tanggungan merupakan pelaksanaan dari parate executie hak tanggungan. Parate executie adalah

⁶⁵ Ketentuan Pasal 76 ayat (1) PMK Nomor 93/PMK.06/2010.

⁶⁴ Philipus M. Hadjon, /oc. cit.

pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan. Dalam Pasal 6 UndangUndang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa:

"apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan ini merupakan suatu kewenangan yang bersyarat, yaitu hak tersebut barn ada jika debitur wanprestasi.68

66 Adrian Sutedi, op.cit. hlm 128.

52

Ketika debitur telah cidera janji, kreditur 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 tanggungan. Adapun pihak yang sangat berperan dalam tujuan ini adalah pemenang lelang. Kedudukan pemenang adalah penting, karena melalui pemenang lelang inilah tujuan lelang eksekusi hak

⁶⁶ Ketentuan Pasal 1 angka 22 PMK Nomor 106/PMK.06/2013.

[®] Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

[®] J. Satrio, **Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan-Buku 1,** PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm 231.

tanggungan dapat tercapai. Pemenang lelang yang telah mengikuti proses lelang dan disahkan oleh pejabat lelang, sebenarnya telah membantu dalam alternatif penyelesaian masalah utang piutang antara kreditur dengan debitur. Melalui jual beli lelang, hasil penjualan obyek lelang dapat memberikan pelunasan atas utang debitur, dan kreditur pun juga memperoleh manfaat atas pengembalian kredit tersebut.

Faktanya, pemenang lelang seringkali berada dalam posisi yang sulit karena harus mengalami gugatan terkait pembatalan lelang. Gugatan pembatalan lelang ini jelas berakibat fatal bagi pemenang lelang, karena hal ini berarti menyangkut pembatalan jual beli yang telah dilakukan melalui proses lelang. Jual beli dalam lelang eksekusi hak tanggungan merupakan suatu perbuatan hukum yang sah dan pemenang lelang merupakan pembeli yang sah secara hukum," sehingga tidak adil apabila pemenang lelang tidak diberikan

Adrian Sutedi, *op.cit*. hlm 128.

70 Pasal 1 angka 22 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 menyatakan bahwa pemenang lelang adalah pembeli yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan oleh Pejabat Lelang.

53

perlindungan hukum berupa kepastian hak memperoleh obyek yang telah dibelinya.

Hukum positif yang berlaku atas lelang sampai pada saat

Peraturan Menteri Keuangan sebagai peraturan pokok lelang, Peraturan Menteri Keuangan sebagai peraturan pelaksana, ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan lelang, serta klausul risalah lelang sebagai hukum yang mengatur terhadap jual beli melalui lelang. *Vendu Reglement* mulai berlaku pada tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang. Bentuk peraturan ini reglemen bukan ordonansi yang dapat dianggap sederajat dengan Undang-Undang. *Vendu Reglement* terdiri dari 49 Pasal, di dalamnya memuat ketentuan umum terkait lelang, juru lelang, persiapan lelang, tempat pelaksanaan lelang, waktu pelaksanaan lelang, syarat-syarat penjualan, kewajiban pembeli, serta ketentuan dalam pembuatan berita acara atau yang saat ini disebur sebagai risalah lelang.

Sebuah aturan hukum seharusnya memberikan sebuah kepastian hukum, demikian pula dengan hukum positif yang mengatur tentang lelang. Lelang eksekusi dilaksanakan dalam rangka pelunasan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan. Pejabat lelang hams memenuhi setiap permintaan lelang yang diajukan di Kantor Lelang dalam daerahnya, tidak terkecuali untuk permintaan lelang atas dasar *parate*

⁷¹ Purnama T. Sianturi, op.cit, hlm 50.

⁷² Sumaryono, **Etika Dan Hukum Relevansi Teori Hukum,** Kanisius, Yogyakarta, 2002, hlm 78.

eksecutie sebagaimana ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hal ini sesuai dengan Pasal 7 Vendu Reglement yang menyatakan bahwa "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya." Ketentuan ini memberikan kepastian hukum kepada pemohon lelang/kreditur terkait pelaksanaan lelang.

Selain itu *Vendu Reglement* juga mengatur tanggung jawab pejabat lelang dalam pelaksanaan lelang. Dalam Pasal 40 *Vendu Reglement* menyatakan bahwa "Juru lelang bertanggung jawab atas semua kerugian yang timbul akibat tidak ditaatinya ketentuanketentuan Pasal 37, 38, dan 39." ⁷⁴ Ketentuan dalam Pasal 37, 38, dan 39 adalah mengatur tentang susunan berita acara lelang dan ketentuan dalam pembuatan berita acara lelang. Artinya pejabat lelang bertanggung jawab atas kebenaran isi dari berita acara lelang serta kerugian yang dapat ditimbulkan atas berita acara tersebut. Namun jika

⁷³ Ketentuan Pasal 7 Vendu Reglement.

Pasal 37 Vendu Reglement memuat tentang bagian-bagian dan ketentuan dalam berita acara. Dalam Pasal 38 Vendu Reglement menyatakan bahwa: "Setiap halaman berita acara, kecuali hlmaman terakhir, harus disahkan oleh tanda tangan juru lelang atau kuasanya. Berita acara tersebut ditandatangani oleh juru lelang atau kuasanya, dan oleh orang yang untuknya permohonan penjualan itu diadakan; jika is tidak ingin turut-serta menandatanganinya atau tidak hadir pada waktu penutupan berita acara, maka hlm itu hams dinyatakan dalam berita acara. Pencantuman bahwa penjual tidak mau melakukan penandatanganan atau tidak hadir, berlaku sebagai penandatanganan."

Dalam Pasal 39 *Vendu Reglement* menyatakan bahwa: "Tidak diperbolehkan membuat perubahan atau tambahan dalam berita acara, kecuali pada bagian margin (pinggir) atau, jika di situ tidak terdapat tempat kosong, langsung sebelum tempat tanda tangan berita acara, dengan menunjuk hlmaman dan baris yang bersangkutan. Tidak boleh diadakan peneoretan atas kata-kata, huruf-huruf atau angka-angka yang tertera dalam berita acara, kecuali dengan garis tipis sedemikian rupa, sehingga apa yang tadinya tertulis di situ tetap dapat dibaca. Banyaknya kata, huruf dan angka yang digaris, harus

dicantumkan di bagian margin hlmaman kertas. Semua yang menurut pasal ini ditulis pada bagian margin berita acara, harus ditandatangani oleh para penandatangan berita acara."

55

dianalisis, berdasarkan Pasal 7, Pasal 35, dan Pasal 40 *Vendu Reglement*, 75 tidak mengatur tanggung jawab pejabat lelang atas kebenaran obyek lelang yang dijual dan juga penyerahan obyek lelang. Sehingga ketentuan ini tidak mencerminkan adanya asas kepastian hukum bagi pemilik obyek maupun bagi pembeli/pemenang lelang.

Terkait tanggung jawab penjual dalam lelang, *Vendu Reglement* tidak mengatur mengenai kewajiban dan tanggung jawab penjual. Peraturan ini hanya mengatur hak penjual dalam menentukan syaratsyarat penjualan. Dengan adanya ketentuan ini, artinya memberikan kepastian hukum terhadap pemilik obyek atau penjual. Syarat-syarat penjualan ditentukan oleh pemilik obyek atau penjual agar terjamin haknya dalam memperoleh kepastian pembayaran. Di sini asas kepastian hukum lebih ditujukan untuk melindungi pemilik obyek atau penjual daripada pemenang lelang.

Perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan diberikan oleh *Vendu Reglement* dalam hal terkait peralihan obyek lelang. Dalam Pasal 42 *Vendu Reglement* menyatakan bahwa pemenang lelang berhak memperoleh salinan atau kutipan berita acara yang diotentikkan, atau yang

saat ini disebut sebagai

⁷⁵ Pasal 7 Vendu Reglement menyatakan bahwa "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya."

Pasal 35 *Vendu Reglement*: "Dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan olehjuru lelang atau kuasanya, selama pernjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri "

Pasal 40 *Vendu Reglement*: "Juru lelang bertanggung jawab atas semua kerugian yang timbul akibat tidak ditaatinya ketentuan-ketentuan pasal 37, 38 dan 39."

76 Pasal 21 Vendu Reglement menyatakan bahwa syarat penjualan ditentukan oleh penjual.

56

risalah lelang. Kutipan risalah lelang ini nantinya akan dipergunakan sebagai akta jual beli dalam hal peralihan obyek lelang sebagaimana juga telah diatur dalam Pasal 86 ayat (2) bagian a PMK Nomor 93/PMK.06/2010.⁷⁷ Adanya ketentuan ini memberikan asas kepastian hukum atas peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pemenang lelang.

Secara umum Vendu Reglement hanya mengatur tentang penyelenggaraan lelang, juru lelang atau saat ini disebut sebagai pejabat lelang, bagian-bagian serta isi dari risalah lelang. Namun Vendu Reglement ternyata tidak mengatur ketentuan yang mencerminkan asas kepastian hukum bagi pemenang lelang.

b. Perlindungan Hukum Dalam Peraturan Menteri Keuangan Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010

Selain Vendu Reglement sebagai peraturan pokok

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

⁷ Ketentuan Pasal 86 ayat (2) bagian a PMK Nomor 93/PMK.06/2010 menyatakan bahwa Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan.

57

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

Peraturan teknis pelaksanaan lelang ini mengacu kepada *Vendu Reglement* sebagai peraturan pokok lelang. Tetapi tidak semua Pasal dalam *Vendu Reglement* diimplementasikan dalam peraturan teknis ini. Peraturan teknis ini telah menyesuaikan dengan perkembangan hukum yang ada pada saat ini. PMK Nomor 93/PMK.06/2010 terdiri dari 92 (sembilan puluh dua)

Pasal yang dibagi dalam 8 (delapan) bab, masing-masing bab memuat ketentuan umum terkait lelang, pejabat lelang, persiapan lelang, pelaksanaan lelang, risalah lelang, administrasi dan pelaporan, ketentuan peralihan, serta ketentuan penutup.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang dalam peraturan teknis pelaksanaan lelang dapat dilihat dalam Pasal 3 PMK Nomor 93/PMK.06/2010, yang menyatakan bahwa "Lelang yang

58

telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."⁷⁸ Dari rumusan ini telah mencerminkan adanya asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Peraturan ini bersifat teknis, sehingga hanya mengikat para pihak di dalamnya. Berdasarkan studi kasus yang diteliti saat ini, masih terdapat putusan pembatalan lelang atas lelang eksekusi hak tanggungan.

Menurut Satjipto Rahardjo, sebagaimana ditulis oleh Susanti Adi Nugroho, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁷⁹ Pemenang lelang eksekusi hak tanggungan sebagai pembeli yang sah secara hukum, seharusnya mendapatkan perlindungan atas hak-haknya sebagai pembeli dan pemilik

obyek yang barn ketika pemenang lelang telah melaksanakan kewajibannya. Sebagai peraturan teknis, adanya perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan dalam peraturan ini merupakan suatu upaya perlindungan hukum secara preventif oleh pemerintah yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Namun sayangnya perlindungan hukum atas hak milik pemenang lelang eksekusi hak tanggungan dalam jual

Pasal 3 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Susanti Adi Nugroho, *loc.cit.*

59 bell

melalui lelang tidak memiliki kekuatan hukum fmal sehingga masih memungkinkan adanya keberatan ataupun gugatan.

Selain terkait pembatalan lelang, peraturan teknis tentang petunjuk pelaksanaan lelang juga memberikan perlindungan secara preventif kepada pemenang lelang eksekusi hak tanggungan terkait dokumen kelengkapan dalam proses lelang, keabsahan obyek lelang, serta memberikan perlindungan hukum kepada pemohon lelang (kreditur). Dalam Pasal 12 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 menyatakan bahwa :

"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang".

Legalitas formal subyek dan obyek lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang/penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang/penjual (subyek lelang) dengan barang yang akan dilelang (obyek lelang), sehingga meyakinkan pejabat lelang bahwa subyek lelang berhak melelang obyek lelang, dan obyek lelang dapat dilelang.^{8°}

Dan ketentuan Pasal 12 tersebut secara tidak langsung telah memberikan asas kepastian hukum terhadap pembeli/pemenang lelang.

8° Pasal 1 angka 23 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Sebelum melaksanakan lelang, pejabat lelang telah melakukan analisis yuridis terhadap dokumen persyaratan lelang, sehingga lelang dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Terkait keabsahan obyek lelang, diatur dalam Pasal 16 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) PMK Nomor 93/PMK.06/2010 yang menyatakan :

- (1) Penjual/pemilik barang bertanggung jawab terhadap:
 - a. keabsahan kepemilikan barang;
 - b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
 - penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak; dan
 - d. dokumen kepemilikan kepada Pembeli.
 - (2) Penjual/pemilik barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang.

(3) Penjual/pemilik barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang.

Pasal ini mencerminkan adanya asas kepastian hukum terhadap pembeli/pemenang lelang, karena penjual/pemilik obyek yang bertanggung jawab atas keabsahan obyek dan dokumen persyaratan lelang, bahkan membebankan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul dari ketidakabsahan obyek dan dokumen persyaratan lelang terhadap penjual/pemilik obyek.

Terkait penguasaan obyek, peraturan teknis ini juga memberikan perlindungan preventif kepada pemilik obyek. Berdasarkan Pasal 67 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 bahwa pembeli

61

dilarang mengambil/menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan. Dalam ketentuan ini menegaskan pemenang lelang untuk melaksanakan kewajibannya agar dapat menguasai obyek. Pasal ini telah mencerminkan adanya kepastian hukum bagi pemilik obyek dan penjual (kreditur) atas pelunasan jual beli dalam lelang oleh pemenang lelang.

Dalam Bab V Pasal 77 sampai dengan Pasal 88 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah mengatur tentang tata cara pembuatan risalah lelang. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) sebagai instansi yang memiliki kewenangan untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan bertanggung jawab atas kerugian karena tidak ditaatinya ketentuan dalam pembuatan risalah lelang sesuai dengan ketentuan Pasal 40 *Vendu Reglement*. Namun dalam peraturan teknis ini tidak mengatur tanggung jawab Kantor Lelang terkait kebenaran obyek yang dijual melalui lelang maupun penyerahan obyek yang dijual.

c. Perlindungan Hukum Dalam Risalah Lelang

Selain *Vendu Reglement* dan Peraturan Menteri Keuangan tentang Pentunjuk Pelaksanaan Lelang, perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang seharusnya juga terdapat dalam risalah lelang. Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh

62

Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.⁸¹ Risalah lelang berisi jual beli yang didasari kesepakatan dua pihak, dan Pejabat lelang sebagai pejabat umum, hanya menyatakan, menyaksikan dan mengesahkan.

Risalah lelang memiliki fungsi terkait dengan keabsahan suatu tindakan hukum berupa kesepakatan penjual dan pembeli lelang dalam bentuk tertulis. Risalah lelang merupakan

perjanjian formil, dalam Pasal 37-39 Vendu Reglement mengatur bahwa perjumpaan kehendak antara penjual dan pembeli lelang harus dituangkan ke dalam bentuk tertentu atau dikaitkan dengan formalitas tertentu. Jika tidak memenuhi syarat menuangkan perjanjian formil ke dalam bentuk yang ditetapkan undang-undang, maka akibat hukumnya adalah kebatalan.

Risalah lelang merupakan perjanjian baku yang bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang, bentuk tertentu ditujukan untuk menjamin dan menciptakan kepastian hukum. Risalah lelang memiliki 3 (tiga) unsur akta otentik yaitu :

- 1) bentuk risalah lelang ditentukan dalam Pasal 37, 38, dan 39 Vendu Reglement;
- 2) risalah lelang dibuat di hadapan pejabat lelang selaku pejabat

umum sesuai dengan Pasal la Vendu Reglement;

3) risalah lelang harus dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang di wilayahnya sesuai Pasal 7 Vendu Reglement.

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

Risalah lelang dibuat untuk mencatatkan kesepakatan penjual dan pembeli lelang pada tahap perjanjian obligatoir. Untuk itu pejabat lelang bertanggung jawab atas keotentikan risalah lelang sehubungan

dengan 82

- Risalah lelang yang mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah. Risalah lelang yang memenuhi unsur-unsur akta otentik diatur dalam Pasal 1868 dan 1870 KUHPerdata.
 Risalah lelang memiliki tiga unsur akta otentik yang disyaratkan dalam Pasal 1868 KUHPerdata, yaitu:
 - a. Bentuk risalah lelang yang telah ditentukan dalam Pasal

37, 38, 39 Vendu Reglement;

b. Risalah lelang dibuat dihadapan pejabat lelang selaku

pejabat umum sesuai Pasal la Vendu Reglement; dan

c History

di wilayahnya sesuai Pasal 7 Vendu Reglement.

2) Risalah lelang yang mempunyai kekuatan pembuktian formal (formele bewijskracht).

Pejabat lelang bertanggung jawab membuat risalah lelang yang menjamin kebenaran/kepastian tanggal lelang, tanda tangan para pihak dalam risalah, identitas dari orang-orang yang hadir dalam pelaksanaan lelang yaitu penjual, peserta lelang, dan pembeli lelang, demikian juga tempat diadakan penjualan lelang. Penjual

Purnama T. Sianturi, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm 126.

64

menerangkan apa yang tercantum di dalam dokumen

persyaratan lelang, sedangkan kebenaran dari keteranganketerangan itu sendiri hanya pasti pada penjual. Pembeli juga menerangkan kapasitas dari dirinya, sebagai diri sendiri atau bertindak sebagai kuasa, sedangkan kebenaran dari keterangan tersebut hanya pasti pada pembeli sendiri

3) Risalah yang mempunyai kekuatan pembuktian material (materiele bewijskracht).

Secara materil keterangan yang dimuat dalam Risalah lelang berlaku sebagai yang benar, sehingga bila dipergunakan sebagai bukti di muka pengadilan dianggap cukup dan hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda bukti lainnya. Sehingga ketika terjadi gugatan kepemilikan hak atas apa yang telah tertuang dalam risalah lelang, maka kebenaran dalam risalah lelang tersebut tidak perlu dibuktikan kembali.

Namun risalah lelang ternyata tidak memberikan perlindungan hukum bagi pembeli/pemenang lelang eksekusi hak tanggungan, begitu juga dengan pejabat lelang sebagai pembuat risalah lelang ternyata tidak bertanggung jawab atas kebenaran keteranganketerangan dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan yang terdapat dalam risalah lelang. Hal ini terlihat dalam klausul risalah lelang yang menyatakan bahwa:

65

"Pejabat lelang/KPKNL tidak menanggung atas kebenaran keterangan-keterangan-keterangan yang diberikan secara lisan pada waktu penjualan tentang keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas barang yang dilelang tersebut, seperti luasnya, batas-batasnya, perjanjian sewa menyewa dan menjadi resiko pembeli Penawar/pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawar olehnya. Apabila terdapat kekurangan/kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat, maka penawar/pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik din kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun juga."85

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

Risalah lelang merupakan jenis perjanjian baku yang ditetapkan oleh pemerintah tentang perbuatan tertentu yaitu perbuatan lelang.

85 Salah satu bagian klausul baku dalam risalah lelang. Contoh Risalah Lelang diperoleh dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Malang pada 15 Oktober 2013.

66

Blanko perjanjian jual beli lelang disediakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL), diserahkan kepada pembeli lelang dan penjual untuk disetujui dan tanpa memberikan kebebasannya sama sekali untuk pembeli mempertimbangkan klausulklausul dalam risalah lelang sebagai syarat-syarat berlaku.⁸⁴

Untuk mengurangi resiko yang timbul dalam jual beli melalui lelang, maka pejabat lelang hams berhati-hati dalam melaksanakan lelang baik untuk kepentingan penjual maupun untuk kepentingan pembeli. Pejabat lelang juga hams memberikan informasi yang sejelasjelasnya termasuk tentang obyek kepada pembeli. Kantor lelang/Pejabat lelang sebagai perantara antara penjual dan pembeli dalam lelang eksekusi hak tanggungan bertanggung jawab terhadap pelaksanaan lelang dan ketertiban pelaksanaan lelang, serta bertanggung jawab terhadap penyetoran hasil lelang. Dan sebagai pejabat umum yang membuat risalah lelang, pejabat Lelang bertanggung jawab atas otentiknya Risalah Lelang tetapi tidak bertanggung jawab atas kebenaran obyek.

2. Perlindungan Hukum Secara Represif Bagi Pemenang Lelang

Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang

a. Perlindungan Hukum Dalam HIR

Perlindungan represif menurut **Hadjon** adalah upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan. Eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Yang dapat dieksekusi adalah salinan putusan dan grosse akta (salinan pertama dari akta autentik). Grosse akta dapat dieksekusi karena memuat titel eksekutorial, sehingga grosse akta disamakan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang memuat titel eksekutorial juga dengan demikian dapat dieksekusi. Eksekusi dapat dibedakan menjadi 4 (empat) jenis, diantaranya: 87

- eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang, eksekusi ini diatur dalam Pasal 196 HIR;
- eksekusi putusan yang menghukum orang untuk
 melakukan suatu perbuatan, diatur dalam Pasal 225 HIR;

8 Philipus M. Hadjon, /oc. cit.

* Soedikno Mertokusumo, **Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Permasalahan Dan Hambatan,** UGM Press, Yogyakarta, 1996, hhn 6

⁸⁷ H. Salim H.S., *op.cit.* hlm 189.

** Pasal 196 HIR menyatakan bahwa "jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi keputusan itu dengan damai, maka pihak yang menang memasukkan permintaan, baik dengan lisan, maupun dengan surat, kepada ketua pengadilan negeri yang tersebut pada ayat pertama pasal 195, buat menjalankan keputusan itu. Ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta memperingatkan, supaya is memenuhi keputusan itu di dalam tempo yang ditentukan oleh ketua, yang selama-lamanya delapan hari.

68

- 3) eksekusi riil yaitu merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung. Dalam HIR hanya diatur eksekusi nil dalam penjualan lelang yang terdapat dalam Pasal 200 ayat (11) HIR; dan
- 4) eksekusi parat (parate executie), yaitu pelaksanaan perjanjian tanpa melalui gugatan atau tanpa melalui pengadilan.

 Parate executie ini terjadi apabila seorang kreditur menjual barang tertentu milik debitur tanpa mempunyai titel eksekutorial, diatur dalam Pasal 1155 dan Pasal 1175 ayat (2) KUHPerdata.

Lelang dalam suatu eksekusi obyek jaminan merupakan *executoriale verkoop*, sesuai Pasal 200 ayat (1) HIR, Pasal 216 RBG ayat (1),⁵⁰ setelah penyitaan undang-undang memerintahkan penjualan barang sitaan dengan perantaraan Kantor Lelang. Lelang bukan perjanjian *accessoir*, karena lelang merupakan eksekusi dari perjanjian pokok. Berdasarkan Pasal 20

ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, eksekusi atas benda jaminan tersebut dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:⁹⁹

- 1) Parate eksekusi;
- 2) Titel eksekutorial; dan
- 3) Penjualan di bawah tangan.

→ Pasal 200 ayat (1) HIR, Pasal 216 ayat (1) RBG menyatakan bahwa "penjualan barang yang disita dilakukan dengan perantaraan kantor lelang, atau menurut keadaan, menurut pertimbangan ketua, oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk barang yang tetap maka syarat-syarat yang tersebut ada ayat di atas ini, dipakai bagi penjualan itu."

⁹⁰ H. Salim H.S., *op. cit.* hlm 190.

69

Ciri pokok dari parate eksekusi berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri adalah eksekusi dilakukan tanpa fiat ketua pengadilan. Ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan parate eksekusi. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dalam HIR, perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan adalah terkait dengan pengosongan obyek. Apabila pemenang lelang eksekusi hak tanggungan tidak dapat menguasai obyek yang dibeli melalui proses lelang yang sah demi hukum, maka pemenang lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri untuk pengosongan obyek tersebut. Hal ini terdapat dalam ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR yang berbunyi:

"jika orang yang barangnya dijual itu, enggan meninggalkan barang yang tetap itu, maka ketua pengadilan negeri membuat satu surat perintah kepada orang yang berkuasa menjalankan surat jurusita, supaya dengan bantuan panitera pengadilan negeri, jika perlu dengan pertolongan polisi, barang yang tetap itu ditinggalkan dan

0 dikosongkan oleh orang, yang dijual barangnya itu, serta oleh kaum keluarganya."91

Perlindungan hukum ini merupakan suatu bentuk perlindungan secara represif bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang. Dimana dalam ketentuan ini memberikan asas kepastian hukum bagi pemenang lelang untuk dapat menguasai obyek lelang apabila pemenang lelang tidak dapat menguasai obyek lelang yang telah dibelinya. Dan ketentuan tersebut menunjukkan bahwa HIR telah memberikan perlindungan hukum secara represif terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang.

- C. DASAR PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PUTUSAN

 NOMOR 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr TENTANG PEMBATALAN

 LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
 - Gugatan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang
 Menekankan Pembatalan Lelang Dalam Perkara Nomor
 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr

a. Posisi Kasus

EH adalah peserta lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Malang pada tanggal 20 Oktober 2011. Pemohon lelang

91 Ketentuan Pasal 200 ayat (11) HER.

71

adalah **PT. Bank XX Tbk. Kantor Cabang Kediri,** dengan obyek lelang sebidang tanah Hak Milik nomor 1290 atas nama **JLCH** yang terletak di Desa Sukorejo, Kecamatan Ngasem, Kabupaten Kediri, dengan luas 2695 m² (dua ribu enam ratus sembilan puluh lima meter persegi). Obyek lelang tersebut adalah agunan yang dijaminkan oleh debitur CS.

EH dinyatakan sebagai pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1042/2011 tanggal 20 Oktober 2011. Namun pada tanggal 5 Oktober 2012 EH harus menghadapi gugatan pembatalan lelang terkait lelang tersebut. Penggugat adalah CS (debitur PT. Bank XX Tbk.) dan

istrinya, JC. Tidak hanya EH yang menjadi tergugat, tetapi PT. Bank XX Tbk. Kantor Cabang Kediri, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri, dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Malang juga sebagai tergugat masing-masing adalah tergugat I, III, dan IV.

Dalam gugatannya, **CS** meminta kepada Pengadilan Negeri Kediri untuk membatalkan lelang atau menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah lelang yang dilaksanakan pada tanggal 20 Oktober 2011 oleh **KPKNL Malang.** Penggugat juga meminta sita jaminan atas obyek lelang. Gugatan ini dimenangkan oleh Penggugat, CS, yang putusannya dibacakan pada tanggal 12 Juni 2013.

72 **b. Gambaran Umum Gugatan**

Dalam perkara lelang eksekusi hak tanggungan, **CS** sebagai Penggugat di dalam gugatannya menekankan untuk membatalkan lelang yang telah dilakukan oleh **PT. Bank XX Tbk. Cabang Kediri** dan **KPKNL Malang,** serta melakukan sita jaminan atas obyek lelang tersebut. Adapun isi gugatan **CS** secara rinci yaitu:

- 1) mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
- 2) menyatakan tergugat **I**, tergugat II, dan tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3) menyatakan lelang terhadap obyek sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 20 Oktober 2011 oleh tergugat IV tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah/batal demi hukum;

- 4) memerintahkan kepada tergugat III untuk tidak memindahtangankan (balik nama) terhadap obyek sengketa sebelum gugatan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 5) memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri untuk menunda eksekusi terhadap obyek sengketa sampai gugatan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 6) menyatakan sita jaminan terhadap obyek sengketa sah dan berharga;
- 7) menghukum kepada tergugat I, tergugat II, dan tergugat IV untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng.

73

Dari uraian gugatan tersebut, karakteristik gugatan debitur atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan adalah perbuatan melawan hukum yang berhubungan dengan proses pelelangan dan harga yang terlalu rendah. Perbuatan melawan hukum dalam lelang eksekusi hak tanggungan mencakup pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas karena harga yang terlalu rendah, sehingga bertentangan dengan kewajiban hukum penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat.

Gugatan perkara perbuatan melawan hukum dalam lelang eksekusi hak tanggungan ini mendalilkan adanya kesalahan dan kelalaian dalam proses pelelangan serta pembuatan nilai harga lelang yang lebih rendah dari nilai obyek di pasaran, sehingga mengakibatkan kerugian terhadap

penggugat. Selain gugatan perbuatan melawan hukum, karakteristik dalam gugatan tersebut adalah penekanan pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan oleh **KPKNL Malang.**

c. Putusan Hakim Dalam Perkara Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr

Perkara ini dimenangkan oleh CS sebagai Penggugat. Adapun isi pokok putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr. atas perkara tersebut adalah :

74

- 1) mengabulkan gugatan para penggugat untuk sebagian;
- 2) menyatakan bahwa **PT. Bank** XX **Tbk. Kantor Cabang Kediri** (tergugat I) dan **KPKNL Malang** (tergugat IV) telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat;
- 3) menyatakan lelang terhadap obyek sengketa yang dilaksanakan oleh **KPKNL Malang** pada tanggal 20 Oktober 2011 sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 1042/2011 tanggal 20 Oktober 2011 tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 4) memerintahkan kepada **Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri** untuk tidak memindahtangankan terhadap obyek sengketa sebelum putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 5) menghukum kepada **PT. Bank** XX **Tbk. Kantor Cabang Kediri** (tergugat 1) dan **KPKNL Malang** (tergugat IV) untuk

 membayar biaya perkara;

- 6) menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.
- Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Perkara Nomor
 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr Tentang Pembatalan Lelang Eksekusi Hak
 Tanggungan

a. Dasar Yuridis Pertimbangan Putusan Hakim

Dalam putusan perkara Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr, Pengadilan Negeri Kediri mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian dan membatalkan lelang eksekusi hak tanggungan. Secara

75

umum, dasar yuridis pertimbangan hakim dalam putusan tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang
 (KPKNL) Malang tidak memenuhi standar aturan yang ada dan
 cenderung menabrak nilai-nilai etika proses pelelangan;
- 2) Bahwa pemenang lelang merupakan Pimpinan dari **PT. Bank XX Tbk. Kantor Cabang Kediri** selaku kreditur, oleh karenanya akan dipertimbangakan oleh Majelis Hakim apakah boleh pemenang lelang (tergugat II) menjadi pemenang lelang terhadap obyek jaminan debitur;
- 3) Harga limit obyek lelang yang ditentukan oleh pemohon terlalu rendah, sehingga tidak sesuai dengan harga obyek di pasaran;

- 4) Bahwa kreditur telah melanggar asas-asas dalam lelang yakni asas keadilan;
- Bahwa kreditur telah melanggar prosedur lelang sebagaimana ketentuan dalam Pasal 36 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010;
- 6) 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

76

bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hatihati.

Atas beberapa dasar pertimbangan yuridis tersebut, Pengadilan Negeri Kediri memutus pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan oleh **KPKNL Malang,** dan para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

b. Analisis Dasar Pertimbangan Hakim Dan Implikasi Putusan Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan merupakan penerapan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4

Tahun 1996, dimana apabila debitur cidera janji, kreditur memiliki hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Melalui cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai instansi yang memiliki kewenangan untuk itu. Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL tentu berdasarkan ketentuan perundangundangan 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

77

sesuai dengan hukum positif yang mengatur tentang lelang. Pelaksanaan lelang oleh KPKNL Malang telah sesuai prosedur dalam *Vendu Reglement*, serta peraturan tarns 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.⁹⁴ Apabila terdapat

⁹² Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

⁹³ Adrian Sutedi, op.cit, hlm 128.

kekurangan dalam dokumen-dokumen syarat lelang, maka KPKNL tidak akan melaksanakan proses lelang tersebut.

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

⁹⁴ Ketentuan Pasal 12 PMK 93/PMK.06/2010 menyatakan bahwa : "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memnuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang." Lihat juga ketentuan dalam Pasal 7 Vendu Reglement bahwa pejabat lelang tidak boleh menolak permintaan lelang di daerahnya.

78

Ketentuan Pasal 70 ayat (1) PMK Nomor

93/PMK.06/2010 menyatakan secara tegas bahwa 95

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

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

79

⁹⁵ Lihat ketentuan Pasal 70 ayat (1) PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

untuk mendapatkan perlindungan hukum.

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

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

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

dari Rp.

⁹⁶ Ketentuan Pasal 1 angka 26 PMK Nomor 106/PMK.06/2013.

80

300.000.000 (tiga ratus juta rupiah). Tim penilai merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya ⁹⁷ Hasil penilaian tersebut adalah valid karena tim penilai bersifat independen, bukan dari pihak penjual/kreditur.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) dalam melaksanakan lelang mensyaratkan berbagai dokumen permohonan lelang yang salah satunya adalah terkait dengan penilaian obyek dari penilai independen jika nilai obyek lebih dari Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah). Apabila persyaratan ini tidak dilengkapi oleh pemohon lelang/kreditur, maka kantor lelang tidak akan melanjutkan proses lelang. KPKNL akan memberikan surat pemberitahuan disertai kekurangan berkas pengembalian berkas permohonan lelang yang belum lengkap kepada pemohon lelang/kreditur.98 Sehingga dasar pertimbangan hakim tidak sesuai dengan peraturan teknis yang ada.

Kemudian hakim menyatakan bahwa kreditur telah melanggar asas-asas dalam lelang yakni asas keadilan. Asas

keadilan yaitu dalam proses pelaksanaan lelang hams 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

⁹⁷ Pasal 36 ayat (2) PMK 106/PMK.06/2013.

81

bermasalah dengan jaminan hak tanggungan yang dapat memenuhi asas keadilan. Mengapa demikian, karena lelang akan memecahkan permasalahan utang piutang antara debitur dan kreditur. Hasil dari proses lelang dapat melunasi kewajiban debitur, dan kreditur memperoleh pelunasan utang. Baik debitur maupun kreditur memperoleh pemecahan masalah yang adil dengan adanya lelang eksekusi hak tanggungan.

Hakim dalam dasar pertimbangan selanjutnya menyatakan bahwa tergugat I, tergugat II, dan tergugat IV telah memenuhi salah 1 (satu) unsur perbuatan melawan hukum (PMH). Dalam putusan tersebut, Hakim berpendapat bahwa unsur perbuatan melawan hukum berlaku secara alternatif, sehingga apabila salah satu unsur PMH terpenuhi maka seseorang dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Pertimbangan ini tidak sesuai dengan kaidah hukum yang ada. Rumusan unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 *Bulgerlijk Wetboek* adalah berlaku

⁹⁸ Hasil wawancara dengan Kepala Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Malang, Tedy Indra Kurniawan, pada Senin 14 Oktober 2013.

secara kumulatif. Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 Bulgerlijk Wetboek adalah adanya perbuatan, kerugian, kesalahan, dan hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. 99 Sehingga seseorang atau badan hukum/badan usaha dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila telah memenuhi keempat unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 Bulgerlijk TAS BRAWN Wetboek.

⁹⁹ Lihat ketentuan dalam Pasal 1365 Bulgerlijk Wetboek.

Dalam proses pelaksanaan lelang, bank merupakan pihak yang memiliki hak preferen atas perjanjian kredit yang dibebani oleh hak tanggungan. Sehingga lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh bank adalah sah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hasil dari lelang tersebut juga sebagai pemenuhan atas prestasi debitur yang cidera janji. Tergugat II adalah pemenang lelang, yaitu pembeli dalam lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dinyatakan sah sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Pemenang lelang memiliki hak atas penguasaan obyek lelang dan peralihan obyek lelang apabila pemenang lelang telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang ditentukan oleh peraturan perundangundangan.

Tergugat III adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri, dan tergugat IV adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang. Dua instansi tersebut merupakan instansi yang melaksanakan kewenangannya sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Sehingga perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan kewenangan yang dimiliki instansi tersebut merupakan perbuatan hukum yang sah.

Obyek lelang merupakan obyek yang dibebani hak tanggungan.
Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak
Tanggungan, hak tanggungan adalah: 100

100 Ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

TAS BRA

"hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain."

Fungsi hak tanggungan adalah untuk menjamin utang yang besarnya diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang. Sifat hak tanggungan adalah obyek yang telah diikat dengan hak tanggungan tidak dapat dialihkan kepada siapapun dan hak kreditur sebagai pemegang hak tanggungan tetap mengikuti obyek tersebut dimanapun berada.¹⁹1

Kreditur pemegang hak tanggungan memiliki hak *preferen*, yaitu kedudukan yang diutamakan pelunasannya dari hasil

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

¹⁰¹ Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.
¹⁰² H. Salim H.S., *op.cit.* hlm 97.

4 hukum. Dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak

Tanggungan menyatakan secara tegas bahwa:103

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

8

mendahului dari pada kreditur-kreditur lairmya.

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

Pembatalan lelang berdasarkan putusan pengadilan dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum. Dengan putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan lelang tidak sah atau yang membatalkan lelang, maka perikatan yang timbul dari perjanjian jual bell lelang menjadi hapus. Lelang yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, mempunyai kekuatan hukum dan sah,104 namun hakim dalam putusannya tidak mempertimbangkan kepentingan pemenang

¹⁰³ Ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. 104 Lihat Ketentuan Dalam Pasal 3 PMK Nomor 93/PMK.06/2010.

85

lelang, hanya berdasarkan pro sedur lelang yang dianggap tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan Implikasi terhadap pemenang lelang merupakan suatu perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan, sehingga tidak mengakibatkan adanya perubahan atas hakhak pemenang lelang atas obyek lelang yang dibelinya melalui jual beli lelang. Sehingga pada akhirnya pemenang lelang eksekusi hak tanggungan memperoleh kepastian hukum.

Penjualan lelang adalah perolehan hak yang sempurna, karena obyek yang telah dijual melalui prosedur hukum mulai dari pengikatan kredit hingga pembebanan hak tanggungan. Hal ini seharusnya menjadi dasar yuridis Hakim untuk tidak membatalkan lelang terkait gugatan pembatalan lelang. Implikasi dari putusan yang menyatakan lelang tidak sah atau batal demi hukum adalah :105

1) Akibat hukum terhadap kepemilikan obyek yang dibeli melalui lelang;

Obyek kembali pada keadaan semula, yaitu dalam kepemilikan penggugat, dalam hal ini adalah debitur. Dengan putusan yang menyatakan lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Malang tidak mempunyai kekuatan hukum atau batal demi hukum, maka obyek lelang eksekusi hak tanggungan kembali pada kepemilikan debitur, tapi tetap dalam status obyek jaminan seperti sebelum lelang eksekusi dilaksanakan.

105 Purnama T. Sianturi, op.cit, hlm 353.

86

 Akibat hukum terhadap hak pemenang lelang atas obyek dan hasil lelang;

Apabila putusan pengadilan negeri menyatakan bahwa lelang batal demi hukum, maka hak pemenang lelang akan menjadi berakhir. Hasil lelang juga harus dikembalikan kepada pihak yang menjadi kuasa undang-undang mewakili pemilik obyek sebagai penjual.

3) Akibat terhadap hak penjual atau pihak yang diwakilinya selaku kuasa

undang-undang terhadap obyek dan hasil lelang; Jika lelang dinyatakan batal demi hukum, penjual/kreditur tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit atau kewajibankewajiban tereksekusi lelang atas obyek lelang, sehingga penjual/kreditur hams mengembalikan hasil lelang kepada pemenang lelang.

Demikian juga untuk obyek lelang eksekusi hak tanggungan, kembali ke status sebagai obyek jaminan dalam perjanjian kredit antara kreditur dan debitur.

4) Kewajiban debitur yang menjadi dasar untuk pelaksanaan lelang. Lelang yang dinyatakan batal berdasarkan putusan pengadilan mengembalikan status obyek lelang kepada debitur, pengikatan jaminan dan hutang debitur kembali seperti semula sebelum lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan.

Selain implikasi terhadap pembatalan lelang, putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum juga memberikan implikasi yuridis. Akibat dari

87

perbuatan melawan hukum adalah kerugian dalam arti luas, tidak hanya mengenai kekayaan harta benda seseorang, melainkan juga mengenai kepentingan lain dari seorang manusia yaitu tubuh, jiwa dan kehormatan. Perbuatan melawan hukum menimbulkan perikatan antara si tergugat dengan penggugat, sehingga menimbulkan hak-hak dan kewajiban sebagai akibat

hukumnya. Putusan Pengadilan Negeri yang membatalkan lelang eksekusi hak tanggungan menunjukkan bahwa perlindungan hukum atas hak pemenang lelang eksekusi hak tanggungan dalam jual beli melalui lelang tidak mempunyai kekuatan hukum yang pasti. Adanya putusan ini mengindikasikan bahwa lelang merupakan suatu bentuk jual beli yang memungkinkan terhadap adanya gugatan.

Bank sebagai penerima jaminan hams ikut bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh pemenang lelang atas pembatalan lelang, serta akibat hukum yang timbul berkaitan dengan obyek jaminan. Hal ini dikarenakan bank sebagai pemegang hak tanggungan, memiliki kewajiban untuk memeriksa kebenaran formil maupun kebenaran materiil obyek jaminan ketika melakukan pengikatan kredit. Selain itu dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, bank merupakan penerima hasil dari penjualan obyek jaminan.

Dalam Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa "tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

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

Perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tangungan diberikan oleh Vendu Reglement yang menjadi dasar hukum utama lelang di Indonesia, HIR, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam risalah lelang, tidak memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang. Perlindungan hukum secara preventif diberikan oleh Vendu Reglement terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas peralihan hak obyek dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang memberikan asas kepastian hukum terhadap

pemenang lelang eksekusi hak tanggungan, dimana peraturan teknis ini menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Perlindungan hukum secara represif diberikan oleh HIR dalam hal pengosongan obyek lelang, dimana pelaksanaan pengosongan obyek lelang dapat melalui bantuan Pengadilan Negeri.

2. Dasar pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr tentang pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan tidak sesuai dengan hukum positif Indonesia. Dalam hal ini, Hakim memungkinkan untuk tidak membatalkan lelang karena penjualan lelang merupakan suatu perolehan hak yang sah. Obyek yang dijual melalui lelang telah melewati prosedur hukum mulai dari pengikatan kredit hingga pembebanan hak tanggungan. Adanya pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan oleh putusan pengadilan, mengakibatkan pemenuhan hak preferen yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur pemegang hak tanggungan melalui lelang eksekusi menjadi tidak memiliki kepastian hukum.

B. SARAN

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, saran yang diberikan oleh Penulis terkait perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas kepemilikan obyek lelang adalah sebagai berikut:

- 1. Jual beli lelang merupakan suatu perbuatan hukum yang sah, dimana pemenang lelang sebagai pembeli hams mendapatkan hakhaknya terkait obyek yang diperolehnya. Maka diperlukan adanya perombakan normanorma dalam *Vendu Reglement* dan peraturan teknis pelaksanaan lelang terkait dengan perlindungan hukum bagi pemenang lelang serta pelaksanaan lelang agar tidak menimbulkan celah hukum yang merugikan bagi pihak debitur, kreditur, pemenang lelang, serta pihak-pihak lain yang berkepentingan. Hal ini juga mengingat bahwa norma-norma yang terdapat dalam *Vendu Reglement* sudah tidak relevan lagi dalam perkembangan hukum yang pesat saat ini.
- 2. Untuk mencegah timbulnya permasalahan dalam lelang eksekusi hak tanggungan, maka pejabat lelang sebagai pejabat umum hams cermat dan teliti dalam hal pemeriksaan dokumen-dokumen terkait kelengkapan dan keabsahan obyek lelang.
- 3. Pemenang lelang sebagai pembeli yang sah dalam jual beli lelang, hams
 lebih cermat dan berhati-hati dalam mengikuti lelang eksekusi hak tanggungan. Dalam tahap pra lelang, pemenang lelang eksekusi hak tanggungan sebagai calon pembeli dapat melakukan pemeriksaan obyek/pra *survey*. Kemudian dalam tahap pasca lelang, setelah pembeli ditetapkan sebagai pemenang dalam lelang eksekusi hak tanggungan oleh pejabat lelang serta telah melaksanakan

kewajibannya, pemenang lelang eksekusi hak tanggungan hams memeriksa kelengkapan dokumen-dokumen obyek lelang.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

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

- Anonimous, **Kamus Besar Bahasa Indonesia**, Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta, 2008.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya (Edisi Revisi:Cetakan ke 7), Djambatan, Jakarta, 1999.
- Effendi Perangin, **Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit,** Rajawali Pers, Jakarta, 1991.
- H. Salim, **Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia,** Raja Grafmdo Persada, Jakarta, 2004.
- Ida Novianti, **Penjualan Secara Umum I (Modul Pada Program Diploma III Keuangan Spesialisasi Pengurusan Piutang Dan Lelang Negara),** Departemen Keuangan Republik Indoonesia, Jakarta: Badan Pendidikan Dan Latihan Keuangan Pusdiklat Keuangan Umum, 1996.
- J. Satrio, **Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan-Buku 1,** PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
- J. Satrio, **Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan,** PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.
- Johnny Ibrahim, **Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif**, Bayumedia, Malang, 2011.

- Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang, **Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Jaminan Fiducia, dan Gadai,** Malang,
 Departemen Keuangan Republik Indonesia-Direktorat Jenderal
 Kekayaan Negara, 2013.
- Mariam Darus Badrulzaman, **Perjanjian Baku (Standar):Perkembangannya Di Indonesia,** Alumni, Bandung, 1980.
- M. Yahya Harahap, **Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata**, Gramedia, Jakarta, 1994.
- Munk Fuady, **Hukum Perkreditan Kontemporer-Edisi Revisi,** Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- Purnama T. Sianturi, **Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang,** Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Purwahid Patrik dan Kushadi, **Hukum Jaminan, edisi revisi,** Pusat Studi Hukum Perdata dan Pembangunan-Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 1985.
- Rochmat Soemitro, **Peraturan Dan Instruksi Lelang (Edisi Kedua)**, Eresco, Bandung, 1987.
- Salim H.S., **Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)**, Sinar Grafika, Yogyakarta, 2001.
- Salim H.S., **Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia**, PT. RajaGrafmdo Persada, Jakarta, 2004.
- Soedikno Mertokusumo, **Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Permasalahan Dan Hambatan**, UGM Press, Yogyakarta, 1996.
- Subekti, **Hukum Perjanjian**, Intermasa, Jakarta, 1987.
- Susanti Adi Nugroho, **Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau Dari Hukum Acara serta Kendala Implementasinya,** Kencana,

Jakarta, 2011.

Jakarta, 1990.

Sumaryono, **Etika Dan Hukum Relevansi Teori Hukum,** Kanisius, Yogyakarta, 2002. Tjiptonagoro, **Perbankan Masalah Perkreditan,** Pradnya Paramita,

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Bulgerlijk Wetboek

Herzien Inlandsch Reglement (HIR)

Vendu Reglement

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

SBRAWIUA

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1998 tentang Perlindungan

Konsumen Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang

Perbankan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

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

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

Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2013 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan

SKRIPSI

Deggan Mauli Tobing, **Risiko Hukum yang Terjadi di dalam Perjanjian Kredit Bank dalam Kaitannya dengan Perlindungan Konsumen,** Skripsi Tidak Diterbitkan, Sumatera
Utara, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2008.

INTERNET

Sri Retno Widyorini, 2010, **Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan** (online), <u>www.seratacitya.blogspot.com</u>, (19 September 2013).

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

Trini Handayani, 2010, **Penguasaan Benda** (*Bezit*) (*online*), http://trinihandayani.wordpress.com, (08 Agustus 2013).

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKIIIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Brawijaya, Penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ITA SUCIATI

NIM : 105010100111128

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas/Konsentrasi : Hukum / Hukum Ekonomi Dan Bisnis

Jenis Karya : Skripsi / Artikel Ilmiah

Demi kepentingan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Brawijaya, **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Noneksklusif (Noneksklusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah Penulis yang berjudul:

"PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS PENGUASAAN OBYEK LELANG (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr)"

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** ini Universitas Brawijaya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data *(database)*, merawat, dan mempublikasikan tugas akhir Penulis tanpa meminta ijin dari Penulis selama tetap mencantumkan nama Penulis sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

AS BRAW

Demikian pernyataan ini Penulis buat dengan

sebenarnya. Dibuat di: Malang Pada tanggal : 12 Maret 2014

Yang menyatakan,

ITA SUCIATI

