

AKIBAT HUKUM GUGATAN DAN PERLAWANAN TERHADAP LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Dwi Nugrohandhini^a, Eddy Mulyati^b

ABSTRAK

Undang-undang Hak Tanggungan memberikan kemudahan dan kepastian Pemegang Hak Tanggungan melaksanakan eksekusi melalui pelelangan umum. Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dua cara yaitu *Parate Eksekusi* berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, atau melalui *Fiat Eksekusi* Pengadilan Negeri berdasar Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-undang Hak Tanggungan. Dalam praktiknya kepastian hukum eksekusi hak tanggungan tersebut tidaklah mutlak, Tereksekusi dapat mengajukan Gugatan dan Perlawanan atas eksekusi hak tanggungan. Hal ini menghambat eksekusi bahkan dapat membatalkan lelang yang telah terjadi. Tulisan ini diharapkan memberikan gambaran komprehensif terhadap akibat hukum yang ditimbulkan dari adanya gugatan perdata terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan. Penelitian menggunakan pendekatan yuridis empiris yang bersifat deskriptif analitis, dengan menggunakan data perkara di KPKNL Bandung dikaitkan dengan asas-asas, norma hukum dan peraturan perundang-undangan. Gugatan dan perlawanan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi Pemegang Hak Tanggungan, pembeli lelang dan pihak lain yang terkait eksekusi hak tanggungan. Diperlukan pengaturan hukum acara khusus eksekusi hak tanggungan sehingga memberikan kepastian hukum. Dengan ketentuan yang memenuhi asas kepastian hukum diharapkan lelang hak tanggungan merupakan jalan keluar terakhir bagi Pemegang Hak Tanggungan dalam menyelesaikan masalah dalam hal debitur cedera janji.

Kata kunci: eksekusi; hak tanggungan; lelang.

ABSTRACT

The Underwriting Law provides convenience and certainty that the Underwriting Rights Holder executes through a public auction. Execution of mortgages can be carried out in 2 (two) ways, namely Parate Execution based on Article 6 of the Underwriting Rights Act, or through Fiat Execution of District Courts (Article 14 paragraph (2) and (3). Executed can still file a lawsuit and Resistance against the exploitation of mortgages, which can hinder the execution and even cancel the auction that has taken place. This paper is expected to provide a comprehensive picture of legal inconsistencies arising from a civil claim against the auction of the Mortgage Execution. which is descriptive analytical in nature, using claim data in KPKNL Bandung is associated with legal principles, legal norms, legislation. Claims and resistance give rise to legal uncertainty for Underwriting Rights holders, auction buyers and other parties which is related. As a result of this uncertainty, legal regulations for the specific execution of mortgages and guarantee laws are needed which can provide legal certainty for the execution of mortgage rights. With provisions that meet the principle of legal certainty, it is expected that the mortgage rights auction is the final solution for holders of mortgage rights in resolving problems in the event the debtor is injured in the appointment.

Keywords: *auctio; executie; mortgage rights on land.*

^a Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung, Jl. Asia Afrika No. 114, Bandung 40261, email: dhininoegroho@gmail.com.

^b Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran, Jalan Raya Bandung – Sumedang KM. 21 Jatinangor 45363, email: etty.mulyati@unpad.ac.id.

PENDAHULUAN

Perkembangan dunia usaha, tidak dapat dilepaskan dari dukungan modal yang pada umumnya berasal dari lembaga keuangan yang terdiri dari bank¹ ataupun lembaga keuangan bukan bank. Seiring perkembangan perekonomian Indonesia yang semakin maju maka meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan, yang sebagian besar bersumber dari fasilitas pinjaman atau kredit.² Dalam Pemberian kredit biasanya bank selaku kreditor³ mensyaratkan adanya jaminan yang dapat digunakan sebagai pengganti untuk melunasi utang jika ternyata dikemudian hari debitur cidera janji.

Saat ini jaminan utang berupa tanah dan atau bangunan berdasarkan hak tanggungan lebih banyak digunakan dengan pertimbangan lebih memberikan rasa aman (*secured*) karena nilai agunan relatif stabil dan adanya kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi apabila debitur, cidera janji atau wanprestasi. Nilai agunan berupa tanah dan atau bangunan biasanya akan mengalami peningkatan nilai jual (nilai ekonomis) dari tahun ke tahun terutama di kota-kota besar.

Mengingat pentingnya kedudukan lembaga jaminan dalam mendukung dana perkreditan maka sudah semestinya pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan. Ketentuan tersebut selanjutnya menjadi dasar yuridis diundangkannya UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Undang-undang Hak Tanggungan) yang mulai berlaku secara resmi pada tanggal 9 April 1996.

Undang Undang Hak Tanggungan diharapkan memberikan perubahan yang lebih baik dalam mendukung perkembangan perkreditan dan memberikan kepastian hukum bagi kreditor Pemegang Hak jaminan atas tanah dan bangunan serta adanya fasilitas kemudahan dalam melakukan eksekusi dalam hal debitur Pemberi hak tanggungan cidera janji.

Kreditor Pemegang Hak Tanggungan diberikan kemudahan dalam melaksanakan eksekusi yang pada prinsipnya dilaksanakan melalui pelelangan umum. Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang tentang Hak Tanggungan, memberikan alternatif bagi kreditor untuk melakukan pelunasan piutang berdasarkan Hak Tanggungan dengan cara: (1) Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui

¹ Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan UU No 7 Tahun 1997 tentang Perbankan. Pasal 1 angka 1.

² Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan UU No 7 Tahun 1997 tentang Perbankan, *Op.Cit.*, Pasal 1 angka 11.

³ *Ibid.* Pasal 1 angka 2.

pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan⁴ yang diperkuat dengan janji yang diatur dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, disebut *Parate Eksekusi*. (2) Titel eksekutorial berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan.⁵ (3) Melakukan penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan sebagaimana diatur pada Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan.⁶

Dalam praktik di lembaga perbankan, solusi yang diberikan Undang-undang Hak Tanggungan untuk pelunasan utang melalui mekanisme Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan biasanya menjadi solusi terakhir yang dilakukan oleh kreditor Pemegang Hak Tanggungan apabila debitor Pemegang Hak Tanggungan cedera janji. Namun demikian, segala kemudahan dalam Undang-undang Hak Tanggungan tersebut dalam prakteknya terdapat permasalahan hukum, dengan kata lain pihak kreditor Pemegang Hak Tanggungan mengalami kesulitan untuk mengambil pelunasan piutang menggunakan mekanisme eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Adapun upaya debitor/Pemberi hak tanggungan, pada umumnya bertujuan untuk menunda pelaksanaan lelang atau setidaknya menghambat peminat agar penjualan lelang tersebut tidak ada penawaran. Upaya yang diajukan oleh Pemberi hak tanggungan bervariasi baik dalam bentuk somasi, perlawanan, verzet, membuat pengumuman, gugatan melalui gugatan perdata maupun Tata Usaha Negara (TUN), dan bahkan Kepolisian dapat terlibat dalam permasalahan penyelesaian hak tanggungan berdasarkan pengaduan pihak debitor/Pemberi hak tanggungan dengan alasan adanya perbuatan tidak menyenangkan. Gugatan dan Perlawanan tersebut menghambat eksekusi Hak Tanggungan dan akhir-akhir ini menjadi *modus* yang digunakan para debitor Pemberi hak tanggungan untuk mengulur waktu penyelesaian utang piutang. Gugatan dan Perlawanan juga menjadi salah satu faktor kurangnya minat Pembeli lelang serta menghambat Pemenang lelang menguasai obyek hak tanggungan yang telah dibeli secara sah melalui pelelangan.

Berdasarkan data perkara di Kantor Pelayanan dan kekayaan Negara Lelang Bandung tahun 2015-2018 Gugatan dan Perlawanan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan sebanyak 450

⁴ Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, Pasal 20 ayat (1) huruf a jo. Pasal 6.

⁵ *Ibid.* Pasal 20 ayat (1) huruf b.

⁶ *Ibid.* Pasal 20 ayat (2).

perkara atau sebesar 90 % dari seluruh perkara yang dimiliki KPKNL Bandung.⁷ Secara umum, pokok gugatan terkait pelaksanaan lelang dapat diklasifikasikan sebagai berikut:⁸ Gugatan atas dasar masalah kepemilikan debitor atas obyek hak tanggungan dengan pertimbangan harta bersama, harta waris dan jaminan milik pihak ketiga, Gugatan atas dasar masalah perjanjian kredit antara lain meliputi perjanjian tidak sah/cacat hukum, masa jatuh tempo dan jumlah utang, Gugatan atas dasar kelalaian/kesalahan institusi/lembaga eksekusi selaku kuasa undang-undang dari kreditor (Pengadilan Negeri) yang meliputi kesalahan/ketidakjelasan obyek penyitaan, Gugatan atas dasar masalah pelaksanaan lelang antara lain harga lelang dan pengosongan.

Pihak penggugat adalah orang/badan hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas barang objek lelang dirugikan oleh pelaksanaan lelang diantaranya: Debitor yang menjadi pokok perkaranya adalah terkait harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara/prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya Pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur dan lain-lain. Pihak ketiga antara lain pemilik barang baik yang terlibat langsung dalam penandatanganan perjanjian kredit ataupun murni sebagai penjamin utang yang menjadi pokok perkaranya adalah pada pokoknya hampir sama dengan debitor yaitu harga lelang yang terlalu rendah/jika yang dilelang barang jaminannya sendiri, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit. Ahli waris terkait masalah harta waris, proses penjaminan yang tidak sah. Salah satu pihak dalam perkawinan, terkait masalah harta bersama, proses penjaminan yang tidak sah. Pembeli lelang terkait hak Pembeli lelang untuk dapat menguasai barang yang telah dibeli/pengosongan.

Adapun pihak tergugat diantaranya bank kreditor selaku Pemegang Hak Tanggungan, PUPN, Kantor Lelang, Pembeli lelang, Debitor yang menjaminkan barang, dan pihak-pihak lain yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang termuat dalam dokumenn persyaratan lelang, antara lain, Kantor pertanahan yang menerbitkan sertifikat, Notaris yang mengadakan pengikatan jaminan.

Tulisan ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang komprehensif terhadap permasalahan hukum yang timbul akibat adanya gugatan perdata, yang dapat menghambat lelang eksekusi hak tanggungan, baik yang menunda maupun membatalkan pelaksanaan lelang. Penulis akan memberikan gambaran nyata gugatan perdata yang diajukan terhadap KPKNL Bandung terkait pelaksanaan lelang hak tanggungan. Kemudian akan membahas masalah hukum yang timbul dari Gugatan dan Perlawanan. Beberapa gugatan ini telah diputus oleh Pengadilan yang amarnya

⁷ Data Perkara pada aplikasi System Bantuan Hukum KPKNL Bandung.

⁸ Purnama T Sianturi, "Hal-Hal Penting dalam Gugatan Terkait Lelang", *Media Kekayaan Negara*, tahun 1, edisi 1, 2010.

menunda pelaksanaan lelang atau membatalkan pelaksanaan lelang, hal ini tentu menimbulkan ketidak pastian bagi pihak-pihak yang terkait dengan hak tanggungan.

METODE PENELITIAN

Tulisan ini merupakan hasil penelitian dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris (*empiric legal research*). Penelitian hukum yang didasarkan pada penelitian lapangan atau penelitian data primer untuk memahami gejala hukum yang mencakup dalam masyarakat dikaitkan dengan asas-asas hukum, norma hukum, peraturan perundang-undangan.

Spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk manusia, keadaan/gejala-gejala lainnya. Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode analisis kualitatif, dikaitkan dengan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan yang dilelang.

PEMBAHASAN

Mekanisme Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Lelang memiliki peran yang cukup besar dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat, dengan asas keterbukaan, asas persaingan, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi dan asas akuntabilitas.⁹ Salah satu fungsi lelang adalah menjadi instrumen dalam penuntasan penegakan hukum seperti yang diamanatkan dalam berbagai undang-undang, salah satunya Undang-undang Hak Tanggungan.¹⁰

Dalam praktek penyelesaian eksekusi lelang hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan terdapat 2 (dua) pilihan mekanisme yaitu lelang Pasal 6 berdasarkan hak Pemegang Hak Tanggungan tingkat pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kewenangan sendiri, atau menggunakan mekanisme Pasal 14 ayat (2) dan (3) dengan berdasar titel *eksekutorial* pada Sertipikat Hak Tanggungan yang ber-irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Kedua mekanisme tersebut merupakan instrument yuridis yang bersifat *imperatif* karena secara tegas telah ditentukan dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan prosedurnya harus melalui pelelangan umum dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL (dahulu Kantor Lelang Negara).

Selain kedua mekanisme tersebut, dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-undang Hak Tanggungan juga diatur terdapat mekanisme eksekusi di luar lelang, yaitu penjualan di bawah

⁹ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta: 2016, hlm. 25.

¹⁰ Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, "Naskah Akademis RUU Lelang", 2019, hlm. 10.

tangan yang dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara Pemegang Hak Tanggungan dengan Pemberi Hak Tanggungan.

Pelaksanaan pelelangan umum berdasarkan ketentuan *Vendu Reglement* Stb. 1908 Nomor 189 merupakan kewenangan Kantor Lelang. Adapun salah satu tugas KPKNL adalah melaksanakan lelang eksekusi sebagaimana hal tersebut diatur dalam Pasal 5 PMK Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan: "*Lelang Eksekusi termasuk tetapi tidak terbatas pada:....., Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan,....*"¹¹

Berdasarkan definisi dan batasan dalam Peraturan Lelang tersebut, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah mengatur secara eksplisit lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dan tidak mengatur secara khusus mengenai eksekusi lelang hak tanggungan berdasarkan fiat eksekusi sebagaimana ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf b jo. Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-undang Hak Tanggungan. Hal tersebut disebabkan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan fiat eksekusi Pengadilan Negeri dalam Peraturan Lelang dikategorikan sebagai jenis lelang eksekusi pengadilan yang didasarkan pada pelaksanaan putusan/penetapan pengadilan, sehingga persyaratan formal dokumen permohonan lelang sama dengan lelang eksekusi Pengadilan.

Pemegang Hak Tanggungan yang menggunakan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan harus yakin dan dapat membuktikan lelang eksekusi hak tanggungan memiliki dasar hukum yang kuat, karena apabila terjadi permasalahan hukum maka Pemegang Hak Tanggungan harus bertanggung jawab. Berdasarkan ketentuan tersebut, terdapat beberapa syarat pokok sebagai dasar dilakukannya eksekusi lelang terhadap obyek hak tanggungan, yaitu: debitor cedera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, penjualan harus dilakukan melalui pelelangan umum, mengambil pelunasan dari hasil pelelangan, dan pelelangan tersebut tidak memerlukan persetujuan Pemberi hak tanggungan.

Adapun mekanisme lelang eksekusi berdasarkan titel eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan melalui fiat eksekusi ketua pengadilan tidak diperlukan ketiga dokumen tersebut. Namun, yang dipersyaratkan adalah dokumen yang berkaitan dengan proses eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri. Dalam hal eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan fiat eksekusi Ketua Pengadilan, maka sertifikat hak tanggungan berlaku sebagai pengganti grosse akta sepanjang mengenai hak atas tanah, sehingga proses eksekusinya harus melalui Ketua Pengadilan Negeri. Sebagaimana telah ditegaskan dalam Pasal 20 UU ayat (1) huruf b UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN jo. Pasal 14

¹¹ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Pasal 5.

ayat (2) dan (3) Undang-undang Hak Tanggungan, maka lelang eksekusi hak tanggungan berdasar Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-undang Hak Tanggungan, dilaksanakan menggunakan mekanisme dan prosedur eksekusi biasa berdasar ketentuan hukum acara perdata.

Lelang hak tanggungan melalui KPKNL baik yang berdasar Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan maupun dengan fiat Pengadilan harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL, yaitu pegawai negeri sipil yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.

Tahap Persiapan, Penjual yaitu Pemegang Hak Tanggungan atau Panitera yang bermaksud melakukan penjualan lelang eksekusi harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis disertai dokumen syarat lelang kepada KPKNL untuk dimintakan jadwal penetapan tanggal lelang. Permohonan lelang hak tanggungan berdasar Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan harus diajukan oleh Pemegang Hak Tanggungan pertama dan tidak boleh dikuasakan kepada pihak ketiga termasuk advokat. Terhadap permohonan yang dokumennya lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang, Kepala KPKNL tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut. Ketentuan tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 7 *Vendu Reglement* Stb. 1908 Nomor 189, jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 13 yang mengatur ketentuan: *"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."*

¹²Legalitas formal subyek dan obyek lelang adalah suatu kondisi di mana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Pemohon lelang/penjual dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Pemohon lelang/penjual (subyek lelang) dengan barang-barang yang akan di lelang (obyek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subyek lelang berhak melelang obyek lelang, dan obyek lelang dapat dilelang.¹³

Sebagai konsekuensi dari ketentuan tersebut maka penjual harus bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan barang, dokumen persyaratan lelang dan penyerahan barang obyek lelang dan dokumen kepemilikan. Setelah KPKNL menetapkan jadwal lelang maka penjual wajib mengumumkan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten tempat barang berada. Untuk menjamin transparansi dan publisitas serta menjaring peminat lelang, surat kabar harian disyaratkan memiliki tiras/oplah yang tinggi dan harus dicantumkan dalam halaman utama/regular dan tidak boleh pada halaman

¹² *Ibid*, Pasal 13.

¹³ *Ibid*. Pasal 1 angka 24.

suplemen/tambahan/khusus. Selain itu, Pemegang Hak Tanggungan wajib memberitahukan pelaksanaan lelang eksekusi tersebut kepada debitor/Pemberi hak tanggungan.¹⁴

Pelaksanaan lelang, dilakukan dengan cara peserta lelang mengajukan penawaran secara naik-naik. Selanjutnya, Pejabat Lelang akan mengesahkan seorang penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit sebagai Pembeli. Setelah Pejabat Lelang mengesahkan Pembeli lelang maka Pembeli harus segera melunasi harga lelang dan bea lelang paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Sebelum kewajiban pembayaran lelang dipenuhi, Pembeli lelang dilarang untuk mengambil/menguasai barang yang dibelinya.¹⁵

Seluruh prosedur dan tahapan pelaksanaan lelang tersebut dituangkan oleh Pejabat Lelang dalam bentuk Risalah Lelang yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Gugatan dan Perlawanan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Berdasarkan data perkara di KPKNL Bandung, masalah utama lelang hak tanggungan adalah banyaknya gugatan perdata terhadap pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan.

Upaya gugatan dalam hubungan keperdataan merupakan sebuah keniscayaan karena memang tidak ada peraturan yang melarang untuk mengajukan gugatan dan bahkan pada dasarnya pengadilan tidak diperbolehkan untuk menolak memeriksa gugatan yang masuk. Sebagaimana hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan "*Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib memeriksa dan mengadilinya*". Ketentuan tersebut merupakan konsekuensi dari salah satu asas dalam hukum acara perdata yaitu asas *Ius Curia Novit* yaitu hakim dianggap tahu hukumnya.

Pada prinsipnya, Gugatan dan Perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan merupakan upaya debitor yang bertujuan untuk menunda lelang atau membatalkan lelang. Gugatan dan Perlawanan hak tanggungan diajukan dengan dua dasar yaitu Perbuatan melawan hukum dan cidera janji. Biasanya yang didasarkan perbuatan melawan hukum terkait dengan sengketa tanah, sehingga pembuktiannya tidak sederhana dan memakan waktu. Secara umum, pokok gugatan terkait pelaksanaan lelang dapat diklasifikasikan sebagai berikut:¹⁶

¹⁴ *Ibid*, Pasal 53.

¹⁵ *Ibid*. Pasal 79.

¹⁶ Sianturi, T Purnama, *Op.Cit*, hlm. 28.

1. Gugatan dan Perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga dengan pertimbangan harta bersama, harta waris dan jaminan milik pihak ketiga. Adanya perbuatan melawan hukum pada saat pembebanan hak tanggungan menjadi dasar gugatan ini. Berdasarkan data di KPKNL Bandung, maka tidak adanya persetujuan pembebanan hak tanggungan atas harta bersama merupakan alasan yang banyak digunakan.
2. Gugatan atas dasar masalah perjanjian kredit antara lain meliputi perjanjian tidak sah/cacat hukum, masa jatuh tempo dan jumlah utang. Meskipun Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan cedera janji dasar dilaksanakannya eksekusi hak tanggungan, namun pengertian cedera janji tidak ada dalam Undang-undang Hak Tanggungan. Pengertian cedera janji dasar pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan. Dalam perjanjian kredit, biasanya angsuran diatur secara berkala dalam periode dan besaran tertentu dan tidak dilakukan secara sekaligus. Seringkali Penggugat merasa utangnya belum jatuh tempo tetapi Kreditor telah menyatakan wanprestasi karena berapa bulan berturut-turut Penggugat tidak mengangsur sehingga memenuhi unsur cedera janji dalam Perjanjian Kredit. Dalam hal keadaan cedera janji tidak diatur dalam perjanjian pokok, maka secara yuridis Pasal 1243 KUH Perdata telah menyatakan wanprestasi/cedera janji adalah lalai memenuhi perjanjian, atau tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan, atau tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan. Sebagaimana hal tersebut dikuatkan dalam Pasal 1763 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa debitor dipandang cedera janji apabila tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman dalam waktu yang ditentukan. Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia No. 31/147/KEP/DIR tanggal 12 Nopember 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif, disebutkan Kredit macet (Loss), antara lain apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 270 hari. Selisih perhitungan bunga dan denda juga sering menjadi alasan diajukannya gugatan. Adanya gugatan dengan dasar masa jatuh tempo dan jumlah utang mewajibkan Pemegang Hak Tanggungan membuktikannya di Pengadilan, walaupun tidak menunda pelaksanaan lelang

Pada umumnya dalam upaya penyelamatan kredit, bank dapat memberikan pilihan tindakan berupa: Penjadwalan kembali (*rescheduling*), Persyaratan kembali (*reconditioning*), Penataan kredit (*restructuring*). Tetapi upaya penyelamatan kredit tersebut tidak dapat diberlakukan terhadap setiap kredit bermasalah, namun hanya dilaksanakan secara kasuistis dengan pertimbangan dan kriteria tertentu antara lain upaya restrukturisasi hanya dapat dilakukan terhadap debitor yang masih memiliki prospek untuk memenuhi kewajibannya,

dan bukan untuk menghindari penurunan kualitas kredit atau untuk kepentingan yang bersifat akuntansi pelaporan keuntungan bank yang bersifat sementara. Oleh karena itu, upaya penyelamatan kredit tersebut harus diposisikan sebagai kewenangan yang dimiliki oleh pihak kreditor dan bukan merupakan hak debitor untuk menuntut dilakukan restrukturisasi kredit. Namun demikian, pada kasus perkara Nomor: 63/Pdt.G/2016/PN.Bdg di Pengadilan Negeri Bandung, ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung berpendapat bahwa tindakan restrukturisasi harus dilakukan terlebih dahulu sebelum dilaksanakannya penyelesaian kredit macet melalui eksekusi hak tanggungan. Hal ini menggambarkan belum dilakukannya tindakan restrukturisasi oleh Kreditor menyebabkan eksekusi hak tanggungan tertunda.

3. Gugatan atas dasar kelalaian/kesalahan institusi/lembaga eksekusi selaku kuasa undang-undang dari kreditor (Pengadilan Negeri) yang meliputi kesalahan/ketidakjelasan obyek penyitaan. Penulis menemukan perkara perdata di Pengadilan Negeri Bogor nomor 107/Pdt.G/2016/PN.Bgr yang membatalkan lelang eksekusi hak tanggungan dari PT. Bank Permata melalui fiat eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Bogor. Pertimbangan Majelis Hakim didasarkan adanya perbuatan melawan hukum pada saat peralihan hak objek jaminan sehingga pembebanan hak tanggungan menjadi batal, dan membatalkan eksekusi yang dilakukan Pengadilan Negeri Bogor. Hal ini memperlihatkan tidak hanya eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang rawan gugatan, tetapi lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan fiat eksekusi Pengadilan Negeri pun dapat dibatalkan. Kepastian hukum atas eksekusi hak tanggungan menjadi tidak mutlak selama ada pihak yang dapat membuktikan objek hak tanggungan merupakan hasil dari perbuatan melawan hukum. Dalam putusan ini Pembeli yang beritikad baik menjadi pihak yang sangat dirugikan dan diabaikan.
4. Gugatan dan Perlawanan atas dasar harga lelang dan pengosongan. Gugatan yang didasarkan penentuan nilai limit lelang yang rendah merupakan alasan kedua terbanyak dalam gugatan ke KPKNL. Dalam Peraturan Lelang tersebut telah diatur secara rinci mengenai mekanisme penetapan nilai limit lelang antara lain harus dilakukan penilaian terlebih dahulu dengan tujuan untuk melindungi kepentingan Pemegang dan Pemberi hak tanggungan termasuk para pihak yang berkepentingan.

Pada dasarnya setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit yang menjadi tanggung jawab penjual/pemilik barang, di mana dalam menetapkan nilai limit Penjual/pemilik dapat menggunakan penilai independen berdasarkan kompetensi/keahlian profesional atau penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir yang berasal dari internal penjual di

mana penaksiran dilakukan berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan. PMK 27/KN.06/2016 mengatur Pasal 43 jo. Pasal 44 penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual, yang didasarkan hasil penilaian Penilai atau Penaksir. Penilai adalah penilai independen yang berada diluar penjual, dalam hal nilai limit diatas Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Sedangkan objek lelang dibawah Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dilakukan oleh Penaksir atau penilai internal Penjual.¹⁷

Pada lelang eksekusi hak tanggungan, nilai limit tersebut bersifat tidak rahasia dan wajib dicantumkan dalam pengumuman lelang, sehingga setiap orang sudah mengetahui berapa nilai limit yang menjadi batas minimal (*floor price*) yang dapat diajukan oleh peserta lelang. Nilai limit tersebut dapat diubah oleh Pemegang Hak Tanggungan, jika terhadap obyek hak tanggungan tersebut dilakukan lelang ulang karena sebelumnya tidak laku.

Dengan demikian, secara hukum Pemberi Hak Tanggungan dianggap sudah mengetahui nilai limit karena sifatnya yang tidak rahasia dan tercantum dalam pengumuman lelang. Sehingga, apabila debitor keberatan atau menganggap harganya terlalu murah, seharusnya sejak awal dapat turut memasarkan dan mencari peminat atas obyek hak tanggungan tersebut untuk mendapatkan harga tertinggi sebagaimana yang diinginkannya.

Selain itu, potensi permasalahan hukum terkait nilai limit disebabkan oleh adanya perbedaan nilai aset atas obyek hak tanggungan yaitu nilai hak tanggungan dan nilai limit lelang. Nilai hak tanggungan adalah nilai tertinggi pembebanan atas obyek hak tanggungan yang dijadikan dasar tagihan yang bersifat preferen sebesar nilai hak tanggungan. Pada tahap pembebanan hak tanggungan, biasanya asset dinilai dengan memperhitungkan prospek dan perkembangan usaha, sehingga metode penilaian dalam penetapan nilai hak tanggungan menggunakan pendekatan pasar wajar. Namun, pada saat eksekusi lelang hak tanggungan, dengan pertimbangan adanya unsur paksaan untuk secepatnya merealisasikan pelunasan, risiko finansial dan adanya risiko hukum, maka nilai limit lelang obyek hak tanggungan menggunakan nilai likuidasi. Pada umumnya nilai limit obyek lelang lebih rendah daripada nilai hak tanggungan, sehingga Pemberi Hak Tanggungan merasa keberatan atas nilai limit lelang yang ditetapkan oleh Pemegang Hak Tanggungan. Petitem dari gugatan ini tidak selalu pembatalan lelang, tetapi permohonan ganti rugi karena selisih penilaian dari debitor dengan nilai limit

Gugatan perdata yang didasarkan pada nilai limit yaitu perkara nomor 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg, yang pada tingkat kasasi memenangkan KPKNL dan Pemohon

¹⁷ *Ibid*, Pasal 43 dan 44.

lelang, dengan pertimbangan hukum adanya resiko-resiko yang harus dipertimbangkan, sehingga dapat mengurangi nilai dari objek lelang.

5. Alasan terakhir adalah karena pengosongan, Apabila pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang setelah melunasi harga lelang, maka sesuai ketentuan Pasal 200 HIR, dapat meminta penetapan eksekusi pengosongan ke Ketua Pengadilan Negeri setempat. Tetapi sering sekali penetapan eksekusi pengosongan ini dilawan oleh debitor, sehingga menghambat penguasaan objek lelang. Sebagaimana dapat dilihat dalam putusan 91/Pdt.Bth/2012/PN.BB yang membatalkan penetapan pengosongan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung dan lelang yang telah dilaksanakan. Hal ini membuat Pembeli lelang yang hendak menguasai lelang menjadi kehilangan haknya, menimbulkan ketidakpastian hukum.

Ketidakpastian Hukum Akibat adanya Gugatan dan Perlawanan terhadap Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan

Gugatan perdata dapat berakibat terjadinya penundaan lelang atau pembatalan lelang. Keduanya menimbulkan yaitu dampak yuridis dan dampak ekonomis. putusan hakim menyatakan menunda lelang maka akan berakibat potensi kerugian yang diderita oleh kreditor akan berakumulasi dalam waktu yang relatif lama dan akhirnya akan berdampak ekonomis bagi Pemegang Hak Tanggungan yaitu dengan berlarutnya penyelesaian hukum berdampak terhadap lamanya *recovery* atas sejumlah uang yang telah dikeluarkan sebagai pinjaman. semakin kecilnya peluang untuk mencari Pembeli obyek lelang, karena masyarakat yang berminat akan memperhitungkan biaya yang dikeluarkan untuk penyelesaian perkara.

Dampak yuridis yang terjadi adalah mengakibatkan tidak adanya jaminan kepastian hukum lelang eksekusi Hak Tanggungan. Hal ini tidak sejalan dengan ciri-ciri hak tanggungan sebagaimana yang tersebut dalam Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan. Putusan hakim yang membatalkan lelang mengakibatkan pelaksanaan lelang batal demi hukum. Sudah pasti memberikan akibat yuridis yang sangat serius terhadap eksistensi lelang, yaitu menyangkut obyek lelang, hak kreditor/selaku Pemegangobyek hak tanggungan atas hasil lelang dan utang debitor Pemberi hak tanggungan.

Terkait obyek lelang, adanya putusan pembatalan lelang maka status kepemilikan obyek hak tanggungan yang telah dibeli oleh Pembeli lelang kembali menjadi milik pihak penggugat (Pemberi hak tanggungan). Hak Pembeli atas obyek lelang hak tanggungan menjadi hilang, sedangkan sejumlah uang yang telah disetor sebagai pelunasan hasil lelang harus dikembalikan kepada

Pembeli lelang. Terkait, hak kreditor selaku Pemegang Hak Tanggungan, atas objek lelang menjadi hilang, dengan demikian seluruh uang hasil penjualan harus dikembalikan kepada pihak Pembeli lelang. Sedangkan dampak terkait utang debitor Pemberi hak tanggungan tetap pada posisi semula yaitu memiliki utang kepada kreditor dan belum diselesaikan/dilunasi.

Atas dasar kendala yang bersifat yuridis berupa upaya debitor yang melakukan Gugatan dan Perlawanan dengan berbagai alasan pada akhirnya menyulitkan pemenang lelang pada saat menguasai fisik obyek hak tanggungan yang telah dibeli secara sah. Sebenarnya dalam Pasal 11 ayat (2) huruf J Undang-undang Hak Tanggungan telah memuat janji bahwa Pemberi hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan. Tetapi prakteknya, pengosongan secara sukarela sulit dilakukan dan memerlukan campur tangan pengadilan atau aparat Kepolisian untuk membantu melakukan pengosongan paksa serta memerlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Sampai dengan saat ini, berapa lamanya proses pengosongan dan berapa besarnya biaya yang dikeluarkan oleh Pembeli lelang untuk mengosongkan obyek lelang tidak diketahui secara pasti.

Adanya gugatan perdata terhadap pelaksanaan lelang sebenarnya telah diantisipasi dalam Ketentuan Lelang. Obyek hak tanggungan sudah terjual dan Pembeli telah melunasi harga lelang serta sertipikat hak atas obyek hak tanggungan telah dibalik nama kepada Pembeli, maka secara yuridis tidak ada alasan yang dapat membatalkan Risalah Lelang tersebut. Sebagaimana diatur dengan Pasal 4 PMK Nomor 27/PMK.01/2016 yang berbunyi: "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan". Sedangkan pembatalan sebelum lelang diatur dalam Pasal 27 PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 Pasal 24 yang mengatur bahwa "*Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan.*" Selama tidak ada putusan atau penetapan Pengadilan yang menunda pelaksanaan lelang, maka Pejabat Lelang tetap akan melaksanakan lelang yang telah dijadwalkan.

Berarti adanya Gugatan dan Perlawanan sebelum pelaksanaan lelang tidak selalu dapat menunda pelaksanaan lelang. Khusus lelang hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan hanya gugatan yang diajukan pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, sebagaimana diatur dalam Pasal 27 huruf c PMK 27/PMK.06/2016. Sedangkan untuk gugatan yang diajukan setelah lelang tidak diatur secara khusus dalam Peraturan lelang dan Undang-undang Hak Tanggungan.

Adanya gugatan perdata menimbulkan ketidakpastian hukum. Jika menggunakan teori Roscoe Pound, adanya kepastian hukum memungkinkan adanya "*predictability*". Kedua, kepastian

hukum berarti perlindungan hukum. Dalam hal ini, para pihak yang berperkara dapat dihindarkan dari kesewenang-wenangan penghakiman.¹⁸ Oleh karena itu, adanya peraturan untuk masalah-masalah yang konkrit perlu dijadikan acuan dalam menyelesaikan perkara yang ditangani oleh hakim. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa dalam konteks ini keadilan harus didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku, bukan keadilan di luar ketentuan hukum. Apabila putusan hakim berdasarkan pertimbangan argumentasi yang secara prosedural memang dibolehkan oleh hukum, maka putusan tersebut akan menciptakan kepastian hukum. Meskipun, bukan tidak mungkin putusan itu menimbulkan ketidakadilan secara hukum.¹⁹

Pemeriksaan Gugatan dan Perlawanan di Pengadilan dalam prakteknya bisa memakan bertahun-tahun, mengakibatkan ketidakpastian terhadap status, nilai objek hak tanggungan dan jumlah utang. Lamanya waktu menyebabkan peralihan hak atas objek lelang kepada Pembeli menjadi tertunda. Adanya perkara atas objek hak tanggungan menurunkan nilai objek lelang. Lamanya waktu perkara menyebabkan nilai utang terus bertambah, memberika ketidakpastian atas jumlah utang yang dibebankan hak tanggungan. Kondisi ini yang tidak memenuhi unsur *predictability* dalam teori Kepastian hukum Roscoe Pound. Tidak terpenuhi kepastian hukum menimbulkan tidak adanya perlindungan hukum. Konteks keadilan dalam lelang eksekusi hak tanggungan seharusnya didasarkan pada jaminan kepastian eksekusi yang diamanatkan Undang-undang Hak Tanggungan, terutama jika terjadi peralihan hak kepada Pembeli Lelang. Dengan demikian, jika kreditor meminjamkan uangnya, maka dia merasa pasti hukum akan melindungi kepentingannya, jika debitor tidak atau gagal mengembalikan pinjamannya.

Kepastian hukum dalam lelang diwujudkan dengan dibuatkannya berita acara setelah lelang oleh Pejabat Lelang dalam bentuk Risalah Lelang yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Sehingga kepastian hukum bagi Pembeli atas peralihan objek hak tanggungan menjadi miliknya adalah sah. Adanya putusan atas gugatan lelang yang menyebabkan pembatalan risalah lelang, menyebabkan Pembeli lelang tidak mendapatkan kepastian hukum dari risalah lelang yang dimilikinya.

Terkait kepentingan bagi Pembeli lelang. Sejauh ini, Mahkamah Agung sebenarnya telah mencoba untuk memberikan perlindungan Pembeli beritikad baik, melalui kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa: *"Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli*

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta: 2008, hlm. 58.

¹⁹ *Ibid.*

tanah). Dan Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.” Hal serupa juga berlaku bagi Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, di mana disebutkan pula di dalam butir ke-VIII bahwa “Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa Pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak.”²⁰ Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012 yang kemudian disempurnakan oleh SEMA No. 5/2014, dan SEMA No. 4/2016.

Tetapi kelemahan norma ini hanya diatur dalam bentuk Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA). Peraturan MA atau PERMA pada dasarnya adalah bentuk peraturan yang berisi ketentuan bersifat hukum acara, sedangkan Surat Edaran MA atau SEMA bentuk edaran pimpinan Mahkamah Agung ke seluruh jajaran peradilan yang berisi bimbingan dalam penyelenggaraan peradilan, yang lebih bersifat administrasi.²¹ Norma yang terdapat dalam SEMA No. 4 tahun 2016 menurut Penulis dapat diajukan sebagai masukan rancangan perubahan Undang-undang Hak Tanggungan, sehingga eksekusi hak tanggungan memiliki kekuatan yang mengikat secara hukum.

Pemeriksaan Gugatan dan Perlawanan lelang eksekusi hak tanggungan didasarkan pada Hukum Acara Perdata secara umum, sehingga memakan waktu dan biaya yang dikeluarkan. Saat ini hukum acara yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan hanya cara eksekusi saja, tetapi proses keberatan terhadap pelaksanaan eksekusi tidak diatur khusus. Pengaturan secara khusus prosedur dan waktu keberatan terhadap eksekusi hak tanggungan diharapkan Penulis dapat dijadikan gambaran penyelesaian perkara hak tanggungan tidak terlalu lama, sehingga kepastian hukum atas objek hak tanggungan tidak berlarut-larut.

Demi kepastian hukum bagi kreditor dan debitor diperlukan hukum acara yang khusus Undang-undang Hak Tanggungan. Dalam Undang-undang Hak Tanggungan perlu dimasukan pasal hapusnya hak tanggungan Karen adanya putusan Pengadilan, demi memberikan kepastian bagi para pihak. Dalam Pasal 18 ayat (1) dan (3) Undang-undang Hak Tanggungan hanya mengatur hapusnya hak tanggungan oleh Ketua Pengadilan Ngeri berdasarkan penghapusan peringkat Pemegang Hak Tanggungan, bukan karena adanya putusan yang membatalkan eksekusi hak tanggungan.

²⁰ Widodo Dwi Putro (et a.), “Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik: Perlindungan Hukum Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah”, 2016, <<http://leip.or.id/wp-content/uploads/2016/05/Penjelasan-Hukum-Pembeli-Beritikad-Baik-Hukum-Perdata.pdf>>, [Diakses 28 Desember 2018].

²¹ Henry P. Panggabean, *Fungsi Mahkamah Agung dalam Praktik Sehari-Hari*, Sinar Harapan, Jakarta: 2001, hlm. 144.

PENUTUP

Gugatan dan Perlawanan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan pada prinsipnya tidak menunda pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, tetapi ternyata memberikan dampak yuridis dan ekonomis yang besar. menurut hemat penulis tujuan gugatan terhadap pelaksanaan lelang semata-mata bertujuan untuk mempersulit Pemegang Hak Tanggungan dalam menyelesaikan piutangnya secara cepat, dan merugikan Pembeli lelang yang beritikad baik dalam menguasai obyek hak tanggungan yang sudah dibeli dalam pelelangan umum. Tetapi lamanya proses persidangan membuat ketidakpastian atas nilai objek lelang, dan jumlah utang debitor. Putusan atas Gugatan dan Perlawanan dapat mengakibatkan penundaan lelang yang akan dilaksanakan atau pembatalan lelang yang telah dilaksanakan. Pembatalan lelang mengakibatkan ketidakpastian bagi Pembeli lelang, Pemegang Hak Tanggungan, Pemberi Hak Tanggungn, KPKNL, Kantor Pertanahan, dan pihak ketiga yang terkait karena harus mengembalikan keadaan hukum atas objek hak tanggung kepada keadaan sebelum lelang.

Gugatan dan Perlawanan ini sudah lama menjadi cara untuk mengganggu eksekusi hak tanggungan, sehingga kepastian hukum menjadi tidak ada. Untuk itu diperlukan perubahan Undang-undang Hak Tanggungan yang memasukan unsur hukum acara tentang prosedur keberatan eksekusi lelang, unsur perlindungan hukum akibat eksekusi yang telah dilakukan dan prosedur hapusnya hak tanggungan karena adanya Putusan Pembatalan Eksekusi Hak tanggungan. Diharapkan adanya perubahan ini lebih memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terkait dalam hak tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Henry P. Panggabean, *Fungsi Mahkamah Agung dalam Praktik Sehari-Hari*, Sinar Harapan, Jakarta, 2001.
- Pieter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, edisi Revisi, Bandung, 2013.
- Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011.

Jurnal

Dianawati, Catur Budi et Amin Purnawan, "Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi ke Ketua Pengadilan Negeri", *Jurnal Akta*, volume 4, no 2, 125-32, 2017.

Offi Jayanti. Agung Darmawan, "Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan". *Jurnal Ilmu Hukum*. Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh. <http://www.jurnal.unsyiah.ac.id/kanun>.

Ria Desmawati Rianto (*et.al*), "Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah". *Jurnal Hukum Universitas Brawijaya*, 2017, <<http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/2160>>.

Sondang Simanjuntak, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang atas Objek yang Dibeli Melalui Lelang (studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 121/Pdt.G/2014/PN.MDN)" *Jurnal Universitas Sumatera Utara*. <https://jurnal.usu.ac.id/index.php/premise/article/viewFile/20502/8766>.

Wahyu Pratama, 'Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996', *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 6, Volume 3, 2015.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, diterjemahkan oleh R. Subekti, Pradnya Pramita, Jakarta, 2001.

Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR), S.1848 No. 16, S.1941 No. 44.

Vendu Reglement, Staatsblad. 1908-189 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Agraria.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserat Benda-benda Yang melekat Diatasnya.

Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Peraturan Penjualan Di Muka Umum Di Indonesia, Ordonansi 28 Pebruari 1908, S. 1908-189, berlaku sejak 1 April 1908.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Berita Negara Republik Indonesia tahun 2016 Nomor 270.

Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia No. 31/147/KEP/DIR tanggal 12 Nopember 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif.

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012.

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 5/2014.

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4/2016.

Sumber Lain

Data pada aplikasi System Bantuan Hukum KPKNL Bandung.

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Naskah Akademis Rancangan Undang-undang Pelelangan, 2019.

Erman Rajaguguk, "Perubahan Hukum Indonesia: Persatuan Bangsa, Pertumbuhan.

Ekonomi, dan Kesejahteraan Sosial (1998-2004)", *makalah dalam Peranan Hukum dalam Pembangunan Ekonomi* disusun oleh Hikmahanto Juwana dan Natasya Yunita Sugiastuti, Program Pascasarjana Universitas Krisnadwipayana, Magister Ilmu Hukum, 2010.

Purnama T Sianturi, "Hal-Hal Penting dalam Gugatan Terkait Lelang", *Media Kekayaan Negara*, tahun 1, edisi 1, 2010.

Widodo Dwi Putro, et al, "Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik: Perlindungan Hukum Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah", 2016. <http://leip.or.id/wp-content/uploads/2016/05/Penjelasan-Hukum-Pembeli-Beritikad-Baik-Hukum-Perdata.pdf>, [diakses 28 Desember 2018].