

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI LELANG EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN DENGAN PARATE EKSEKUSI DI KPKNL
PEMATANGSIANTAR ATAS PEMBATALAN PUTUSAN
PENGADILAN**

Oleh : Elisa P Op Sunggu

Pembimbing 1 : Dr. Hayatul Ismi, SH., MH

Pembimbing 2 : Ulfia Hasanah, SH., M.Kn

Alamat : Jln. Wr. Supratman Nomor 22 Pekanbaru

Email : ariosze@yahoo.com- Telepon : 085373674629

ABSTRACT

This study discusses the legal protection for buyers auction of mortgage rights execution with parate execution at Pematang Siantar KPKNL for cancellation of court decisions. This research is motivated by the fact that the cancellation of a court decision on the auction of execution of mortgage rights Article 6 of the Act of Underwriting Rights that has been carried out has resulted in an invalid auction and null and void means that the auctioneer's rights to the auction object will end and certainly cause losses to the auction buyer in good faith who have entrusted the mechanism of purchasing goods through an auction facility. The execution of the auction is carried out with the guarantee of the material rights of the mortgage through the Pematang Siantar KPKNL. The purpose of writing this thesis, namely; First, to find out the juridical review of the execution of Article 6 of the Underwriting Rights execution, secondly, for legal protection for buyers to auction the execution of mortgage rights that are canceled based on a court decision

This type of research can be classified in the type of normative legal research, because in this study the authors conducted research by examining library materials. Data sources used are secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials, using descriptive methods.

From the results of the research problem there are three main things that can be concluded. First, the execution process for the execution of Article 6 of the Underwriting Right Law is not yet fully in accordance with the relevant regulations. Second, legal protection for auction buyers is given in a preventive and repressive manner. Authors' advice, First, the relevant regulations should guarantee legal certainty for all parties, Second, the Judge who decides the dispute should also pay attention to the rights of the auction buyer.

Key Words: Legal Protection – Execution Auction – Mortgage Right – Execution Parate

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kegiatan pembangunan nasional dan pembangunan ekonomi yang berkelanjutan demi tercapainya kesejahteraan umum yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memerlukan dana yang cukup besar. Pemenuhan dana ini biasanya disalurkan dalam bentuk kredit.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT menyebutkan bahwa apabila debitor 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.¹

Pasal ini memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan untuk melakukan eksekusi hak tanggungan. Artinya pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila melakukan eksekusi hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji,²

karena hak dari pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri adalah ketentuan dari undang-undang (*ex lege*).³ Dalam KUHPdata konsep ini dikenal sebagai eksekusi langsung atau *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPdata.

Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 263/PMK.01/2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara menjelaskan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL) mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang dan lelang.⁴

Pada prakteknya lelang eksekusi Pasal 6 UUHT terdapat kendala-kendala dalam pelaksanaannya seperti adanya perlawanan dan keberatan

¹ Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

² Renny Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapai Oleh Perbankan*,

PT. Gramedia Pustaka, Bandung: 1999, hlm. 15.

³ Wawancara dengan Bapak Sumarsono, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematang Siantar, Hari Senin, Tanggal 6 November, 2017, Bertempat di Jalan Sisingamangaraja Nomor 79 Pematangsiantar.

⁴ Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 263/PMK.01/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

debitor/pihak ketiga terhadap lelang eksekusi.⁵

Putusan pengadilan yang menyatakan lelang batal demi hukum menyebabkan risalah lelang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat yang merugikan pembeli lelang yang beritikad baik yang ditetapkan pejabat lelang. Pembeli lelang telah mempercayakan mekanisme pembelian barang melalui sarana lelang yang dianggap lebih aman karena telah melalui serangkaian proses yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Pembeli lelang seharusnya dapat menikmati hasil dari objek lelang yang dibelinya dan mendapat perlindungan hukum, justru tersangkut dalam masalah hukum dan yang menimbulkan kerugian yang lain. Secara yuridis dalam Pasal 4 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah memberikan perlindungan hukum secara preventif dengan menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.

Ketentuan Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia Tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum juga mengatur bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan

yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Selain itu, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 323/SIP/1968 juga menyatakan bahwa suatu lelang yang dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta dimenangkan pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian berjudul **“Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Parate Eksekusi Di KPKNL Pematang Siantar Atas Pembatalan Putusan Pengadilan”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pengaturan tentang lelang eksekusi jaminan hak tanggungan dengan parate eksekusi berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan yang dibatalkan putusan pengadilan?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pengaturan tentang lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

⁵ Wawancara dengan Bapak Lambok H Siahaan, Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematang Siantar, Hari Senin, Tanggal 6 November 2017, Bertempat di Jalan Sisingamangaraja Nomor 79 Pematang Siantar.

Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

- b. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan yang dibatalkan pengadilan.

c. Kegunaan Penelitian

a. Bagi Penulis

- 1) Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) di Fakultas Hukum Universitas Riau.
- 2) Untuk menambah pengetahuan serta memperluas wawasan khususnya di bidang lelang eksekusi hak tanggungan.

b. Bagi Dunia Akademik

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan juga dapat menjadi bahan referensi kepustakaan bagi pembaca yang ingin melakukan pengembangan penelitian lebih lanjut dalam pokok permasalahan yang sama.

c. Bagi Instansi

Diharapkan hasil penelitian ini menjadi bahan masukan dalam melaksanakan parate eksekusi hak tanggungan

dalam penyelesaian kredit macet perbankan.

D. Kerangka Teori

1. Hukum Jaminan

Ketentuan Pasal 1131 menyatakan bahwa, “segala kebendaan si berhutang (debitor) baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan segala perikatannya perseorangan”.

Asas sebagaimana dikemukakan di atas diuraikan lebih lanjut dalam Pasal 1132 KUHPerdara. Pasal ini menyatakan bahwa, “kebendaan tersebut dalam Pasal 1131 menjadi jaminan bersama bagi para kreditor dan hasil pelelangan kebendaan tersebut dibagi antara para kreditor seimbang menurut besar kecilnya piutang mereka masing-masing, kecuali alasan-alasan yang sah untuk mendahulukan piutang satu daripada piutang yang lain.”⁶

2. Kepastian Hukum

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu: pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang

⁶ Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*, Kencana Prenada media Group, Jakarta: 2005, hlm. 16.

boleh dan tidak boleh dilakukan. Kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum, individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan Negara terhadap individu.⁷

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.⁸

3. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum merupakan perlindungan terhadap harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum dalam negara hukum dengan berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku di negara tersebut guna mencegah terjadinya kesewenangan.

Perlindungan hukum itu pada umumnya berbentuk suatu peraturan tertulis, sehingga sifatnya lebih mengikat dan akan mengakibatkan adanya sanksi

yang harus dijatuhkan kepada pihak yang melanggarnya.⁹

Perlindungan hukum sangat penting untuk menjamin agar hak-hak manusia sebagai subjek hukum tidak dilanggar atau dirugikan oleh pihak lain. Dengan demikian, hak merupakan sesuatu hal yang pada hakikatnya dijamin dan dilindungi oleh hukum.¹⁰

E. Kerangka Konseptual

1. Perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.¹¹
2. *Parate executie* adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantaraan hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut. Dari pendapat tersebut dapat dipahami bahwa pelaksanaan *parate executie* merupakan cara termudah dan sederhana bagi

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Op. cit*, hlm. 157.

⁸ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta: 2008, hlm. 145.

⁹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bima Ilmu, Surabaya: 2005, hlm. 205.

¹⁰ Dodi Haryono, "Tinjauan Yuridis Terhadap Perlindungan Hak-Hak Pekerja Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 Tentang Penyelesaian Perselisihan Hubungan Industrial", *Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Riau, Edisi I No. 1 Agustus 2010, hlm. 98.

¹¹ Satjipto Rahardjo, *Op. cit*, hlm. 121.

kreditor untuk memperoleh kembali piutangnya, manakala debitor cidera janji dibandingkan dengan eksekusi melalui bantuan atau campur tangan Pengadilan Negeri.¹²

3. Hak Tanggungan adalah 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹³
4. Kredit Macet adalah suatu keadaan dimana debitur baik perorangan atau perusahaan tidak mampu membayar kredit bank tepat pada waktunya.¹⁴
5. Pembeli adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai

pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.¹⁵

6. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.¹⁶

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dari sudut metode yang dipakai dalam penelitian ini, maka jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.¹⁷ :

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam tulisan ini adalah sumber data yang diperoleh dari kepustakaan, antara lain mencakup dokumen resmi, buku-buku hasil penelitian. Data sekunder dibagi menjadi 3, yaitu:¹⁸

¹² Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta: 2007, hlm. 21

¹³ Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹⁴ <https://www.cermati.com/artikel/kredit-macet-pengertian-ilustrasi-dan-efek-negatifnya>, diakses, tanggal 17 November 2017

¹⁵ Pasal 1 Angka 22 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016

¹⁶ Pasal 1 Angka 35 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 1995, hlm. 13.

¹⁸ Amirudin, Zainal Askin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 30.

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.¹⁹

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan bahan hukum primer, yaitu yang dapat berupa rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, dan hasil kaya ilmiah dari kalangan hukum.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang dapat diperoleh dari ensiklopedia, Kamus Besar Bahasa Indonesia dan internet.

3. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum yang menggunakan teknik pengumpulan data berupa

penelitian kepastakaan atau *Library Research*.

4. Analisis Data

Analisis data dalam penulisan ini bersifat kualitatif dengan mengurai secara deskriptif dari data yang diperoleh dan metode berpikir deduktif.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Tentang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Pemberian kredit oleh pihak perbankan hampir selalu dijamin dengan Hak Tanggungan atau Fidusia. Apabila proses pembayaran angsuran mulai tidak lancar atau yang dikenal dengan kredit macet dan pihak perbankan telah berupaya meminimalkan potensi kerugian kredit bermasalah dengan melakukan restrukturisasi kredit atau upaya perbaikan kredit namun tidak berhasil, maka kredit yang dijamin dengan jaminan Hak Tanggungan akan dijual kepada masyarakat umum melalui KPKNL berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT. Hasil dari penjualan akan dipergunakan untuk membayar segala kewajiban debitor dan sisanya akan dikembalikan kepada debitor.²⁰

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Pranada Media, Jakarta:2005, hlm.141.

²⁰ Wawancara dengan Bapak Lambok H Siahaan, Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan

KPKNL Pematang Siantar dalam melaksanakan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

1. Proses Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Prosedur lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT di KPKNL Pematang Siantar, yaitu sebagai berikut:

- a. Penjual atau pemohon lelang mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL dengan dilengkapi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus;
- b. Berkas permohonan lelang tersebut diverifikasi oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk diteliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang;

c. Apabila semua syarat terpenuhi, maka Kepala KPKNL akan menetapkan dan memberitahukan secara tertulis kepada penjual mengenai jadwal lelang yang berisi:

- 1) Penetapan tempat dan waktu lelang;
- 2) Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang sesuai ketentuan yang berlaku dan menyampaikan bukti pengumumannya;
- 3) Hal-hal lain yang perlu disampaikan kepada penjual seperti harga limit dan lain sebagainya.

d. Penjual melakukan pengumuman lelang di surat kabar harian sesuai dengan ketentuan berlaku serta memberitahukan perihal pelaksanaan lelang tersebut kepada debitor dan mengirimkan salinan atau fotokopi surat pemberituannya kepada KPKNL;

e. Kepala Kantor atau Pejabat Lelang Kelas II mengajukan permintaan penerbitan SKT/SKPT kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Dalam hal tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan

Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)
Pematang Siantar, Hari Senin, Tanggal 6
November 2017, Bertempat di Jalan
Sisingamangaraja Nomor 79 Pematang
Siantar.

- setempat, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II mensyaratkan kepada Penjual untuk meminta Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan barang (Pasal 25 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang);
- f. Peserta lelang wajib menyetorkan uang jaminan penawaran lelang. Uang jaminan penawaran lelang. Uang jaminan penawaran lelang yang nilainya paling banyak Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) harus disetor langsung kepada Bendahara Penerimaan KPKNL sedangkan uang jaminan penawaran lelang yang nilainya diatas Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) harus disetorkan melalui rekening Bendahara penerimaan KPKNL.
 - g. Pada waktu dan tempat yang telah ditentukan, pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang dari KPKNL dengan cara penawaran yang disepakati baik cara penawaran lisan maupun cara penawaran tertulis.
 - h. Peserta lelang yang telah mengajukan penawaran tertinggi mencapai atau melampaui nilai limit selanjutnya disahkan sebagai pembeli atau pemenang lelang oleh Pejabat lelang dengan membuat Berita Acara Lelang (Risalah Lelang) dan mengesahkannya.
 - i. Pemenang lelang wajib melunasi kewajiban pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang. Pelunasan pembayaran lelang oleh pembeli dilakukan melalui rekening KPKNL paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang;
 - j. Uang hasil penjualan lelang disetorkan oleh Pejabat Lelang kepada penjual;
 - k. Pejabat Lelang menyerahkan hak atas barang, dokumen dan petikan Risalah lelang kepada pemenang lelang sebagai bukti untuk balik nama dan sebagainya.
- 2. Kekuatan Risalah Lelang Sebagai Alas Hak Bagi Pembeli Lelang Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan**
- Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang adalah sah apabila dibuktikan

dengan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Pasal 1 Angka 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Risalah lelang sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Kekuatan pembuktian sempurna atas akta otentik ditentukan dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang menyatakan bahwa bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya.

Sejak Pejabat Lelang mengeluarkan risalah lelang yang menjelaskan pemenuhan pembelian lelang atas semua syarat-syarat lelang dan memberikan surat keterangan dimaksud kepada pembeli lelang, maka surat keterangan itu sudah cukup sebagai bukti peralihan dari pemilik semula kepada pembeli lelang. Oleh karena itu, Risalah Lelang berisi jual beli yang didasari

kesepakatan dua pihak, dapat digunakan sebagai pengganti akta jual beli. Risalah lelang tersebut juga menjadi dasar bagi pemenang lelang/pembeli lelang untuk balik nama di Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan sertifikat tanah.

3. Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Pengadilan

Salah satu contoh kasus dalam penelitian ini adalah putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 39/Pdt.G/2015/PN.Tbt pada tanggal 26 Mei 2016 yang diperkuat dengan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 136/PDT/2017/PT.MDN tertanggal 12 Mei 2017 yang menyatakan bahwa PT. Bank Mega Syariah dan KPKNL Pematang Siantar telah melakukan perbuatan melawan hukum, pelaksanaan lelang atas barang jaminan milik Penggugat (Muhammad Ramli) berupa sebidang tanah hak milik sebagaimana dimaksud dalam SHM 231 yang telah dilakukan batal demi hukum serta menyatakan Muhammad Ramli sebagai pemegang Hak Milik dan PT. Bank Mega Syariah sebagai pemegang hak tanggungan terhadap barang jaminan objek lelang tanah berikut bangunan rumah yang terletak diatasnya.

Jaminan kepastian hukum yang diberikan kepada pemenang lelang, Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Mengacu pada ketentuan tersebut dapat dikatakan bahwa pemenang lelang telah mendapat kepastian hukum atas obyek yang telah dibeli melalui pelaksanaan lelang.

Sebagai alat bukti yang sempurna maka seharusnya Risalah lelang nomor 175/2015 memberikan jaminan kepastian hukum terhadap Sim Kui Peng sebagai pemenang lelang yang telah disahkan Pejabat lelang sebagai pejabat yang berwenang.

B. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dibatalkan Putusan Pengadilan

Akibat hukum dari putusan menyatakan lelang batal demi hukum, terdapat 4 (empat) hal penting sebagai berikut.²¹

²¹ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Jaminan Bergerak Melalui Lelang*, CV. Mandar Maju, Bandung: 2013, hlm. 163-165.

1. Akibat hukum terhadap kepemilikan barang yang telah dibeli melalui lelang.
2. Akibat hukum terhadap hak pemenang lelang atas barang dan hasil lelang.
3. Akibat terhadap hak penjual/pihak yang diwakilinya selaku kuasa undang-undang terhadap barang dan hasil lelang.
4. Akibat hukum kewajiban debitor untuk memenuhi perjanjian sebagai dasar pelaksanaan lelang.

Penulis juga berpendapat bahwa perlindungan hukum sangat penting untuk menjamin agar hak-hak manusia sebagai subjek hukum tidak dilanggar atau dirugikan. Dengan demikian, hak dari pembeli lelang yang sah juga merupakan sesuatu hal yang pada hakikatnya dijamin dan dilindungi oleh hukum.

Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

Ketentuan Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum juga mengatur bahwa suatu pelelangan yang telah

dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Selain itu, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 323/SIP/1968 juga menyatakan bahwa suatu lelang yang dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta dimenangkan pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum. Aturan tersebut diatas telah memberikan perlindungan hukum preventif terhadap pembeli lelang sebelum terjadinya sengketa terhadap objek lelang.

Pasal 1365 KUHPerdara menjelaskan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian tersebut karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Maka dalam hal ini, penulis berpendapat bahwa undang-undang memberikan perlindungan hukum secara preventif maupun represif terhadap pembeli lelang yang telah dirugikan kepentingannya akibat putusan pembatalan lelang oleh pengadilan dan dapat menuntut ganti rugi di depan pengadilan dalam hal penjual tidak bersedia

mengembalikan segala kerugian yang timbul dengan sukarela.

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh Penulis, maka Penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengaturan mengenai tata cara lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT di KPKNL Pematang Siantar diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Dalam proses pelaksanaannya belum sepenuhnya sesuai dengan tata cara yang telah diatur. Ketidaksesuaian terlihat dalam penetapan harga limit objek lelang yang terlalu rendah yang menjadi dasar pertimbangan hakim membatalkan lelang eksekusi yang telah dilaksanakan.
2. Perlindungan hukum yang diberikan terhadap pembeli lelang adalah secara preventif dan represif. Secara preventif diberikan oleh Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Ketentuan Buku II

Mahkamah Agung serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 323/SIP/1968. Secara represif dapat mengajukan gugatan ganti rugi ke pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

B. Saran

1. Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan seharusnya menjamin kepastian hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan lelang, karena salah satu fungsi dari peraturan perundang-undangan dibentuk adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi setiap warga negara.
2. Hakim sebagai penegak hukum senantiasa harus memperhatikan hak-hak dari semua pihak termasuk hak-hak dari pembeli lelang dalam membuat suatu putusan, karena dalam kenyataannya hukum yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan sering tidak mampu melindungi hak-hak dari para pihak yang terkait.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Hadjon, M Philipus, 2001, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, Surabaya Post, Surabaya.

Marzuki, Peter Mahmud, 2005, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada, Jakarta.

Mertokusumo, Sudikno, 2008, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta

Poesoko, Herowati, 2007, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta.

Rahardjo, Satjipto, 2003, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta.

Sjahdeini, Renny, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah*, Gramedia Pustaka, Bandung.

Soekanto, Soerjono, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta.

Sianturi, Purnama Tioria, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Jaminan Bergerak Melalui Lelang*, CV. Mandar Maju, Bandung.

B. Peraturan Perundang-Undangan

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

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 263/PMK.01/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 Organisasi

Dan Tata Kerja Instansi
Vertikal Direktorat Jenderal
Kekayaan Negara.

Peraturan Menteri Keuangan
Republik Indonesia Nomor
27/PMK.06/2017 Tentang
Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Direktorat Jenderal
Kekayaan Negara Nomor
6/KN/2013 Tentang Petunjuk
Teknis Pelaksanaan Lelang.

C. Website

<https://www.cermati.com/artikel/kredit-macet-pengertian-ilustrasi-dan-efek-negatifnya>, diakses, tanggal 17 November 2017