**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**



**TESIS**

**Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Menyelesaikan Studi**

**Dan Memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum**

**Oleh:**

**MUHAMMAD HENDRI SETIAWAN**

**NPM.7221800057**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**

**PROGRAM PASCA SARJANA**

**UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL**

**2023**

# BAB III

# HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

## Kewenangan Dari KPKNL Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tangggungan

Perjanjian pembebanan Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya karena ada perjanjian lain yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk dalam perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian hutang piutang atau yang disebut juga dengan perjanjian kredit yang menimbulkan hutang yang dijamin. Dengan kata lain, perjanjian pembebanan Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir*. Hak Tanggungan merupakan salah satu jaminan kebendaan yang paling disukai para kreditur, terutama kreditur berbentuk bank, dikarenakan beberapa alasan antara lain adalah Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur lain.

Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor-kreditor lain. Jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Apabila debitor janji maka

berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana, atau title eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundangundangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Menurut penjelasan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan tujuan penyimpangan terhadap sifat Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi tersebut salah satunya adalah untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan (Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. 2005:162). Hak Tanggungan biasanya digunakan oleh debitur untuk memperbesar usaha atau modal yang diperlukan oleh debitur. Dalam pemberian Hak Tanggungan guna pemenuhan kebutuhan modal usahanyatersebut bisa seorang Debitur menyerahkan lebih dari satu objek Hak Tanggungan kepada kreditur. Semua objek Hak Tanggungan tersebut nantinya dijaminkan menjadi satu kesatuan dalam Hak Tanggungan guna mendapatkan pinjaman modal/uang sesuai dengan yang diharapkan. Hal ini dikarenakan sifat Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu.

1. *Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).*
2. *Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.*

Artinya bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian darinya. Setelah lunasnya sebagian hutang yang dijaminkan tidak berarti membebaskan sebagian obyek Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tersebut tetap membebani secara keseluruhan masing-masing obyek yang dibebani Hak Tanggungan guna sisa utang debitur kepada kreditur yang belum dilunasi. Namun apabila kemudian debitur mempunyai dana untuk melunasi sebagian hutangnya, maka pelunasan angsuran utang yang besarnya sama dengan nilai masing-masing obyek yang dibebani Hak Tanggungan akan membebaskan obyek tersebut dari Hak Tanggungan dengan syarat hal tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu, sehingga Hak Tanggungan hanya membebani sisa utangnya saja.

### Prosedur Pelaksaan Eksekusi Lelang

Seiring terjadinya suatu perjanjian yang telah disepakati bersama tanpa dipenuhi prestasinya sebagaimana mestinya oleh salah satu pihak atau terjadinya wanprestasi (ingkar janji). Pada umumnya yang melakukan wanprestasi atau ingkar janji adalah debitur, dengan demikian pihak kreditur berhak meminta ganti rugi terhadap biaya rugi yang dideritanya. Pihak debitur umumnya sudah memberikan peringatan kepada pihak kreditur untuk melunasi kewajibannya namun kreditur tetap lalai sehingga diambil langkah hukum lebih lanjut, maka salah satu langkah hukum yang dipilih oleh debitur agar piutangnya dapat dilunasi oleh kreditur adalah dengan melakukan pelelangan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan di KPKNL.

Prosedur eksekusi lelang terhadap jaminan hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 26. Dinyatakan dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah:

“*Selama belum ada peraturan perundang- undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan*”

Dapat dipahami bahwa selama belum ada ketentuan khusus yang mengatur tentang tata cara eksekusi hak tanggungan, maka sesuai ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, tata cara eksekusi hak tanggungan menggunakan peraturan mengenai eksekusi hipotik. Hal ini juga dipertegas dalam penjelasan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menyatakan: Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan- ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad* 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura ( *Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad* 1927-227).

Proses pelaksanaan lelang oleh KPKNL melalui beberapa tahapan sesuai dengan prosedur yang ada antara lain :

1. Tahap Pertama

KPKNL menerima permohonan lelang dan syarat-syarat kelengkapan dokumen yang harus dipenuhi oleh pihak pemohon lelang. Pada saat pengajuan permohonan lelang tersebut, bisa saja persyaratan kelengkapan dokumen belum sepenuhnya dilengkapi oleh pihak pemohon lelang, namun demikian KPKNL disini memberikan kesempatan untuk melengkapi semua persyaratan tersebut dalam waktu 3 hari sebelum pelaksanaan lelang, bahwa semua dokumen persyaratan lelang tersebut harus sudah lengkap. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan dan waktu yang cukup kepada Pejabat Lelang untuk membuat bagian Kepala Risalah Lelang dalam kurun waktu tersebut, apabila pada tanggal yang telah ditentukan pemohon lelang tetap belum melaksanakan kewajibannya untuk melengkapi semua persyaratan dokumen yang diminta oleh KPKNL, maka pelaksanaan lelang tersebut oleh pihak Pejabat Lelang akan ditunda sampai batas waktu yang tidak ditentukan.

1. Tahap Kedua

KPKNL akan meneliti semua berkas permohonan lelang tersebut dan setelah memperoleh keyakinan atas legalitas dari pihak yang mengajukan permohonan lelang dan barang yang akan dimintakan untuk dilelang. Selanjutnya KPKNL akan mengajukan jadwal pelelangan yang meliputi waktu dan tempat pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan, yang sebisa mungkin hal tersebut sesuai dengan keinginan dari pihak pemohon lelang selaku penjual barang jaminan tersebut, jadwal lelang tersebut akan disampaikan oleh KPKNL kepada pemohon lelang.

1. Tahap Ketiga

Setelah jadwal tersebut diberitahukan kepada pemohon lelang, KPKNL segera mengadakan pengumuman lelang sesuai ketentuan yang berlaku. Pengumuman lelang tidak boleh jatuh pada hari Minggu. Setiap penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual (Pemohon), adapun tujuan dari pengumuman lelang tersebut agar diketahui masyarakat luas (upaya pengumpulan peminat), sehingga bagi yang berminat dapat menghadiri pelaksanaan lelang dan dapat memberi kesempatan kepada masyarakat untuk melakukan Verzet / bantahan dari pihak yang dirugikan terhadap pelaksanaan lelang tersebut. Dalam hal lelang eksekusi telah dilaksanakan dan perlu untuk dilakukan pelelangan yang kedua karena obyek lelang tersebut tidak laku terjual maka ketentuan dalam Pasal 54 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 27/PMK.06/2016 menjelaskan apabila barang tidak bergerak, maka pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktuPengumuman Lelang pertama ke pengumuman lelang keduaberselang 15 (lima belas) harikalender dan diatur sedemikian rupa sehingga pengumuman lelang kedua tidak jatuh pada harilibur atau hari besar, pengumuman pertama dapat dilakukan melaluiselebaran, tempelan yang mudah dibaca olehumum, dan/atau melalui media elektronik termasukinternet, namun demikian dalam hal dikehendakioleh penjual, dapat dilakukan melalui surat kabarharian,pengumuman kedua harus dilakukan melalui suratkabar harian dan dilakukan paling singkat 14(empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaanlelang. hari besar.

1. Tahap Keempat

Setelah dilaksanakan pengumuman lelang, dan diperoleh beberapa peminat lelang yang ingin menjadi peserta lelang harus terlebih dahulu menyetorkan uang jaminan lelang. Dalam setiap pelaksanaan lelang, untuk dapat menjadi peserta lelang, setiap peserta harus menyetor Uang Jaminan Penawaran Lelang yang besarnya uang jaminan tersebut telah ditentukan oleh pihak penjual, dengan memperhatikan saran dari KPKNL.

1. Tahap Kelima

Setelah terkumpul beberapa peserta lelang maka pelelangan tersebut dapat segera dilaksnakan, dan pelaksanaan lelang tersebut dipimpin oleh Pejabat Lelang yang dapat dibantu oleh pemandu lelang. Selama pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang membagikan Formulir penawar harga obyek lelang kepada peserta lelang yang ditentukan berdasarkan nilai limit yang telah ditetapkan oleh penjual, dan peserta yang telah mengajukan harga tertingi dan telah mencapai nilai limit ditunjuk sebagai pemenang lelang. Sistem penawaran dalam pelaksanaan lelang ditentukan oleh Kepala KPKNL dengan memperhatikan usul dari pihak penjual, cara penawaran yang ditetapkan harus diumumkan di depan calon pembeli sebelum lelang dilaksanakan. Setelah diperoleh pemenang lelang maka pejabat lelang kemudian menagih dan menerima pembayaran harga lelang berikut bea lelang, uang miskin, dan pungutan lain sesuai dengan ketentuan yang belaku.

1. Tahap Keenam

Setelah pemenang lelang melunasi semua pembayaran termasuk semua pungutan-pungutan lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku, selanjutnya Pejabat Lelang menyelesaikan pembuatan minuta, salinan, kutipan dan petikan risalah lelang. Khusus untuk petikan risalah lelang barang tidak bergerak ditandatangani oleh pembeli. Dalam *Black‟s Law Dictionary* yang dimaksud itikad baik atau good faith adalah: *A state of mind consisting in (1) honesty in belief or purposes. (2) faithfulness to one‟s duty or obligation, (3) observance of reasonable commercial standards of fair dealing in a given trade or business, or (4) absence of intent to defraud or to seek unconscionable advantage.*

Adapun alur pelaksanaan lelang fiat eksekusi pengadilan yaitu :

Pemohon Eksekusi

Pengadilan Negeri / Pengadilan Agama (Kredit Syariah)

AANMANING

SITA EKSEKUSI

PENEPATAPAN LELANG

Kepala KPKNL

(Dimana Barang Berada)

Penetapan Hari dan Tanggal Lelang

Pengmuman Lelang Pengurusan SKPTLL

Pelaksanaan Lelang

Bagan 1 - Alur Pelaksanaan Lelang

Dengan pelaksanaan lelang oleh KNPL, terdapat prosedur eksekusi lelang terhadap jaminan hak tanggungan dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Kreditor mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan berdasarkan irah-irah ”Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” baik secara lisan, maupun dengan surat, kepada ketua pengadilan negeri setempat di mana objek jaminan berada. Permohonan pada umumnya dilakukan secara tertulis.
2. Setelah menerima permohonan tersebut, Ketua menyuruh panitera untuk memanggil pihak debitor (pemberi hak tanggungan) serta memperingatkan, supaya ia memenuhi kewajibannya di dalam tempo yang ditentukan oleh ketua, yang selama-lamanya delapan hari.
3. Apabila setelah lewat tempo yang ditentukan itu, dan debitor belum juga memenuhi kewajibannya, baik untuk pelunasan maupun pengosongan, atau ia jika dipanggil dengan patut, tidak datang menghadap, maka ketua oleh karena jabatannya memberi perintah dengan surat, supaya disita objek jaminan hak tanggungan untuk dilakukan penjualan melalui pelelangan umum untuk pelunasan.

Dengan demikian praktek di beberapa kreditor baik di lembaga bank maupun non bank, dalam hal debitor ternyata cidera janji, maka kreditor melakukan penjualan jaminan-jaminan hak tanggungan atas kredit yang Berdasarkan ketentuan di atas, kreditor dalam prakteknya melakukan penjualan objek jaminan hak tanggungan melalui lelang ditempuh dengan 2 alasan, yaitu:

1. Atas dasar Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda, Lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan cara Pemegang Hak Tanggungan pertama menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda.
2. Atas dasar Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda, memberi hak kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri, apabila debitor pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Penjualan Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri, mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda- Benda ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.

### Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan

Penggunaan Lembaga Hak Tanggungan oleh lembaga keuangan sebagai jaminan atas kredit dari debitur untuk pelunasan hutang dirasa lebih memberikan rasa aman dalam hal pemberian kredit, bila dibandingkan dengan ketentuan mengenai adanya jaminan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1131 yang berbunyi :

*“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru Terhadap Undang-Undang Kepailitan (Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1998) ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.*

Sesuai dalam Pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, ketentuan mengenai *credietverband* dan ketentuan mengenai *hypotheek* sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda- benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Jadi dengan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut maka hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis.

Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan tiga alternatif cara yang dapat digunakan oleh kreditor untuk mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan jika debitor wansprestasi, yaitu dengan *parate executie*, *eksekusi* atas dasar *titel eksekutorial* yang ada dalam Sertifikat Hak Tanggungan dan penjualan dibawah tangan. Ketiga eksekusi hak tanggungan tersebut di atas masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya. Untuk eksekusi yang menggunakan *titel eksekutorial* berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (sebelumnya menggunakan *grosse acte hipotik*), pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh pada hukum acara perdata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 H.I.R. :

“*Grosse dari akta hipotik dan surat hutang yang dibuat di hadapan Notaris di Indonesia dan yang kepalanya berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha esa” berkekuatan sama dengan keputusan hakim*”

Pasal 258 R.Bg :

1. *Grosse akta hipotek dan surat-surat utang yang dibuat oleh notaris di dalam wilayah Indonesia memuat kepala yang berbunyi "Atas nama Raja" (sekarang: Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa) mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan pengadilan.*
2. *Untuk pelaksanaannya yang tidak dijalankan secara suka-rela, berlaku ketentuan-ketentuan bagian ini, tetapi dengan pengertian bahwa penerapan paksaan badan hanya dapat dijalankan jika diizinkan oleh putusan pengadilan.*

Sedangkan eksekusi secara dibawah tangan pelaksanaanya harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pemberi hak tanggungan dengan pemegang hak tanggungan. Adapun bentuk eksekusi yang lain adalah *parate executie* (Poesoko Herowati, 2007:5). Dapat dilihat dari prosedur lelang *parate eksekusi* :

Bagan 2 – Persyaratan Lelang Parate Eksekusi

Bagan 3 – Persyaratan Lelang Parate Eksekusi

**Persyaratan Lelang Parate Eksekusi**

**Persyaratan Lelang Parate Eksekusi**

**Formal Subjek**

**Formal Subjek**

**Objek Lelang**

**Objek Lelang**

**Kreditor Pemenang :**

1. **Hak Tanggungan Pertama (Pasal 6 UUHT)**
2. **Fidusia (Pasal 15 (3) jo. 29 (2) UU Fidusia)**
3. **Tidak boleh dikuasakan**
4. **Pasal 1178 BW (Hipoteikapal)**
5. **Pasal 1155 BW (Gadai)**

**Kreditor Pemenang :**

1. **Hak Tanggungan Pertama (Pasal 6 UUHT)**
2. **Fidusia (Pasal 15 (3) jo. 29 (2) UU Fidusia)**
3. **Tidak boleh dikuasakan**
4. **Pasal 1178 BW (Hipoteikapal)**
5. **Pasal 1155 BW (Gadai)**
6. **Dokumen asli harus lengkap (kepemilikan dan jaminannya)**
7. **Penjual harus menguasai fisik barang bergerak yang akan dilelang.**
8. **Harus ada appraisal (dalam menentukan limit)**
9. **Harus ada SKPT (T/B)**
10. **Dokumen asli harus lengkap (kepemilikan dan jaminannya)**
11. **Penjual harus menguasai fisik barang bergerak yang akan dilelang.**
12. **Harus ada appraisal (dalam menentukan limit)**
13. **Harus ada SKPT (T/B)**

Bagan 2 – Persyaratan Lelang Parate Eksekusi

Didalam doktrin, “kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri” atau *parate executie* diberikan arti bahwa apabila debitur wanprestasi, kreditur dapat melaksanakan eksekusi objek jaminan tanpa harus minta fiat dari ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan yang tercantum dalam hukum acara perdata, tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biayanya lebih murah (J. Satrio. 2004:65). Berdasarkan ketentuan tersebut, pengambilalihan agunan berupa jaminan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan (kreditur) tanpa perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi hak tanggungan, apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji.

Setelah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, kemudahan yang ditawarkan Undang-Undang Hak Tanggungan pun dalam kenyataannya tidak selalu mudah untuk ditempuh, karena dalam praktiknya proses pelaksanaan *parate executie* telah mengalami pergeseran makna dan tidak semua Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) bersedia melaksanakan penjualan lelang objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (*parate executie*) yang berbunyi:

“*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*”.

Dengan alasan bahwa setiap penjualan umum (lelang) terhadap objek hak tanggungan harus melalui fiat Ketua Pengadilan. Hal tersebut dilatarbelakangi oleh adanya kekeliruan pembentuk Undang-Undang Hak Tanggungan dan lembaga Peradilan dalam memahami dua lembaga eksekusi yaitu antara *parate executie* dengan eksekusi berdasarkan *titel eksekutorial*. Pendirian lembaga peradilan (yurisprudensi) yang kemudian ditindaklanjuti oleh keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Jaminan Hak Tanggungan telah mencampuradukkan antara pengertian *parate executie* dengan eksekusi berdasarkan *titel eksekutorial*, hal ini menimbulkan kebingungan pada banyak kalangan terutama para kreditur pemegang hak tanggungan. Hal tersebut juga telah menimbulkan ketakutan bagi para pelaksana lelang yang dalam hal ini KPKNL untuk menerima permohonan lelang *parate executie* berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Adanya frasa “cidera janji” yang dianggap kontroversial dan berpolemik. Sebab, cidera janji juga diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan harus dibuktikan melalui gugatan wanprestasi. Sebaliknya, dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sendiri, tidak memerlukan pembuktian melalui putusan pengadilan, sebab cukup dibuktikan melalui bukti kelalaian pembayaran saat jatuh tempo, dan atau melalui pemberitahuan dari kreditur terhadap debitur. Hal ini dapat dipahami bahwa ketentuan pelaksanaan parate eksekusi merupakan Perintah Undang-Undang (*ex lege*) bukan berdasarkan perjanjian. Sehingga sebagai undang-undang khusus, sesuai dengan asas *lex specialis derogat legi generali* maka Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan aturan hukum yang bersifat khusus (*lex specialis*) dan mengesampingkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*lex generalis*).

Pelaksanaan *parate eksekusi* sebagaimana yang tersurat pada Pasal 6 UUHT sangat sulit untuk dilaksanakan oleh kreditur. Kesulitan dalam hal pelaksanaan parate eksekusi ini disebabkan adanya kelemahan berupa inkonsistensi dan kerancuan dalam memahami doktrin parate eksekusi, sehingga menyebabkan banyaknya pertentangan, menurut peraturan perundang-undangan, diantaranya :

**Pertama**, inkonsistensi muatan materi dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. *Parate eksekusi* dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini secara jelas sudah diatur dalam Pasal 6 dimana secara subtansi pelaksanaan penjualan obyek Hak Tanggungan hanya melaui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri. Namun bilamana ketentuan Pasal 6 dihubungkan dengan ketentuan pada Pasal 11 Ayat (2) huruf (e) Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi :

*“Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji”.*

Dari bunyi pasal tersebut menjadi tidak relevan dan tidak sinkron. Sebab, hak bagi pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitor cidera janji matang, dengan syarat diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak. Inkonsistensi lain juga dapat kita lihat dalam hubungan antara ketentuan Pasal 6 dengan Penjelasan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi :

“*Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang*”.

Pasal 14 Ayat (2) dan (3) yang berbunyi :

1. *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".*
2. *Sertipikat 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.*

Penjelasan Umum Pasal 9 mengatur agar parate eksekusi pelaksanaannya didasarkan kepada Pasal 224 HIR/258 RBg yang sebenarnya ditujukan kepada *grosse akta hipotik* dan *grosse akta* pengakuan hutang. Apa yang disebutkan dalam Penjelasan Pasal 9 tersebut tentu saja bertentangan dengan *ratio legis* dimuatnya ketentuan Pasal 6 tersebut.

**Kedua**, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986. Parate eksekusi yang langsung dilakukan ke Kantor Lelang tanpa melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri merupakan perbuatan melawan hukum. Dasar dari ketentuan ini berdasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986.

**Ketiga**, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012. Pelaksanaan parate eksekusi tersebut, dalam praktik pelaksanaannya juga dimandulkan oleh adanya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 angka XIII dari Sub Kamar Perdata Umum, dinyatakankan bahwa:

“*Pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditor sendiri melalui Kantor Lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek yang dilelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan. Karena pelelangan tersebut diatas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela*”.

Sedangkan berdasarkan praktiknya, diantaranya:

1. Kurangnya peminat/pembeli pada objek jaminan yang akan dilelang pada Kantor Pelayanan Kekayaaan Negara dan Lelang (KPKNL).
2. Adanya gugatan ke pengadilan oleh debitur setalah atau pascaobjek jaminannya dilelang (Moh. Novri Patamangi. 2015:4).

Gugatan yang secara umum dilakukan oleh pihak debitur adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan karateristik gugatan yang bermacam-macam antara lain:

1. Gugatan atau atas dasar kesalahan/kelalain debitur sehubungan dengan kepemilikan debitur atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga.
2. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalain debitur dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang cacat/tidak sah hak tanggungan.
3. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian institusi/lembaga eksekusi. Selaku kuasa undang-undang dari kreditur (KPKNL, Pengadilan Negeri) meliputi perbuatan mengenai paksa penyitaan atau pemblokiran.
4. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalain sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi harga tidak wajar, pengosongan dan lain lain.

**Keempat**, adanya bantahan dari pihak debitur. Faktor ini dirasa sangat menyulitkan bagi pihak Bank yang sesegera mungkin mengeksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan dan mengembalikan dana yang telah disalurkannya, sebab dari sisi karakter debitur yang bermental jelek cenderung untuk mengulur-ulur waktu dan bersedia melakukan apapun juga dengan tujuan menghindari tanggung jawab atas pinjamannya.

**Kelima**, Kantor Pelayanan Kekayaaan Negara dan Lelang (KPKNL) tidak memiliki wewenang untuk melakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan apabila ada perlawanan dari debitur yang tidak mau menyerahkan jaminannya yang telah dilelang. Pihak Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang tidak dapat melakukan eksekusi apabila pihak debitur tidak mau menyerahkan dan bukan lagi menjadi urusan Kantor Lelang apabila jaminan tersebut telah dilelang sesuai dengan syarat-syarat Lelang Eksekusi Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dimuat dalam keputusan Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara Nomor: 35/PL/2002 huruf d yaitu Kreditur yang akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana dari debitur maupun pihak lainnya terhadap obyek yang dilelang KPKNL. Atas dasar tersebut maka Kantor Lelang tidak mempunyai dasar untuk melakukan pengosongan obyek lelang apabila obyek lelang berupa tanah atau bangunan masih masih ditempati oleh debitur, karena yang memiliki kewenangan melakukan eksekusi obyek lelang adalah Pengadilan berdasarkan pelatakan sita (*beslag*) oleh Ketua Pengadilan, kemudian Pengadilan memerintakan Panitera atau Juru Sita untuk melakukan eksekusi pengosongan terhadap obyek yang masih dikuasai oleh debitur.

## Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Soedjono Dirdjosisworo menyatakan bahwa hukum memiliki pengertian beragam dalam masyarakat dan salah satu yang paling nyata dari pengertian tentang hukum adalah adanya institusi-institusi penegak hukum. Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan. Menurut pendapat Kartohadiprodjo, pada hakikatnya tujuan adanya hukum adalah mencapai keadilan. Maka dari itu, adanya perlindungan hukum merupakan salah satu medium untuk menegakkan keadilan salah satunya penegakkan keadilan (Sutantya R. Hadhikusuma & Sumantoro. 1996:8). Perlindungan hukum dapat kita lihat sebagai suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkap hukum baik preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Kata lainnya perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian dan kedamaian.

Secara teoritis, pembeli dari pemenang lelang yang beritikad baik akan dilindungi oleh hukum berdasarkan kedudukan berkuasanya yang beritikad baik tersebut berdasarkan pasal-pasal dalam KUHPerdata yang telah disebutkan di atas. Akan tetapi terkait dengan pembeli dari pemenang lelang, apalagi terhadap adanya sengketa kepemilikan yang dimulai dari putusan uitvoerbaar bij voorraad yang mengawali terlaksananya penjualan lelang eksekusi, terdapat bentuk perlindungan lainnya. Bertitik tolak dari ketentuan pasal 195 ayat (6) HIR (pasal 258 ayat (6) R.Bg, pasal 378 Rv), dimungkinkan pihak ketiga atau pihak lawan mengajukan *Derden Verzet* (perlawanan) terhadap eksekusi putusan yang berkekuatan hukum tetap (M. Yahya Harahap. 1993:323).

### Prinsip Perlindungan Konsumen dalam Transaksi Lelang

Pelaksanaan pelelangan terhadap hak tanggungan ini ditentukan oleh perundang-undangan yang bertujuan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului kreditur-kreditur lainnya. Eksekusi pelelangan dilakukan agar penjualan itu dapat dilakukan secara jujur dan diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan yang dilelang, sehingga dapat menutupi hutang debitur pada kreditur. (M. Bahsan, 2007:32).

Berdasarkan perlindungan hukum terkait pembeli lelang di balai lelang yang beritikad baik mengalami perkembangan yang positif bagi pembeli lelang yaitu dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) sebagai hasil rapat pleno untuk membahas permasalahan hukum oleh Mahkamah Agung terkait dengan pembelian lelang yang dibeli oleh pihak yang memiliki itikad baik. Pada tahun 2012 dikeluarkan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada poin 9 dijelaskan bahwa dapat memberikan perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik, meskipun setelah terjadinya peralihan hak diketahuibahwa penjual adalah orang yang tidak berhak. Kemudian pada tahun 2016, Mahkamah Agung mengeluarkan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno. Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Dalam poin 4 rumusan hukum perdata mengatur mengenai kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi.

Meskipun lelang dapat menjadi alternatif yang menarik untuk perdagangan konvensional, terdapat risiko dan tantangan yang dihadapi oleh para pembeli, terutama dalam konteks eksekusi hak tanggungan. Oleh karena itu, perlindungan konsumen dalam transaksi lelang menjadi hal yang sangat penting untuk dipahami dan diimplementasikan seperti berikut :

1. Pengertian Transaksi Lelang dan Hak Konsumen

Transaksi lelang adalah proses jual beli yang dilakukan melalui sistem tawar-menawar, di mana calon pembeli memberikan penawaran harga untuk memperebutkan barang atau jasa yang dilelang. Sistem ini dapat dilakukan secara fisik di lokasi lelang atau melalui platform lelang online. Para pembeli yang berpartisipasi dalam lelang memiliki hak-hak tertentu sebagai konsumen yang perlu dilindungi agar tercipta transaksi yang adil dan transparan.

1. Prinsip-Prinsip Perlindungan Konsumen dalam Transaksi Lelang
2. Keterbukaan dan Transparansi

Prinsip ini menuntut bahwa informasi yang relevan dan penting bagi calon pembeli harus disampaikan dengan jelas dan tepat waktu sebelum, selama, dan setelah proses lelang. Pemberi lelang wajib memberikan deskripsi yang akurat mengenai barang atau jasa yang dilelang, termasuk kondisi fisik, nilai, dan batasan-batasan yang relevan.

1. Keadilan dan Kesetaraan Akses

Prinsip ini menekankan pentingnya perlakuan yang adil terhadap semua calon pembeli. Tidak boleh ada diskriminasi atau perlakuan khusus yang menguntungkan satu pihak tertentu. Setiap calon pembeli harus memiliki kesempatan yang sama untuk berpartisipasi dalam lelang dan memperoleh informasi yang relevan.

1. Perlindungan terhadap Penipuan dan Kecurangan

Prinsip ini menegaskan pentingnya mencegah dan mengatasi penipuan serta kecurangan dalam proses lelang. Pemberi lelang harus mengambil langkah-langkah untuk mengidentifikasi dan mengatasi potensi pelanggaran atau manipulasi harga agar transaksi lelang tetap adil dan sah.

1. Perlindungan terhadap Kesalahan atau Kekeliruan

Prinsip ini mengakui bahwa kesalahan atau kekeliruan dapat terjadi dalam proses lelang. Oleh karena itu, pemberi lelang harus memiliki mekanisme yang memungkinkan calon pembeli untuk mengoreksi atau membatalkan penawaran jika terjadi kesalahan teknis atau pemahaman yang salah.

1. Privasi dan Keamanan Data

Prinsip ini menegaskan pentingnya melindungi privasi dan keamanan data calon pembeli dalam proses lelang. Informasi pribadi calon pembeli harus dijaga kerahasiaannya dan tidak boleh disalahgunakan untuk tujuan lain selain keperluan transaksi lelang.

1. Pelaksanaan Prinsip Perlindungan Konsumen dalam Transaksi Lelang
2. Regulasi dan Kebijakan Hukum

Untuk melindungi konsumen dalam transaksi lelang, pemerintah harus memiliki regulasi dan kebijakan hukum yang jelas dan komprehensif. Undang-undang harus mengatur aspek-aspek seperti informasi yang harus disediakan oleh pemberi lelang, mekanisme penawaran, hak pembatalan, dan penanganan keluhan konsumen.

1. Pengawasan dan Penegakan Hukum

Organisasi pengawas dan otoritas hukum harus memiliki peran aktif dalam memantau dan menegakkan pelaksanaan prinsip perlindungan konsumen dalam transaksi lelang. Mereka harus memiliki kekuatan dan wewenang untuk menginvestigasi dugaan pelanggaran dan memberikan sanksi bagi pemberi lelang yang melanggar prinsip-prinsip perlindungan konsumen.

1. Pendidikan dan Kesadaran Konsumen

Kesadaran konsumen tentang hak-hak mereka dalam transaksi lelang harus ditingkatkan melalui kampanye pendidikan dan informasi yang mudah diakses. Calon pembeli perlu diberi pemahaman yang cukup mengenai proses lelang, risiko yang terkait, dan cara melindungi diri dari penipuan.

1. Penggunaan Teknologi dalam Transaksi Lelang

Dalam era digital, platform lelang online menjadi populer. Penting bagi pemberi lelang untuk menggunakan teknologi yang aman dan andal untuk memastikan transaksi berjalan lancar dan melindungi konsumen dari risiko keamanan dan privasi.

Terhadap penyitaan yang dilakukan berdasarkan putusan hakim, pihak ketiga dapat melakukan perlawanan terhadap penyitaan itu apabila ternyata barang yang disita itu adalah miliknya dan ia dapat membuktikan hak miliknya tersebut (Abdulkadir Muhammad. 1990:229). Perlawanan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam wilayah hukumnya terjadi penyitaan itu, baik secara lisan maupun secara tulisan. Perlawanan tersebut akan diperiksa terlebih dahulu oleh Pengadilan Negeri yang bersangkutan untuk diputuskan, setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara itu. Perlawanan sebagaimana yang dimaksud tidaklah menghalangi dilakukannya pelelangan atas barang sitaan itu, kecuali jika ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan memerintahkan supaya menangguhkan pelelangan itu sampai dijatuhkannya putusan tentang perlawanan yang bersangkutan, sebagaimana dalam pasal 196 ayat (6), pasal 207, pasal 208 HIR dan pasal 206 ayat (6), pasal 226, pasal 227, pasal 228 R.Bg.

. Hal ini menjelaskan kriteria pembeli yang dianggap memiliki itikad baik dalam melakukan pembelian lelang, sehingga sangat positif bagi semua pembeli lelang yang berkaitan dengan tanah, dan khususnya sangat penting bagi perkembangan peraturan mengenai tanah di Indonesia.Pelaksanaan Lelang di dilaksanakan melalui enam tahapan pelaksanaan, yaitu :

1. Pelaksanaan Tahap Persiapan Lelang.
2. Pelaksanaan Tahap Pelaksanaan Lelang.
3. Pelaksanaan Tahap Pembayaran.
4. Pelaksanaan Tahap Penyerahan Dokumen Pemilikan Barang.
5. Pelaksanaan Tahap Pembuatan Risalah Lelang.
6. Pelaksanaan Tahap Administrasi Perkantoran dan Peraturan (Octavian Imam Renaldy. 2010).

Dengan demikian penegakan hukum dalam perlindungan hukum dalam kegiatan ekonomi bisnis khususnya pasar modal tidak bisa dilepaskan dari aspek hukum perusahaan (RT Sutanta, R. Hadhikusuma & Sumantoro. 1996:8) khususnya mengenai terbatas, karena perlindungan hukum dalam pasar modal melibatkan para pihak pelaku pa-sar modal terutama pihak emiten, investor dan lembaga-lembaga penunjang kegiatan pa-sar modal yang mana para pihak tersebut didominmsi oleh subjek hukum berupa badan hukum berbentuk perseroan terbatas.

### Kewajiban Pemberi Lelang dalam Menyediakan Informasi

Transaksi lelang merupakan salah satu bentuk perdagangan yang melibatkan pemberi lelang (penjual) dan calon pembeli yang berpartisipasi dalam proses tawar-menawar untuk memperoleh barang atau jasa yang dilelang. Dalam konteks eksekusi hak tanggungan, pemberi lelang memiliki peran penting dalam menyediakan informasi yang akurat dan lengkap kepada para calon pembeli. Kewajiban pemberi lelang dalam menyediakan informasi tersebut adalah bagian dari prinsip perlindungan konsumen dalam transaksi lelang :

1. Pentingnya Informasi dalam Transaksi Lelang

Informasi yang akurat dan lengkap sangat penting dalam proses lelang karena membantu para calon pembeli untuk membuat keputusan yang tepat. Tanpa informasi yang memadai, calon pembeli mungkin tidak dapat menilai nilai sebenarnya dari barang atau jasa yang dilelang, sehingga dapat menyebabkan transaksi yang tidak adil atau merugikan. Informasi yang harus disediakan oleh pemberi lelang mencakup deskripsi barang atau jasa yang akan dilelang, kondisi fisiknya, nilai yang diharapkan, batasan-batasan yang relevan, serta syarat dan ketentuan transaksi. Dalam konteks eksekusi hak tanggungan, informasi juga harus mencakup status hukum hak tanggungan atas properti yang dilelang.

1. Prinsip Keterbukaan dan Transparansi

Prinsip keterbukaan dan transparansi adalah bagian dari prinsip perlindungan konsumen dalam transaksi lelang yang menuntut pemberi lelang untuk menyediakan informasi secara jelas, akurat, dan tepat waktu kepada para calon pembeli. Hal ini mencakup informasi mengenai kondisi barang atau jasa yang dilelang, termasuk kerusakan atau cacat, apabila ada. Informasi mengenai hak tanggungan yang menjadi obyek lelang juga harus disampaikan secara transparan. Para calon pembeli harus mengetahui status hukum hak tanggungan, termasuk besarnya utang yang harus dibayar dan apakah hak tanggungan tersebut sah atau mengalami kendala hukum.

1. Deskripsi Barang atau Jasa yang Akurat

Pemberi lelang memiliki kewajiban untuk memberikan deskripsi yang akurat mengenai barang atau jasa yang dilelang. Deskripsi tersebut harus mencakup informasi yang cukup rinci sehingga para calon pembeli dapat memahami secara jelas apa yang ditawarkan dalam lelang tersebut. Dalam kasus eksekusi hak tanggungan, deskripsi yang akurat sangat penting untuk memberikan gambaran yang jelas tentang properti yang akan dilelang. Hal ini akan membantu calon pembeli dalam menentukan nilai sebenarnya, menghindari risiko penipuan, serta membuat keputusan yang berdasarkan informasi yang benar.

1. Nilai dan Batasan Lelang

Pemberi lelang harus menginformasikan nilai atau harga awal dari barang atau jasa yang dilelang. Nilai awal ini akan menjadi acuan bagi para calon pembeli dalam menentukan penawaran mereka. Selain itu, pemberi lelang juga harus menetapkan batasan-batasan tertentu yang relevan dalam proses lelang, seperti batas waktu penawaran atau syarat-syarat khusus yang harus dipenuhi oleh calon pembeli. Dalam kasus eksekusi hak tanggungan, pemberi lelang juga harus menjelaskan batasan-batasan yang ada terkait hak tanggungan atas properti. Misalnya, apakah ada kendala hukum atau klaim lain yang dapat mempengaruhi transaksi lelang tersebut.

1. Syarat dan Ketentuan Transaksi

Informasi mengenai syarat dan ketentuan transaksi lelang harus disampaikan secara jelas dan tegas kepada para calon pembeli sebelum proses lelang dimulai. Syarat dan ketentuan ini mencakup hal-hal seperti metode pembayaran, tenggat waktu pembayaran, biaya-biaya tambahan, dan hak pembatalan. Dalam konteks eksekusi hak tanggungan, syarat dan ketentuan yang relevan juga harus disampaikan. Misalnya, apakah ada kewajiban untuk membersihkan properti dari hak-hak pihak ketiga setelah transaksi lelang selesai.

1. Mengatasi Kekeliruan atau Kesalahan

Pemberi lelang harus siap untuk menghadapi kemungkinan kesalahan atau kekeliruan dalam proses lelang. Jika terjadi kesalahan teknis atau informasi yang salah disampaikan, pemberi lelang harus memiliki mekanisme yang memungkinkan para calon pembeli untuk mengoreksi atau membatalkan penawaran mereka. Dalam kasus eksekusi hak tanggungan, pemberi lelang harus transparan mengenai proses penyelesaian jika terjadi kesalahan atau kekeliruan yang berpengaruh pada transaksi lelang. Hal ini harus diatur dalam syarat dan ketentuan transaksi atau perjanjian lelang.

Maka berdasarkan prinsip perlindungan konsumen dalam transaksi lelang kewajiban pemberi lelang dalam menyediakan informasi yang akurat dan lengkap merupakan bagian penting dari prinsip perlindungan konsumen dalam transaksi lelang. Keterbukaan dan transparansi dalam memberikan informasi akan membantu menciptakan lingkungan lelang yang adil dan berintegritas. Para calon pembeli dapat mengandalkan informasi tersebut untuk membuat keputusan yang tepat dan menghindari risiko yang tidak diinginkan dalam transaksi lelang. Melalui regulasi yang tepat dan pengawasan yang ketat, diharapkan lelang sebagai bentuk perdagangan yang berpotensi memberikan manfaat bagi semua pihak yang terlibat.

Sesuai dengan Pasal 1 angka 1 ini merupakan definisi yang diberikan Undang-Undang Hak Tanggungan untuk Hak Tanggungan itu sendiri. Dari pengertian yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 tersebut, dapat diuraikan unsur-unsur pokok Hak Tanggungan :

1. Hak jaminan untuk pelunasan hutang
2. Utang yang dijamin jumlahnya tertentu
3. Obyek hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai uupa yaitu hak- milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai
4. hak tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah berikut benda yang- berkaitan dengan tanah atau hanya tanahnya saja
5. Hak tanggungan memberikan hak preferen atau hak diutamakan kepada-kreditur tertentu terhadap kreditur lain (Sutarno. 2005:153).

Perjanjian pembebanan Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya karena ada perjanjian lain yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk dalam perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian hutang piutang atau yang disebut juga dengan perjanjian kredit yang menimbulkan hutang yang dijamin. Dengan kata lain, perjanjian pembebanan Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir*. Hak Tanggungan merupakan salah satu jaminan kebendaan yang paling disukai para kreditur, terutama kreditur berbentuk bank, dikarenakan beberapa alasan antara lain adalah Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur lain.

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. Petitum dari gugatan ini tidak selalu pembatalan lelang, tetapi permohonan ganti rugi karena selisih penilaian dari debitor dengan nilai limit.

### Penyusunan Perjanjian Lelang dan Hak Pembeli

Perjanjian lelang merupakan dokumen hukum yang mengatur hak dan kewajiban antara pemberi lelang (penjual) dan pembeli dalam suatu transaksi lelang. Penyusunan perjanjian lelang menjadi hal yang sangat penting untuk memastikan transaksi lelang berjalan dengan lancar, adil, dan sesuai dengan prinsip perlindungan konsumen. Dalam konteks eksekusi hak tanggungan, perjanjian lelang juga menjadi instrumen untuk melindungi hak pembeli dan mengatur berbagai aspek yang relevan dengan transaksi lelang :

1. Pentingnya Perjanjian Lelang dalam Transaksi

Perjanjian lelang memiliki peran penting sebagai landasan hukum bagi transaksi lelang. Dokumen ini berfungsi untuk mengikat pihak-pihak yang terlibat dalam lelang, termasuk pemberi lelang, pembeli, dan pihak ketiga yang relevan. Dengan adanya perjanjian lelang, hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat ditetapkan dengan jelas dan tegas, sehingga mengurangi risiko sengketa atau ketidakjelasan di kemudian hari. Dalam konteks eksekusi hak tanggungan, perjanjian lelang juga memberikan kepastian hukum mengenai penjualan properti yang dilelang. Perjanjian ini harus memuat informasi yang relevan tentang status hukum hak tanggungan, nilai lelang, syarat-syarat pembayaran, serta hak dan tanggung jawab pembeli terkait properti yang dibeli.

1. Isi Perjanjian Lelang
2. Identitas Para Pihak

Perjanjian lelang harus mencantumkan identitas lengkap dari pemberi lelang dan pembeli. Identitas tersebut meliputi nama, alamat, nomor identitas, dan informasi kontak lainnya yang diperlukan untuk mengidentifikasi kedua belah pihak.

1. Deskripsi Barang atau Jasa yang Dilelang

Perjanjian lelang harus menyertakan deskripsi yang akurat tentang barang atau jasa yang akan dilelang. Deskripsi ini mencakup karakteristik fisik, spesifikasi, dan kondisi barang atau jasa yang relevan. Dalam eksekusi hak tanggungan, perjanjian lelang juga harus menginformasikan tentang properti yang dilelang, termasuk lokasi, ukuran, dan status hukumnya.

1. Harga dan Penawaran

Perjanjian lelang harus memuat informasi mengenai harga awal (harga *reserve*) dan batas penawaran. Harga awal adalah harga minimum yang ditetapkan oleh pemberi lelang untuk memulai proses tawar-menawar. Batas penawaran adalah harga maksimum yang diizinkan dalam proses lelang.

1. Syarat dan Ketentuan Lelang

Syarat dan ketentuan lelang adalah bagian penting dari perjanjian lelang. Syarat dan ketentuan tersebut mencakup hal-hal seperti metode pembayaran, jangka waktu pembayaran, biaya-biaya tambahan, dan batas waktu pengambilan barang atau jasa yang dibeli. Dalam kasus eksekusi hak tanggungan, syarat dan ketentuan harus mencakup informasi mengenai status hukum hak tanggungan, hak dan kewajiban pembeli terkait properti, serta proses penyerahan properti setelah lelang selesai.

1. Hak Pembatalan

Perjanjian lelang juga harus mencantumkan hak pembatalan bagi kedua belah pihak. Hak pembatalan ini harus jelas dan tegas, sehingga memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam lelang. Pembeli mungkin ingin membatalkan penawarannya jika terdapat kesalahan atau kekeliruan dalam proses lelang, sedangkan pemberi lelang mungkin ingin membatalkan lelang jika harga yang ditawarkan tidak sesuai dengan harapan.

1. Ganti Rugi dan Tanggung Jawab Hukum

Perjanjian lelang harus memuat ketentuan mengenai ganti rugi dan tanggung jawab hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam lelang. Ketentuan ini bertujuan untuk melindungi hak-hak para pihak dalam hal terjadi sengketa atau pelanggaran perjanjian.

1. Hak Pembeli dalam Perjanjian Lelang
2. Hak Mendapatkan Informasi Lengkap

Pembeli berhak untuk mendapatkan informasi lengkap dan akurat mengenai barang atau jasa yang dilelang. Pemberi lelang memiliki kewajiban untuk menyediakan informasi ini dengan jelas dan transparan kepada calon pembeli sebelum proses lelang dimulai.

1. Hak Menarik Penawaran

Pembeli berhak untuk menarik penawarannya jika terdapat kesalahan atau kekeliruan dalam proses lelang. Pemberi lelang harus memiliki mekanisme yang memungkinkan pembeli untuk menarik penawaran dengan cepat dan mudah.

1. Hak Menerima Barang atau Jasa sesuai Deskripsi

Pembeli berhak untuk menerima barang atau jasa yang dibeli sesuai dengan deskripsi yang telah disampaikan oleh pemberi lelang. Jika terdapat perbedaan antara deskripsi dengan barang atau jasa yang diterima, pembeli memiliki hak untuk mengajukan ganti rugi atau membatalkan transaksi.

1. Hak Pembatalan dalam Kasus Kesalahan atau Pelanggaran

Pembeli memiliki hak untuk membatalkan transaksi lelang jika terjadi kesalahan atau pelanggaran dalam proses lelang. Hal ini termasuk jika pemberi lelang tidak menyediakan informasi yang akurat, atau jika terdapat kecurangan atau manipulasi dalam lelang.

1. Hak Privasi dan Keamanan Data

Pembeli berhak atas privasi dan keamanan data pribadi mereka. Pemberi lelang harus menjaga kerahasiaan informasi pribadi pembeli dan tidak boleh menyalahgunakan data tersebut untuk kepentingan lain.

1. Pentingnya Konsultasi dengan Ahli Hukum

Penyusunan perjanjian lelang adalah proses hukum yang kompleks dan memerlukan pemahaman mendalam tentang hukum lelang dan perlindungan konsumen. Oleh karena itu, baik pemberi lelang maupun pembeli disarankan untuk berkonsultasi dengan ahli hukum yang berpengalaman sebelum menandatangani perjanjian lelang. Ahli hukum dapat membantu dalam menyusun perjanjian yang sesuai dengan kebutuhan dan mencegah potensi masalah hukum di masa depan.

Dengan adanya penyusunan perjanjian lelang yang tepat dan memuat informasi yang akurat sangat penting untuk menciptakan transaksi lelang yang adil dan sesuai dengan prinsip perlindungan konsumen. Perjanjian lelang menjadi instrumen hukum yang mengikat pemberi lelang dan pembeli, sehingga memastikan hak dan kewajiban kedua belah pihak terlindungi dengan baik. Hak pembeli dalam perjanjian lelang harus dihormati dan dilindungi agar transaksi lelang dapat berjalan dengan lancar dan menguntungkan semua pihak yang terlibat. Melalui perjanjian lelang yang baik dan konsultasi dengan ahli hukum, diharapkan transaksi lelang dapat berjalan dengan baik dan memberikan manfaat bagi semua pihak yang terlibat.

### Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Putusan Pengadilan

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah terdapat ketentuan yang menyatakan bahwa Roya juga dapat dilaksanakan dengan tanpa diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pasal 124 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 mengatakan bahwa pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari Hak Tanggungan itu.

Dengan dasar risalah lelang sebagai alat bukti yang sempurna, maka pemenang lelang dapat melaksanakan pendaftaran hak atas tanah yang telah dimenangkan menjadi Hak Milik dari Pemenang Lelang. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 3 ayat (a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

“*Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan*”.

Pasal 4 ayat (1) :

“*Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan hak atas tanah*”.

Pasal diatas menjelaskan bahwa untuk memberikan kepastian suatu dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atastanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam peusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*”.

dijelaskan bahwa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui hanya dapat dilakukan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian setiap pendaftaran lagu hak atas tanah memiliki prosedur yang berbeda-beda, khususnya pendaftaran hak atas tanah karena lelang. Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

 “*Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang yang dibuat hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang*”.

Pasal tersebut menyatakan bahwa hak melalui pemindahan hak dengan lelang dapat dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Pemenang lelang untuk memproses hak atas tanah tersebut harus melakukan prosedur pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui lelang ke kantor pertanahan Kabupaten/Kota yaitu: Permintaan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah; Pelaksanaan lelang Hak atas Tanah; Permohonan pedaftaran Pemindahan Hak melalui Lelang; Pencatatan Pemindahan hak melalui lelang; Penyerahan Sertifikat Hak atas tanah (Urip Santoso, 2014: 388).

Sebagaimana Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa hanya Peralihan hak lelang dapat didaftarkan jika dinyatakan dibuat dengan kutipan risalah lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang. Lambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau unit rumah susun baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan mengenai data fisik, dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah dari kantor pertanahan. Keterangan mengenai status tanah yang akan dilelang tersebut dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Maksud SKPT tersebut adalah untuk menghindarkan terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas obyeknya. Dengan kata lain SKPT tersebut berfungsi sebagai sumber informasi yang mutakhir mengenai tanah yang akan dilelang, SKPT ini sangat penting bagi Pejabat Lelang untuk memperoleh keyakinan tentang obyek lelang. Oleh karena itu SKPT tersebut harus tetap diterbitkan, walaupun tanah yang bersangkutan sedang dalam sengketa atau dalam status sitaan. Kemudian Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan SKPT yang dimaksud selambat-lambatnya lima hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang. Setelah itu, untuk pendaftaran hak yang diperoleh melalui lelang harus disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan beberapa dokumen. Adapun dokumen-dokumen tersebut diantaranya:

* 1. Kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
	2. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah tercatat atau dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diserahkannya sertifikat tersebut dan jika tanah tersebut belum tercatat, maka bukti surat bukti tertulis mengenai tanah, keterangan saksi, dan/atau pernyataan yang bersangkutan mengenai kepemilikan tanah yang akan dinilai oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik dalam pendaftaran tanah secara sporadik, atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan mengenai kepemilikan tanah tersebut, dan Surat keterangan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan.
	3. Bukti identitas pembeli lelang.
	4. Bukti pelunasan harga pembelian.
	5. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang.
	6. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh), dalam hal pajak terutang tersebut.

Pemenang lelang yang sudah memperoleh risalah lelang mempunyai hak untuk mendaftarkan hak tanahnya pada Kantor Pertanahan dalam rangka balik nama dari pemilik lama ke pemilik baru. Dengan kata lain hak milik beralih sepenuhnya kepada pemenang lelang jika setelah pemenang lelang telah memenuhi seluruh syarat lelang, terutama pelunasan pembayaran harga, yang dibuktikan dengan “tanda pelunasan”, dan atas pemenuhan syarat-syarat lelang, Pejabat lelang menerbitkan Risalah Lelang yang diberikan kepada pembeli oleh juru lelang. Secara hukum pemenang lelang telah mempunyai kepastian hukum atas barang lelang yang dibelinya.

Apabila terdapat gugatan oleh pihak ketiga ke Pengadilan Negeri atas barang tersebut, sebenarnya tidak mempengaruhi keabsahan kepemilikan barang tersebut karena hal ini didasari suatu pertimbangan bahwa dengan dijualnya barang melalui lelang berarti bahwa Kantor Lelang selaku penerima kuasa telah menjamin bahwa barang yang dilelang adalah telah jelas diketahui pemiliknya serta dan telah memenuhi syarat-syarat pendaftaran lelang sebab sebelum permohonan lelang dikabulkan oleh pejabat lelang, pejabat lelang wajib memverifikasi dokumen- dokumen yang diajukan oleh penjual/ pemilik obyek lelang. Selain jaminan kepastian hukum yang diberikan kepada pemenang lelang dalam ketentuan sebagaimana tersebut diatas adapun ketentuan dalam PMK Nomor 93/PMK.06/2010 yaitu Pasal 3, yang menyatakan bahwa

“*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.*”

Seperti yang terdapat dalam beberapa contoh putusan nomor **68/PDT/2017/PT SMG** tentang perkara lelang hak atas tanggungan berikut:

**DUDUK PERKARA :**

***Bahwa*** pada tanggal 7 dan 16 April 2015 Para Penggugat; Tn. H. Mochamad Rizal dan Ny. Yoshie Hayuprastyanti mendapat Surat Relaas Panggilan Teguran (*aanmaning*) dari Pengadilan Negeri Tegal Perkara No. 01/Pdt.Eks.HT/2015/PN Tgl atas permohonan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. (Tergugat 1) *vide* Suratnya ttgl. 12 Maret 2015 yang pada pokoknya; Menegur Para Penggugat untuk segera membayar/melunasi seluruh hutangnya (baik pokok, bunga maupun denda) yang diperhitungkan per tgl. 9 Maret 2015 sebesar Rp8.538.965.171,60 (delapan milyar lima ratus tiga puluh delapan juta sembilan ratus enam puluh lima ribu seratus tujuh puluh satu rupiah enam puluh sen) (pembulatan = Rp.8.538.965.170), dengan perincian sebagai berikut:

1. Kredit Rekening Koran (KRK) dengan *plafond*/pokok sebesar Rp3.500.000.000,- dengan tunggakan bunga seluruhnya menjadi= Rp6.989.200.247,-
2. Kredit Angsuran Berjangka (KAB-1) dengan *plafond* sebesar Rp3.000.000.000,-, Pokok sebesar Rp37.185.081,- dengan bunga dan denda menjadi= Rp 471.405.276,-
3. Kredit Angsuran Berjangka (KAB-2) dengan *plafond* sebesar Rp280.000.000,- Pokok=Rp204.808.940,91 dengan bunga dan denda menjadi= Rp299.549.576,-
4. Kredit Angsuran Berjangka (KAB-3) dengan *plafond* sebesar Rp1.600.000.000,- yang menjadi:
5. Pokok sebesar Rp40.098.424,- dengan bunga dan denda menjadi sebesar Rp164.099.745 ,- (pembulatan);
6. Pokok sebesar Rp246.699.490,- dengan bunga dan denda menjadi sebesar Rp336.758.572,- (pembulatan);
7. Pokok sebesar Rp200.000.000,- dengan bunga dan denda menjadi Rp277.951.755,- (pembulatan);

Dan apabila tidak bersedia membayar secara suka rela, maka akan dilaksanakan upaya paksa dengan Eksekusi Lelang atas 3 obyek jaminan milik Para Penggugat berdasarkan Grosse Sertifikat Hak Tanggungan (pertama). Dengan kata lain, meskipun sudah dinyatakan kredit macet sejak bulan Agustus 2013 dan adanya persetujuan/kesepakatan dari Tergugat 1 -karena adanya “kesalahan” Tergugat 1 yang fatal- dimana Para Penggugat tidak akan dikenakan tunggakan bunga dan denda maupun penalty, setelah melunasi sebagian hutangnya pada tgl. 28 November 2013 sebesar Rp3.500.000.000,- dengan melakukan penjualan atas obyek jaminan kredit KAB-2 dan KAB-3 yakni obyek SHM No. 524/Kebon Dalem Pemalang, sehingga tinggal sebagian. Akan tetapi ternyata faktanya sampai bulan Maret 2015, Para Penggugat masih tetap dikenai tunggakan bunga dan denda (serta penalty) yang semakin berkembang biak sangat besar. Apalagi ternyata selain masih tetap diperhitungkan -seakan belum dilunasi juga ada “pemecahan” secara sepihak atas Fasilitas kredit KAB-3 -yang nota bene sudah dilunasi (beserta KAB-2). Dimana 1 fasilitas kredit -yang pencairannya bertahap-di *splitssing*/dipecah menjadi 3 fasilitas “kredit baru” yang masing-masing berdiri sendiri yang juga dikenakan bunga, denda yang sangat besar, *overlapping*, melebihi rentenir. Hal mana selain melanggar/menyimpang dari Akta Perjanjian Kredit No. 85 ttgl. 20 Juni 2012 sebagai Perjanjian Pokok juga merupakan tindakan eigenrichting yang sangat merugikan debitur, bertentangan dengan ketentuan hukum perbankanataupun perundangan yang berlaku, karenanya merupakan perbuatan melawan hukum.

***Bahwa*** Upaya paksa Tergugat 1 terhadap Para Pengugat (debitur) untuk memenuhi “pelunasan” kredit sebesar Rp8.538.965.170,- tersebut adalah mendasarkan pada ketentuan Pasal 14 ayat (2) & (3) UU. No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yakni akan melaksanakan Eksekusi Lelang berdasarkan “*Grosee*” Sertifikat Hak Tanggungan (Pertama) yang diterbitkan dan terdaftar pada Kantor Pertanahan (BPN) Kota Tegal (Turut Tergugat) *vide*;

1. Sertipikat Hak Tanggungan Pertama No. 1243/2012 tgl. 07/09/2012 jo. APHT No. 252/VII/2012 tgl. 19/07/2012 yang dibuat oleh Ny. Hertanti Pindayani, S.H., M.H. (Tergugat 2) atas obyek SHM No. 30/Kel. Tegalsari seluas 521 M2 tercatat a/n Mochamad Rizal, yang dibebani Hak Tanggungan sebesar Rp4.250.000.000,- ;
2. Sertipikat Hak Tanggungan Pertama No. 1226/2012 tgl. 04/09/2012 jo. APHT No. 251/VII/2012 tgl. 19/07/2012 yang dibuat oleh Ny. Hertanti Pindayani, S.H., M.H. (Tergugat 2) atas obyek SHM No. 3460/Kel. Kraton, seluas 264 M2 yang dibebani Hak Tanggungan sebesar Rp1.125.000.000,-, dan SHM No. 3899/Kel. Kraton seluas 113 M2 yang dibebani Hak Tanggungan sebesar Rp1.125.000.000,- keduanya tercatat a/n H. Mochamad Rizal;

Dimana tujuan Tergugat 1 dengan pelaksanaan Lelang Eksekusi - secara langsung- berdasarkan “*Grosse*” Sertifikat Hak Tanggungan atas ketiga obyek jaminan tersebut untuk melunasi hutang Para Penggugat yang “diperhitungkan” sampai dengan tgl. 9 Maret 2015 (Permohonan diajukan) telah mencapai sebesar Rp8.538.965,172,- (pembulatan), jauh diatas Nilai Hak Tanggungan Pertama yang dibebankan pada ketiga obyek jaminan itu sendiri, bahkan jauh diatas (2 kali lipat) sisa hutang Para Penggugat yang sangat merugikan Para Penggugat . Hal mana jelas telah melanggar ketentuan (*azas*) mengenai “kepastian” jumlah hutang dalam pengajuan Lelang Eksekusi vide *Grosse* Sertifikat Hak Tanggungan vide Pasal 3 ayat (1) dan Penjelasannya UU. No. 4 tahun 1996 yang dimohonkan pada Pengadilan Negeri, karenanya Para Penggugat telah diajukan Perlawanan Eksekusi yang terdaftar di Pengadilan Negeri Tegal perkara No. 18/Pdt.Plw/2015/PN Tgl dan telah dikabulkan vide Surat Putusannya Perkara No. 18/Pdt.Plw/2015/PN Tgl ttgl. 5 November 2015 yang menyatakan Permohonan Eksekusi tersebut adalah cacat hukum karenanya batal demi hukum, jumlah kredit sebagian telah dilunasi, hanya tinggal sebesar Rp4.233.000.000,- (pembulatan), -putusan mana telah berkekuatan hukum tetap;

***Bahwa*** sebagaimana tersebut dalam Surat Pemohonan Eksekusi Perkara No. 01/Pdt.Eks.HT/2015/PN Tgl ttgl. 13 Maret 2015, Tergugat 1; PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Cab. Tegal akan menagih paksa pelunasan hutang Para Penggugat; TN. H. Mochamad Rizal, Dkk dengan Lelang Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan adalah berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 85 ttgl. 20 Juni 2012 -sebagai Perjanjian Pokok- yang dibuat Tergugat 2; NY. Hertanti Pindayani, S.H., M.H., –selaku Notaris & PPAT- yang intinya memuat dan menyangkut adanya Perjanjian kredit yang terdiri dari beberapa Jenis Kredit yang berbeda baik Jenis Fasilitas Kredit maupun tenggang waktu pelunasannya sehingga menjadi absccurd (kabur, tumpang tindih) dan tidak jelas, tidak sinkron yakni;

1. Kredit Rekening Koran (KRK) dengan *plafond* kredit sebesar Rp3.500.000.000,- untuk tenggang waktu 12 bulan (ttgl. 20 Juni 2012 s/d 20 Juni 2013),
2. Kredit Angsuran Berjangka (KAB-1) dengan *plafond* kredit sebesar Rp3.000.000.000,- untuk tenggang waktu 96 bulan (ttgl. 20 Juni 2012 s/d 20 Juni 2020),
3. Kredit Angsuran Berjangka (KAB-2) dengan *plafond* kredit sebesar Rp 280. 000.000,- untuk tenggang waktu 96 bulan (ttgl. 20 Juni 2012 s/d 20 Juni 2020),
4. Kredit Angsuran Berjangka (KAB-3) dengan *plafond* kredit sebesar Rp1.600.000.000,- ,untuk tenggang waktu 102 bulan (ttgl. 20 Juni 2012 s/d 20 Desember 2020) yang akan dicairkan dananya dalam 3 tahapan/ternyata, bukan fasilitas kredit yang berdiri sendiri-sendiri, sebagaimana dilakukan Tergugat 1 dalam prakteknya;

Yang kesemuanya diperuntukkan sebagai Modal Kerja, dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp8.380.000.000,- yang dikenakan bunga sebesar 10,9% / tahunnya untuk masing-masing fasilitas kredit. Dan atas Perjanjian Kredit No. 85 tgl. 20 Juni 2012 tersebut sebagai obyek jaminannya (perjanjian *accessoir*) yang “diikat” dengan SKMHT jo APHT adalah 4 obyek jaminan berupa;

* Sebidang tanah dan bangunan toko yang berdiri diatasnya SHM No. 3460 / Kel. Kraton seluas ± 264 M2 tercatat a/n. H. Mochamad Rizal,
* Sebidang tanah dan bangunan toko yang berdiri diatasnya SHM No. 3899 / Kel. Kraton seluas ± 113 M2 tercatat a/n. H. Mochamad Rizal, keduanya terletak di Jl. Mayjen Suprapto No. 23 , Kel. Kraton, Kec. Tegal Barat, Kota Tegal, dengan batas- batas sebagaimana tersebut dalam Gambar Situasi kedua sertifikat tersebut, dikenal Toko Cemara.
* Sebidang tanah dan bangunan ruko yang berdiri diatasnya SHM No. 30 / Tegalsari seluas ± 512 M2 tercatat a/n. Mochamad Rizal yang terletak di Kompleks Ruko Kapis Square Jl. Brigjen Katamso (Jl. Hang Tuah), Kel. Tegalsari, Kec. Tegal Barat, Kota Tegal, dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam Gambar Situasi sertifikat tersebut ;
* Sebidang tanah dan bangunan (gudang) yang berdiri diatasnya SHM No. 524/Kebon dalem seluas ± 7.600 M2 semula tercatat a/n. Chodori a. Warti yang kemudian beralih menjadi a/n. H. Mochamad Rizal, yang terletak di Kel. Kebon dalem, Kec. dan Kab. Pemalang dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam Gambar Situasi/Surat Ukur sertifikat tersebut;

Perjanjian Kredit mana menjadi rancu dan abscuurd, tumpang tindih karena dengan jenis fasilitas kredit yang berbeda; Rekening Koran dan Angsuran Berjangka, apalagi tenggang waktu pelunasannya yang sangat jauh berbeda; 1 tahun (12 bulan) dengan 8 tahun (96 dan 102 bulan), sepatutnya & seharusnya dipisahkan satu dengan lainnya, dibuat tersendiri, tidak dapat dicampur adukkan / disatukan, berbeda substansi nya, karenanya Perjanjian Kredit No. 85 ttgl. 20 Juni 2012 tersebut adalah rancu, tidak sinkron, mengandung cacat hukum, harus dibatalkan, setidaknya dinyatakan tidak berkekuatan hukum.

***Bahwa*** selain hal tersebut di atas, pada kenyataannya, untuk fasilitas kredit KAB-3 dengan plafond sebesar Rp1.600.000.000,- (yang diberikan dalam 3 tahapan) ternyata yang Dicairkan Hanya Rp1.200.000.000,- tidak diberikan semua, “Ditahan” sebesar Rp400.000.000,- Tidak Sesuai Akta Perjanjian Kredit No. 85 -- perjanjian pokok-- tanpa alasan yang jelas dan seenaknya, sewenang-wenang (*eigen richting*), melanggar kesepakatan, padahal sebelumnya bahkan menjanjikan (membujuk) akan menambah jumlah kredit sesuai “penambahan nilai/ harga” obyek jaminan (di Pemalang yang 3 kali harga obyek “jaminan” semula). Karena kekurangan modal sehingga usaha Para Penggugat *collaps* dan tidak bisa berkembang sebagaimana semestinya, apalagi secara sepihak dinyatakan macet dan di*Black List (*BL), sehingga secara otomatis tidak mendapat kepercayaan dari bank maupun dunia bisnis dalam tenggang waktu yang lama dan usaha semakin terpuruk, bangkrut bahkan obyek jaminan hendak dilelang semua.

Akhirnya terhadap 2 fasilitas kredit (Kredit Angsuran Berjangka-2 dan KAB-3) dan sebagian dari KAB-1 - meskipun tenggang waktunya masih sangat lama (6 tahun lagi), Sudah Diangsur Dan Dilunasipada tanggal 28 November 2013 sebesar Rp3.500.000.000,- dengan penjualan salah 1 obyek jaminan kredit (SHM No. 524/Kebondalem, Pemalang) sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan No. B.013/Legal/1113 ttgl. 28 November 2013 yang diterbitkan Tergugat 1; PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Cab. Tegal berikut lampirannya.

Sehingga Sisa Kredit/Hutang Para Penggugat pada Tergugat 1 Hanya tinggal separuhnya saja sebesar Rp4.233.787.000,- (pembulatan sesuai yang ditentukan Tergugat 1 sendiri dalam Suratnya ttgl. 11 Juli 2014) dan karenanya 2 sertifikat obyek jaminan Toko di Jl. Suprapto No. 23 Kota Tegal (SHM No. 3460 dan SHM No. 3899) sudah bisa diambil, karena NILAI obyek jaminan SHM No. 30/Kel. Tegalsari sudah sangat mencukupi (harga diatas Rp10.000.000.000,-) untuk pelunasan sisa hutang Para Penggugat, bahkan jauh diatas NILAI SISA kredit/hutang pada Tergugat 1 sebagaimana tersebut diatas, tidak diperlukan lagi, harus dikembalikan pada Penggugat.

Akan tetapi ternyata selain kedua obyek jaminan tersebut tetap “ditahan” dan tidak dikembalikan, setelah Adanya Pelunasan atas 2 fasilitas Kredit Angsuran Berjangka; KAB-2 dan KAB-3 (yang berkaitan dengan “pembelian tanah & pembangunan gudang” obyek jaminan SHM No. 524 di Pemalang) terhadap Akta Perjanjian Kredit No. 85 ttgl. 20 Juni 2012 ini sama sekali tidak dilakukan perobahan/perbaikan atas perjanjian kredit tersebut (Novasi) atau dibuatkan Akta Perjanjian Kredit baru ataupun dibuat addendum Perjanjian Kredit No. 85 oleh Tergugat 1 (Kreditur) maupun Tergugat 2 (Notaris/PPAT), tetap sama, tidak berobah, seolah tidak ada pembayaran/ penyelesaian dan pelunasan terhadap 2 fasilitas kredit (KAB-2 an KAB-3), karenanya perjanjian kredit tersebut adalah tidak sah, cacat hukum, batal demi hukum, setidaknya dinyatakan tidak berkekuatan hukum, termasuk tindakan hukum selanjutnya;

***Bahwa*** perlu diketahui, sebelum dibuat Akta Perjanjian Kredit No. 85 ttgl. 20 Juni 2012 berikut aplikasinya (SKMHT) oleh Notaris /PPAT; Ny. Hertanti Pindayani, SH.MH. (Tergugat 2) -yang merupakan take over dari bank lain (BCA dan Bank Niaga) karena Adanya janji & kesanggupan Tergugat 1 akan memberi fasilitas kredit yang lebih besar-, sebelumnya Tergugat 1 telah Menerbitkan Surat Persetujuan Pemberian Fasilitas Kredit pada Para Penggugat sebagaimana termaksud dalam Surat No. B.. 023/ OL/ 0512 ttgl. 9 Mei 2012, dimana antara lain ditentukan; … Bahwa yang “akan” menjadi salah 1 obyek jaminannya adalah obyek SHM No. 718/Pemalang seluas ± 3000 M2 tercatat a/n. Suswadi untuk “menjamin” 2 Fasilitas Kredit yakni; KAB-2 dengan plafond sebesar Rp280.000.000,- (untuk membeli tanah SHM No. 718) dan KAB-3 sebesar Rp1.600.000.000,- (untuk membangun toko dan gudang diatas SHM No. 718 tersebut). Tetapi ternyata obyek SHM No. 718 milik Suswadi tersebut batal dijual, sehingga terpaksa diganti dengan obyek lain yang jauh lebih luas dan lebih mahal; SHM No. 524 seluas ± 7.600 M2 tercatat a/n. Chodori A Warti dengan harga ± Rp1.200.000.000,- -dengan janji dan kesanggupan Tergugat 1 akan menambah jumlah plafond kreditnya (KAB-2 dan KAB-3) disesuaikan luas dan harga obyek jaminan yang jauh di atas rencana & taksiran harga semula, termasuk biaya pembangunan toko dan gudang, sesuai permintaan Para Penggugat.

***Bahwa*** karena adanya perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang merupakan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian yang sangat besar pada dirinya Para Penggugat sebagaimana tersebut diatas, maka sesuai ketentuan pasal 1365 KUHPerdata sudah pada tempatnya Para Penggugat menuntut Ganti Rugi atas kerugian yang diderita Para Penggugat baik Kerugian Moriil maupun Materiil;

***Bahwa*** berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 85 ttgl. 20 Juni 2012 tersebut terhadap obyek-obyek jaminan milik Para Penggugat, Tergugat 1; PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Cab. Tegal, telah membebankan Hak Tanggungan (Pertama) -Perjanjian accessoir- berdasarkan SKMHT Jo. APHT yang dibuat oleh Tergugat 2 dan telah didaftarkan pada BPN Kota Tegal (Turut Tergugat) yang menerbitkan SHT yakni antara lain;

* Atas obyek SHM No. 3460/Kraton berdasarkan APHT No. 251/VII/2012 ttgl. 19 Juli 2012 dibebani HakTanggungan Pertama sebesar Rp1.125.000.000,- vide Sertifikat Hak Tanggungan No. 1226/2012 ttgl. 04 September 2012 ;
* Atas obyek SHM No. 3899/Kraton berdasarkan APHT No. 251/VII/2012 ttgl. 19 Juli 2012 telah dibebani Hak Tanggungan Pertama sebesar Rp1.125.000.000,- vide Sertifikat Hak Tanggungan No. 1226/2012 ttgl. 04 September 2012 ;
* Atas obyek SHM No. 30/Tegalsari berdasarkan APHT No. 252/VII/2012 ttgl. 19 Juli 2012 telah dibebani Hak Tanggungan Pertama sebesar Rp4.250.000.000,- vide Sertifikat Hak Tanggungan No. 1243/2012 ttgl. 07 September 2012;

***Bahwa*** selain menuntut Ganti Kerugian atas Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat (khususnya Tergugat 1), Para Penggugat juga menuntut karena “keberadaan” 3 obyek jaminan; SHM No. 30/Kel. Tegalsari tercatat a/n. Mochamad Rizal, SHM No. 3460 dan SHM No. 3899 /Kel. Kraton tercatat a/n. H. Mochamad Rizal - sebagai perjanjian *accessoir*- adalah tanpa alas hak yang sah, batal demi hukum setidaknya sudah tidak berkekuatan hukum, dan harus dikembalikan pada Para Penggugat, maka sudah pada tempatnya atas 3 buah Sertifikat obyek jaminan tersebut diletakkan dibawah Sita *Revindikatoir* oleh Pengadilan.

***Bahwa*** karena gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang sangat kuat dan secara otentik maka dapat kiranya Putusan Perkara ini dilaksanakan secara Serta merta (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum banding, Kasasi ataupun verzet ;

***Bahwa*** selain itu untuk menghindari diabaikannya Putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap, maka Para Penggugat menuntut agar Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) perharinya atas keterlambatannya dalam memenuhi dan melaksanakan putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap secara tanggung renteng dengan tanda pembayaran yang sah.

***Bahwa*** mengingat semua peralihan hak atas tanah, khususnya pencatatan Hak Tanggungan dan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan maupun pencoretannya (*Roya*) atas obyek jaminan milik Para Penggugat adalah tanggung jawab dan wewenang Turut Tergugat; Badan Pertanahan Kota Tegal, maka sudah sepatutnya Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk pada putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap.

**MENGADILI :**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tegal tanggal 1 Nopember 2016 Nomor 10/Pdt.G/2016/PN Tgl yang dimohonkan banding tersebut:

**MENGADILI SENDIRI : DALAM KONPENSI**

**DALAM EKSEPSI :**

Menolak Eksepsi dari Pembanding/Tergugat

**DALAM POKOK PERKARA** **:**

1. Mengabulkan Gugatan Para Terbanding/ Para Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan bahwa Para Terbanding/ Para Penggugat; H. Mochamad Rizal, Dkk.adalah satu-satunya pemilik yang sah atas 3 obyek jaminan kredit yakni;
* Sebidang tanah dan bangungan Ruko yang berdiri diatasnya SHM. No. 30/Kel. Tegalsari seluas ± 512 M2 tercatat a/n. Mochamad Rizal (lebih dikenal Kompleks Ruko Kapis Square) yang terletak di Jl. Brigjen Katamso (Jl. Hang Tuah), Kel. Tegalsari, Kec. Tegal Barat, Kota Tegal, dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam Gambar Situasi sertifikat tersebut,
* Sebidang tanah dan bangunan toko yang berdiri diatasnya SHM. No. 3460/Kel. Kraton seluas ± 264 M2 tercatat a/n. H. Mochamad Rizal, - Sebidang tanah dan bangunan toko yang berdiri diatasnya SHM. No. 3899/Kel. Kraton seluas ± 113 M2tercatat a/n. H. Mochamad Rizal. keduanya terletak di Jl. Mayjen Suprapto No. 23 (dikenal dengan Toko Cemara), Kel. Kraton, Kec. Tegal Barat, Kota Tegal;
* Adalah sah dan dikuatkan adanya.
1. Menyatakan bahwa 2 fasilitas kredit yakni Kredit Angsuran Berjangka KAB-2 dan KAB-3 yang berkaitan dengan “pengadaan” (pembelian tanah dan pembangunan toko dan gudang) serta penjualan obyek jaminan SHM No. 524/Kebondalem Pemalang seluas 7.600 M2 tercatat a/n. H. Mochamad Rizal telah dibayar lunas oleh Para Penggugat sebesar Rp3.500.000.000,- sebagaimana termaksud dalam Surat Keterangan No. B.013/Legal/1113 yang diterbitkan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Tegal tertanggal 28 November 2013 adalah sah dan dikuatkan adanya;
2. Menyatakan bahwa sisa kredit/hutang Para Penggugat pada Tergugat 1 sesuai kesepakatan dengan adanya Pelunasan KAB-2 dan KAB-3 sebesar Rp3.500.000.000,- dan Rp65.000.000,- adalah sebesar Rp4.233.787.000,-; adalah sah dan dikuatkan adanya.
3. Menghukum Para Turut Terbanding/ Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
4. Menolak Gugatan Para Terbanding/ Para Penggugat untuk selebihnya.

Berdasarkan contoh putusan pengadilan diatas, dapat dilihat bahwa eksekusi yang berlanjut kepada lelang eksekusi mengisyaratkan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Akan tetapi terkadang terdapat juga putusan yang dapat dieksekusi secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) tanpa perlu menunggu putusan akhir dari pengadilan di tahap selanjutnya. Berdasarkan ketentuan yang digariskan dalam pasal 180 HIR, diberikan kewenangan kepada hakim untuk menjatuhkan putusan yang berisi diktum: memerintahkan pelaksanaan lebih dahulu putusan, meskipun belum memperoleh kekuatan tetap adalah bersifat eksepsional. Penerapan pasal 180 HIR tersebut tidak bersifat generalisasi, tetapi terbatas berdasarkan syarat- syarat yang sangat khusus. Dimana syarat yang dimaksud merupakan pembatasan kebolehan menjatuhkan putusan *uitvoerbaar bij voorraad* (M. Yahya Harahap. 2007:898).

Masalah kemudian dapat timbul terhadap lelang eksekusi berdasarkan putusan *uitvoerbaar bij voorraad*. Seperti misalnya telah dilakukan lelang eksekusi berdasarkan putusan *uitvoerbaar bij voorraad* yang dimenangkan oleh pihak penggugatpada tahap Pengadilan Negeri akan tetapi kemudian bisa saja tahap banding pada Pengadilan Tinggi berpendapat lain dan bisa saja putusan banding diperkuat pada tahap kasasi oleh Mahkamah Agung dan dimenangkan oleh pihak tergugat walaupun pada tingkat pertama objek perkara telah dilelang eksekusi secara sah. Dimana terhadap pemulihan kembali eksekusi dalam kasus seperti ini tidak dapat dilakukan secara langsung oleh karena barang sengketa tidak berada di bawah kekuasaan penggugat lagi tetapi dibawah kekuasaan pemenang lelang ataupun oleh pihak lain sebagai pembeli dari pemenang lelang dan selanjutnya. Terhadap objek barang sengketa yang telah berpindah tangan kepada pihak ketiga, berdasarkan alas hak yang sah (seperti misalnya melalui eksekusi putusan uitvoerbaar bij voorraad), apabila tergugat menghendaki agar objek tersebut dipulihkan kepadanya dalam bentuk fisik atau in natura, tergugat harus menempuh proses gugatan perdata ke pengadilan. Adapun proses pemulihan yang demikian terhadap pihak ketiga sebagai pemenang lelang, dikatakan dalam salah satu putusan Mahkamah Agung No. 323K/Sip/1968 bahwa:

*“Pembeli dalam lelang executie harus dilindungi, apabila telah terjadi executie bij voorraad, sedang putusan pengadilan yang bersangkutan kemudian dibatalkan, jalan yang dapat ditempuh untuk mengembalikan upaya keadaan semula adalah penuntutan terhadap barang-barang jaminan yang diserahkan oleh executant pada waktu mengajukan permohonan executie”.*

Esensi pokok kesimpulan hukum dalam putusan tersebut adalah bahwa pemulihan kembali terhadap barang yang dikuasai pihak ketiga harus dinyatakan tidak dapat dijalankan atau non-executable, dan eksekusinya harus lebih dahulu melalui gugatan biasa. Adanya kesempatan pemulihan kembali dalam bentuk fisik atau in natura, melalui gugatan kepada pihak ketiga (kepada pemenang lelang atau pembeli pihak ketiga) mengakibatkan terganggunya hak-hak yang dimiliki oleh pihak ketiga sebagai pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum. Adanya benturan kepentingan antara hak tergugat dalam pemulihan kembali dengan hak pihak ketiga sebagai pembeli beritikad baik menimbulkan permasalahan tersendiri bagi penegak hukum dalam menentukan pihak mana yang berhak akan perlindungan hukum atas hak-haknya tersebut. Menjadi lebih menarik lagi adalah bagaimana hukum dalam prakteknya memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik dalam adanya gugatan dimana terjadi eksekusi ulang (reeksekusi) terhadap satu objek sengketa yang telah dieksekusi sebelumnya. Seperti pada Putusan Nomor: 360/Pdt/2011/PT.Smg terdapat oyek sengketa bukan milik Tergugat/terbanding dan telah ditegor namun tidak mau mengembal ikan, maka perbuatan Tergugat/Terbanding tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan harus dihukum untuk mengembalikan obyek sengketa secara sukarela atau bantuan Polisi, sehingga petitum No. 3 dan No. 4 dapat dikabulkan. Sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hakim memutuskan :

**DALAM KONPENSI : DALAM EKSEPSI :**

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Magelang tanggal 11 Agustus 2011 No. 10/PdtG /2011/PN.Mgl. yang dimohonkan banding tersebut;

**DALAM POKOK PERKARA :**

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Magelang tanggal 11 Agustus 2011 No. 10/Pdt.G/2011/PN.Mgl., yang dimohonkan banding ;

**DENGAN MENGADILI SENDIRI :**

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat/para Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan para Penggugat/para Pembanding sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa;
3. Menyatakan Tergugat/Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menempati + 100 m2 sebagian obyek sengketa tanpa hak;
4. Menghukum Tergugat/Terbanding untuk mengosongkan sebagian obyek sengketa + 100 m2 yang ditempati para Penggugat/para Pembanding secara sukarela atau paksa dengan bantuan aparat kepolisian;
5. Menghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar uang paksa/*dwangsom* kepada para Penggugat /para Pembanding sebesar Rp. 500.000 , - (Lima ratus ribu rupiah) perhari sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menolak gugatan para Penggugat/para Pembanding untuk selain dan selebihnya;

**DALAM REKONPENSI :**

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Magelang tanggal 11 Agustus 2011 No.10/Pdt.G/2011/PN.Mg l., yang dimohonkan banding;

**DENGAN MENGADILI SENDIRI :**

Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;

**DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI :**

Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Berdasarkan putusan diatas maka dapat diluhat bahwa bantahan mengenai pokok perkara yang telah diputuskan dalam putusan hakim tidak dapat digunakan untuk melawan sita eksekutorial. HIR kiranya tidak mengatur mengenai perlawanan pihak ketiga terhadap sita conservatoir dan sita revindicatoir, dimana perlawanan terhadap eksekusi riil juga tidak diatur, sekalipun begitu perlawanan sedemikian tersebut dalam prakteknya tetap dapat diajukan. Ketentuan pasal 380 Rv memberikan kewenangan kepada pengadilan untuk menunda eksekusi apabila diajukan perlawanan. Akan tetapi perlu diingat bahwa perlawanan tidak boleh bersifat generalisasi menunda eksekusi. Daya tundanya hanya bersifat eksepsional. Patokan daya tunda eksepsional tersebut dapat dikemukakan sebagai berikut:

1. Barang yang hendak dieksekusi merupakan milik pelawan.
2. Barang yang hendak dieksekusi telah diagunkan kepada pelawan (M. Yahya Harapap. 1990:325)

Eksekusi jaminan atas objek Hak Tanggungan dapat dilakukan dalam hal debitor telah cidera janji atau tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam akta perjanjian kredit atau debitor tidak dapat melunasi utangnya meskipun kredit telah jatuh tempo dan dilanjutkan dengan lelang eksekusi hak tanggungan. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), secara umum mengacu pada Peraturan Lelang (*Vendu Reglement stb* 1908-189) bahwa peraturan penjualan lelang dimuka umum di Indonesia *(Reglement op de openbare verkoopengen in Indonesia*). Pasal 1 Peraturan Lelang (Vendu Reglement stb 1908-189) bahwa peraturan penjualan lelang dimuka umum di Indonesia (*Reglement op de openbare verkoopengen in* Indonesia) merumuskan bahwa penjualan dimuka umum termasuk dalam hal ini penjualan lelang dalam rangka eksekusi oleh Pengadilan Negeri harus dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Prosedur lelang hak tanggungan harus melalui eksekusi lelang hak tanggungan terlebih dahulu sebelum dilakukan pelelangan umum. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menyatakan:

“*Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan*”.

Berdasarkan ketentuan di atas, dapat dipahami bahwa selama belum ada peraturan perundang- undangan yang mengatur secara khusus prosedur eksekusi hak tanggungan, maka hukum formil yang dipergunakan untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan adalah ketentuan mengenai eksekusi hipotik. Konsekusni logis dari ketentuan ini adalah adanya syarat mutlak untuk melaksanakan eksekusi tanggungan sesuai dengan peraturan eksekusi hipotik.

# BAB IV

# PENUTUP

## Kesimpulan

1. Kewenangan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, KPKNL memiliki peran penting dalam menjalankan eksekusi hak tanggungan, terutama diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang memberikan landasan hukum yang mendasar bagi pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan lelang benda yang dijaminkan.
2. Perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan dapat melalui adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Akan tetapi terkadang terdapat juga putusan yang dapat dieksekusi secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) tanpa perlu menunggu putusan akhir. Menurut pedoman dalam pasal 180 HIR, hakim memiliki kekuatan untuk mengeluarkan putusan yang menyatakan bahwa tidak biasa untuk meminta pelaksanaan segera keputusan bahkan jika itu belum memperoleh kekuatan hukum Pelaksanaan jaminan atas subjek hak tanggungan dapat dilakukan apabila debitur telah wanprestasi, tidak dapat memenuhi ketentuan akta

perjanjian kredit, atau masih tidak mampu membayar utang bahkan setelah kredit jatuh tempo dan pelelangan pelaksanaan hak tanggungan. Pelaksanaan Jual Beli Hak Tanggungan Kekayaan Negara dan Kantor Penjualan (KPKNL).

## Saran

1. Bagi KPKNL untuk kedepannya diharapkan lebih meningkatkan dan memiliki peran kunci dalam mengawasi dan melaksanakan proses lelang eksekusi hak tanggungan. KPKNL memiliki kewenangan untuk mengumumkan dan menyelenggarakan lelang, mengatur mekanisme penawaran dan pembayaran, serta memastikan transparansi dan keadilan dalam proses lelang. Selain itu, KPKNL juga memiliki tanggung jawab untuk melindungi hak-hak pembeli lelang dan mencegah terjadinya penipuan atau kecurangan dalam transaksi lelang. Dalam hal ini, penelitian ini menekankan pentingnya peran KPKNL sebagai lembaga yang dapat diandalkan dalam menjalankan eksekusi hak tanggungan dengan integritas dan kepercayaan.
2. Bagi pihak-pihak yang terlibat dalam proses eksekusi hak tanggungan, termasuk KPKNL, pemberi lelang, dan pembeli, harus terus memperkuat kerja sama dan komunikasi. KPKNL harus terus meningkatkan pemahaman dan kesadaran akan tanggung jawabnya dalam melindungi hak pembeli lelang dan mengawasi proses lelang dengan ketat.