



ISSN Print: 2964-9617  
ISSN Online: 2964-089X



**Penerbit:** Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133  
Telepon: +6281325544490

E-mail: [aktanotaris@untagsmg.ac.id](mailto:aktanotaris@untagsmg.ac.id)

Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris>

221-238

## Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Rafino Naufal Hermansyah<sup>a</sup> Agus Nurudin<sup>b</sup>

<sup>a</sup> Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: [rafinaufal285@gmail.com](mailto:rafinaufal285@gmail.com)

<sup>b</sup> Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. E-mail: [ags\\_nurudin@yahoo.com](mailto:ags_nurudin@yahoo.com)

Article	Abstract
<p><b>Keywords:</b> Auction Winner; Legal protection; Execution; Mortgage right.</p> <p><b>Kata Kunci:</b> Pemenang Lelang; Perlindungan Hukum; Eksekusi; Hak Tanggungan.</p> <p><b>Artikel History</b> Received: Nov 22, 2024; Accepted: Des 04, 2024; Published: Des 10, 2024.</p> <p><b>DOI:</b> 10.56444/aktanotaris.v3i2.2180</p>	<p><i>Facts on the ground show that creditors often carry out execution auctions without going through established procedures, giving rise to disputes. The problem formulation is as follows: 1) What is the legal protection for the auction winner in carrying out the mortgage rights execution auction according to procedures? 2) What were the legal considerations of the panel of judges in the Bukittinggi District Court Decision in Case Number 13/Pdt.Plw/2016/PN.Bkt? 3) What legal remedies can be taken by the auction winner in carrying out the auction for the execution of mortgage rights that have been cancelled? This research uses a normative juridical approach (normative legal research). The data analysis used is a qualitative approach to secondary data as main data and primary data as supporting data. The research results show that legal protection for the auction winner in the auction for the execution of mortgage rights is in accordance with procedures referring to the provisions of Article 6 and Article 20 of Law of the Republic of Indonesia Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights over Land and Objects Related to Land. The legal considerations of the panel of judges in the decision of the Bukittinggi District Court Case Number 13/Pdt.Plw/2016/PN.Bkt regarding the 5th (fifth) Petition of the Complainants' lawsuit, the Second Announcement of the Second Execution Auction for the Execution of Mortgage Rights dated 14 April 2016 was only announced in 1 (one) newspaper is contrary to Article 20 paragraph (3) of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and Objects Related to Land. Legal efforts that can be taken by the auction winner in implementing the execution of mortgage rights, namely efforts non-litigation (persuasive) law and litigation (repressive) legal action.</i></p>
	<p><b>Abstrak</b></p> <p>Fakta di lapangan menunjukkan bahwa seringkali kreditor melakukan lelang eksekusi tanpa melalui prosedur yang telah ditetapkan, sehingga menimbulkan sengketa. Rumusan masalah adalah sebagai berikut: 1) Bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sesuai prosedur? 2) Apa yang menjadi</p>

pertimbangan hukum majelis hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi Perkara Nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN.Bkt? 3) Upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dibatalkan? Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif (normative legal research). Analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data sekunder sebagai data utama dan data primer sebagai data pendukung. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa Perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sesuai prosedur mengacu pada ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pertimbangan hukum majelis hakim pada putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi Perkara Nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN.Bkt terhadap Petitum ke-5 (lima) dari gugatan Para Pelawan, Pengumuman Kedua Eksekusi Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 14 April 2016 hanya diumumkan dalam 1 (satu) surat kabar bertentangan dengan Pasal 20 ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, yaitu upaya hukum yang bersifat non litigasi (persuasif) dan upaya hukum yang bersifat litigasi (represif).

©2024; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licences/by-sa/4.0>)

## A. PENDAHULUAN

Perjanjian kredit yang dibuat antara pemberi kredit (kreditor) dengan penerima kredit akan melahirkan suatu hubungan hukum antara keduanya, yaitu hubungan hukum perjanjian. Perjanjian merupakan kesepakatan antara dua orang atau dua pihak atau lebih, mengenai hal-hal pokok yang menjadi objek dari perjanjian. Kesepakatan itu timbul karena adanya kepentingan dari masing-masing pihak yang saling membutuhkan. Dikemukakan oleh Soebekti bahwa, kata sepakat berarti suatu persesuaian paham dan kehendak antara dua pihak atau lebih, hal ini berarti apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain, meskipun tidak sejurusan tetapi secara timbal balik kedua kehendak itu bertemu satu sama lain.<sup>1</sup>

Kreditor selaku pemberi kredit memerlukan kepastian pengembalian kredit dari penerima kredit berupa jaminan kebendaan. Penyerahan jaminan kebendaan dari penerima kredit kepada pemberi kredit bertujuan, agar pemberi kredit tetap mendapatkan peluasan kredit jika sewaktu-waktu penerima kredit wanprestasi. Pemberian jaminan dari penerima kredit kepada kreditor disertai dengan perjanjian jaminan sebagai perjanjian ikutan (accessoir) atas adanya perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit. Perjanjian kredit yang dibuat oleh para pihak, didalamnya memuat salah satu klausul tentang janji penerima kredit untuk memberikan jaminan tertentu kepada kreditor. Berdasarkan janji penerima kredit tersebut, maka dibuatkan perjanjian jaminan yang apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian jaminannya juga berakhir (bersifat *accessoir*).

<sup>1</sup>R. Soebekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014, hal. 26.

Jaminan kebendaan ialah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri, yaitu mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari penerima kredit, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat dipindahtangankan atau dialihkan kepada pihak lain, sementara jaminan perorangan ialah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap penerima kredit tertentu, terhadap harta kekayaan penerima kredit pada umumnya.<sup>2</sup>

Benda jaminan dapat dibedakan menjadi dua yaitu jaminan benda bergerak dan Jaminan benda tidak bergerak, khusus jaminan benda tidak bergerak yang menyangkut tanah yang paling diminati bank pemberi kredit adalah tanah yang dapat dibuktikan kepemilikannya dengan menunjukkan sertifikat karena tidak mudah dipindah tangankan, harganya cenderung meningkat, dan mempunyai tanda bukti hak. Menurut Liliawati, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah lahir untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut.<sup>3</sup>

Tujuan pemasangan hak tanggungan atas sertifikat tanah adalah memudahkan pihak kreditur untuk melakukan eksekusi hak tanggungan jika debitur wanprestasi. Hal ini karena dalam sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang membuat sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 14 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah). Sebagai bukti adanya hak tanggungan, maka menurut Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, diterbitkan sertifikat hak tanggungan.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, disebutkan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Unsur-unsur pokok dari Hak Tanggungan antara lain:<sup>4</sup>

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang;
2. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;

---

<sup>2</sup>Sri Soedawi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Cetakan ke-3, Yogyakarta: Liberty Offset, 2003, hal. 46-47.

<sup>3</sup>Eugema Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Jakarta: Harvarindo, 2003, hal. 1.

<sup>4</sup>Sutan Remy Sjahdani, *Hak Tanggungan, Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan*, Bandung: Alumni, 2009, hal. 11.

3. Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap tanahnya (hak atas tanah) saja tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.

Hak Tanggungan mempunyai sifat yang disebutkan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai berikut:

- (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.

Penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan bahwa ciri-ciri dari Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah yang kuat adalah:<sup>5</sup>

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
2. Selalu mengikuti Objek yang dijamin dalam tangan siapapun Objek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Hak Tanggungan ada karena adanya suatu perjanjian kredit antara penerima kredit sebagai pihak yang membutuhkan dana dengan kreditor sebagai pihak yang mempunyai dana. Antara kreditor dan penerima kredit sepakat untuk saling mengikatkan dirinya untuk melakukan perjanjian kredit. Kredit yang diberikan kreditor mengandung risiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit harus berdasarkan prinsip kehati-hatian. Kreditor dalam setiap pemberian kredit selalu meminta penyerahan barang jaminan kepada penerima kredit, yang pelaksanaan dilakukan pada saat pengikatan jaminan yaitu pada saat akad kredit.

Pengikatan perjanjian kredit yang dilakukan oleh para pihak selalu disertai dengan perjanjian jaminan Hak tanggungan, terdapat proses yang harus dilalui. Proses pembebanan Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan adalah melalui 2 (dua) tahap, yaitu:

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sebelumnya telah dibuat perjanjian hutang piutang yang menjadi dasar dari Hak Tanggungan ini (Pasal 8 Ayat 1) UUHT.

---

<sup>5</sup>Lihat Penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

2. Tahap pendaftaran oleh kantor Pertanahan, pendaftaran ini adalah penting karena membuktikan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Bahwa untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftaran maka ditentukan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan penerimaan surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan.<sup>6</sup> Apabila hari ketujuh jatuh pada hari libur, maka dihitung hari kerja berikutnya.

Pada kenyataannya dalam pelaksanaan perjanjian kredit, nasabah selaku penerima kredit tidak selalu memenuhi kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan, sehingga menyebabkan terjadinya kredit macet. Dalam hal ternyata penerima kredit wanprestasi dan tidak mampu memenuhi kewajiban, maka berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dinyatakan Apabila penerima kredit 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. Secara khusus dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan:

(1) Apabila penerima kredit cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Menurut Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Menurut Peraturan Lelang (*Vendu Reglement stb 1908-189*), 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). Persyaratan-persyaratan umum sebagai kelengkapan lelang eksekusi dalam rangka eksekusi oleh Pengadilan Negeri yang diminta oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah sebagai berikut:

---

<sup>6</sup>Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Jakarta: Seri Hukum Harta Kekayaan, 2006, hal. 213.

1. Surat permohonan lelang
2. Salinan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan lelang
3. Berita acara sita jaminan
4. Salinan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan sita
5. Salinan Putusan Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung mengenai pokok perkara
6. Grosse sertipikat Hak Tanggungan
7. Rincian utang penerima kredit
8. Pemberitahuan lelang
9. Bukti-bukti kepemilikan
10. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), apabila yang dilelang adalah hak atas tanah
11. Bukti pengumuman lelang

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh penjual kepada penyelenggara lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang. Dokumen persyaratan lelang menurut ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terdiri atas dokumen persyaratan umum dan dokumen persyaratan khusus yang meliputi: dokumen khusus permohonan lelang dan dokumen khusus pelaksanaan lelang.

Ditegaskan dalam ketentuan Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi:

*“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya.”*

Fakta di lapangan menunjukkan bahwa seringkali kreditor melakukan lelang eksekusi tanpa melalui prosedur yang telah ditetapkan, sehingga menimbulkan sengketa dengan pemenang lelang atau pemegang hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan yang berujung pada adanya gugatan perlawanan di pengadilan negeri setempat. Salah satu contoh adalah gugatan perlawanan yang diajukan di Pengadilan Negeri Bukittinggi dalam perkara Nomor 13/Pdt.Plw/2016/Pn. Bkt. yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi perkara Nomor 13/Pdt.Plw/2016/Pn. Bkt., pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dibatalkan karena tidak memenuhi syarat formil pemberitahuan lelang.

Berdasarkan kondisi tersebut di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN.**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, permasalahan yang dapat dirumuskan dalam penelitian ini meliputi: (1) bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang sesuai dengan prosedur; (2) apa

yang menjadi pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi Nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN. Bkt; dan (3) upaya hukum apa yang dapat ditempuh oleh pemenang lelang apabila pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut dibatalkan.

## **B. METODE PENELITIAN**

Penelitian hukum yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif (*normatif legal research*).<sup>7</sup> Spesifikasi penelitian yang bersifat *deskriptif analitis*, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk manusia, keadaan/gejala-gejala lainnya.<sup>8</sup> Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Sumber data penelitian ini berupa data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui data pustaka<sup>9</sup> meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder.

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Perlindungan Hukum Bagi Kantor Lelang dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Sesuai Prosedur**

Perlindungan hukum secara umum dipahami sebagai suatu upaya atau bentuk pelayanan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindungi. Berdasarkan pemahaman tersebut, maka perlindungan hukum bagi kantor lelang dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang sesuai prosedur adalah bentuk pelayanan yang diberikan oleh hukum kepada kantor lelang dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

Penjual menurut ketentuan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bertanggungjawab terhadap:

- a. Keabsahan kepemilikan dan/atau kewenangan menjual barang
- b. Keabsahan dokumen persyaratan lelang;
- c. Keabsahan syarat lelang tambahan;
- d. Keabsahan Pengumuman Lelang;
- e. Kebenaran formil dan materiil Nilai Limit;
- f. Kebenaran formil dan materiil atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang
- g. Kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh Penjual kepada pihak terkait
- h. Kesesuaian barang dengan dokumen Objek Lelang
- i. Pelaksanaan pengurusan dan biaya surat keterangan tanah atau surat keterangan pendaftaran tanah/surat keterangan pendaftaran rumah susun/surat keterangan atas

---

<sup>7</sup>Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hal. 19.

<sup>8</sup>Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Press, 2007, hal. 25.

<sup>9</sup>Zainuddin Ali, *Op.cit*, hal. 23.

objek yang akan dilelang atau surat keterangan lurah/kepala desa/pengelola rumah susun/perhimpunan pemilik rumah susun

- j. Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak;
- k. Penyerahan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, kecuali Objek Lelang berupa Hak Menikmati Barang atau dalam Lelang yang tidak disertai dokumen kepemilikan
- l. Gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual
- m. Tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.

Berdasarkan ketentuan di atas, dapat dipahami bahwa kantor lelang (KPKNL) tidak bertanggung jawab terhadap persoalan yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan lelang sepanjang hal itu merupakan kewajiban dan menjadi tanggung jawab penjual sebagai pemohon lelang eksekusi hak tanggungan.

Eksekusi hak tanggungan adalah eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan dan merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditor selaku penerima hak tanggungan dalam hal debitur selaku pemberi hak tanggungan cidera janji. Eksekusi jaminan hak tanggungan baru bisa dilaksanakan, apabila debitur benar-benar telah tidak mampu memenuhi kewajibannya membayar angsuran kredit atau hutang atau pinjaman kepada kreditor berdasarkan perjanjian kredit atau perjanjian hutang atau perjanjian pinjaman yang telah disepakati bersama.

Kreditor yang akan melaksanakan eksekusi jaminan hak tanggungan, tunduk pada ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Ada dua ketentuan yang menjadi dasar bagi kreditor untuk melaksanakan eksekusi jaminan hak tanggungan, yaitu:

- a. Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Disebutkan dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah:

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

- b. Ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Disebutkan dalam ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah:

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
  - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Hal yang terpenting dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebelum dilakukannya pelelangan umum adalah tahap peringatan. Seorang debitur dianggap tidak mau menjalankan putusan secara sukarela berdasarkan sertipikat hak tanggungan, terhitung sejak tanggal peringatan atau *aanmaning* dilampaui. *Aanmaning* merupakan salah satu syarat untuk melakukan eksekusi, karena tanpa peringatan terlebih dahulu maka eksekusi tidak dapat dilaksanakan. Peringatan atau *aanmaning* sebagai syarat pokok untuk suatu eksekusi, di dalamnya terdapat beberapa hal yang perlu dipahami, yaitu:

- a. Makna peringatan (*aanmaning*)

Peringatan (*aanmaning*) adalah tindakan atau upaya yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri berupa teguran kepada tergugat atau tereksekusi agar tergugat atau tereksekusi menjalankan isi putusan pengadilan atau yang dipersamakan dengan itu (sertipikat hak tanggungan maupun *grosse acte*) dalam jangka waktu yang telah ditentukan oleh Ketua Pengadilan Negeri. Peringatan ini timbul karena tergugat atau tereksekusi tidak bersedia menjalankan putusan dengan sukarela. Hal ini memang beralasan karena peringatan itu hanya diperlukan apabila tergugat atau tereksekusi tidak mematuhi putusan pengadilan negeri atau enggan menjalankan putusan pengadilan secara sukarela.
- b. Tenggat waktu peringatan (*aanmaning*)

Tenggat waktu peringatan (*aanmaning*) tidak ada ketentuan secara pasti dalam undang-undang. Hal ini juga dinyatakan oleh Yahya Harap bahwa menentukan ukuran tenggang waktu tergugat tidak bersedia menjalankan putusan secara sukarela tidak diatur oleh undang-undang.<sup>10</sup> Patokan yang diambil untuk menentukan tidak bersedia menjalankan putusan sukarela dapat diambil atas dasar asas kepatutan artinya seorang tergugat dianggap patut menjalankan putusan secara sukarela dalam waktu 1 (satu) minggu atau 10 (sepuluh) hari sejak tanggal putusan diberitahukan dan diterima secara resmi oleh tergugat. Apabila lewat dari 1 (satu) minggu atau 10 (sepuluh) hari dari tanggal pemberitahuan putusan ternyata tergugat tidak mau menjalankan putusan secara sukarela, maka tergugat dianggap telah terbukti ingkar janji. Pasal 196 HIR atau Pasal 207 RBG menentukan batas maksimum peringatan yang diberikan oleh Ketua Pengadilan Negeri paling lama 8 (delapan) hari, artinya dari batas maksimum tersebut Ketua Pengadilan Negeri boleh memberi batas kurang dari 8 (delapan) hari misalnya 5 (lima) hari, 7 (tujuh) hari.<sup>11</sup> Tergugat atau debitor dalam batas waktu peringatan, diminta menjalankan isi putusan atau *grosse acta* secara sukarela dengan catatan apabila tidak dilakukan maka sejak saat itu putusan sudah dapat dieksekusi dengan paksa. Proses eksekusi itu merupakan sambungan dari peringatan yang telah dilampaui tenggang waktu yang telah ditetapkan.

c. Tata cara melakukan peringatan (*aanmaning*)

Peringatan dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri setelah ada permohonan dari pihak penggugat atau pemohon eksekusi. Selama tidak ada permohonan eksekusi dari pemohon atau penggugat maka Ketua Pengadilan belum berwenang memberi peringatan kepada tergugat atau termohon eksekusi. Persyaratan utama dapat dilakukan peringatan adalah adanya permohonan dari penggugat atau pemohon eksekusi. Permohonan tersebut dapat dilakukan oleh penggugat pribadi, dapat pula dilakukan oleh kuasanya dengan surat kuasa khusus dari penggugat atau pemohon eksekusi.

Berdasarkan paparan tersebut, dapat dipahami bahwa prosedur eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah mengacu pada prosedur eksekusi hipotik sebagaimana diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement/HIR*). Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement/HIR*) mengacu pada ketentuan Pasal 195, Pasal 196 serta Pasal 197 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement/HIR*).

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada dasarnya untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang telah memenuhi kewajibannya membayar harga jaminan hak tanggungan yang di jual melalui pelelangan umum oleh kreditor guna mendapatkan pelunasan atas hutang debitor yang belum terbayar. Objek

<sup>10</sup>Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* Jakarta: Gramedia, 2008, hal. 25.

<sup>11</sup>*Ibid*, hal. 26

jaminan hak tanggungan yang akan dilelang di tempat pelelangan umum seperti KPKNL, harus sudah terbebas dari kekuasaan pihak pemberi hak tanggungan, sehingga pemenang lelang yang beritikad baik terlindungi hak-hak dan kepentingan hukumnya atas objek jaminan hak tanggungan yang telah dimenangkan melalui penjualan umum (lelang).

## **2. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pada Putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi Perkara Nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN. Bkt**

Penelitian ini mengkaji tentang Putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi Perkara Nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN. Bkt, yang memeriksa perkara perdata antara:

a. Darman

b. Afnetti

sebagai Para Pelawan

melawan

a. PT Bank Pundi Indonesia, Tbk cq. PT. Bank Pundi Usaha Mikro KCP Bukittinggi Sebagai Terlawan I

b. Pemerintah RI Cq. Kementerian Keuangan RI. Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kepala Kantor Wilayah III Pekanbaru Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (**KPKNL**) Bukittinggi sebagai Terlawan II

Materi gugatan dalam Perkara Nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN. Bkt, berkaitan dengan adanya pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh PT. Bank Pundi Usaha Mikro KCP Bukittinggi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bukittinggi. Secara ringkas duduk perkaranya dapat diuraikan sebagai berikut:

### **1. Posisi Kasus**

Darman dan Afnetti, adalah pasangan suami istri yang bekerja sebagai pedagang di rumah karena Darman seorang yang cacat/lumpuh dari bawaan sedangkan Afnetti juga sebagai pedagang keliling di daerah Riau Pekanbaru tepatnya daerah perkampungan. Darman dan Afnetti dalam rangka menunjang dan menambah modal usaha dagang, pada tahun 2014 telah mengajukan pinjaman (kredit) kepada Bank Pundi (Terlawan I) Cabang Bukittinggi dengan nomor: 005/T/941-P5/06/14, dimana perjanjian Kredit (PK) dibuat antara Darman dan Afnetti dengan PT Bank Pundi Usaha Mikro KCP Bukittinggi, yang oleh PT Bank Pundi Usaha Mikro KCP Bukittinggi tidak diberikan salinan PK kepada Darman dan Afnetti.

Darman dan Afnetti, oleh karena tidak mendapatkan Salinan Perjanjian Kredit, mengakibatkan Darman dan Afnetti tidak mengetahui isi dari Perjanjian Kredit tersebut.

Perjanjian Kredit yang disepakati oleh Darman dan Afnetti dengan PT Bank Pundi Usaha Mikro KCP Bukittinggi berlangsung selama 5 (lima) tahun dari tahun 2014, dengan angunan atau jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor: 187/Kel. Bukit Apit. Surat Ukur, tanggal.24 Agustus 1996, dengan No.541/1996. luas 675 m, tertulis atas nama Darman berdasarkan HIBAH Tanggal 25 September 1996 No.107/HB/IX/1996 dimana Darman dan Afnetti masih ada keinginan melunasinya dan mendapatkan keringanan dalam pembayarannya dari PT Bank Pundi Usaha Mikro KCP Bukittinggi.

Darman dan Afnetti dalam perjalannya, belum dapat melunasi kredit kepada PT. Bank Pundi Usaha Mikro KCP Bukittinggi, disebabkan adanya kemacetan dalam usaha dagang yang disebabkan mundurnya angka pembelian dari daerah tersebut, maka Darman dan Afnetti datang menemui Pimpinan PT. Bank Pundi Usaha Mikro KCP Bukittinggi dengan maksud untuk membiicarakan tentang kemacetan dalam pembayaran angsuran kredit sekaligus mohon untuk dicarikan jalan keluarnya atau diberikan kesempatan dengan Restrukturisasi Kredit dengan memperkecil angsuran pembayaran kredit untuk sementara, namun oleh PT. Bank Pundi Usaha Mikro KCP Bukittinggi maksud tersebut tidak mendapat tanggapan atau tidak menerima dan ditolak oleh PT. Bank Pundi Usaha Mikro KCP Bukittinggi, justru di sampaikan akan diberikan ultimatum dengan tuduhan Darman dan Afnetti telah melakukan penunggakan dalam angsuran kredit dan merupakan kredit macet dan para pelawan harus melunasi semua tunggakan tersebut.

PT. Bank Pundi Usaha Mikro KCP Bukittinggi selaku Bank yang membantu usaha kecil dan menengah seharusnya memberikan pembinaan kepada Nasabahnya malahan beriktikat tidak baik dengan alasan adanya penyimpangan kredit yang merupakan kredit macet dengan memaksa Darman dan Afnetti dengan kata-kata kalau tidak dibayar angsuran rumah akan dilakukan penyegelan dan dilelang.

PT. Bank Pundi Usaha Mikro KCP Bukittinggi secara melawan hukum datang ke rumah Darman adalah merupakan tindakan sewenang wenang PT. Bank Pundi Usaha Mikro KCP Bukittinggi terhadap diri Darman dan Afnetti, terutama Darman adalah seorang yang cacat dimana waktu itu PT. Bank Pundi Usaha Mikro KCP Bukittinggi datang langsung mengatakan bahwa rumah Darman dan Afnetti akan disegel dihadapan umum, oleh sebab itu sebelum PT. Bank Pundi Usaha Mikro KCP Bukittinggi melakukan penyegelelan atau berbuat sesuatu terhadap Jaminan tersebut PT. Bank Pundi Usaha Mikro KCP Bukittinggi terlebih dahulu melakukan Somasi dan dilanjutkan dengan SP I s/d SP III namun hal ini tidak dilakukan.

Afnetti yang telah menemui PT. Bank Pundi Usaha Mikro KCP Bukittinggi dengan iktikad baik namun ditolak, maka oleh sebab itu pelawan melalui pengadilan memohon kepada majelis hakim untuk dapat memberikan keringanan dalam pembayaran angsuran kredit dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Hutang pokok sejumlah Rp. 500.000.000,
- b. Angsuran yang telah disetor sebanyak 11 kali berjumlah Rp. 41.700.000,- (empat puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah);
- c. Darman dan Afnetti bersedia membayar angsuran sebesar Rp. 2.500.000,- setiap bulannya;
- d. Darman dan Afnetti juga mohon angsuran pembayaran selanjutnya diberikan keringanan dengan tetap jangka waktu 5 (lima) tahun dari sisa jumlah hutang Pokok.tersebut.

PT. Bank Pundi Usaha Mikro KCP Bukittinggi dan KPKNL Bukittinggi menurut Darman dan Afnetti ini telah mengambil kewenangan tanpa terlebih dahulu melakukan pembinaan terhadap Darman dan Afnetti, maka sebelum PT. Bank Pundi Usaha Mikro KCP Bukittinggi dan KPKNL melaksanakan penyegelan atau penyitaan angunan atau

Jaminan berupa sertifikat Hak Milik atas nama Darman terlebih dahulu mengajukan Gugatan melalui Pengadilan Umum tentang ada kredit macet sesuai dengan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 tahun 1970 yang menyatakan bahwa mengenai kredit macet hanya Peradilan Umum yang dapat dipergunakan sebagai lembaga penyelesaian kredit macet. Kredit macet merupakan sengketa dibidang hukum perdata. Apabila bank dengan nasabahnya tidak dapat menyelesaikan sendiri sengketanya dapat diselesaikan melalui pengadilan Negeri, maka perbuatan terlawan tersebut telah merupakan perbuatan melawan hukum yang telah mengambil tindakan sendiri.

Menurut Darman dan Afnetti, perbuatan PT. Bank Pundi Usaha Mikro KCP Bukittinggi dan KPKNL Bukittinggi yang telah membuat Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 01 April 2016 yang dilakukan Lelang tgl. 28 April 2016 tempat PT BANK PUNDI Indonesia Tbk Cabang Bukittinggi, adalah tidak beriktikad tidak baik, Maka Pengumuman Lelang Eksekusi tersebut sudah merupakan pengumuman sepihak dan bertentangan dengan aturan yang ada, akibatnya para pelawan telah dirugikan baik moril maupun materil.

## 2. Pertimbangan Hakim

Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara Nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN. Bkt., setelah melalui proses jawab jinawa, memberikan amar putusan sebagai berikut:

- 1) Mengabulkan Gugatan Perlawanan Para Pelawan untuk sebagian ;
- 2) Menyatakan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan secara sepihak kepada para pelawan yang diadakan pada tanggal 28 April 2016 oleh terlawan I dan II, dimana hal ini tidak beriktikad baik seharusnya terlawan I terlebih dahulu memberikan:
  - a. Pelelangan tersebut baru bisa dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan setelah diberitahukan secara tertulis oleh pemegang hak, sedangkan Pengumuman Lelang Eksekusi yang dilaksanakan tanggal 28 April 2016 berarti kurang dari 1 (satu) bulan berjalan;
  - b. Harus diumumkan sedikit dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah setempat, serta tidak ada pihak yang berkeberatan, sedangkan pemberitahuan belum ada sama sekali dan tidak memberikan kesempatan pihak Penggugat/orang lain yang menyatakan keberaan dengan waktu yang sempit;
  - c. Maka Pengumuman Lelang Eksekusi tanggal 28 April 2016 yang akan dilaksanakan oleh terlawan I dengan Terlawan II KPKNL harus dinyatakan batal demi hukum, Vide Pasal 20 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pasal 20 ayat 2 : atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;
- 3) Menyatakan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tertanggal 01 April 2016 akan dilakukan Pelaksanaan Lelang tgl. 28 April 2016 yang dilakukan Lelang tgl. 28 April 2016 tempat PT BANK PUNDI Indonesia Tbk Cabang Bukittinggi, adalah tidak beriktikad baik, Maka Pengumuman Lelang Eksekusi

- tersebut sudah merupakan pengumuman sepihak dan bertentangan dengan aturan yang ada, akibatnya para pelawan telah dirugikan baik moril maupun materil ;
- 4) Bahwa Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang ditetapkan pada tanggal 28 April 2016 oleh Tergugat I melalui Terlawan II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) bertentangan dengan Undang Undang yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrech matigedaad) dan batal demi hukum karena:
    - a. Pelelangan tersebut baru bisa dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan setelah diberitahukan secara tertulis oleh pemegang hak, sedangkan Pengumuman Lelang Eksekusi yang dilaksanakan tanggal 26 Agustus 2015 bearti kurang dari 1 (satu) bulan berjalan;
    - b. Harus diumumkan sedikit dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar didaerah setempat,serta tidak ada pihak yang berkeberatan, sedangkan pemberitahuan belum ada sama sekali dan tidak memberikan kesempatan kepada pihak Penggugat/orang lain yang menyatakan keberaan dengan waktu yang sempit;
    - c. Maka Pengumuman Lelang Eksekusi tanggal 26 Agustus 2015 yang akan dilaksanakan oleh tergugat dengan PERANTARA KPKNL harus dinyatakan batal demi hukum, Vide Pasal 20 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pasal 20 ayat 2: atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilasanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak ;
  - 5) Menolak Gugatan Perlawanan Para Pelawan untuk selebihnya;
  - 6) Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.931.000,- (satu juta sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Majelis hakim dalam memberikan pertimbangan hukum, didasarkan pada bukti formil yang diajukan oleh para pihak. Berdasarkan bukti formil tersebut, majelis hakim memberikan pertimbangan hukumnya sejauhmana bukti formil yang diajukan oleh para pihak memenuhi syarat sebagai salah satu alat bukti.

Majelis hakim dalam perkara tersebut di atas, menilai beberapa bukti surat yang diajukan oleh Pihak Pelawan tidak didukung dengan asli bukti surat, sehingga menurut pendapat majelis hakim harus dikesampingkan.

Majelis hakim dalam menilai dan mempertimbangkan dalil gugatan Para pelawan berpedoman pada hukum formil dan hukum materiil, yaitu HIR dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Substansi pokok gugatan perlawanan yang diajukan oleh Darman dan Afnetti selaku Para Pelawan adalah adanya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang menyalahi prosedur, sehingga mereka menuntut untuk dibatalkan. Majelis Hakim mengabulkan tuntutan Darman dan Afnetti selaku Para pelawan karena menilai bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh PT Bank Pundi Usaha Mikro KCP Bukittingii melalui KPKNL Bukittinggi tidak sesuai prosesdur, yaitu tidak diumumkan melalui paling sedikit 2 surat kabar daerah dan waktu pelaksanaan

lelang eksekusi hak tanggungan kurang dari 1 (satu) bulan sejak diumumkan sebagaimana yang dipersyaratkan.

### 3. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Advokat Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang telah dibatalkan

Suatu putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkraacht van gewisjde*) memiliki akibat hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan atau pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum langsung ataupun tidak langsung dengan perkara yang diputus tersebut.

Upaya yang dapat dilakukan oleh Advokat selaku kuasa hukum pemenang lelang atas adanya Putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi dalam perkara Nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN. Bkt di Pengadilan Negeri Bukittinggi, yaitu menuntut ganti rugi kepada penjual atau kreditor (PT Bank Pundi Usaha Mikro KCP Bukittinggi). Tuntutan ganti rugi oleh pemenang lelang didasarkan pada dua hal, yaitu:

- a. Adanya putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi dalam perkara Nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN. Bkt yang menyatakan Terlawan I (PT Bank Pundi Usaha Mikro KCP Bukittinggi) dan Terlawan II (Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang Bukittinggi) telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmaaghtigedaad*)
- b. Adanya ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan: “*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*”

Dikaitkan dengan teori perlindungan hukum, maka Upaya yang dapat dilakukan oleh advokat selaku kuasa hukum pemenang lelang sesungguhnya dapat dibagi dalam dua bentuk, yaitu:

- a. Upaya hukum yang bersifat non litigasi (persuasif)  
Upaya hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa sebagai akibat adanya putusan pengadilan yang membatalkan pengumuman lelang yang tidak sesuai prosedur serta besar artinya bagi para pihak menyelesaikan persoalan secara win-win solution.
- b. Upaya hukum yang bersifat litigasi (represif)  
Upaya hukum ini berfungsi untuk menyelesaikan persoalan apabila penyelesaian secara kekeluargaan melalui musyawarah untuk mencapai mufakat tidak berhasil dilakukan.

## D. PENUTUP

### 1. Kesimpulan

Perlindungan hukum bagi kantor lelang dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sesuai prosedur mengacu pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-

Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang telah memenuhi kewajibannya membayar harga jaminan hak tanggungan yang di jual melalui pelelangan umum oleh kreditor guna mendapatkan pelunasan atas hutang debitor yang belum terbayar.

Pertimbangan hukum majelis hakim pada putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi Perkara Nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN. Bkt terhadap Petitum ke-5 (lima) dari gugatan Para Pelawan, di persidangan berdasarkan Pengumuman Kedua Eksekusi Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 14 April 2016 hanya diumumkan dalam 1 (satu) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan, sementara Pasal 20 ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah mensyaratkan harus diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan, sehingga Pada Pasal 20 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dinyatakan setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum, oleh karena Terlawan I dan Terlawan II tidak mengumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan sebagaimana disyaratkan dalam ayat (3) maka proses tersebut batal demi hukum.

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh advokat dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, yaitu upaya hukum yang bersifat non litigasi (prsuasif) dan upaya hukum yang bersifat litigasi (represif).

## 2. Saran

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Kreditor melalui KPKNL harus benar-benar sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Pasal Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah serta peraturan pelaksanaan di bawahnya, sehingga pada saat telah terjadi pelelangan, tidak muncul persoalan yang disebabkan adanya pelanggaran prosedur dalam proses lelang keskusi hak tanggungan yang berujung pada kerugian yang harus ditanggung oleh pemenang lelang.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat Dan Permasalahannya*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Press, 2007
- Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak, dan Markus Y. Hage, *Teori Hukum*,: Yoyakarta: Genta Publishing, 2010.
- Boedi Harsono, *Segi-segi Yuridis Undang-Undang Hak Tanggungan*, Jakarta: Djambatan, 2006.

- Eugema Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Jakarta: Harvarindo, 2003.
- Hartono Hadisoeperto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, 2004.
- Henry S. Siswoediro, *Buku Pintar Pegurusan Izin & Dokumen*, Jakarta: Visimedia, 2009.
- Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma Dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2007.
- Irwansyah, *Penelitian Hukum, Pilihan Metode dan Praktek Penulisan Artikel*, Yogyakarta: Mira Buana Media, 2020.
- John Rawls, *A Theory of Justice*, Chambridge, Harvard University Press.
- John Rawls, *A Theory Of Justice*, Harvard University Press. Cambridge, Massachusetts, *Teori Keadilan, Dasar-dasar Filsafat Politik untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial dalam Negara*, terjemah Uzair Fauzan-Heru Prasetyo, Yogyakarta: Penerbit Pustaka Pelajar, 2006.
- Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Jakarta: Seri Hukum Harta Kekayaan, 2006.
- Kian Goenawan, *Panduan Mengurus Izin Tanah dan Properti*, Yogyakarta: Pustaka Grhatama, 2008.
- Lexy Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung : Remaja Rosdakarya, 2004.
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997.
- Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 2012.
- Munir Fuady, *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek*, Buku Kedua, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- M. Bahsan, *Giro dan Bilyet Giro Perbankan Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.
- MDA Freeman, *Llyod's Introduction to jurisprudence*, London, Steven&Sons, Fifth Edition, 1985.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2006.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2004.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Riduan Syahrani, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- R. Soebekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti: Bandung, 2014.
- Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Radja Grafindo Persada, 2013.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni, 2010.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2000.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Radja Grafindo Persada, 2001.

- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata, Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta: Liberty, 2001.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Cetakan ke-3, Yogyakarta: Liberty Offset, 2003.
- Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Sutan Remy Sjahdani, *Hak Tanggungan, Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan*, Bandung: Alumni, 2009.
- Sulistiyowati & Sidarta, *Metodologi Penelitian Hukum Konstelasi dan Refleksi*, Jakarta: Buku Obor, 2008.
- Suteki, *Rekonstruksi Politik Hukum Hak Atas Air*, Malang: Surya Pena Gemilang, 2010.
- Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Bandung: Tarsito, 2005.
- Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

HIR

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi Perkara Nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN. Bkt.