

TANGGUNG JAWAB BANK ATAS HASIL LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG DIBATALKAN PENGADILAN (Studi Putusan Nomor 24/Pdt.Bth/2017/PN Stb)

Subhan Amnan¹

¹Program Magister Kenotariatan

Universitas Sumatera Utara, Medan-Sumatera Utara-Indonesia

e-mail: amnanahans@gmail.com

Abstract

The main activity of the Bank in general is to collect as much funds as possible from the public in the form of savings, and then manage these funds to be redistributed to the public in the form of loans or credits. In order to be able to carry out the granting of credit, there must be an agreement or credit agreement between the Bank as a creditor and the customer receiving credit as a debtor, using the terms and conditions mutually agreed upon by both parties in the credit agreement. The problems in this research are: how is the responsibility of the Bank for the auction of mortgage executions that have been canceled by the Court, how is the analysis of the judge's legal considerations in the decision Number 24/Pdt.Bth/2017/PN STP on the execution of mortgage auction objects that cannot be controlled by the winner auction, How is the legal protection for the winner of the mortgage auction for the execution of the auction object that cannot be controlled due to a court decision. This research is normative in nature, therefore research is needed which is a main plan in the development of science. This method is done by researching library materials or secondary data as the basic material for research The results show: there are two factors that influence the cancellation of mortgage auctions by the stabat district court, namely internal factors and external factors. Internal factors, such as: The parties who were not present during the trial which made the judge conclude that the parties did not have good faith in the trial so that the district court judge canceled the results of the mortgage auction. External factors, such as: where the bank auctions the mortgage object below the limit value of the object so that it does not match the value of the auction object so that the judge cancels the execution of the mortgage auction. The legal consequence of the cancellation of the mortgage auction is that the auction winner cannot control the object of the mortgage auction so that the auction winner gets a loss for the execution of the auction.

Keywords: mortgage auction, Court Decision, responsibility, Bank

Abstrak

Kegiatan utama Bank pada umumnya adalah menghimpun dana sebanyak-banyaknya dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan kemudian mengelola dana tersebut untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit. Untuk dapat dilaksanakannya pemberian kredit itu, harus ada persetujuan atau perjanjian kredit antara Bank sebagai kreditur dengan nasabah penerima kredit sebagai debitur, dengan menggunakan syarat-syarat dan ketentuan yang telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak di dalam perjanjian kredit. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana tanggung jawab Bank atas lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dibatalkan oleh Pengadilan, bagaimana analisis pertimbangan hukum hakim dalam putusan Nomor 24/Pdt.Bth/2017/PN STP atas eksekusi objek lelang hak tanggungan yang tidak dapat dikuasai pemenang lelang, dan bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang hak tanggungan atas eksekusi objek lelang yang

tidak dapat dikuasai karena putusan pengadilan. Penelitian ini bersifat normatif, untuk itu diperlukan penelitian yang merupakan suatu rencana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan. Metode ini dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti hasil penelitian menunjukkan: ada dua faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatalan lelang hak tanggungan oleh pengadilan negeri stabat, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal, seperti: Para pihak yang tidak hadir ketika dalam persidangan yang membuat hakim mengambil kesimpulan bahwa para pihak yang tidak beretiked baik dalam persidangan sehingga hakim pengadilan negeri membatalkan hasil lelang hak tanggungan tersebut. Faktor eksternal, seperti: dimana bank melakukan pelelangan objek hak tanggungan dibawah harga nilai limit objek tersebut sehingga tidak sesuai dengan nilai objek lelang tersebut sehingga hakim membatalkan eksekusi lelang hak tanggungan tersebut. Akibat hukum terhadap pembatalan lelang hak tanggungan adalah pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang hak tanggungan tersebut sehingga pemenang lelang mendapatkan kerugian atas eksekusi lelang tersebut.

Kata kunci: lelang hak tanggungan, putusan Pengadilan, tanggung jawab, Bank

A. Pendahuluan

Pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan merupakan suatu perjanjian penjaminan yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit. Perjanjian penjaminan ini diperlukan karena selain untuk menjamin pelunasan atau pelaksanaan kewajiban debitur terhadap kreditur, juga memberikan suatu kemudahan dalam penyelesaian sengketa apabila debitur wanprestasi. Hal ini disebabkan karena hukum memberikan hak kepada pihak yang merasa dirinya dirugikan untuk bertindak langsung pada tahap realisasi paksa hak (eksekusi) apabila pihak lawan mengingkari kewajibannya.¹ Pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu pula meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi objek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan pertama hanya perlu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut.

Pengertian lelang menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa: "Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang." Pelaksanaan lelang di Indonesia dapat dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, akan tetapi meskipun telah diatur dalam suatu Peraturan Menteri Keuangan, dalam prakteknya, masih banyak gugatan pembatalan lelang yang diajukan ke Pengadilan Negeri. Lelang yang dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan, maka pelaksanaan lelang sebagai wujud dari hak preferen yang diberikan undang-undang pada Hak Tanggungan menjadi tidak pasti. Dengan demikian adalah hal yang sia-sia memberikan hak preferen kepada pemegang Hak Tanggungan, tetapi pada akhirnya setelah penjualan objek Hak Tanggungan, ternyata dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berakibat Hak Tanggungan dan penjualan objek Hak Tanggungan dianggap tidak ada.

¹ Mochammad Dja'is, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2004, hlm. 6.

Pembatalan lelang melalui putusan pengadilan juga mencerminkan kurangnya perlindungan hukum² terhadap pemenang lelang.

Terkait lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Bank, pernah diputus oleh Pengadilan Negeri Stabat dengan putusan Nomor: 24/Pdt.Bth/2017/PN STB antara Jamarik sebagai Pelawan dengan PT. Bank Perkreditan Rakyat Nusantara Bona Pasogit 22, sebagai Terlawan I, Pemerintah RI c/q Menteri Keuangan RI c/q Direktorat Jendral Kekayaan Negara c/q Kanwil Djkn Sumatera Utara c/q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, sebagai Terlawan II, dan Ernita Citra Dewi Sagala, sebagai Terlawan III. Adapun yang menjadi duduk perkaranya adalah Pelawan dan Terlawan I telah membuat Perjanjian Kredit berupa kredit angsuran setiap per-bulannya Tetapi selama Perjanjian Kredit berlangsung, Akta Perjanjian Kredit, baik salinan maupun copy aktanya tidak pernah diberikan oleh Terlawan I kepada Pelawan, sehingga Pelawan tidak mengetahui berapa sebenarnya jumlah utang Pelawan kepada Terlawan I.

Kemudian secara tiba-tiba Terlawan I melakukan Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui suratnya dengan Surat Nomor 055/24/DIR, terhadap sebidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya seluas 14.184 M2, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 374 Desa/Kel Bekulap. Dan selanjutnya Terlawan I mengajukan permohonan eksekusi terhadap Pelawan sebagaimana adanya surat panggilan AAN MANING Nomor: 01/AAN.HT/2017/PN-Stb tertanggal 25 April 2017. Bahwa selanjutnya Terlawan I melalui perantara Terlawan II telah melakukan pelelangan atas objek sengketa tersebut diatas. Atas hal tersebut Pelawan mengajukan gugatan agar Ketua Pengadilan Negeri Stabat demi tegaknya hukum dan keadilan agar dapat menyatakan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan II atas permintaan Terlawan I adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan bahwa perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig edaad*). Berdasarkan fakta-fakta di persidangan, maka Majelis Hakim memutuskan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan II atas permintaan Terlawan I adalah perbuatan melawan hukum dan mengabulkan permohonan Pelawan secara keseluruhan. Sesuai dengan masalah terkait hal yang di atas, maka penelitian bermaksud melakukan mengenai tanggung jawab bank atas hasil lelang yang dibatalkan pengadilan (Studi Putusan Nomor: 24/Pdt.Bth/2017/PN Stb).

B. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris atau penelitian hukum sosiologis yaitu penelitian hukum yang menggunakan data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber data di lapangan. Menurut pendekatan empiris pengetahuan didasarkan atas fakta-fakta yang diperoleh dari hasil penelitian dan observasi. Penelitian-penelitian yang dilakukan didasarkan pada metode ilmiah yang merupakan bagian dari pendekatan normatif.

C. Pembahasan

Tanggung Jawab Bank Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Telah Dibatalkan oleh Pengadilan

² Mengenai perlindungan hukum dapat dilihat pada ulasan Nababan, Roida, Martono Anggusti, and Sonya Lorensa Sirait. 2021. "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN YANG MENGALAMI KERUGIAN AKIBAT PENGIRIMAN BARANG OLEH PERUSAHAAN EKSPEDISI LAUT MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN". *Nommensen Journal of Legal Opinion* 2 (01):12-23. <https://doi.org/10.51622/njlo.v2i01.206>. Juga dalam Habeahan, Besty, and Aurelius Rizal Tamba. 2021. "PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI MELALUI SISTEM ELEKTRONIK". *Nommensen Journal of Legal Opinion* 2 (01):47-54. <https://doi.org/10.51622/njlo.v2i01.208>.

Pelaksanaan lelang atas jaminan hutang baik jaminan fidusia maupun hak tanggungan tidak terlepas dari peranan bank sebagai kreditur, sehingga bank merupakan pihak yang sangat memerlukan pelayanan KPKNL baik dari tahap pelelangan maupun sampai proses eksekusi. Bank lebih memilih prosedur lelang melalui KPKNL karena mendapatkan banyak keuntungan, selain banyaknya peminat lelang yang dapat dikumpulkan dalam satu waktu. Sebelum proses lelang terjadi, bank selaku debitur telah melakukan perjanjian kredit dengan kreditur, yang dimana bank mempunyai hak tanggungan atas jaminan yang diberikan oleh kreditur, istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie*. Istilah agunan dapat dibaca didalam pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.

Lelang dilakukan oleh bank sebagai upaya pengembalian uang pinjaman beserta sewa modalnya yang tidak dilunasi sampai batas waktu yang ditentukan, jadi dalam hal ini dilakukan menurut undang-undang lelang (*vendu reglement, ordonantie* 28 februari 1908 staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan staatsblad (1941:3) jls.peraturan menteri keuangan nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 april 2010 tentang petunjuk menteri keuangan nomor 106/PMK.06/2013 tanggal 6 agustus 2013. Sebagai salah satu upaya PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Tbk. Dalam rangka penyelesaian/pengembalian kredit debiturnya, dilakukan penjualan agunan melalui pelelangan umum. Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Adapun persyaratan dan ketentuan, yaitu :

1. Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit, yaitu harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual.
2. Harga limit akan diumumkan secara terbuka yang menjadi satu kesatuan dengan pengumuman lelang.
3. Uang jaminan penawaran lelang yang telah disetorkan, dikembalikan seluruhnya tanpa potongan kepada peserta yang tidak disahkan sebagai pembeli.
4. Pembayaran dengan cek/giro dinyatakan sah apabila dan telah efektif diterima bank, sebagai tanda pembayaran pemenang akan diberikankuitansi atau tanda bukti pembayaran harga lelang oleh bendahara penerimaan KPKNL/Pejabat Lelang Kelas I/balai lelang

Berdasarkan pasal 10 ayat (2) UUHT pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Hal ini berarti perjanjian pemberian hak tanggungan harus dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis dengan akta otentik. APHT merupakan tanda bukti telah adanya pemberian hak tanggungan di dalam APHT tersebut wajib dicantumkan:

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
2. Domisili pihak pemegang dan pemberi hak tanggungan;
3. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin dengan hak tanggungan;
4. Nilai tanggungan;
5. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan

Hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian pokok. Salah satu perjanjian pokok bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian kredit yang menimbulkan utang yang dijamin. Dalam butir 8 penjelasan umum UUHT disebutkan oleh karena tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau aksesoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang atau piutang atau perjanjian lain maka kelahiran dan keberadaannya

ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Selain itu menurut pasal 10 (1) UUHT bahwa perjanjian untuk memberikan hak tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang.

Pihak ketiga dapat mengajukan perlawanan eksekusi lelang (*verzet*) ke pengadilan negeri berdasarkan pasal 207 ayat (1) dan pasal 208 ayat (1) HIR apabila belum ditetapkan pemenang lelang. Dalam hal telah ditetapkan pemenang lelang, maka pihak ketiga yang keberatan dengan adanya pelaksanaan lelang dapat mengajukan gugatan pembatalan lelang ke pengadilan negeri. Gugatan pembatalan lelang ke pengadilan negeri yang dilakukan oleh pihak ketiga mendasarkan adanya perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang. Gugatan perbuatan melawan hukum pada lelang memintakan majelis hakim menyatakan perbuatan melelang objek perkara sebagai perbuatan melawan hukum.

Dalam Putusan Nomor 24/Pdt.Bth/2017/PN.Stb, Bank dinyatakan telah menjual objek lelang yaitu objek hak pertanggungan berupa tanah dan bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 374, tanggal 14 Oktober 2010 atas nama Jumarik, yaitu dengan menjual objek lelang dibawah nilai limit. Tujuan parate eksekusi ini adalah untuk pemenuhan utang debitur kepada kreditur hingga sejumlah Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) akan tetapi nilai limit minimum objek jaminan yang akan dilelang atas nama Jumarik ditetapkan secara sepihak oleh Bank kepada Ernita Sewi Sagala (selaku pemenang lelang) sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah).

Ketentuan nilai limit barang yang dilelang menurut Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016, maka nilai limitnya ditentukan oleh Penilai Independen (Appraisal Independen) atau penaksir yang melakukan penaksiran dengan metode yang dapat dipertanggung jawabkan, atau dapat pula ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pemohon Lelang (Kreditur) dengan Termohon Lelang (Debitur) dan dalam hal ini kesepakatan antara Pemohon Lelang (Kreditur) dengan Termohon Lelang (Debitur) telah dituangkan dalam Kartu Pinjaman Kredit Nama Rekening Jumarik yang dikeluarkan oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Nusantara (BPR) Bona Pasogit 22, yaitu nilai limit agunan sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah). Penjualan objek lelang dibawah nilai limit ini tentu saja menimbulkan kerugian bagi Debitur.

Penetapan nilai limit minimum barang yang dilelang atas nama Jumarik yang telah ditetapkan secara sepihak oleh BPR Bona Pasogit telah dinyatakan oleh Majelis Hakim yang memutus perkara ini sebagai perbuatan melawan hukum. Maka konsekuensinya adalah penetapan pemenang pembeli lelang harus dibatalkan dan pemenang lelang dianggap sebagai pembeli lelang yang tidak beritikad baik, apalagi dalam hal ini Pemenang Lelang tidak pernah hadir di persidangan. Akibat hukum dari putusan menyatakan lelang tidak sah dan batal demi hukum, terdapat 4 (empat) hal penting sebagai berikut:³

1. Akibat hukum terhadap kepemilikan barang yang telah dibeli melalui lelang. Barang kembali kepada keadaan hukum semula, artinya yaitu dalam kepemilikan si Penggugat yaitu debitur pemilik barang atau pihak ketiga pemilik barang.
2. Akibat hukum terhadap hak pemenang lelang atas barang dan hasil lelang.
3. Akibat hukum terhadap pemenang lelang dapat dilihat dari dua segi, yaitu dari segi barang objek lelang dan dari segi hasil lelang yang telah disetorkannya.
4. Akibat terhadap hak penjual /pihak yang diwakilinya selaku kuasa undang-undang terhadap barang dan hasil lelang. Akibat hukum terhadap penjual lelang dapat dilihat dari segi barang objek lelang dan dari segi hasil lelang. Dalam hal putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka penjual tidak berhak atas pemenuhan

³ Purnama Tiora Sianturi, *Op. Cit*, hlm. 176.

perjanjian kredit, akibatnya penjual harus mengembalikan hasil lelang kepada pemenang lelang.

Mengenai kewajiban debitor yang menjadi dasar untuk pelaksanaan lelang. Akibat hukum kewajiban debitor untuk memenuhi perjanjian sebagai dasar pelaksanaan lelang. Dalam hal putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka barang kembali pada keadaan semula, berarti pelaksanaan lelang dan hasil lelang dianggap tidak pernah ada, hutang debitor kembali kepada posisi semula.

Berdasarkan ketentuan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMKN 27/2016) diketahui bahwa bank kreditur menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian penilai atau penaksiran penaksir. Pasal 45 PMKN 27/2016 menentukan, penetapan nilai limit berdasarkan penilaian oleh penilai dilakukan apabila nilai limit objek hak tanggungan paling sedikit Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah) atau apabila bank kreditur akan ikut sebagai peserta pada lelang tersebut. Terhadap nilai limit objek hak tanggungan yang nilai limitnya berada di bawah Rp. 1.000.000.000 nilai limit akan ditetapkan bank kreditur berdasarkan penaksiran penaksir. Penaksir ini merupakan pihak yang berasal dari pihak bank kreditur, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan oleh bank kreditur, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.

Salah satu rangkaian prosedur yang harus dilengkapi bank kreditur sebelum pelaksanaan lelang adalah menetapkan nilai limit lelang objek hak tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 44 ayat (1) PMKN 27/2016, bank kreditur menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penaksir. Pasal 44 ayat (2) menyebutkan bahwa penilai merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Pasal 44 ayat (3) disebutkan tentang pengertian penaksir, yaitu pihak yang berasal dari penjual (bank kreditur), yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan. Nilai limit merupakan salah satu bagian penting dalam pelaksanaan lelang (dalam hal ini adalah lelang eksekusi hak tanggungan), karena nilai limit berfungsi sebagai patokan harga terendah yang dapat diajukan peserta lelang ketika lelang dilaksanakan dan menjadi pedoman bagi pejabat lelang untuk menahan/melepas objek lelang.⁴ Selain itu, nilai limit menjadi salah satu penentu bagi masyarakat dan/atau badan hukum untuk ikut atau tidak ikut sebagai peserta lelang.

Pasal 1 Angka 28 PMKN 27/2016 menentukan nilai limit merupakan harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual. Menilik penyaluran kredit yang dilakukan bank kreditur kepada debitur dengan agunan tanah, maka yang menjadi pihak penjual adalah bank kreditur. Meskipun bank adalah pihak yang menentukan nilai limit objek lelang, Pasal 44 ayat (1) PMKN 27/2016 secara eksplisit mengatur bahwa dalam hal menentukan nilai limit, bank wajib mempertimbangkan masukan dari: (a) Penilaian dari penilai (pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya). (b) Penaksiran oleh penaksir (pihak yang berasal dari penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan oleh penjual, termasuk kurator dan untuk benda seni dan benda antik atau kuno). Salah satu materi pokok PMKN 27/2016 ternyata penentuan nilai limit dibawah Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) menjadi tanggung jawab bank (kreditur) berdasarkan penaksiran oleh penaksir yang notabane pihak yang berasal dari bank (kreditur) sendiri, jika merujuk pada aturan sebelumnya yaitu pasal 36 ayat (6) PMKN 106/PMK 06/2013 dapat disimpulkan bahwa Bank kreditur menentukan nilai limit berdasarkan penaksiran dani penaksir apabila nilai limit dibawah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) terhadap nilai limit Rp. 3000.000.000,- (tiga ratus juta

⁴ Adwin Tista, *Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia*, Jurnal al 'Adl, Vol. 5 No. 10, 2013, hlm. 46

rupiah) keatas, nilai limit ditentukan berdasarkan penilaian dari penilai. PMKN 27/2016 seharusnya memperhatikan kepentingan debitur selaku masyarakat yang berhak mendapatkan perlindungan hukum dan kesempatan yang sama dibidang perekonomian. Salah satu perwujudannya dengan pengaturan penetapan nilai limit lelang memperhatikan asas keadilan dan asas kepatutan/kewajaran berbasis pancasila⁵

Analisis Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan Nomor 24/Pdt.Bth/2017/PN Stb Atas Eksekusi Objek Lelang Hak Tanggungan yang Tidak Dapat dikuasai oleh Pemenang Lelang

Kasus Posisi Putusan Nomor 24/Pdt.Bth/2017/PN STB.

Hubungan hukum Jamarik, selaku Pelawan, dan PT. Bank Perkreditan Rakyat Nusantara (BPR) Bona Pasogit, selaku Terlawan I, adalah hubungan Perjanjian Kredit berupa kredit angsuran setiap per-bulannya. Selama terikat Perjanjian Kredit Pelawan dengan Terlawan I, Akad/Akta Perjanjian Kredit tidak pernah diberikan oleh Terlawan I kepada Pelawan, sehingga Pelawan tidak tahu berapa jumlah hutang yang sebenarnya yang harus dibayarkan Pelawan setiap bulannya. Kemudian secara tiba-tiba Terlawan I melakukan Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Nomor: 055/24/DIR, terhadap: Sebidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya seluas 14.194 M² (empatbelas ribu seratus Sembilan puluh empat meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 374 Desa/Kel Bekulap, terletak di:

Provinsi : Sumatera Utara
Kabupaten/Kotamadya : Langkat
Kecamatan : Selesai
Desa/Kelurahan : Bekulap

Lebih jauh diuraikan dalam Surat Ukur Nomor:85/Bekulap/2010 Tanggal 25 November 2010, Sertifikat yang dikeluarkan/terbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat Tanggal 14 Desember 2010, Nama Pemegang Hak Tertulis/terdaftar atas nama JAMARIK, dalam hal ini Pelawan. Dan selanjutnya Terlawan I mengajukan permohonan eksekusi terhadap Pelawan sebagaimana adanya surat panggilan (*aanmaning*) Nomor: 001/AAN.HT/2017/PN-Stb,- tertanggal 25 April.

Terlawan I melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, selaku Terlawan II, telah melakukan pelelangan atas objek sengketa berupa tanah dan bangunan tersebut diatas yang kemudian dimenangkan oleh Ernita Dewi Sagala, selaku Terlawan III. Dalam gugatannya. Pelawan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Stabat yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut untuk mengabulkan permohonan Pelawan, menyatakan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan II atas permintaan Terlawan I adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, membatalkan pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan II atas permintaan Terlawan I adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig edaad*), serta bertentangan dengan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang mengharuskan Eksekusi Hak Tanggungan menggunakan Pasal 224 HIR/258 yang mengharuskan ikut campur Ketua Pengadilan Negeri, bertentangan dengan Penjelasan Umum Undnag-Undang Hak Tanggungan Angka 9, bertentangan dengan Pasal 1211 KUHPdata, bertentangan dengan Pasal 200 ayat (1) HIR, bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986, bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang

⁵ Siti Malikhatun Badriyah, *Pemuliaan (Breeding) Asas-asas Hukum Perjanjian dalam Perjanjian Leasing di Indonesia*, Jurnal Yustisia

Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan⁶, dan menghukum Ernita Citra Dewi Sagala (Terlawan III) selaku pemenang lelang untuk mematuhi putusan.

Dalam eksepsinya, Terlawan I menyatakan menolak semua gugatan Pelawan dan menyatakan bahwa gugatan Pelawan adalah *obscure libel* atau tidak jelas dan kabur, gugatan Pelawan tidak mempunyai dasar hukum. Bahwa Terlawan I telah 2 (dua) kali memberikan pinjaman kepada Pelawan dan sebelum ditanda tangannya Perjanjian Kredit, Terlawan terlebih dahulu memberikan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) yang berisi jumlah pinjaman, jumlah angsuran, tanggal pembayaran angsuran, dan lain-lain. Bahwa Terlawan I telah berulang kali mengunjungi atau memberitahukan secara lisan bahwa apabila Pelawan tidak segera menyelesaikan kewajibannya terhadap Terlawan I, maka penjualan jaminan secara lelang akan dilakukan. Terlawan I telah memberikan Surat Peringatan I sampai dengan Surat Peringatan III mengenai lalainya Pelawan terhadap Perjanjian yang telah disepakati.

Terlawan I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Stabat yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut untuk menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya dan menyatakan sah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT yang dilakukan oleh Terlawan I melalui Terlawan II. Terlawan II dalam subsidernya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Stabat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan Pelawan seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), menyatakan lelang yang dilaksanakan Terlawan II sesuai Risalah Lelang Nomor: 1128/2016 tertanggal 02 September 2016 adalah SAH dan tidak mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum sehingga tidak dapat dibatalkan, karena proses lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan II telah sesuai dengan prosedur peraturan yang berlaku sehingga segala tindakan Terlawan II tidak mengandung adanya unsur perbuatan melawan hukum.

Terlawan III (Ernita Citra Sagala) selaku pemenang lelang telah mengajukan Eksekusi Pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri Stabat sehingga keluarlah *aanmaning* I (pertama) kepada Pelawan tanggal 25 April 2017. Terhadap gugatan dari Pelawan tersebut, Pengadilan Negeri Stabat telah memberikan Putusan Nomor 24/Pdt.Bth/2017/PN STB tertanggal 14 Desember 2017, dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan permohonan Pelawan;
3. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik (*good opposant*);
4. Menyatakan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan II atas permintaan Terlawan I adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan pelelangan yang dilakukan Terlawan II atas permintaan Terlawan I adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Terlawan III untuk memenuhi putusan ini;
7. Menghukum Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III untuk membayar ongkos perkara ini sebesar Rp. 1.171.000,- (satu juta seratus tujuh puluh satu ribu rupiah).

Dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Stabat dalam Putusan Nomor 24/Pdt.Bth/2017/PN STB, antara lain menyebutkan bahwa didalam ketentuan Pasal 6 UUHT berbunyi: "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama

⁶ Pembahasan mengenai pembentukan peraturan perundang-undangan dapat dilihat dalam Simamora, Janpatar., *Legal Drafting: Teori dan Praktik Pembentukan Peraturan Perundang-undangan*, Medan: LAPiK, 2015, 25. Juga dalam Janpatar Simamora, *Problem Yuridis Keberadaan TAP MPR dalam Hierarki Peraturan Perundang-undangan Menurut Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011*, Jurnal Legislasi Indonesia, Vol. 10 No. 3 September 2013, hlm. 219-230. Juga dalam Janpatar Simamora, *Urgensi Pembatalan Peraturan Daerah dalam Perspektif Executive Review*, Jurnal Legislasi Indonesia, Vol. 10 No. 4 Desember 2013, hlm. 329-340.

mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Bahwa aturan teknis yang tentang parate eksekusi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) i.c Terlawan II adalah Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 93/PMK.06/2010 jo. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 106/PMK.06/2013 jo. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016, dan tujuan parate eksekusi menurut UUHT adalah untuk pemenuhan hutang debitur (i.c Pelawan) kepada kreditur (i.c Terlawan I) dan tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan, yang berbunyi: “Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) akan tetapi nilai limit minimum objek jaminan yang akan dilelang atas nama Jumarik ditetapkan secara sepihak oleh Terlawan I sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah).

Analisis dasar pertimbangan hakim dalam putusan nomor 24/Pdt.Bth/2017/PN STB tentang pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan. Kasus ini bermula dari adanya gugatan oleh debitur Jamarik kepada krediturnya, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, pemenang lelang (EDS) atas lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan pada tanggal 24 November 2014. Jamarik merupakan debitur dari PT. BPR Nusantara Bona Pasogit cabang binjai yang menjaminkan asetnya berupa tanah hak milik Nomor 374 atas nama jamarik seluas 14.194 M² yang terletak di Desa/Kel Bekulap. Kasus ini dimenangkan oleh Jamarik selaku pelawan pengadilan negeri stabat memutuskan mengabulkan permohonan pelawan dan menyatakan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh terlawan II atas permintaan terlawan I adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Hakim juga menyatakan bahwa pemohon lelang (kreditur). Adapun dasar yuridis pertimbangan hakim dalam putusan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bahwa oleh karena itu penetapan nilai limit minimum lelang atas nama jumarik yang ditetapkan secara sepihak oleh terlawan II sebesar Rp. 65.000.000,-(enam puluh juta rupiah) adalah perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan pelawan, oleh karenanya penetapan pemenang lelang sebagaimana risalah lelang nomor 1128/2016, tanggal 2 september 2016 yang dikeluarkan oleh pejabat lelang dari kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang medan yang menetapkan pembeli lelang adalah terlawan III tidak mempunyai kekuatan hukum.
2. Bahwa oleh karena penetapan nilai limit minimum barang yang dilelang atas nama jumarik yang ditetapkan secara sepihak oleh terlawan I sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh juta rupiah) telah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum maka konskuensi logisnya adalah penetapan pemenang pembeli lelang harus dibatalkan dan pemenang lelang dianggap sebagai pembeli lelang yang beritikad tidak baik apalagi dalam hal ini terlawan III sebagai pembeli lelang tidak pernah hadir dipersidangan.
3. Bahwa oleh karena pokok persoalan tentang tata cara lelang (parate eksekusi) terhadap objek jaminan berupa tanah dan bangunan diatasnya dengan sertifikat hak milik nomor 374, tanggal 14 oktober 2010 atas nama pelawan (i.c Jumarik) adalah merupakan perbuatan melawan hukum maka majelis hakim dapat mengabulkan perlawanan dari pelawan sebagaimana dalam petitum kesatu.
4. Bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan petitum selainnya.
5. Bahwa petitum gugatan perlawanan pelawan pada angka 3 yakni menyatakan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh terlawan II atas permintaan terlawan I adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, terhadap petitum ini majelis hakim dapat mengabulkannya

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan merupakan penerapan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, dimana apabila debitur cidera janji, kreditur memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.⁷ Melalui cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai instansi yang memiliki kewenangan untuk itu. KPKNL akan melaksanakan lelang apabila pemohon lelang telah melengkapi dokumen-dokumen persyaratan lelang sesuai dengan apa yang telah ditentukan dalam perundang-undangan yang berlaku.⁸ Apabila terdapat kekurangan dalam dokumen-dokumen syarat lelang, maka KPKNL tidak akan melaksanakan lelang tersebut.

Dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Stabat dalam dalam Putusan Nomor 24/Pdt.Bth/2017/PN STB dalam membatalkan lelang yang telah dilaksanakan adalah Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016. Hakim menimbang bahwa ketentuan nilai limit barang yang dilelang menurut Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka nilai limitnya ditentukan oleh Penilai Independen (Appraisal Independen) atau penaksir yang melakukan penaksiran dengan metode yang dapat dipertanggungjawabkan. Atau dapat pula dilakukan atas dasar kesepakatan antara Pemohon Lelang (Kreditur) dengan Termohon Lelang (Debitur), yang mana dalam hal ini kesepakatan antara keduanya telah disepakati nilai limit agunan tersebut adalah sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan jika dijual dibawah nilai limit agunan yang telah disepakati keduanya maka akan menimbulkan kerugian kepada Debitur. Penetapan nilai limit minimum lelang atas nama Jamarik dilakukan secara sepihak oleh BPR Bona Pasogit adalah perbuatan hukum yang sangat merugikan Jamarik, maka penetapan pemenang lelang sebagaimana Risalah Lelang Nomor 1128/2016, tanggal 2 September 2016 yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang dari KPKNL dan Lelang Medan yang menetapkan pembeli lelang adalah Ernita Citra Sagala tidak mempunyai kekuatan hukum.

Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Dapat dikuasai Karena Putusan Pengadilan

KPKNL merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada dibawah Kementerian Keuangan, sehingga dalam setiap pelaksanaan lelangnya tunduk pada kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁹ Lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui KPKNL. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan suatu bentuk *parate executie*, yaitu apabila debitur wanprestasi maka kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan kekuasaan sendiri (tanpa persetujuan dari debitur) menjual obyek jaminan melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan lelang tersebut, tanpa memerlukan izin atau penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri.

Pengembalian uang jaminan peserta lelang yang tidak menang dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sejak dilengkapinya persyaratan permintaan pengembalian uang jaminan dari peserta lelang.¹⁰ Berdasarkan penjelasan diatas, Penjual lelang/Pemegang Hak

⁷Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996

⁸Ketentuan Pasal 12 PMK 93/PMK.06/2010 menyatakan bahwa : “Kepala KPKNL/PejabatLelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjangdokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memnuhi legalitas formal subyek dan obyeklelang.”

⁹ Wawancara dengan Staff Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Medan, Erni Hayati Nst, pada tanggal 20 November 2019.

¹⁰*Ibid.*

Tanggung pertama mengajukan permohonan lelang ke kepala KPNL, kemudian KPKNL menetapkan tanggal/hari dan jam lelang. Penjual lelang melakukan pengumuman lelang melalui surat kabar harian, selanjutnya Peserta lelang menyetorkan uang jaminan ke rekening KPKNL. Pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pejabat lelang dari KPKNL. Dalam hal telah ditetapkan pemenang lelang, maka pemenang lelang membayar harga lelang ke KPKNL. Biaya dilaksanakan lelang disetorkan ke khas negara oleh KPKNL. Hasil dari penjualan obyek lelang diserahkan kepada Penjual/Pemohon lelang, kemudian KPKNL menyerahkan dokumen dan petikan risalah lelang kepada pemenang lelang sebagai alat bukti untuk balik nama.

Pelaksanaan Lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT melalui KPKNL mempunyai beberapa kelebihan/keunggulan karena penjualan secara lelang bersifat *BuiltIn Control*, Obyektif, Kompetitif, dan Otentik, maksudnya:¹¹

1. *BuiltIn Control*, karena lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan didepan umum. Hal ini berarti pelaksanaan lelang dilakukan di bawah pengawasan umum, bahkan semenjak diumumkan apabila ada pihak yang keberatan sudah dapat mengajukan *verzet* (perlawanan). Hal ini dilakukan supaya dapat menghindari terjadinya penyimpangan-penyimpangan;
2. Obyektif, karena lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas di antara pembeli lelang atau pemohon lelang, artinya kepada mereka diberikan hak dan kewajiban yang sama;
3. Kompetitif, karena lelang pada dasarnya menciptakan suatu mekanisme penawaran dengan persaingan yang bebas di antara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain sehingga akan tercapai suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki pihak penjual;
4. Otentik, karena pelaksanaan lelang akan menghasilkan Risalah Lelang yang merupakan akta otentik yang dapat digunakan oleh pihak penjual sebagai bukti telah dilaksanakannya penjualan sesuai prosedur lelang, sedangkan bagi pemenang lelang sebagai bukti pembelian yang digunakan untuk balik nama.

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan diatas, dapat disimpulkan bahwa jenis eksekusi obyek Hak Tanggungan yang dipilih oleh bank adalah parate *executie* berdasarkan Pasal 6 UUHT, sebagai upaya terakhir yang ditempuh untuk mengambil pelunasan piutangnya. Pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT di KPKNL Medan didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang/pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum¹² hak pemenang lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang, memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang yang dibelinya atau dengan kata lain pemenang lelang dapat menguasai objek lelang yang telah dimilikinya secara yuridis maupun secara materil. Kepentingan hukum pemenang lelang untuk mendapatkan objek lelang harus dilindungi karena kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi¹³ Pemenang lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang adalah pembeli yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.

¹¹ *Ibid.*

¹² Simamora, Janpatar., *Tafsir Makna Negara Hukum dalam Perspektif Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Jurnal Dinamika Hukum FH Universitas Jenderal Soedirman, Vol. 14 No. 3 September 2014, hlm. 547-561.

¹³ Wawancara dengan Staff Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Medan, Erni Hayati Nst, pada tanggal 20 November 2019.

Dalam Putusan Nomor 24/Pdt.Bth/2017/PN.Stb, Erni Citra Sagala selaku Pemenang Lelang dianggap sebagai pembeli lelang yang beritikad tidak baik, karena tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut. Oleh karenanya, Majelis Hakim berpendapat ketidakhadirannya dianggap telah melepaskan haknya, penetapan nilai limit secara sepihak yang dilakukan oleh Bank dianggap sebagai perbuatan melawana hukum, maka penetapan pemegang lelang melalui Risalah Lelang tidak mempunyai kekuatan hukum. Implikasi dari putusan lelang yang dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum artinya bahwa hak pemenang lelang akan menjadi berakhir, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dimana pemenang lelang yang beritikad baik mempercayakan mekanisme pembelian objek lelang melalui sarana lelang yang dianggap aman. Hal ini sangat berpengaruh terhadap persoalan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 821/K/Sip/1968 yang menyebutkan bahwa suatu lelang yang telah dilaksanakan dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas putusan pengadilan yang membatalkan pelaksanaan lelang berdasarkan Putusan Nomor 24/Pdr.Bth/2017/PN Stb, yaitu dengan meminta ganti kerugian kepada kreditor/penjual lelang/pemegang Hak Tanggungan Pertama.¹⁴ Pemenang lelang dalam proses pelelangan beritikad baik dengan melakukan dan menuruti semua prosedur dan peraturan yang berlaku, oleh karenanya harus diberikan perlindungan hukum yaitu dapat menuntut kembali hak berupa uang pembelian dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan selaku pemenang lelang atas jaminan-jaminan tersebut yang diajukan tersendiri kepada instansi yang berwenang.

Ganti kerugian terhadap lelang yang dibatalkan oleh Pengadilan tidak diatur dalam peraturan lelang, sehingga dapat dilihat ke peraturan yang lebih umum yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365, yaitu bahwa tiap perbuatan yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian tersebut karena kesalahannya untuk mengganti. Dalam Pasal 17 ayat (3) PMK No. 27/PMK/06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1). Artinya, dalam hal lelang dinyatakan tidak sah oleh putusan Pengadilan, maka Penjual/Pemilik Barang mengembalikan harga lelang beserta dengan ganti kerugian yang timbul dalam proses pelelangan itu.

D. Kesimpulan

Bentuk pertanggungjawaban Bank atas lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dibatalkan oleh Pengadilan adalah sebagai berikut: Mengembalikan kembali kepada sisi semula/dalam kepemilikan Debitur, yaitu objeklelangkembali ke status barang jaminan. Barang kembali tetap pada kepemilikan debitor, namun tetap dalam status barang jaminan sebagaimana sebelum dilelang; Bank tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit atau kewajiban-kewajiban terezekusi lelang atas objek barang lelang, barang kembali ke dalam status barang jaminan. Terjadi penundaan untuk memperoleh pemenuhan perjanjian dari pihak kreditor. Membayar ganti kerugian terhadap Pemenang Lelang atas objek lelang yang tidak dapat dikuasainya akibat lelang yang dibatalkan oleh Pengadilan. Adapun dasar pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 24/Pdt.Bth/2017/PN.Stb, adalah Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016. Hakim membatalkan lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan, karena pelelangan

¹⁴ Wawancara dengan Habiburrahman, hakim Pengadilan Negeri Stabat, pada hari Rabu, 21 Agustus 2019.

yang dilakukan dengan penetapan nilai limit minimum lelang yang ditetapkan secara sepihak oleh BPR Bona Pasogit dinilai adalah perbuatan melawan hukum. Maka konsekuensi logisnya adalah penetapan pemenang pembeli lelang harus dibatalkan dan Risalah Lelang yang bersangkutan adalah tidak mempunyai kekuatan hukum. Sedangkan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas putusan pengadilan yang membatalkan pelaksanaan lelang berdasarkan Putusan Nomor 24/Pdr.Bth/2017/PN STB, yaitu dengan meminta ganti kerugian kepada kreditor/penjual lelang/pemegang Hak Tanggungan Pertama.¹⁵ Pemenang lelang dalam proses pelelangan beritikad baik dengan melakukan dan menuruti semua prosedur dan peraturan yang berlaku, oleh karenanya harus diberikan perlindungan hukum yaitu dapat menuntut kembali hak berupa uang pembelian dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan selaku pemenang lelang atas jaminan-jaminan tersebut yang diajukan tersendiri kepada instansi yang berwenang. Terkait perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas kepemilikan obyek lelang, maka diperlukan adanya perombakan norma-norma dalam peraturan lelang yang berlaku saat ini, juga peraturan teknis pelaksanaan lelang agar tidak menimbulkan celah hukum yang merugikan bagi pihak debitur, kreditur, pemenang lelang, serta pihak-pihak lain yang berkepentingan. Penting adanya undang-undang khusus yang mengatur KPKN dan lelang agar diberi kewenangan untuk menyelesaikan sengketa-sengketa para pihak dengan cara cepat dan sederhana mengingat pesatnya perkembangan peralihan hak melalui lelang saat ini.

Daftar Pustaka

- Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012.
- Badriyah, Siti Malikhatun. *Pemuliaan (Breeding) Asas-asas Hukum Perjanjian dalam Perjanjian Leasing di Indonesia*, Jurnal Yustisia.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013.
- Dja'is, Mochammad. *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2004.
- Habeahan, Besty, and Aurelius Rizal Tamba. 2021. "PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI MELALUI SISTEM ELEKTRONIK". *Nommensen Journal of Legal Opinion* 2 (01):47-54. <https://doi.org/10.51622/njlo.v2i01.208>.
- Nababan, Roida, Martono Anggusti, and Sonya Lorensa Sirait. 2021. "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN YANG MENGALAMI KERUGIAN AKIBAT PENGIRIMAN BARANG OLEH PERUSAHAAN EKSPEDISI LAUT MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN". *Nommensen Journal of Legal Opinion* 2 (01):12-23. <https://doi.org/10.51622/njlo.v2i01.206>.
- Simamora, Janpatar., *Legal Drafting: Teori dan Praktik Pembentukan Peraturan Perundang-undangan*, Medan: LAPiK, 2015, 25.
- Simamora, Janpatar. *Problem Yuridis Keberadaan TAP MPR dalam Hierarki Peraturan Perundang-undangan Menurut Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011*, Jurnal Legislasi Indonesia, Vol. 10 No. 3 September 2013, hlm. 219-230.
- Simamora, Janpatar. *Urgensi Pembatalan Peraturan Daerah dalam Perspektif Executive Review*, Jurnal Legislasi Indonesia, Vol. 10 No. 4 Desember 2013, hlm. 329-340.

¹⁵ Wawancara dengan Habiburrahman, hakim Pengadilan Negeri Stabat, pada hari Rabu, 21 Agustus 2019.

- _____, *Tafsir Makna Negara Hukum dalam Perspektif Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Jurnal Dinamika Hukum FH Universitas Jenderal Soedirman, Vol. 14 No. 3 September 2014, hlm. 547-561.
- Simao L.F.S. Alves. *Tinjauan Mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan*. Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret. Surakarta. 2014.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Wawancara dengan Staff Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Medan, Erni Hayati Nst, pada tanggal 20 November 2019.
- Rizaldy, Muhammad. *Pelaksanaan Take Over Pembiayaan di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan*. Tesis. Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara. 2014.
- Tista, Adwin. *Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia*, Jurnal al 'Adl, Vol. 5 No. 10, 2013
- Wawancara dengan Staff Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Medan, Erni Hayati Nst, pada tanggal 20 November 2019.
- Wawancara dengan Habiburrahman, hakim Pengadilan Negeri Stabat, pada hari Rabu, 21 Agustus 2019.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.
- Indonesia. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor: 45/DSN-MUI/II/2005 tentang Line Facility (At-Tashilat).
- Indonesia. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor: 19/DSN-MUI/IV/2001 Tentang Al-Qardh.