

## PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN JAMINAN PINJAMAN KREDIT (STUDI PUTUSAN NOMOR 1112K/PDT.SUS-BPSK 2016)

Alma'a Syafira Amir<sup>1)</sup>, Indra Perdana<sup>2)</sup>, Emiel Salim Siregar<sup>3)</sup>  
<sup>1,2,3)</sup>Fakultas Hukum, Universitas Asahan, Jl. Jend Ahmad Yani Kisaran  
Sumatera Utara  
Email : <sup>1,2)</sup>indrap55@gmail.com, <sup>3)</sup>emielsalimsrg1988@gmail.com

### ABSTRAK

Pembatalan upaya hak eksekusi dari hak tanggungan adalah sebagai akibat dari kredit macet yang dalam perkara 1112K/PDT.SUS-BPSK 2016 suatu perkara yang dilakukan oleh Tergugat I yang akan dipakai oleh Penggugat II untuk suatu kebutuhan dan kepentingan, dengan adanya jaminan berupa 4 sertifikat tanah beserta bangunan dasar. Kreditur memutuskan bahwa tidak dapat membayar angsuran hutangnya sesuai dengan jatuh tempo ditentukan sehingga penggugat mengeksekusi tergugat I jaminan hak tanggungan kepada tergugat III yang dilakukan di pelelangan dengan menggunakan bantuan tergugat II. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk dapat melihat pembatalan eksekusi oleh putusan pengadilan karena dalam prosesnya pembatalan ataupun penerimaan putusan adalah kewenangan seorang hakim dan hakim dapat menentukan menurut keyakinannya sehingga dalam prakteknya hakim memegang peranan penting dari sebuah putusan bukan karena kekeliruan tapi dengan menimbang dari hal-hal yang dianggap benar, bisa dengan keterangan saksi, alat bukti maupun pendapat datangnya saksi ahli kepersidangan untuk menjelaskan keterangannya. Maka dari itu suatu pengajuan teretulis maupun secara lisan dapat meyakinkan hakim dalam pengambilan keputusannya apakah ia bersalah ataupun tidak bersalah, dalam penelitian ini kita dapat mengetahui secara benar dasar-dasar hakim dalam memutuskan perkara pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan.

**Kata kunci :** *Eksekusi, hak tanggungan, jaminan kredit*

### 1. PENDAHULUAN

Definisi Hak Tanggungan adalah hak atas suatu tanah yang memiliki nilai dan dapat diajukan beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah sebagai penjaminan pinjaman, 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- dasar pokok agaraiia benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada krediturkreditur lain.”<sup>1</sup>

Suatu Eksekusi Hak Tanggungan Pelaksanaan berdasarkan putusan hakim atau eksekusi ialah “realisasi daripada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut”.<sup>2</sup> Menurut Pasal 195 *hergine indisce reglement*/Pasal 206 RBg, dalam pelaksanaan putusan hakim dilakukan atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa dan memutus perkara pada tingkat pertama. Suatu putusan yang dalam kekuatan hukum perdata dapat dibagi menjadi tiga pertama eksekutorial merupakan kekuatan untuk dilaksanakan tentang apa yang ditetapkan dalam putusan hakim terdapat pada

<sup>1</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 1

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm. 248.

kepala putusan yang berbunyi “demi keadilan berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa.”

Dalam lelangan Penjualan Barang yang diakui barang yang sertifikat harus dibuktikan dengan sertifikat hak tanggungan sehingga adanya kejelasan dalam hal lelang melelang oleh karena itu penetapan ketua pengadilan atau hakim yang memutus perkara ini agar para penegak hukum bisa melaksanakan ketetapan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap sebagai ketegasan para penegakan hukum menjalankan peraturan sehingga kewibawaan seorang penegak hukum dapat diakui, karena pada penetapan atau ketetapan yang sering dianggap tidak semestinya dilakukan maka dari itu suatu pelaksanaan dari amanat undang-undang harus dilakukan.<sup>3</sup> Oleh sebab itu penetapan pemberlakuan suatu lembaga lelang yang harus memenuhi dan tidak terburu-buru dalam menjelaskan keaslian bagi pelelangan suatu barang atau benda yang dibebankan hak tanggungan.<sup>4</sup>

Suatu kantor pelelangan adalah kantor yang berada di bawah pengawasan kantor direktorat jendral yang merupakan dibawah naungan menteri keuangan lembaga negara satu dengan yang lain berkaitan dalam pengawasan, namun dalam hal kegiatan pelelangan tidak secara penuh memberi wewenang dan masih harus melaporkan kelembaga yang lebih tinggi di atasnya proses ini dilakukan agar pelaksanaan pelelangan di kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL), eksekusi dapat dilakukan setelah adanya pemberitahuan dari pengadilan, baru kemudian kantor lelang dapat mengeksekusi barang yang menjadi objek terjadinya pelelangan, suatu badan yang secara tegas dan terang tidak dapat memenuhi prestasinya harus setelah beberapa kali somasi harus diadakanya pelelangan untuk membayar semua hutang yang wajib dibayar tersebut untuk dapat melunasi hutang tersebut maka dilakukan eksekusi yang secara terang-terangan di kantor pelelangan, ketika ada seseorang yang menginginkan barang, ataupun sesuatu yang akan dilelang, maka ketika telah

terjadi kesepakatan secara langsung dan sadar telah menjadi milik pemenang lelang.

suatu lelang dilaksanakan di hadapan pejabat lelang yang berwenang untuk melelang dengan harga tinggi dalam menutupi dan atau membebaskan hutang yang telah terjadi wanprestasi. Dalam menentukan harga yang pasti sesuai harga standar lelang mengenai nilai suatu barang yang akan dilelang. Pelelangan dilakukan demi terwujudnya suatu keadilan antara satu pihak dengan pihak lain, pada azasnya terjadinya perjanjian adalah karena adanya keyakinan bahwa orang yang melakukan perjanjian dapat melunasi dengan jelas suatu hutang yang harus di bayar kepada debitur namun karena, adanya cidera janji, lelang wajib dilakukan setelah tiga kali pemberian somasi.

Dalam perjanjian Hak Tanggungan lelang yang sering terjadi adalah lelang dengan titel eksekutorial, suatu ungkapan tertulis bahwa eksekusi harus di lakukan yang sering kita ketahui kata-kata, “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, seperti yang dijelaskan pada Pasal 14 Undang –undang Hak Tanggungan. Harus dilakukan demi menjunjung tinggi keadilan berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa.

## 2. RUMUSAN MASALAH

Adapun rumusan masalah yang diangkat dalam tulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Pengaturan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.
2. Bagaimana Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Jaminan Pinjaman Kredit (Studi Putusan Nomor 1112K/Pdt.Sus-BPSK 2016).

## 3. PEMBAHASAN

### A. Pengaturan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

Pemegang hak tanggungan dapat melaksanakan lelang di pelelangan umum berdasarkan pasl 6 undang-undang hak tanggungan yang diberikan kekuasaan oleh undang-undnag (*ex lege*), sehingga pemegang hak tanggungan dapat melakukan pelelangan di depan pejabat lelang atau Kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL). Artinya, pelaksanaan lelang harus berdasarkan

<sup>3</sup> M. Yahya Harahap, *Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata dalam Tingkat Banding*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm 113.

<sup>4</sup> Pasal 200 ayat (1) HIR

Pasal 6 UUHT pertama untuk melakukan penjualan harus melalui pelelangan umum di depan pejabat lelang yang berwenang sebagai jaminan apabila debitur cidera janji.

Sehingga kreditor dapat melakukan pelelangan tanpa ada izin dari pihak manapun. Jadi sesungguhnya pelaksanaan pasal 6 undang-undang hak tanggungan (pada Peraturan Menteri Keuangan disebut *lelang eksekusi pasal 6 undang-undang hak tanggungan*)

Berbeda dengan lelang hypotek

Bahwa dalam suatu sertifikat hak tanggungan harus dicantumkan titel eksekutorial “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang merupakan perintah Undang-undang yang terdapat pada (pasal 14 ayat (3) Undang-undang hak tanggungan), bukan dibuat di grosse akta Hak Tanggungan. Sesuai Peraturan Menteri Keuangan nomor 27 tahun 2016 bahwa jenis lelang dimaksud adalah Lelang Eksekusi. Dalam Hak Tanggungan ada 3 cara sebagaimana telah diuraikan diatas. Satu persyaratan dalam melakukan perjanjian apabila objeknya adalah mengenai Hak tanggungan sebagai berikut : dokumen yang harus ada dan dipenuhi oleh debitur ialah

- Perjanjian Kredit
- Akta Hak Tanggungan
- Akta Pemberian Hak Tanggungan
- Pernyataan Wanprestasi

Berdasarkan title. Eksekutorial hak tanggungan dapat dilakukan dalam hal lelang eksekusi itu tidak dapat dilaksanakan dalam hal adanya suatu kondisi/masalah hukum berupa gugatan yang diajukan debitur kepada pengadilan daerah hukum pengadilan tempat dilakukannya gugatan oleh debitur atau pihak ketiga terkait barang jaminan yang akan dieksekusi. Bila terjadi keadaan seperti ini maka kreditor dapat mengajukan lelang melalui ketua pengadilan.

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2017 tentang lelang demikian disebut lelang adalah pelelangan karena adanya suatu wanprestasi yang sangat merugikan pihak debitur sebagai pihak yang menjaminkan menjadi hak tanggungan sesuai dengan HIR/Rbg seperti suatu putusan pengadilan, perintah sita oleh pengadilan dan penetapan lelang

## **B. Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Jaminan Pinjaman Kredit (Studi Putusan Nomor 1112K/Pdt.Sus-BPSK 2016).**

Suatu upaya hukum yang banyak menimbulkan masalah dalam praktek pengadilan adalah perlawanan terhadap sita jaminan dan terhadap sita eksekutorial. Betapa terperanjatnya seseorang, apabila pada suatu ketika rumah dan tanah miliknya disita oleh jurusita pengadilan negeri atas dasar suatu penetapan hakim yang sah sedangkan yang bersakutan tidak merasa mempunyai hutang baik terhadap negara, maupun kepada perorangan, dapat pula seseorang menjadi kesima. Apabila pada suatu waktu orang petugas pengadilan negeri datang ke rumahnya untuk menyita barang-barangnya. Baru kemudian akan ternyata bahwa persitaan tersebut tidak pada tempatnya, oleh karena barang-barang itu dipersangkakan adalah milik dari seseorang, yang secara kebetulan, berdiam sebagai “kostganger” di rumah tersebut. Peristiwa diatas sebagai gambaran dari segi peristiwa hukum. Adanya suatu pengajuan bahwa eksekusi yang dilakukan oleh juru sita pengadilan salah dalam menyita barang miliknya.

Dalam pasal 195 (6), (7) HIR, serta pasal 207 dan pasal 208 H.I.R diatur mengenai perlawanan terhadap sita eksekutorial. Baik yang diajukan oleh yang terkena eksekusi/tersita maupun yang diajukan oleh pihak ketiga. Perlawanan dicatior tidak diatur dalam H.I.R meskipun demikian, dalam praktek banyak perkara perlawanan pihak ketiga terhadap sita ternyata dari putusan-putusan mahkamah mahkamah agung yang telah dikutip di muka dalam bab X, perihal upaya-upaya hukum. Dalam memeriksa dan memutus perkara perlawanan ini di lakukan menurut acara biasa, sedang dasar pengajuan dilakukan dengan berpedoman kepada pasal-pasal R.V. yang mengatur persoalan tersebut. Untuk perlawanan pihak ketiga terhadap persitaan. Baik hal itu dyang diajukan terhadap sita eksekutorial maupun sita jaminan, kepada pihak ketiga tersebut disebut pelawan sengan kepada pihak penggugat semula disebut terlawan penyita dan bagi tergugat semula disebut terlawan tersita. Untuk

lebih jelasnya dipersilahkan membaca bab X yang mengupas upaya-upaya Hukum.

Ketentuan pasal 195 (6) dan (7) H.I.R tersebut di atas mengatur :

- (1) Perlawanan terhadap sita eksekutorial;
- (2) Yang diajukan oleh yang terkena eksekusi/ tersita;
- (3) Yang diajukan oleh pihak ketiga atas dasar hak milik;
- (4) Perlawanan diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang melaksanakan eksekusi;
- (5) Adanya kewajiban dari ketua pengadilan negeri yang memeriksa /memutus perlawanan itu untuk melaporkan atas pemeriksaan/putusan perkara perlawanan kepada ketua pengadilan negeri yang memerintahkan eksekusi;

Sedangkan pasal 207 dan pasal 208 H.I.R mengatur :

- (1) Cara mengajukan perlawanan itu dapat dilakukan secara lisan atau tertulis;
- (2) Kepada siapa atau ketua pengadilan negeri yang di mana perkara perlawanan itu harus diajukan;
- (3) Adanya azas bahwa perlawanan tidak menanggukuhkan eksekusi;
- (4) Pengecualian terhadap azas tersebut diatas;
- (5) Kemungkinan untuk mengajukan permohonan banding

Pasal 195 (6) berbunyi :

Jika hal menjalankan putusan ini dibantah, dan juga jika yang membantahnya itu orang lain, oleh karena barang yang disita itu diakuinya sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang di perintahkan itu, diharapkan kepada pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankan putusan itu, serta diputuskan juga oleh pengadilan negeri itu.

Oleh karena itu pembatalan harus melihat dari berbagai segi agar tidak terjadinya kekeliruan dalam suatu putusan ataupun pengajuan ke pengadilan.

#### 4. KESIMPULAN DAN SARAN

##### A. Kesimpulan

Dengan adanya suatu peristiwa hukum dalam putusan ini maka kita menjadi sadar bahwa sepintar-pintarnya manusia pasti

mempunyai ketidaktahuan karena ketidaktahuan itu maka dalam mengambil keputusan sangat terburu-buru. Adanya pihak pelawan dan pihak terlawan, suatu kejadian yang dapat diambil suatu manfaat bahwa pihak debitur harus dapat membuktikan bahwa kreditur sudah tidak dapat lagi membayar dalam perjanjian (cidera janji), maka dengan demikian telah diketahui dalam suatu putusan, hakim dapat membaca keadaan dan menurut keyakinan hakim.

##### B. Saran

Pihak penggugat dalam mengambil keputusan harus memperhatikan norma-norma yang berlaku, dalam hal ingin dilakukannya eksekusi perlu menunjang pemberitahuan somasi kepada kreditur. Maka dari itu agar tidak terjadinya kesalah dan kerugian perlu mengingat pihak-pihak yang saling berkaitan untuk mempermudah dalam melelang dengan harga tinggi tanpa diketahui oleh tergugat.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### A. Buku

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm. 248.

M. Yahya Harahap, *Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata dalam Tingkat Banding*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm 113.

##### B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 1

Pasal 200 ayat (1) HIR, Pasal 216 (1) RBG

Pasal 200 ayat (1) HIR

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK 06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK. 06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1999  
Perimbangan Keuangan Antara  
Pemerintah Pusat Dan Daerah.

**C. Internet**

Moch Anshori, *Lelang Berdasarkan Pasal 6  
UUHT Batal Demi Hukum, Direktur*

*Eksekutif LPK Komnas PK-PU dan  
Direktur Eksekutif Entitas Hukum  
Indonesia, www.entitashukumindonesia.bl  
ogspot.com, Diakses Pada Hari Kamis 19  
September 2019, Pukul 10:56 Wib.*