

Artikel Penelitian

Perlindungan Hukum terhadap Nasabah atas Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Bank

Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1569/K/PDT/2020

Maulida Salsabila Siregar

Fakultas Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara, Medan, Indonesia

INFORMASI ARTIKEL

Diterima Redaksi: 02 Maret 2024
Revisi Akhir: 05 Mei 2024
Diterbitkan Online: 18 Mei 2024

KATA KUNCI

Perlindungan Hukum; Lelang;
Hak Tanggungan

KORESPONDENSI

Phone: -

E-mail: salsabilamaulida447@gmail.com

A B S T R A K

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum secara langsung maupun media elektronis dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat. Adapun hal lain yang mengenai lelang yaitu perlindungan hukum terhadap nasabah atas lelang eksekusi yang dilakukan oleh bank secara preventif oleh KPKNL. Metode penelitian ini adalah menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang berupa sumber data sekunder dan pendekatan peraturan perundang-undangan (*library research*) dan penelitian ini juga melakukan wawancara kepada narasumber yang ahli dalam bidangnya yang diolah menjadi bahan baku sekunder. Pengaturan hukum yang mengatur tentang lelang eksekusi hak tanggungan telah diatur di dalam Undang-Undang Nomo 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Perlindungan hukum terhadap nasabah atas pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan karena tidak memuat kata "Irah-Irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Dalam penelitian ini juga membahas mengenai pertimbangan hukum hakim Mahkamah Agung Nomor 1569 K/Pdt/2020 yang dapat membatalkan lelang eksekusi hak tanggungan yang dinyatakan batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum.

PENDAHULUAN

Perkembangan kegiatan dibidang ekonomi dan hukum, memunculkan berbagai sarana hukum yang dapat membantu menunjang perkembangan yang berguna dibidang ekonomi, salah satu sarana tersebut adalah lembaga hukum jaminan yang berguna dibidang ekonomi dalam hal pemberian kredit kepada masyarakat untuk memberikan modal. Pemberian kredit termasuk suatu pinjam meminjam dalam hal ini, pinjam meminjam diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata yaitu "Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian yang telah menentukan pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama." Pihak yang telah meminjamkan uang atau barang kepada pihak lain, wajib memberi sejumlah uang yang sama sesuai dengan persetujuan yang telah disepakati sebelum terjadinya pinjam meminjam antara pihak bank dan pihak debitur. Untuk hal tersebut maka dilakukanlah perjanjian antara kedua belah pihak yang merupakan perjanjian kredit.

Dalam praktek perbankan, perjanjian pokok itu berupa perjanjian pemberian kredit oleh bank, dengan kesanggupan memberikan jaminan.¹ Perjanjian jaminan yang dilakukan atas dasar perjanjian pokok tersebutlah yang dikatakan sebagai perjanjian *Accessoir*. Bank dalam memberikan pinjaman kepada debitur cenderung meminta jaminan kebendaan, jaminan kebendaan terdapat dua macam yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak, kedua jaminan kebendaan ini dapat

¹ Dr.H . Wira Fransisca,S.H., M.H. *Kepastian Hukum Pemegang HGB Diatas HPL Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, Alfabeta Bandung, Bandung, 2016, h.133

dijadikan jaminan dalam pelunasan utang piutang. Fokus penelitian ini terdapat pada objek jaminan kebendaan tidak bergerak berupa tanah yang dilakukan dengan perjanjian Hak Tanggungan.

Hak tanggungan diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 pada Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 “Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.” Dengan adanya hak tanggungan apabila Debitur tidak dapat melunasi utang piutang Jika ternyata di kemudian hari debitur wanprestasi maka pihak kreditur melakukan pelelangan umum terhadap jaminan yang terdapat dalam perjanjian tersebut. Yang telah diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyatakan “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dai hasil penjualan tersebut.”

Secara pribadi debitur berhak mengajukan gugatan perdata tentang jaminan yang sudah dilelang ke pengadilan maka pengadilan tidak boleh untuk menolak suatu perkara yang telah diajukan oleh seseorang. Dalam hal ini Jika debitur mengajukan gugatan atas di lelangnya jaminan tersebut ke pengadilan dan untuk mendapatkan perlindungan hukum yang didapat oleh debitur atas barang yang dilelang oleh pemegang hak tanggungan yang tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Selanjutnya gugatan yang diajukan oleh debitur mengenai lelang eksekusi hak tanggungan, karena adanya celah hukum bagi debitur untuk menggugat pembatalan lelang hak tanggungan dengan dalil tidak dicantumkannya Titel Eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan tersebut dan pelelangan yang dilakukan oleh bank tidak sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku.

Sebagaimana ketentuan Pasal 216 Rbg (*Reglement voor de Buitengewesten*) mengisyaratkan bahwa pelelangan eksekusi adalah merupakan kelanjutan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 216 Rbg haruslah terlebih dahulu dilakukan Sita Eksekusi oleh ketua pengadilan setempat lalu kemudian dilakukan lelang eksekusi. Akan tetapi sebagaimana permasalahan pelaksanaan lelang tidak melalui *flat executie* melalui pengadilan setempat, tanpa didahului dengan penetapan sita eksekusi pengadilan. berkaitan hal tersebut terdapat yurisprudensi yang membatalkan lelang eksekusi tanpa flat eksekusi dan penetapan sita eksekusi pengadilan yakni putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3210.K/PDT/1984 yang menyatakan “untuk menjaga agar tercapai maksud dan tujuannya maka sebelum melarang dilaksanakan terlebih dahulu kreditur dipanggil oleh ketua Pengadilan untuk mencari jalan keluarnya.”

Menurut kaidah hukum Jurisprudensi Mahkamah Agung No. 1400/k/Pdt/2002 tanggal 2 januari dikatakan bahwa “Barang jaminan hanya dapat dijual melalui lelang, bank tidak berhak menjual sendiri tanah yang dijaminan ke bank tanpa seijin pemilik; dengan kata lain, bank tidak berhak menjual tanah yang dijaminan kepada bank, walaupun ada surat kuasa untuk menjual tanpa seizin dan setau pemilik tanah karena barang jaminan hanya dapat dijual melalui lelang.”

METODOLOGI

Sifat penelitian ini adalah deskriptif. Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin.² Sifat penelitian ini secara deskriptif analistis ialah untuk menganalisis peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yang berkaitan dengan pembatalan proses lelang. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang berupa sumber data sekunder dan peraturan perundang-undangan. Penelitian ini juga dapat dilakukan dengan menggunakan pendekatan PerUndang-Undangan (*library research*) yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Data yang terkumpul tersebut akan dianalisa dengan seksama dengan menggunakan analisis kuantitatif atau dijabarkan dengan kalimat. Analisis kuantitatif adalah analisa yang didasarkan pada paradigma hubungan dinamis antara teori, konsep-konsep dan data yang merupakan umpan balik atau modifikasi yang tetap dari teori dan konsep yang didasarkan pada data yang dikumpulkan.

² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1984, h.10.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT) 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. Akan tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menyalinnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasil seluruhnya untuk sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepada kreditor.

Pengaturan Hukum mengenai objek Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 4 UUHT yaitu Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan.

Sebelum dilakukannya eksekusi hak tanggungan maka harus memahami adanya pemberi hak tanggungan yang dijelaskan dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT yang memuat "Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan", dalam hal ini yang pemberi Hak Tanggungan adalah debitur dan pemegang hak tanggungan adalah pihak bank. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Untuk memahami lebih lanjut terlebih dahulu mengetahui persyaratan melakukan eksekusi yang tercantum dalam Pasal 13 UUHT menyebutkan:

1. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor PertanahanSelambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatangananAkta Pemberian Hak Tanggungan.
2. PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian HakTanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
3. Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak tas tanah yang bersangkutan.
4. Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
5. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pengaturan tentang Tata cara Lelang Eksekusi objek hak tanggungan dapat dilihat pada Pasal 20 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa:

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

1. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat 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.

Sebelum lelang dilaksanakan ada beberapa tahapan-tahapan yang dilakukan seperti:

1. Adanya surat pemberitahuan kepada debitur prihal pemberitahuan lelang eksekusi hak tanggungan (somasi).
2. Kreditor mengirim surat permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

3. Kreditur memberitahukan kembali pada debitur tentang pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap asset milik debitur.
4. Kreditur mengumumkan lelang eksekusi hak tanggungan pada media massa.
5. Penjualan umum yang dilakukan oleh KPKNL.

Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a yang mengacu pada pasal 6 UUHT menyatakan “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.” Yang artinya dalam hal ini jika terjadi cidera janji yang dilakukan oleh debitur, maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk langsung menjual objek hak tanggungan tanpa melalui putusan pengadilan (*Parate Executie*).

Parate Executie adalah kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau *parate executie* diberikan arti bahwa kalau debitur wanprestasi, kreditur bisa melaksanakan eksekusi objek jaminan tanpa harus meminta penetapan dari ketua pengadilan dan pelaksanaannya dibantu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Apabila dilihat secara sederhana memang pasal 6 UUHT memberikan hak untuk menjual sendiri benda jaminan atau dengan kata lain, pasal 6 UUHT secara eksplisit memberikan hak untuk melakukan *parate executie* kepada kreditur apabila debitur Wanprestasi, artinya bahwa kreditur pemegang hak tanggungan tidak lagi harus meminta persetujuan dari debitur dan juga tidak harus menunggu putusan dari pengadilan, karena sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan yang sama dengan penetapan pengadilan. Hal ini mengesankan seolah olah para teh eksekutif ini lahir karena undang undang dan tidak perlu diperjanjikan oleh kreditur dan debitur sebelumnya.³

Selanjutnya pengaturan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan menurut Pasal 14 UUHT yang berbunyi “Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.

Bahwa dalam perkara ini pelelangan yang dilakukan oleh pihak bank yang dimana pihak bank juga yang membeli lelang ini maka jelas ketentuan lelang menurut Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyatakan “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum”. Pada prinsipnya kreditur dilarang membeli barang jaminan milik debiturnya dalam hal ini BANK CIMB NIAGA T.bk yang telah melakukan lelang barang jaminan milik Penggugat sebagaimana Sertifikat Hak milik No. 89 Lubuk Pakam dengan demikian nyatalah lelang yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat III harus dibatalkan karena tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-Undang yang berlaku.

Pelelangan yang tidak sah dan cacat hukum serta tidak berkekuatan hukum tetap sebagaimana ketentuan tersebut dimuat dalam Pasal 26 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa ketentuan hypotyk, berlaku terhadap hak tanggungan, sehingga berdasarkan hal tersebut artinya terhadap lelang eksekusi hak tanggungan harus mengacu pada pada Pasal 224 HIR/ 258Rbg yang mengatur bahwa pelaksanaan lelang eksekusi harus melalui penetapan pengadilan negeri setempat (*Fiat Excectie*), dan sebagaimana ketentuan Pasal 200 ayat (1) HIR / 216 Rbg mengisyaratkan bahwa pelelangan eksekusi adalah merupakan kelanjutan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 200 ayat (1) HIR / 216 Rbg haruslah terlebih dahulu dilakukan sita eksekusi oleh ketua pengadilan setempat dalam hal ini ketua pengadilan Negeri Lubuk Pakam. Tanpa didahului dengan penetapan sita eksekusi yang didahului dengan Aan Maning (peringatan) peraturan berkaitan dengan hal tersebut telah terdapat Yurisprudensi yang membatalkan lelang eksekusi tanpa Flat eksekusi dan penetapan sita eksekusi pengadilan yakni terdapat dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 januari 1986 yang menyatakan “untuk menjaga agar tercapai maksud dan tujuannya, maka sebelum lelang dilaksanakan terlebih dahulu kreditur dipanggil oleh ketua pengadilan untuk mencari jalan keluarnya”.

³ Wahyu Pratama, *Tianjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Edisi 6 Volume 3, 2015, h.6

Pengaturan Hukum mengenai lelang dapat disamakan dengan jual-beli sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan “jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Ketentuan lain yang mengatur prosedur lelang adalah, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK/06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 13 menyatakan “Dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.”

Ketentuan lelang yang dapat dibatalkan apabila proses lelang tidak sesuai dengan prosedur yang benar, hal ini hanya dapat dibatalkan dengan Putusan Pengadilan berkekuatan Hukum tetap. Ketentuan ini tercantum dalam sesuai dengan bunyi Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013.

Berdasarkan Peraturan Menteri keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Pasal 40 lelang dapat dibatalkan setelah lelang dimulai apabila terdapat keadaan memaksa, terjadi gangguan teknis yang tidak dapat diatasi, uang jaminan penawaran lelang milik pemenang lelang dikarenakan sebab tertentu terkait sistem perbankan terdebit kembali dari rekening penyelenggara lelang. Sebagaimana yang termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3467 K/Pdt/2019 bahwa “debitur melaksanakan tindakan upaya pembatalan terhadap lelang eksekusi karena kreditur dianggap melakukan perbuatan melawan hukum.

Menurut kaidah hukum Jurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 1400/k/Pdt/2001 tanggal 2 januari 2013 dikatakan bahwa:

1. Barang jaminan hanya dapat dijual melalui lelang, bank tidak berhak menjual sendiri tanah yang dijamin ke bank tanpa seizin pemilik; dengan kata lain, bank tidak berhak menjual tanah yang dijamin kepada bank, walaupun ada surat kuasa untuk menjual tanpa seizin dan setuju pemilik tanah karena barang jaminan hanya dapat dijual melalui lelang.
2. Pengalihan hak atas tanah berdasarkan surat kuasa mutlak tidak diperbolehkan oleh Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, oleh karena itu perbuatan pengalihan hak atas tanah berdasarkan surat kuasa mutlak adalah batal demi hukum.

Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah Atas Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Perlindungan Hukum adalah perlindungan yang lahir dari suatu ketentuan hukum, bukan hanya memperlihatkan kepentingan kreditur. Perlindungan juga diberikan kepada debitur.

Satjipto Rahardjo, menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁴

Dalam melaksanakan perjanjian antara kreditur dan debitur telah ada perlindungan hukum kepada masing-masing pihak, perlindungan terhadap kreditur tercantum pada isi perjanjian yang dapat ditentukan perbuatan apa yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak misalnya ketentuan bunga dan denda yang tertulis di dalam perjanjian kredit masih tetap diberlakukan, pada saat dilakukannya eksekusi debitur harus bersedia memberi izin kepada bank / pihak lain yang ditunjuk untuk masuk kedalam masing-masing agunan kredit oleh debitur kepada bank sebagai pelunasan kredit. Sama halnya dengan perlindungan pada debitur, saat dilakukannya eksekusi terhadap objek hak tanggungan, pihak bank wajib melakukan eksekusi dan pelelangan sesuai dengan aturan yang berlakumisalnya seperti agunan yang diberikan tidak setara dengan hutang yang dimiliki oleh debitur maka pada saat pelaksanaan lelang untuk menentukan nilai harga pada objek jaminan haruslah sebagai berikut:

1. Sesuai dengan harga pasaran atau sesuai dengan nilai limit yang disesuaikan oleh pihak debitur karena biasanya “pada tahap awal pelelangan harga minimum objek yang akan dilelang ditetapkan oleh pemilik objek (debitur);”
2. Kemudian jika setelah 30 hari objek belum berhasil terjual harga “akan diturunkan dari harga pasar tetapi pihak kreditur tidak bisa menjual objek sejutuh mungkin kemudian dalam tahap kedua apabila objek lelang belum juga terjual; maka”

⁴ Satjipto Rahardjo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, H.54

3. Pada tahap ketiga “pihak kreditur wajib menjatuhkan lagi nilai harga objek jaminan sehingga jika pelelangan sudah berhasil maka nilai objek jaminan tersebut digunakan untuk melunasi utang debitur dan sisanya akan dikembalikan kepada debitur yang memiliki hak atas objek hak tanggungan tersebut.”⁵

Dalam hal melindungi atau memberikan pengayoman atas kepentingan para pihak dengan cara mengakolahkan suatu kekuasaan hukum yang dimaksud adalah Perlindungan Hukum terhadap nasabah atas pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan bahwa terhadap pelelangan yang dilakukan oleh Pihak Bank adalah tidak sah dan batal demi hukum, atas lelang yang tidak sah sesuai dengan tata cara yang sudah ditentukan menurut Peraturan Undang-Undang yang berlaku maka Asset Debitur akan dikembalikan sesuai dengan semula. Penjelasan mengenai batal demi hukum diatur dalam Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.” Hal yang membedakan batal demi hukum dengan dapat dibatalkan adalah batal demi hukum dapat terjadi tanpa dimintakan pengesahan atau putusan dari pengadilan atau perjanjian tersebut batal dan dianggap tidak pernah ada. Kemudian, untuk dapat dibatalkan (dalam hal melanggar syarat subjektif), maka perjanjian tersebut baru akan dianggap batal dan tidak mengikat jika salah satu pihak meminta pembatalannya ke pengadilan.

Perlindungan Hukum yang di peroleh nasabah yaitu, Bahwa terhadap Pelelangan yang Batal Demi Hukum Penggugat mendapatkan Perlindungan Hukum, yaitu segala produk Hukum yang timbul akibat dari lelang tersebut haruslah dinyatakan tidak berkekuatan hukum, dalam hal ini terhadap Sertifikat Hak Milik No. 89 Lubuk Pakam yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 307 Lubuk Pakam atas nama PT. Bank CIMB NIAGA Tbk. Harus dikembalikan seperti semula.

Memberikan perlindungan terhadap setiap kepentingan yang ada didalam masyarakat, dimana kepentingan-kepentingan itu dipertimbangkan dan dituangkan dalam aturan yang bersifat umum agar kepentingan-kepentingan itu dilindungi. Namun, aturan-aturan itu tidak mungkin mengakomodir semua kepentingan. Pada masyarakat modern, aturan yang bersifat umum sebagai wadah perlindungan kepentingan tersebut dimuat dalam undang-undang.⁶

Mengenai Perlindungan hukum terhadap nasabah, tidak lepas dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen karena pada umumnya Undang-Undang ini yang dijadikan bagi perlindungan konsumen sama halnya dengan nasabah. Dalam hal ini Undang-Undang tentang perlindungan konsumen sangat terkait dengan perlindungan hukum bagi nasabah bank selaku konsumen. Antar lain dengan adanya perjanjian kredit antara nasabah dan bank. Undang-Undang perlindungan konsumen berupaya untuk melindungi nasabah bank dengan cara membuat batasan-batasan terhadap klausula baku yang tidak dapat dihindari di dunia perbankan.

Hubungan hukum antara nasabah bank didasarkan atas suatu perjanjian. Untuk hal itu, tentu segala sesuatu yang wajar apabila kepentingan nasabah yang bersangkutan memperoleh hukum, sebagaimana perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada bank.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada Konsumen. Asas Perlindungan Konsumen Menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 adalah “Perlindungan konsumen berdasarkan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum”.⁷

Perlindungan hukum pelaksanaan eksekusi hak tanggungan juga didasarkan pada titel eksekutorial yang memuat kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang mana sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak tanggungan yang berkekuatan hukum tetap sama dengan halnya putusan Pengadilan. Sertifikat hak tanggungan yang mencantumkan kekuatan eksekutorial dapat menjadi dasar Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

Batalnya proses lelang tersebut biasanya dapat terjadi karena adanya atau terdapatnya perbuatan melawan hukum. Pada prinsipnya, gugatan dan perlawanan eksekusi hak tanggungan merupakan upaya debitur yang bertujuan untuk menunda atau membatalkan lelang. Gugatan dan perlawanan hak tanggungan diajukan dengan dua dasar yaitu perbuatan melawan hukum dan cidera janji.⁸

⁵ Putri Reyvita Ridha Sabila, *Perlindungan Hukum Bagi Debitur Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Airlangga Vol.11 No.1 Edisi Januari 2023, pp.275-279

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, h.157

⁷ Sutrisno Fernando, Op. Cit, h.243

⁸ Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan T gerak Melalui Lelang*, CV Mandar Maju, Bandung: 2005, h. 28.

Adapun secara umum, pokok gugatan terkait pelaksanaan lelang yang diklafikasikan sebagai berikut :

1. Gugatan dan perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga dengan pertimbangan harta bersama, harta waris, dan jaminan milik pihak ketiga. Adanya perbuatan melawan hukum pada saat pembebanan hak tanggungan menjadi dasar gugatan ini.
2. Gugatan atas dasar masalah perjanjian kredit antara lain meliputi perjanjian tidak sah/cacat hukum, maka jatuh tempo dan jumlah utang Meskipun Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan cidera janji dasar dilaksanakannya eksekusi hak tanggungan, namun pengertian cidera janji tidak ada dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Pengertian cidera janji dasar pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan. Dalam perjanjian kredit, biasanya angsuran diatur secara berkala dalam periode dan besaran tertentu dan tidak dilakukan secara sekaligus. Seringkali penggugat merasa utangnya belum jatuh tempo tetapi para kreditur telah menyatakan wanprestasi/cidera janji adalah lalai memenuhi perjanjian, atau tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan, atau tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggat waktu ditentukan.
3. Gugatan secara umum muncul ketika terjadi ketidakpuasan seseorang Sebagai Negara hukum, setiap warga yang merasa hak-haknya terlanggar, berhak untuk mengajukan gugatan/ bantahan kepada pengadilan sebagai saluran haknya yang terlanggar. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang sebagian besar karena Perbuatan Melawan Hukum.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut: Pengaturan Hukum terhadap lelang eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal HIR/258Rbg yang mengatur bahwa lelang eksekusi harus melalui penetapan pengadilan negeri setempat, Pengaturan hukum lain terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan juga terdapat dalam Pasal 6 dan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan. Perlindungan hukum terhadap nasabah atas pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan adalah bahwa pelelangan yang batal demi hukum maka Asset yang menjadi objek jaminan hak tanggungan mendapatkan perlindungan hukum karena segala produk hukum yang timbul akibat dari lelang tersebut haruslah dinyatakan tidak berkekuatan hukum, dan harus dikembalikan seperti semula.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Agus Pandoman, *Pokok-Pokok Hukum Lelang Barang Jaminan dan Penundaan Eksekusi Lelang*, Insan Paripurna, Purwokerto, 2020.
- Arba, Diman Ade Mulada, *HUKUM HAK TANGGUNGAN Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2020.
- Adrian Sutedi, *Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Bambang Sugono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- Harahap M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1991.
- kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014.
- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Group, Jakarta, 2007.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008.
- Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Ridwan Hr, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013.
- Satjipto Raharjo, *Sisi Lain Dari Hukum Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003.
- Satjipto Rahardjo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Sayyid Sabiq, *Figih Sunnah*, Pustaka, Bandung, 1990.
- Sianturi Purnama T, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan T Gerak Melalui Lelang*, CV Mandar Maju, Bandung, 2005.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 2005.
- Sudikno Merokusomo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta. 2006.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1984.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif. suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.

Tampil Anshari Siregar., *Metodologi Penelitian Hukum Penulisan Skripsi*, Pustaka Bangsa Presss, Medan, 2005.
Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, CV.Mundur Maju, Bandung, 2000.
Wira Franciska, *Kepastian Hukum Pemegang HGB Diatas HPL Dalam Perjanjian Penjaminan Kredit Perbankan*, Alfabeta Bandung, Bandung, 2016.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945.
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
Undang -Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok – Pokok Agraria
Undang -Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
Undang -Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
Undang -Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2010 Tentang Pelaksanaan Lelang
Jurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 1400/k/Pdt/2001 tanggal 2 januari 2013