

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI
LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG
HAK TANGGUNGAN DI BOYOLALI
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Boyolali
Nomor: 2/Pdt.G/2014/PN.Bi)**



Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1
pada Jurusan Hukum Fakultas Hukum

Oleh:

**AMALLIAWAN ALIM MUHAMMAD
C100120183**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2017**

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI
LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG
HAK TANGGUNGAN DI BOYOLALI**

**(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Boyolali
Nomor: 2/Pdt.G/2014/PN.Bi)**

PUBLIKASI ILMIAH


Oleh:

AMALLIAWAN ALIM MUHAMMAD

C100120183

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing



(Shallman Al Farizi, SH. MH. M.Kn.)

HALAMAN PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG
DALAM PELAKSANAAN LELANG HAK
TANGGUNGANDI BOYOLALI
(Studikamus Putusan Pengadilan Negeri Boyolali
Nomor : 2/Pdt.G/2004/PN.Bi)**

Disusun Oleh:

Amalliawan Alim Muhammad

C100.120.183

Telah dipertahankan di depan dewan penguji Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta pada hari sabtu 7 Oktober 2017
dan telah dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan penguji:

4. Shalman Al-farizi SH,SE,M,Kn
(Ketua Dewan Penguji)
5. Inayah SH,MH
(Anggota I Dewan Penguji)
6. Nuswardhani SH,S.U.
(Anggota II Dewan Penguji)

()
()
()

Dekan :




(**Prof. Dr.H.Khudzaifah Dimvati SH, M.Hum**)

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Naskah Publikasi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 26 Oktober 2017

Yang membuat pernyataan,



AMALLIAWAN ALIM MUHAMMAD

C100120183

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI
LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG
HAK TANGGUNGAN DI BOYOLALI
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Boyolali
Nomor: 2/Pdt.G/2014/PN.Bi)**

ABSTRAK

Hak tanggungan merupakan perlindungan hukum bagi kreditor apabila debitor tidak dapat melakukan kewajibannya untuk melunasi hutangnya kepada kreditor. Pelunasan hutang kreditor dilakukan dengan cara penjualan objek jaminan hak tanggungan melalui pelelangan umum. Permasalahan dalam pelelangan terjadi ketika pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang yang dibelinya dikarenakan susahnya pengosongan dan adanya gugatan dari pihak debitor ataupun pihak ketiga. Perlindungan hukum harus diberikan terhadap pemenang lelang yang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas obyek yang dibelinya melalui lelang. Proses lelang yang telah dilakukan akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pemenang lelang. Dalam peralihan hak obyek lelang ternyata menimbulkan suatu permasalahan, seperti tidak dapat dikuasainya obyek lelang oleh pemenang lelang, serta pembatalan lelang berdasar putusan.. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan dan upaya hukum apa saja yang dapat dilakukan oleh pembeli lelang. Penelitian ini dilakukan dengan metode yuridis normatif. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa hukum positif Indonesia yang mengatur tentang lelang yaitu Vendu Reglement, HIR, serta PMK Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 dan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Kata Kunci : Perlindungan hukum, Pembeli Lelang, hak tanggungan.

ABSTRACT

The rights of a dependent is legal protection for creditors if the debtor cannot perform its obligations to pay off its debts to creditors. Repayment of debt creditors is carried out by way of guarantee of the rights of a dependent object sales through public auctions. The problems in the auction occurs when the auction winner can't master the auction object bought due to the discharge of his difficult and the existence of a lawsuit from the debtor or a third party. Legal protection should be given against the winner of the auction which means the existence of legal certainty the rights auction winner of the object bought through the auction. An auction process that has been done will give rise to legal consequences, namely a transitional object rights auctions from the seller to the auction winner. In the transitional object rights auction turned out to cause a problem, as it can not be mastered by the winner of auction the auction object, as well as the cancellation of the auction based on the verdict. This research was

conducted to find out how legal protection for the auction winner execution rights remedy dependents and anything that can be done by auction buyers. This research was conducted with normative juridical method. The results of this study concluded that positive law governing the auction of Indonesia namely Vendu Reglement, HIR, and FMD FMD. Number 106/06/2013 Number Of changes to the FMD FMD. 93/06/2010 and Number 93/FMD FMD. 06/2010 About the auction Guidelines

Keywords: legal protection. Auction Buyers. dependent rights.

1. PENDAHULUAN

Masyarakat dalam usaha memenuhi kebutuhannya membutuhkan suatu pendanaan dari bank, yaitu salah satunya dengan cara pengkreditan. Kredit yaitu sebagai suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga.¹

Pengertian ini apabila dikaitkan dengan pengertian kredit dari Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (UU Perbankan) mempunyai persamaan, dimana berdasarkan Pasal 1 angka 11 UU Perbankan, Kredit di definisikan sebagai sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga” Dalam pemberian kredit unsur esensialnya adalah kepercayaan yaitu dari bank sebagai kreditur terhadap peminjam sebagai debitur dengan dilandasi adanya kesepakatan pinjam meminjam. Pemberian kredit merupakan suatu perjanjian utang piutang antara bank dengan debitur yang ditekankan kepada kesepakatan para pihak yaitu berdasar pada kebebasan dalam membuat perikatan yang diatur dalam Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Selain itu adapula Pasal 1338 KUHPerdato sistem pengaturan perjanjian.

¹ Muchdarsyah Sinungan, 1984, Dasar-dasar dan Teknik Management Kredit, PT Bina Aksara, Jakarta, Cet. II, hal. 12

Pada perjanjian kredit terdapat dua perjanjian yaitu perjanjian pokok dan perjanjian tambahan (*accessoir*). Perjanjian pokoknya merupakan perjanjian kredit yang dibuat bank bersama debitur dalam rangka kegiatan usaha pemberian kredit perbankan, dan perjanjian *accessoir*nya merupakan perjanjian hak tanggungan. Dibuatnya suatu perjanjian kredit antara bank dengan debitur bertujuan agar memberikan kepastian atas pengembalian pinjaman. Perjanjian pinjam meminjam antara bank dengan peminjam diikat dengan hak jaminan. Perjanjian jaminan yang dibuat antara kreditur dengan debitur membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak debitur, dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok jaminan. Dalam perjanjian kredit menghendaki adanya jaminan atau tanggungan yang dapat digunakan sebagai pengganti pelunasan hutang bilamana dikemudian hari apabila debitur cidera janji atau wanprestasi.

Apabila debitur cidera janji dengan tidak melakukan pelunasan setelah melewati proses somasi atas perjanjian utang-piutang dalam hak tanggungan, maka sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial, diperjanjikan atau tidak diperjanjikan dalam akta pembebanan hak tanggungan. Karena sertifikat hak tanggungan tersebut pada dasarnya merupakan suatu *grosse akta* yang berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.” Maka eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara pelelangan dimuka umum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu: “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 asset tersebut”, artinya adalah 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 dari hasil penjualan tersebut.²

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. Keberadaan lembaga lelang di Indonesia yang diatur di dalam system hukum dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat diantaranya penyelesaian sengketa yang telah memperoleh putusan pengadilan. Penjualan umum melalui lembaga lelang diatur di dalam Vendu Reglement (Peraturan Lelang Stbl. 1908 Nomor 189) dan Vendu Instructie (Instruksi Lelang Stbl. 1908 Nomor 190). Di dalam Vendu Reglement mengatur hal-hal yang sifatnya mengkhusus namun tetap dikuasai oleh ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata Pasal 1319 yang menyatakan bahwa, “Semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu”.

Lelang eksekusi menurut Penjelasan Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,³ meliputi lelang Putusan Pengadilan, Hak Tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan atau Penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara. Sedangkan lelang sukarela adalah lelang atas prakarsa sendiri pihak yang berhak atas objek yang akan dilelang. Berbeda halnya dengan lelang eksekusi yang peralihan haknya dilakukan oleh kreditur. Dalam lelang eksekusi, lembaga yang berwenang melaksanakannya adalah Kantor Lelang

² Remy Sjahdeini, 1999, Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan- Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan, Alumni, Bandung, hal. 46.

³ Penjelasan Pasal 41 ayat (4): “Lelang eksekusi meliputi lelang dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan, hak tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan/Penyidik dan sita Panitian Urusan Piutang Negara. Dalam pelelangan eksekusi kadang-kadang tereksekusi menolak untuk menyerahkan sertifikat asli hak yang akan dilelang. Hal ini tidak boleh menghalangi dilaksanakannya lelang. Oleh karena itu lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakan walaupun sertifikat asli tanah tersebut tidak dapat diperoleh Pejabat lelang dari tereksekusi.”

Negara sedangkan untuk lelang sukarela dapat dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara atau Balai Lelang Swasta.

Dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, potensi gugatan sangat tinggi. Total gugatan yang masuk ke DJKN/KPKNL (berdasarkan Buletin Media Kekayaan Negara Edisi No.14 Tahun IV/2013) adalah 2.458 dan 1.500 lebih adalah gugatan dari lelang eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan. Hal ini dikarenakan dalam lelang eksekusi, kebanyakan barang dilelang tanpa kesukarelaan dari pemilik barang dan seringkali banyak pihak yang berkepentingan terhadap barang tersebut tidak menginginkan lelang, sehingga dalam praktek terdapat para pihak yang merasakan kepentingannya terganggu dengan adanya pelaksanaan lelang. Pihak-pihak yang merasa kepentingannya terganggu berkaitan dengan lelang atas suatu objek lelang, biasanya akan mengajukan gugatan di pengadilan, untuk memperjuangkan haknya yang terkait dengan objek yang dilelang, sehingga terdapat banyak perkara baik perdata maupun tata usaha negara berkaitan dengan lelang.

Peralihan hak melalui lelang dapat dibagi menjadi dua bentuk, yaitu peralihan hak dengan beralih dan peralihan hak dengan cara dialihkan.⁴ Beralih yang dimaksud artinya bahwa peralihan hak tersebut terjadi manakala pemegang haknya meninggal dunia sehingga secara hukum ahli waris akan memperoleh hak tersebut. Sedangkan peralihan hak karena dialihkan terjadi manakala perbuatan hukum dilakukan secara sengaja agar pihak lain memperoleh hak tersebut. Peralihan hak terhadap benda tak bergerak melalui lembaga lelang dilakukan dengan jual beli secara resmi di hadapan pejabat lelang. Dalam prakteknya benda tak bergerak seperti tanah yang sering mengalami permasalahan dalam Peralihan haknya melalui lembaga lelang. Secara yuridis, yang dilelang dalam hal ini adalah hak atas tanah.

Tujuan daripada lelang hak atas tanah adalah agar pembeli lelang dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Sebagaimana diketahui bahwa tanah merupakan benda yang memiliki nilai ekonomis tinggi. Peraturan yang ada terkait dengan lelang tersebut terkadang tidak mampu dalam menampung

⁴ Urip Santoso, 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, hal. 383.

kasus- kasus yang terjadi di masyarakat. Peralihan hak dengan pelelangan hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang baik dalam lelang eksekusi dan lelang sukarela.⁵

Salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan bagi masyarakat adalah adanya pembangunan nasional berupa pembangunan ekonomi. Adapun upaya yang dilakukan masyarakat adalah melakukan usaha dengan dukungan dana dan tersedianya dana dari bank dalam bentuk kredit. Dalam Pasal 1 angka 11 Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pemberian kredit merupakan suatu perjanjian utang-piutang antara bank dengan debitur, yang ditekankan kepada kesepakatan para pihak yang berdasarkan asas kebebasan berkontrak namun dalam prakteknya pemberian kredit sering mengalami resiko kemacetan kredit.

Adanya resiko kemacetan kredit maka untuk mengatasinya perlu adanya perjanjian pinjam meminjam antara kreditur dengan debitur yang diikat dengan jaminan. Tujuan dari pengikatan jaminan adalah untuk memberikan kepastian dan keamanan atas pelaksanaan kredit tersebut jika terjadi wanprestasi yang diakibatkan oleh debitur. Jika debitur melakukan wanprestasi atau cidera janji maka kreditur dapat mengambil pelunasannya melalui pelelangan umum yang berdasarkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang tercantum dalam sertifikat hak tanggungan.

Sertifikat hak tanggungan memiliki titel eksekutorial yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan. Pemerintah

⁵ Boedi Harsono, 2008, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Cet. XII, Djambatan, Jakarta, hal. 516.

membentuk suatu lembaga yaitu Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (selanjutnya disingkat KP2LN) sebagai sarana penjualan lelang. Sehingga lelang dapat menjadi sarana penjualan yang efisien untuk memperoleh pelunasan bagi kreditur. Namun dalam kenyataannya banyak kendala-kendala serta masalah yang timbul di dalam pelaksanaannya diantaranya yaitu pemenang lelang yang beritikad baik tidak dapat memperoleh dan menikmati atas barang yang telah dimenangkannya.

Berdasarkan asas-asas lelang yang diuraikan diatas, menimbulkan beberapa kebaikan lelang. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan, kebaikan lelang antara lain adalah aman, cepat, dan mewujudkan harga yang wajar, selain itu kebaikan lelang yaitu dapat memberikan kepastian hukum bagi pelaksanaan lelang.

Seperti contoh kasus Putusan Perkara Pengadilan Negeri Malang Nomor: 133/Pdt.G/2000/PN.Mlg tanggal 27 Pebruari 2001 jo. Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor: 934/Pdt/2001/PT.Sby tanggal 25 April 2002 sebagai contoh kasus nyata putusan pengadilan yang merugikan pembeli lelang. Perkara ini antara Paulus Suryatika sebagai Penggugat lawan PT. Bank Bumi Daya (Persero) sekarang menjadi PT. Bank Mandiri Tergugat I; Yusuf Ismail sebagai Tergugat II; Wellyansah (d/h Thio kok Soey) sebagai Tergugat III; Departemen Keuangan Cq BUPLN Cq KP3N sebagai Tergugat IV; Yusuf Barasyid sebagai Tergugat V; Kepala Wilayah Kecamatan Purwodadi (Camat) Tergugat VI; Kepala Desa Sentul Kecamatan Purwodadi Kabupaten Pasuruan sebagai Tergugat VII.

Adapun posita gugatan antara lain: bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah/bangunan SHM Nomor: 5 seluas 1486 m² yang disewakan pada Tergugat III, selanjutnya karena Tergugat III ingkar janji dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, maka penggugat telah mengajukan gugatan terdaftar dalam register Perkara Pengadilan Negeri Malang Nomor: 198/PDT/G/1986/PN.Malang Jo Perkara Nomor 783/PDT/1987/PT.Surabaya,

Jo. Perkara Nomor: 2438 K/PDT/1988, perkara mana telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti, dan isi putusan pengadilan tersebut telah pula dilaksanakan eksekusi melalui perantara Pengadilan Negeri Bangil sesuai Berita Acara Pengosongan. Perkara tersebut diakhiri dengan putusan pengadilan yang memenangkan Penggugat.

Salah satu asas lelang adalah efisiensi yang artinya pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat, namun pengertian tersebut tidaklah ada di dalam peraturan perundang-undangan sehingga menimbulkan adanya norma kosong. Adanya norma kosong mengakibatkan pelaksanaan lelang tidak memberikan kepastian bagi pembeli lelang, sehingga pembeli lelang seringkali mengalami kerugian baik waktu, tenaga, dan biaya. Faktanya perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan tidak diatur secara normatif dalam peraturan lelang 106/PMK.06/2013 Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga menyebabkan adanya kekosongan hukum.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan pendekatan yuridis-empiris. Spesifikasi penelitian ini adalah hukum normative yaitu penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data dari bahan-bahan kepustakaan terutama yang berhubungan mengenai masalah hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum primer, dan sekunder Data yang dikumpulkan dalam peneliti ini dapat digolongkan menjadi dua antara lain Data primer dan Data sekunder. Metode Pengumpulan data meliputi Studi Kepustakaan dan Wawancara. Metode Analisis Data meliputi Reduksi, Mengambil kesimpulan dan verifikasi.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan

Perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan selama ini tidak memberikan perlindungan hukum secara preventif kepada pemenang lelang artinya bahwa Vendu Reglement yang menjadi dasar

hukum utama lelang di Indonesia, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang belum ditemukan adanya perlindungan hukum kepada pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Risalah lelang tidak memberikan perlindungan hukum kepada pemenang lelang atas penguasaan objek lelang. Perlindungan hukum secara represif diberikan oleh HIR dalam hal pengosongan objek lelang dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri dan apabila terjadi bantahan pemenang lelang dapat mengajukan upaya hukum berupa banding dan kasasi.

3.2. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak-pihak yang dirugikan dalam eksekusi lelang oleh pengadilan

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak-pihak yang dirugikan dalam eksekusi lelang oleh pengadilan yaitu jika terjadi bantahan akibat gugatan yang diajukan oleh pihak ketiga yang pada akhirnya gugatan tersebut masuk ke pengadilan dan putusan pengadilan memenangkan gugatan pihak ke tiga tersebut, maka pemenang lelang dapat mengajukan upaya hukum ke pengadilan tinggi untuk menyelesaikan persoalan yaitu melalui Banding dan melalui Mahkamah Agung untuk Kasasi. Hal ini dikarenakan penjualan melalui lelang termasuk dalam penjualan perdata dan upaya hukum yang dapat dilakukan adalah upaya hukum dalam ruang lingkup hukum acara perdata.

4. PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan sebagai berikut:

4.1. Perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan selama ini tidak memberikan perlindungan hukum secara preventif kepada pemenang lelang artinya bahwa Vendu Reglement yang menjadi dasar hukum utama lelang di Indonesia, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri

Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang belum ditemukan adanya perlindungan hukum kepada pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Risalah lelang tidak memberikan perlindungan hukum kepada pemenang lelang atas penguasaan objek lelang. Perlindungan hukum secara represif diberikan oleh HIR dalam hal pengosongan objek lelang dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri dan apabila terjadi bantahan pemenang lelang dapat mengajukan upaya hukum berupa banding dan kasasi.

4.2. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak-pihak yang dirugikan dalam eksekusi lelang oleh pengadilan yaitu jika terjadi bantahan akibat gugatan yang diajukan oleh pihak ketiga yang pada akhirnya gugatan tersebut masuk ke pengadilan dan putusan pengadilan memenangkan gugatan pihak ke tiga tersebut, maka pemenang lelang dapat mengajukan upaya hukum ke pengadilan tinggi untuk menyelesaikan persoalan yaitu melalui Banding dan melalui Mahkamah Agung untuk Kasasi. Hal ini dikarenakan penjualan melalui lelang termasuk dalam penjualan perdata dan upaya hukum yang dapat dilakukan adalah upaya hukum dalam ruang lingkup hukum acara perdata.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali, Achmad, 2002, Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis), PT. Gunung Agung Tbk, Jakarta.
- Agustina, Rosa, 2003, Perbuatan Melawan Hukum, Tesis, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta
- Dharmajaya, Aryo, 2009, Tinjauan Hukum Terhadap Lelang Atas Tanah dan Bangunan yang Tidak Dapat Dimiliki oleh Pemenang Lelang (Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 158k/Pdt/2005), Tesis, Program Pascasarjana, Universitas Indonesia, Jakarta.
- Hutabarat, Samuel M.P. 2010, Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian, PT Gramedia Widiasarana Indonesia.

Kelsen, Hans, 2006, Teori Hukum Murni, terjemahan Raisul Mutaqien, Nuansa & Nusamedia, Bandung.

Peraturan Perundang-Undangan

Burgerlijk Wetboek Stb,1847 Nomor 23 (terjemahan R. Soebekti dan Tjitrosudibio, 2003, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.)

ReglementBuitengewesten (RBG Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura) Stb. 1927 Nomor 227

Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR/RIBReglemen Indonesia yang diperbaharui) Stb, 1941 Nomor 44

Vendu Reglement (Peraturan Lelang Stbl. 1908 Nomor 189)

Vendu Instructie (Instruksi Lelang Stbl. 1908 Nomor 190)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632)

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK/06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas I