

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG DALAM
PELELANGAN HAK TANGGUNGAN STUDI KASUS PUTUSAN
NO. 254/PDT.G/2020/PN.MTR**

JURNAL ILMIAH



Oleh :

ZEN AZMI
NIM. DIA018300

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM**

2022

HALAMAN PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG DALAM
PELELANGAN HAK TANGGUNGAN STUDI KASUS PUTUSAN
NO. 254/PDT.G/2020/PN.MTR**

JURNAL ILMIAH



Oleh :

ZEN AZMI
NIM. DIA018300

Menyetujui,

Pembimbing Pertama

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Arba", written over a horizontal line.

Prof. Dr. H. Arba, SH. M.Hum.
NIP. 196212311989031018

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG DALAM
PELELANGAN HAK TANGGUNGAN STUDI KASUS PUTUSAN
NO.254/PDT.G/2020/PN.MTR**

**ZEN AZMI
DIA018300**

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MATARAM

ABSTRAK

Penelitian Ini Bertujuan Untuk Mengetahui Dasar Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang yang Beritikad baik dalam Putusan. Penelitian ini merupakan penelitian Normatif dengan menggunakan Pendekatan Perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan Pendekatan kasus. Hasil Penelitian dalam putusan ini adalah Hakim menolak semua eksepsi-eksepsi Penggugat, karna penggugat tidak mampu membuktikan dalil-dalil sangkalannya di dalam persidangan. dan untuk Pemenang Lelang yang Beritikad Baik sebagai pembeli Lelang harus di lindungi sehingga kepastian hak bagi Pemenang lelang itu pasti dan dijamin oleh hukum. kesimpulanya disini Pertimbangan Hakim sudah sangat benar, dan Pemenang Lelang wajib dilindungi oleh undang-undang karna haknya sebagai pemenang lelang yang Beritikad Baik. Saranya adalah Terkait dengan Putusan Hakim sudah benar untuk menolak Eksepsi-eksepsi dari Penggugat. Dan untuk pemenang lelang harus di lindungi haknya, dan pembeli lelang harus lebih berhati-hati lagi dalam membeli objek Lelang.

Kata kunci :Perlindungan Hukum, Bagi Pemenang Lelang

***LEGAL PROTECTION FOR AUCTION WINNERS IN THE AUCTION OF
MORTGAGE OBJECTS IN COURT DECISION NUMBER 254/PDT.G/2020/PN.MTR***

ABSTRACT

This research purpose is to find out the judge's legal considerations when giving decisions and legal protection for bidders who have good faith. This research is normative research and uses a statutory approach, a conceptual approach, and a case approach. The results of the study in this decision were that the judge rejected all of the plaintiff's exceptions because the plaintiff was unable to prove his arguments in the court process. Auction Winners who have Good Faith as Auction buyers must be protected so that the certainty of the rights of the Auction Winners should be guaranteed by law. The conclusion here is that the Judge's legal Consideration is very correct, and the Auction Winner must be protected by law because of his rights as a Good Faith auction winner. The recommendation in this research related to the Judge's Decision is correct to reject the Exceptions of the Plaintiff. Furthermore, the rights of the auction winner must be protected, and the auction buyer must be even more careful in buying auction objects.

Keywords: Judge's legal Consideration, Auction, Mortgage

I. PENDAHULUAN

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.

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, 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.

Contoh kasus yang merugikan pemenang lelang dalam putusan perkara No. 254/Pdt.G/2020/PN.Mtr Perkara ini antara Abdul Kabir Muchsin Bagis, sebagai Penggugat lawan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Mataram, Sebagai tergugat I,; Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) sebagai Tergugat II; Emi Trilianti Agustin, S.E., sebagai Turut Tergugat. Adapun kasus posisi perkara Penggugat meminjam uang/pinjaman kredit senilai Rp. 495,000,000,00 (Empat Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah) di Tergugat I pada tahun 2016, namun pada tahun 2018 Penggugat gagal

bayar/wanprestasi kepada Tergugat I, akibat perbuatan wanprestasi dari Penggugat maka Tergugat I melakukan lelang terhadap objek hak tanggungan berupa Sertipikat Hak milik No.4355/Ampenan Utara, atas nama Abdul Kabir Muchsin bagis (Penggugat), Terletak di kompleks Adisucipto Residence Jl. Adisucipto No.88, Kelurahan Ampenan Utara, Kecamatan Ampenan, kota Mataram, NTB melalui Tergugat II, selanjutnya lelang tersebut dimenangkan oleh Turut Tergugat I. Terhadap pelelangan objek hak tanggungan tersebut Penggugat mengajukan Gugatan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I di Pengadilan negeri Mataram pada 03 Desember 2020.

Akibat gugatan yang diajukan Penggugat tersebut, Turut tergugat sebagai pemenang lelang tidak dapat menguasai objek hak tanggungan yang sudah dilelang oleh tergugat I. sehingga pertimbangan hukum oleh majelis hakim dalam memutuskan perkara nomor 254 /Pdt.G/2020/PN. Mtr harus memberikan perlindungan hukum kepada Turut Tergugat I sebagai pembeli yang beritikad baik. Maka dalam penulisan skripsi ini, penyusun menelaah tentang analisis pertimbangan hukum majelis hakim dalam perkara nomor 254/ Pdt.G/2020/PN.Mtr.

Adapun permasalahan dalam penelitian ini: 1) Apa yang menjadi dasar pertimbangan majelis hakim dalam menjatuhkan putusan No. 254 /Pdt.G/2020/PN.Mtr tentang pelelangan hak tanggungan? 2) Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang beritikad baik dalam putusan No. 254/Pdt.G/2020 /PN.Mtr? Tujuan Penelitian ini : a. Untuk mengetahui dasar pertimbangan majelis hakim dalam menjatuhkan putusan No. 254/Pdt.G/2020/PN.Mtr tentang

pelelangan hak tanggungan. b. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang beritikad baik dalam putusan No. 254/Pdt.G/2020/PN.Mtr. Manfaat dari penelitian ini a. Secara teori hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan penyelesaian masalah terhadap perlindungan hukum bagi pemenang lelang. b. Secara praktis hasil penelitian ini sebagai sumbangan pemikiran dalam menyelesaikan permasalahan yang menyangkut permasalahan perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Mataaram. Jenis penelitian ini adalah Penelitian Hukum Normatif.¹ Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah² a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Adapun Jenis dan sumber Bahan hukum penelitian ini yakni a. Bahan Hukum Primer, b. Bahan Hukum Sekunder dan c. Bahan Hukum Tersier. Adapun Teknik Pengumpulan bahan hukum penelitian ini dilakukan dengan Dokumenter dan kajian kasus. Alat analisis bahan hukum yang digunakan dengan analisis Penelitian normatif yang bersifat kualitatif yaitu penelitian yang berpedoman pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang berlaku dan berkembang dalam kehidupan masyarakat.

¹ Harjo, Penelitian Hukum Pada Kerajinan Hukum Murni., Dalam Joni Ibrahim, Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif, Bayumedia Publishing, Malang, 2005, hlm. 186.

² Zainal Asikin dan Amirudin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Raja Gofarindo Persa, Jakarta, 2012, hlm. 133.

II. PEMBAHASAN

A. Dasar Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan No. 254/Pdt.G/2020/PN.Mtr Tentang Pelelangan Hak Tanggungan

1. Kasus Posisi

Dalam perkara ini, Pak Abdul Kabir Muchsin Bagis atau si Penggugat, yang menggugat PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Cabang Mataram, yang bertempat tinggal di Jl. Pejanggik, Mataram, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, Sebagai Tergugat I, Yang kedua Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Mataram, bertempat tinggal di Jl. Pendidikan No. 24, Dasan Agung Baru, Selaparang, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, Seagai Tergugat II, dan Emi Trilianti, S.E., bertempat tinggal di Jl. Gerisak RT. 007 RW. 193, Kekalik Jaya, Sekarbela, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, Sebagai Turut Tergugat I.

Berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 293 tertanggal 29 Juni 2016 yang dibuat dihadapan I Gede Utama, Sarjana Hukum, Notaris dimataram, adalah dibiturdari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Mataram, dengan jaminan Sertifikat Hak milik No.4355/Ampenan Utara, Surat Ukur No. 2379/ Ampenan Utara/2015 seluas 143 meter persegi atas nama Abdul Kabir Muchsin Bagis(Penggugat), terletak di kompleks Adisucipto Residence Jl. Adisucipto No.88, Kelurahan Ampenan Utara, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, Provinsu Nusa Tenggara Barat. Dengan nilai Pinjaman Kredit Senilai Rp. 495,000.000.00 (Empat Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah).

Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan No. 299 tertanggal 29 Juni 2016 yang dibuat dihadapan I Gede Utama, Sarjana Hukum, Notaris diota Mataram, dan Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan) Kota Mataram telah mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 23. 07.6. 02422 bahwa pada awal masa kredit, Penggugat melakukan pembayaran kredit tersebut dengan baik, hanya ditengah jalan Penggugat mengalami kesulitan dalam keuangan setelah terjadi bencana alam gempa bumi di Lombok pada bulan Agustus 2018, Sehingga terjadi gagal bayar atas pembayaran kredit Penggugat kepada Tergugat I. Penggugat telah mengajukan permohonan pelunasan dengan keringanan bayar namun permohonan tersebut tidak ditanggapi oleh Tergugat I.

Atas permohonan Penggugat tersebut , Tergugat I bukannya mencari solusi yang terbaik dengan tidak mengindahkan “*Internal Dispute Resolution*”, dengan mengupayakan restrukturisasi kredit atau penjadwalan kembali (*rescheduling*) atas kredit kepada Penggugat, Tetapi justru TergugatI secara langsung melakukan eksekusi hak tanggungan dengan cara lelang kepada Tergugat II.

Bahwa pihak Penggugat, menyatakan menolak pelunasan dengan cara lelang yang di lakukan oleh Tergugat II, Karena sedang mengupayakan untuk pelunasan. Tergugat I sama sekali tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat dan langsung menjual yang menjadi objek perkara a quo dengan cara lelang yang dilakukan oleh Tergugat II,tindakan tergugat I

tersebut telah mengabaikan Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan “Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”.

Dikarenakan diawal kredit, Penggugat selalu beritikad baik mencari solusi guna menyelesaikan kewajibannya tersebut, bahkan akan bias menyanggupi melunasi dengan sejumlah uang dengan berusaha semaksimal mungkin untuk menjual asset untuk melunasi piutang tersebut.

Dalam pelaksanaan lelang, Penggugat untuk mendapatkan informasi tersebut sangat minim, bahkan terkesan ditutup-tutupi, cenderung merugikan Penggugat, dikarenakan tidak ada satupun appraisal atau penilai dari kantor penilai publik dalam menentukan harga limit sebelum penjualan dan hukum acara dalam melaksanakan lelang yang dilanggar oleh Tergugat II, bahwa Tergugat II memerintahkan Tergugat I untuk memberikan pelelangan 7 hari sebelum hari lelang, dan hanya satu kali. Bertentangan dengan tata pergaulan yang baik dalam masyarakat perbuatan Tergugat II menjual yang menjadi perkara a quo dengan cara pelelangan tanpa pemberitahuan ke Penggugat terlebih dahulu untuk melelang, dan risalah lelang pun baru diberikan kepada Penggugat dari Turut Tergugat setelah diminta berkali-kali.

2. Pertimbangan Hukum dan Putusan Majelis Hakim

Jika kita melihat putusan NO.254/PDT.G/2020/PN.MTR, dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan tentang pelelangan hak tanggungan secara umum mengacu pada UU Hak Tanggungan sebagaimana dalam Pasal 6 bahwa apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil peluasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Serta diperkuat dengan PMK No. 27/PMK.06/2016, HIR, *vendureglement*, KUHPerdara, dan Yurisprudensi Putusan MA. Perlindungan hukum terhadap hak pemenang lelang hak tanggungan.

3. Analisis Pertimbangan Hukum Dan Putusan Majelis Hakim

Pertimbangan hukum putusan tersebut di atas bahwa pemberian perlindungan terhadap pemenang Lelang, karena berdasarkan bukti-bukti sesuai ketentuan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1116/2016 tanggal 26 Agustus 2016 Pasal 2 halaman 5 alenia terakhir telah disepakati antara Penggugat selaku pemberi hak tanggungan dengan tergugat selaku penerima hak tanggungan, yaitu apabila Debitur (dalam hal ini penggugat) tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya berdasarkan perjanjian kredit tersebut di atas maka penerimaan hak tanggungan (dalam hal ini Tergugat) berhak untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.

Dari pertimbangan tersebut majelis hakim berpandangan Debitur

tidak juga memenuhi kewajiban membayar hutang atas dasar fasilitas kreditnya, maka sesuai dengan bukti TI-8, dan bukti TII-8, TII-9, TII-10, TII-11, TII-12 sesuai Perjanjian Kredit dan Akta Peningkatan Hak Tanggungan Bank Rakyat Indonesia (BRI) kemudian melakukan upaya lelang agunan.

Pendapat mejelis hakim pelaksanaan lelang atas barang jaminan, milik penggugat tersebut sebagai akibat dari penggugat selaku debitor yang tidak melakukan pemenuhan kewajiban kredit sebagaimana dalam akta perjanjian kredit No.293 Tertanggal 29 juni 2016 yang di buat dan di tanda tangani di hadapan I Gede Sutama,SH. Notaris dimataram, yang berisi tergugat I telah memberikan fasilitas kredit kepada penggugat sebesar RP.495.000.000,- (Empat ratus Sembilan puluh lima juta rupiah).

Dengan adanya tunggakan dan atau tidak di penuhiya kewajiban penggugat melakukan ansuran, Tergugat I Telah melakukan upaya penagihan melalui surat tertulis berupa surat peringatan I,II, dan III masing-masing Nomor: B.4214/KC- XI/ADK/12/2018 tanggal 18 Desember 2018, B.829/2019 tanggal 28 Februari 2019 dan B.2453-KC-XIADK/05/2019 tanggal 22 Mei 2019, karna Penggugat nyata-nyata tidak melunasi utangnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) dapat menjual barang jaminan milik Penggugat melalui pelelangan umum dan mengambil hasil penjualan tersebut untuk pelunasan piutangnya.

Majelis hakim berpendapat sebagai jaminan perlindungan hukum

bagi Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan dapat bertidak tanpa keterlibatan dan persetujuan dari Penggugat selaku pemilik barang jaminan, termasuk di dalamnya untuk menjual lelang barang jaminan tersebut. Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang memiliki makna bahwa adanya kepastian hukum atas hak pemenang lelang dari objek eksekusi hak tanggungan yang dibelinya baik secara yuridis maupun secara materiil melalui mekanisme lelang. Dalam proses lelang yang dilakukan akan menimbulkan akibat hukum yakni adanya peralihan hak objek lelang dari penjual kepada pembeli lelang. Hak Tanggungan timbul karena adanya suatu perjanjian, yakni adanya kesepakatan antara para pihak. Lelang merupakan penjualan secara umum yang dilakukan dihadapan pejabat lelang yang berwenang dan peralihan hak kepemilikan objek lelang dinyatakan dalam risalah lelang.³

Berdasarkan uraian tersebut di atas dikaitkan dengan dasar hukum maka pertimbangan hukum hakim, memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, hal ini di dasari dengan alasan-alasan yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Karena secara jelas Hak Tanggungan telah memberikan hak dan kewenangan bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjual barang secara lelang, maka Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan mengajukan permohonan pelelangan kepada Tergugat II melalui Surat Nomor: B.4601/Xi/adk/09/2020 tertanggal 14 September 2020 hal permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang. Artinya

³ Dea Mahara Saputri, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Palrev Journal Of Law, Volume 2 Issue 1, Agustus 2019, hlm. 9

perlindungan hukum terhadap pertimbangan putusan tersebut sudah tepat. Karena prosedur dan mekanisme yang dilakukan pemegang hak tanggungan dan Lembaga Lelang sudah benar sehingga pemenang lelang hak nya sudah jamin secara hukum.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Yang Beritikad Baik Dalam Putusan NO. 254/pdt.G/2020/PN.MTR.

1. Prosedur Pelelangan Obyek Hak Tanggungan

Lelang Hak Tanggungan akan terlaksana jika ada permohonan dari pemohon lelang dan berkas telah dinyatakan lengkap dan benar secara prosedural. Prosedur permohonan dalam pengajuan lelang Hak Tanggungan kreditor menyampaikan surat permohonan penetapan jadwal lelang dengan dilengkapi dokumen yang bersifat khusus diantaranya, fotokopi Perjanjian Kredit, fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, fotokopi Perincian Hutang debitor, fotokopi surat peringatan, surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana dan fotokopi Laporan penilaian barang jaminan.

Dalam pelaksanaan di lapangan sebelum mengajukan permohonan lelang ke KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) pihak Bank telah melakukan peringatan secara patut kepada debitor yang mengalami kredit macet yang dibuktikan dengan surat peringatan pertama, kedua dan ketiga. Surat peringatan tersebut harus sudah dilampirkan pada

saat pengajuan permohonan lelang. Setelah dilakukan pemanggilan dan ternyata tidak ada itikad baik dari debitor untuk memenuhi kewajiban serta tidak ada alasan yang dapat dijadikan pertimbangan (misalkan keadaan *overmacht*), maka debitor tersebut dinyatakan wanprestasi (suatu kondisi dimana debitor berada dalam keadaan lalai). Atas dasar tersebut Bank mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL untuk ditetapkan pelaksanaan lelang.

2. Peralihan Hak Objek Hak Tanggungan dari Pemilik ke Pemenang Lelang

Peralihan hak tanggungan adalah piutang yang dijamin dengan hak tanggungan dapat beralih karena *cassie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab lainnya, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor baru. Peralihan tersebut juga harus didaftarkan pada Badan Pertanahan. Terhadap hak tanggungan juga dapat dilakukan eksekusi apabila debitor cidera janji/wanprestasi yang tata caranya juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa:⁴

“apabila debitor 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”.

Hal ini menjelaskan bahwa kreditor sebagai penjual objek hak

⁴ Indonesia, Undang-Undang tentang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, UU Nomor 4 Tahun 1996.

tanggung mendapatkan perlindungan hukum dari pasal tersebut, dikarenakan pasal tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan pengadilan, dengan syarat debitor/ pemberi hak tanggungan cidera janji. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan, namun apabila dari hasil penjualan objek hak tanggungan melalui pelelangan tidak menutupi kewajiban debitor, maka debitor masih memiliki kewajiban kepada kreditor.⁵

3. Analisa Putusan Hakim tentang Kedudukan Pemenang Lelang yang Beritikad baik

Pembahasan sebelum telah diuraikan kasus dan pertimbangan hukum hakim terhadap perkara dengan Putusan No. 254/ptd.G/2020/PN.MTR. dari putusan tersebut penulis dapat menguraikan analisis mengenai kedudukan pemenang lelang yang beritikad baik.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan dalam kasus ini, terkait perlindungan hukum hak pemenang lelang Hak Tanggungan belum jelas diatur dalam peraturan perundang-undangan. Padahal dalam kasus ini pemenang lelang merupakan pembeli yang beritikad baik. Itikad baik dari pembeli lelang tersebut dapat dibuktikan dengan kelengkapan syarat-syarat yang dibutuhkan untuk mengikuti lelang serta melaksanakan pelelangan sesuai prosedur dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan.

⁵ Begiyama Fahmi Zak, *Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online*, Fiat Justisia Journal of Law ISSN 1978-5186 Volume 10 Issue 2, April-June 2016, hlm. 381

III. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya maka dapat dirumuskan kesimpulan sebagai berikut:

- a. Pertimbangan Majelis Hakim dalam Menjatuhkan Putusan No. 254/Pdt.G/2020/PN.Mtr tentang Pelelangan Hak Tanggungan, bahwa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1116/2016 tanggal 26 Agustus 2016 telah disepakati antara Penggugat selaku Pemberi Hak Tanggungan dengan Tergugat selaku Penerima Hak Tanggungan apabila Debitur (dalam hal ini Penggugat) tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut di atas maka Penerima Hak Tanggungan (dalam hal ini Tergugat) berhak untuk menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian, dan karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak melanggar hak subyektif orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum terhadap Penggugat atau melanggar kesusilaan, atau bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan sesama warga, sehingga bukan merupakan perbuatan melawan Hukum.
- b. Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang yang Beritikad Baik dalam Putusan No. 254/pdt.G/2020/PN.MTR yaitu perlindungan preventif yaitu dengan adanya Risalah Lelang Nomor 249/67/2020 sebagai jaminan hukum terhadap pemenang lelang, serta prosedur dan tatacara yang diikuti

dalam proses lelang dan perlindungan represif terhadap pemenang lelang yaitu mengajukan permohonan lelang ke KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) pihak Bank telah melakukan peringatan secara patut kepada debitor yang mengalami kredit macet yang dibuktikan dengan surat peringatan pertama, kedua dan ketiga. Surat peringatan tersebut harus sudah dilampirkan pada saat pengajuan permohonan lelang, setelah dilakukan pemanggilan dan ternyata tidak ada itikad baik dari debitor.

Saran

- a. Terkait Pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim diatas tentang menolak segala tuntutan Penggugat itu sudah sangat tepat dan benar, saya disini membenarkan karna sudah jelas penggugat tidak dapat membuktikan segala tuntutan nya didalam persidangan, sehingga mengeluarkan putusan yang tepat. karna Lelang salah satu cara jual beli yang sah tentu saja membuat perpindahan hak yang dilakukan dengan cara lelang menjadi hal yang sah dan tepat. Jadi disini sudah sangat benar dengan semua pertimbangan hakim bahwa hakim menolak semua eksepsi-eksepsi dari penggugat.
- b. Terkait perlindungan hukum terhadap hak pemenang lelang, perlu adanya tindakan lebih lanjut, tentang kepastian hukum pembeli lelang harus diperhatikan khusus karena tidak jarang permasalahan yang timbul dalam proses peralihan hak atas tanah yang menjadi objek lelang. Dan pihak pembeli diharapkan lebih berhati-hati untuk memahami kondisi objek yang akan dilelang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

Arba, dan Diman Ade Mulada, 2020. *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan atas Benda-Benda di Atasnya*, Cetakan I, Sinar Grafika, Jakarta.

Begiyama Fahmi Zak, Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online, *Fiat Justisia Journal of Law* ISSN 1978-5186 Volume 10 Issue 2, April-June 2016.

Dea Mahara Saputri, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, *Palrev Journal Of Law*, Volume 2 Issue 1, Agustus 2019, hlm. 9

Harjo, 2005. *Penelitian Hukum Pada Kerajinan Hukum Murni.*, Dalam Joni Ibrahim, *Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Banyumedia Publishing, Malang.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, . 2011. *Penelitian Hukum Normatif.*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta Cet. 13.

Sudiarto, 2021 *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*.Kencana.Jakarta. Sutarjo dalam S. Mantayborbir dan Iman Jauhari.

Zainal Asikin dan Amirudin, 2012. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Gofarindo Persa,Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang- Undang Nomor 189 yang di ubah dengan Nomor 56 tahun 1940 tentang Dasar Hukum Lelang.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.