

Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Upaya Penundaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 15 K/ Pdt/ 2019)

Ade Nona Halawa

Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara

Email: adenonahalawa07@gmail.com

Abstract

The provisions for postponing the auction of mortgage execution in the context of settlement of bad credit have not been regulated in statutory regulations, but only in a Joint Statement (PB) and Force Letter (SP) made by PUPN / KPKNL to postpone the auction for execution of mortgage rights. Legal protection for creditors in the auction execution of mortgage rights in order to settle bad debts has been provided by Law No. 4 of 1996 on Mortgage Rights. Before binding the Mortgage, the form of a credit agreement between the creditor and the debtor is preceded. This credit agreement serves as evidence and provides limits on the rights and obligations of each party, so that the credit agreement guarantees repayment of creditors' debts, a collateral binding process must be carried out with the clause granting Mortgage Rights if the collateral is a fixed object, namely land rights. . Judges' considerations in the Supreme Court Decision Number: 15K / Pdt / 2019 jo the Medan High Court decision Number 11 / Pdt / 2018 / PT Medan jo the Medan District Court Decision Number 726 / Pdt.G / 2016 / PN-Mdn, Eko Handoko Hasian in the case of This filed a counter suit which contained the cancellation of the execution of the mortgage object execution auction, but the resistance lawsuit filed could not be accepted (Niet Ontvankelijk verklaard) because it considers several things, firstly the Plaintiff's Lawsuit Contains Premature Disability, and second, the Plaintiff's Lawsuit is Less Party (Exceptio Plurium Litis Consortium). Eko Handoko Hasian also wrongly argued that, the execution of the mortgage execution requires fiat execution from the court because Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights has granted parate rights of execution to creditors obtained by the executorial title contained in the mortgage certificate.

Keywords: Postponement, Auction, Mortgage

Abstrak

Ketentuan penundaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam rangka penyelesaian kredit macet belum diatur dalam peraturan perundang-undangan, melainkan hanya dalam tertuang dalam Pernyataan Bersama (PB) dan Surat Paksa (SP) yang dibuat oleh PUPN/ KPKNL untuk menunda lelang eksekusi hak tanggungan. Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam rangka penyelesaian kredit macet telah diberikan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Sebelum pengikatan Hak Tanggungan didahulukan bentuk perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Perjanjian Kredit ini berfungsi sebagai alat bukti serta

memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan hutang kreditur, maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian Hak Tanggungan apabila benda yang dijaminakan berupa benda tetap yaitu hak atas tanah. Pertimbangan hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 15K/ Pdt/ 2019 jo putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 11/Pdt/2018/ PT Medan jo Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 726/Pdt.G/2016/PN-Mdn, Eko Handoko Hasian dalam hal ini mengajukan gugatan perlawanan yang berisi pembatalan pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan, akan tetapi gugatan perlawanan yang diajukan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*) karena mempertimbangkan beberapa hal, yang pertama Gugatan Penggugat Mengandung Cacat Prematur, dan kedua, gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*). Selain itu Eko Handoko Hasian juga keliru mendalilkan bahwa, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan membutuhkan fiat eksekusi dari pengadilan karena Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan telah memberikan hak parate eksekusi kepada kreditur yang diperoleh dengan adanya titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan.

Kata Kunci: Penundaan, Lelang, Hak Tanggungan

PENDAHULUAN

Hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang kekuatan mengikatnya sama seperti Putusan Pengadilan. Sehingga apabila dikemudian hari kredit yang dicairkan tersebut bermasalah hingga akhirnya macet, maka kreditur dapat mengeksekusi jaminan yang telah dibebani hak tanggungan tersebut. Pada posisi demikian, kreditor dalam melaksanakan eksekusi jaminan hak tanggungan harus tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Berkaitan dengan prosedur eksekusi Hak Tanggungan, diatur dalam ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.¹

Akan tetapi dengan diajukannya gugatan perlawanan (*verzet*) terhadap eksekusi hak tanggungan, pada waktu proses eksekusi sedang berjalan, maka eksekusi dapat tertunda sehingga pihak bank tidak bisa langsung menyelesaikan

¹ Sutiarnoto, *Peraturan Hukum Lelang Di Indonesia*, (Medan: USU Press, 2018), hlm. 53

eksekusi guna pelunasan utang tersebut, dan hal ini sekarang sedang marak terjadi di dalam masyarakat yang sama-sama ingin mendapatkan haknya. Salah satu yang terjadi gugatan perlawanan lelang eksekusi hak tanggungan terjadi antara pihak Eko Handoko Hasian melawan PT. Bank Sumut.

Pengadilan Negeri Medan telah memutus perkara perlawanan lelang eksekusi hak tanggungan Nomor: 726/Pdt.G/2016/PN Medan. terkait perlawanan terhadap sita eksekusi oleh tersita. Awal perkara Eko Handoko Hasian mengajukan permohonan kredit kepada PT. Bank Sumatera Utara sebesar Rp. 2.600.000.000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah) pada tanggal 30 Maret 2012. Kenyataannya dikarenakan Eko Handoko Hasian tidak dapat membayar hutangnya sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan didalam perjanjian, Bank kemudian melelang salah satu dari tanah milik Eko Handoko Hasian untuk melunasi hutang nasabahnya tersebut. Lelang tersebut dilaksanakan oleh pihak Bank Sumatera utara yang dibantu oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan yang dilaksanakan pada tanggal 30 November 2012 bertempat di kantor KPKNL Medan dengan jenis lelang berupa lelang eksekusi. Eko Handoko Hasian merasa dirugikan sehingga pada tanggal 21 Desember 2016 mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan agar Ketua Pengadilan membatalkan eksekusi tanah miliknya karena menurutnya pelelangan tanah itu tidak memenuhi ketentuan hukum yang benar karena bertentangan dengan Ketentuan dalam HIR Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016. Menurut Eko Handoko Hasian PT Bank Sumut secara sengaja melakukan penyelundupan hukum karena pengumuman lelang hanya diterbitkan di Harian Waspada yang jarang dibaca oleh masyarakat dibanding harian lainnya yang terbit di Kota Medan. Upaya dari Eko Handoko Hasian tersebut tidak membuahkan hasil. Hakim memutuskan bahwa para tergugat tidak bersalah.

Adapun upaya Banding ke Pengadilan Tinggi Sumatera Utara dan Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia, putusan nya seiring sejalan dan

menguatkan dengan Pengadilan Negeri Medan yaitu tidak menerima gugatan Eko Handoko Hasian pada pokok perkara.

Bertitik tolak pada uraian diatas menjadi penting mengenai penelitian perlawanan dari tersita terhadap sita eksekusi sebidang tanah miliknya yang menjadi obyek jaminan dalam perjanjian utang piutang. Aturan hukum yang dijadikan dasar lelang eksekusi tanah yang mendapatkan perlawanan dari tersita dan dasar pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Medan dalam memutus perkara perlawanan tersita penting untuk diketahui. Dalam prakteknya juga perlu diketahui bahwa konsekuensi adanya gugatan yang diajukan ke Pengadilan mengenai pembatalan lelang tersebut menjadikan tertundanya pelaksanaan lelang tersebut.

Adanya upaya penundaan eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Eko Handoko Hasian (Penggugat) sebagai debitur dapat mengancam kepentingan Bank Sumut (Tergugat) sebagai kreditur. Kepentingan kreditur dalam hal ini sangat perlu dilindungi dengan memberikan perlindungan hukum kepada Bank Sumut sebagai Kreditur.

Perlindungan hukum sangat diperlukan bagi Bank Sumut apabila debitornya wanprestasi, apalagi jika debitur mengalami kemacetan dalam membayar kredit. Jadi syarat obyek yang menjadi jaminan kredit adalah benda yang memiliki nilai ekonomis dan dapat dialihkan. Persyaratan tersebut guna melindungi kepentingan kreditur disaat debitur cidera janji, sehingga jaminan tersebut menjadi pelunasan atas kredit debitur terhadap kreditur. Dengan demikian pemanfaatan lembaga eksekusi Hak Tanggungan merupakan cara mempercepat pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan oleh kreditur kembali dan dana tersebut dapat digunakan untuk menjalankan perputaran dan membangun perekonomian di Sumatera Utara.

Berdasarkan uraian permasalahan di atas, adapun tujuan yang dihendak dicapai dalam penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis kesesuaian

pengaturan penundaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam rangka penyelesaian kredit macet, perlindungan hukum bagi kreditur, serta pertimbangan Majelis Hakim pada putusan Mahkamah Agung nomor 15 K/Pdt/2019.

METODOLOGI

Spesifikasi penelitian ini adalah dengan menggunakan jenis penelitian hukum normatif dengan dukungan data empiris. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka (data Sekunder) atau penelitian hukum perpustakaan² dan didukung dengan data primer sebagai sumber pertama dengan melalui hasil empiris yang diperoleh melalui wawancara dengan Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kota Medan.

Sifat penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang artinya penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang akan diteliti. Analisis dilakukan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh dan akan dilakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan dalam menyimpulkan suatu solusi sebagai jawaban dari permasalahan tersebut.³

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu berupa Peraturan perundang-undangan yang berlaku dan terkait terhadap permasalahan yang akan diteliti. Adapun peraturan yang berkaitan dengan penelitian ini antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

² Ediwarman, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum*, (Medan: PT.Softmedia, 2015), halaman. 25

³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Normatif*, (Jakarta : UI Press, 2001), Halaman.30

- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
- 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
- 5) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
- 6) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman
- 7) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu berupa bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku mengenai hukum, literature, jurnal, pendapat para ahli, media massa, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Berdasarkan pendekatan dan data dalam penelitian ini, maka dalam memudahkan untuk mendapatkan bahan hukum yang akan ditelaah, penulisan ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan (*library research*), dilakukan dengan cara menginventarisasi data sekunder, mengumpulkan bahan-bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan-bahan sekunder berupa buku-buku dan bahan-bahan tertier berupa kamus hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Selain itu digunakan juga teknik pengumpulan data lapangan (*field research*) yakni dengan mengumpulkan data dari hasil wawancara dengan salah satu pejabat di KPKNL Medan yang sesuai dengan kompetensinya menjawab permasalahan yang ada dalam penelitian ini.

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat

dikelola, mensintesisikannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.⁴

PEMBAHASAN

A. KETENTUAN PENUNDAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM RANGKA PENYELESAIAN KREDIT MACET

Pelaksanaan lelang eksekusi terhadap barang jaminan hutang debitur hanya dapat dilakukan apabila debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya kepada kreditur sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan oleh pihak debitur dan kreditur melalui surat perjanjian kredit yang telah disepakati bersama. Dalam penundaan pelaksanaan lelang eksekusi, maka berdasarkan Undang-Undang Nomor 49 Perp Tahun 1960 PUPN⁵ mempunyai wewenang untuk membuat Pernyataan Bersama (PB) dan Surat Paksa (SP) yang bersifat final.⁶

Berdasarkan pengertian lelang eksekusi yang disebutkan di atas dapat diketahui bahwa penundaan pelaksanaan lelang eksekusi merupakan perbuatan atau tindakan untuk tidak menjalankan putusan mengenai penjualan suatu barang di muka umum dengan cara lelang sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Penundaan pelaksanaan lelang tidak sama dengan pembatalan pelaksanaan lelang. Penundaan lelang dapat dilakukan kembali dengan jadwal pelaksanaan lelang yang berbeda, sementara pembatalan lelang merupakan

⁴ Enrawati, *Tinjauan Hukum Atas Pembatalan Risalah Lelang Karena Adanya Kepentingan Yang Dirugikan Akibat Dari Keputusan Tata Usaha Negara*, Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah Vol. 1 No. 2, Desember 2020, hlm. 93

⁵ PUPN adalah Panitia Urusan Piutang Negara yang dibentuk pada tahun 1971 yang kini berubah dan berkembang menjadi KPKNL (<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/page/sejarah>)

⁶ Sutiarnoto, *Op. Cit*, hlm. 43

pembatalan atas pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan yang dinyatakan oleh Putusan Pengadilan.⁷

Untuk lebih dipahami mengenai hal tersebut, disini dijelaskan bahwa penundaan pelaksanaan lelang eksekusi dapat dilaksanakan dalam hal, yaitu:

1. Penetapan dan/atau putusan lelang dari badan peradilan yang diberitahukan tiga (3) hari sebelum pelaksanaan lelang;
2. Syarat lelang tidak dapat dipenuhi sebelum pelaksanaan lelang, misalnya surat keterangan tanah;
3. Barang jaminan hutang disita pidana oleh Kejaksaan atau Kepolisian; dan
4. Pembayaran angsuran hutang yang besarnya paling rendah tiga puluh persen (30%) dari jumlah hutang dengan ketentuan hanya dapat dilakukan satu (1) kali dan penanggung hutang harus membuat pernyataan secara tertulis di atas materai secukupnya untuk segera melunasi sisa hutangnya dalam jangka waktu paling lama enam (6) bulan dan apabila dicerca janji, maka barang jaminan tersebut dapat dilakukan pelelangan kembali.⁸

Menurut M. Yahya Harahap, pelaksanaan penundaan lelang eksekusi dapat dilakukan apabila:⁹

- 1) Pihak nasabah debitur melakukan pembayaran pelunasan hutang-hutangnya
- 2) Barang yang akan di lelang disita dalam kasus pidana
- 3) Barang yang akan di lelang musnah
- 4) Barang jaminan hutang telah dicairkan di luar lelang
- 5) Barang jaminan tidak lagi menjadi jaminan hutang

Namun demikian, pada prinsipnya penundaan dan pembatalan lelang yang dimaksudkan di atas dapat dilakukan dengan mengumumkannya dalam

⁷ Shida Dwi Utami, *Studi Tentang Perlawanan Pembatalan Lelang Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Pada Pengadilan Negeri Surakarta*, Jurnal Hukum Universitas Sebelas Maret, 2010, hlm. 19

⁸ *Ibid*, hlm. 44

⁹ M. Yahya Harahap, "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata", (Jakarta:PT.Gramedia, 1991), hlm.

Surat Kabar Harian atau selebaran atau tempelan yang mudah dibaca oleh umum ditempat lelang dilaksanakan atau melalui media massa lainnya dan dapat juga diumumkan oleh pejabat lelang pada saat lelang. Oleh karena itu, pemohon lelang diwajibkan untuk memberitahukan kepada kantor lelang secara tertulis disertai alasan-alasan yang jelas.¹⁰

Di samping itu, barang jaminan sudah habis dilelang melalui pelaksanaan pelelangan sementara hutang masih belum lunas maka upaya lain yang dapat ditempuh adalah melakukan pemeriksaan terhadap harta kekayaan lainnya milik debitur/penanggung hutang yang dapat disita untuk dilelang guna penyelesaian sisa hutang debitur.¹¹

Adanya gugatan perdata juga dapat menimbulkan terjadinya penundaan lelang eksekusi hak tanggungan yang tentunya menimbulkan ketidakpastian pelaksanaan lelang bilamana dalam hal ini lelang telah diumumkan. Pengaturan secara khusus prosedur dan jangka waktu keberatan terhadap eksekusi lelang hak tanggungan belum diatur. Sehingga mekanisme pemeriksaan di pengadilan lebih dulu dilakukan dan kemudian melalui amar putusan pengadilan dapat diketahui apakah pelaksanaan lelang dapat dilanjutkan ataupun dibatalkan.¹²

B. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet

Perlindungan hukum dalam transaksi perbankan merupakan hal yang patut di kedepankan agar kepentingan para pihak dapat terlindungi. Wujud perlindungan hukum pada dasarnya merupakan upaya penegakan hukum, mengingat pemberian kredit oleh kreditor kepada debitur sangat diperlukan dalam hal melakukan proteksi terhadap kemungkinan terjadinya resiko seperti misalnya kredit macet. Hubungan hukum yang terjadi dalam pelaksanaan

¹⁰ *Ibid*

¹¹ *Ibid*, hlm. 107

¹² Hasil Wawancara dengan Bapak Syahrul Sihombing selaku staf seksi hukum dan informasi di KPKNL Medan pada tanggal 17 Desember 2020

pemberian kredit merupakan hubungan hukum antara pihak kreditor dengan debitor, karena kesepakatan kreditor dengan debitor untuk menyediakan dana guna pemenuhan kebutuhan debitor yang pada umumnya dituangkan dalam suatu perjanjian kredit.¹³

Dalam suatu perjanjian kredit yang dilakukan antara pihak kreditor dan debitor, tidak menutup risiko adanya tindakan wanprestasi dari pihak debitor, sehingga diperlukan jaminan kebendaan guna menjamin pelunasan piutang debitor. Jaminan yang paling banyak digunakan umumnya adalah hak atas tanah yang ketentuannya diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

Hak-hak kreditor yang didahulukan ini merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan bagi pihak kreditor apabila terjadi wanprestasi dari debitor, khususnya dalam pengambilan pelunasan piutangnya. Pengaturan hak-hak privilege kreditor ini terdapat dalam Buku II Bab XIX tentang Piutang-piutang yang diistimewakan, yakni mulai Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1149 KUH Perdata.

Salah satu ciri hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaannya. Sehingga, hak eksekusi objek Hak Tanggungan berada di tangan kreditor. Eksekusi atas objek Hak Tanggungan ini juga merupakan perlindungan hukum bagi kreditor khususnya apabila terjadi *wanprestasi* debitor. Dalam hal pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan, maka perlindungan yang diberikan oleh Undang-undang Nomor 4 Tahun 1999 tentang Hak Tanggungan kepada kreditor saat debitor wanprestasi adalah berdasarkan Pasal 10 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menjelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang dapat

¹³ Enny Martha Sasea, *Upaya Perlawanan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Perspektif Kreditor*, (Maksassar: Amanna Gappa, 2020), hlm. 9

dibuat dengan akta dibawah tangan maupun akta autentik tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian tersebut.¹⁴

Ketentuan-ketentuan yang memuat janji-janji yang tercantum dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dimana janji-janji tersebut merupakan wujud perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan (kreditur), khususnya ketika debitur wanprestasi atau cidera janji, Perlindungan hukum tersebut berupa adanya janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan (debitur) untuk tidak melakukan tindakan yang merugikan pemegang Hak Tanggungan (kreditur). Dengan demikian, perikatan atau janji tersebut harus dilakukan apabila debitur wanprestasi, serta dengan janji tersebut secara otomatis memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan hal tertentu sebagaimana yang telah diataur dan disepakati kedua belah pihak antara kreditur dan debitur.¹⁵

Dari hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa, bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur menurut ketentuan dalam Undang-undang Hak Tanggungan ini terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri. Perjanjian Kredit ini berfungsi sebagai alat bukti serta memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan hutang kreditur, maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian Hak Tanggungan apabila benda yang dijaminakan berupa benda tetap yaitu hak atas tanah. Hak atas tanah ini banyak dijadikan sebagai jaminan karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang cenderung meningkat tiap tahunnya.

C. ANALISIS TERHADAP PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 15 K/PDT/ 2019

¹⁴ Hasil Wawancara dengan Bapak Syahrul Sihombing selaku staf seksi hukum dan informasi di KPKNL Medan pada tanggal 17 Desember 2020

¹⁵ *Ibid*

1. Analisis Kasus

Analisis hukum tentang Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 726/Pdt.G/2016/PN. Mdn jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 11/Pdt/2018/PT-MDN jo Putusan Mahkamah Agung Nomor: 15 K/ PDT/ 2019 ialah dalam kasus di atas dapat dilihat bahwa yang menjadi persoalan dalam perkara ini adalah apakah lelang melalui perantara Kantor Lelang Pelayanan Pelelangan Negara (KPKNL) Medan terhadap objek hak tanggungan, yang pelaksanaannya atas permohonan PT. Bank Sumut KCP Krakatau (Tergugat I) bersama PT. Bank Sumut Kantor Pusat sah dan berdasarkan hukum atau merupakan perbuatan melawan hukum.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 726/Pdt.G/2016/PN.Mdn pada tanggal 19 Juli 2017, Pengadilan Negeri Medan dalam pokok perkara menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima, dengan pertimbangan bahwa yang menjadi dasar gugatan penggugat adalah pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL Medan atas permohonan PT. Bank Sumut, dimana lelang tersebut belum terlaksana, dengan demikian gugatan penggugat tidak berdasar lagi atau tidak mempunyai kepentingan hukum. Putusan Pengadilan Negeri Medan No.726/Pdt.G/2016/PN yang dimohonkan banding tersebut, juga dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.11/Pdt/2018/PT-Medan, begitu juga pada permohonan kasasi yang dimohonkan Eko Handoko Hasian melalui kuasanya juga ditolak.

Pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada putusan ini sudah benar, dikarenakan pada dasarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan telah memberikan hak *parate* eksekusi kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama untuk mendapatkan pelunasan atas piutangnya dalam hal debitur cidera janji/wanprestasi, hal ini sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan rencana pelaksanaan lelang yang belum terlaksana, dengan

demikian gugatan penggugat tidak berdasar lagi atau tidak mempunyai kepentingan hukum.

Ketentuan Pasal 19 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan RI No. 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Menteri Keuangan, yang mensyaratkan bahwa:

- (1) Pada prinsipnya Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit di tempat barang berada yang akan dilelang ;
- (2) Dalam hal tidak ada surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pengumuman Lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di tempat yang terdekat atau di ibukota provinsi yang bersangkutan dan beredar di wilayah kerja KP2LN atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang akan dijual.
- (3) Dalam hal pengumuman lelang melalui surat kabar harian harus memenuhi kriteria:
 - Apabila dilakukan pada Surat Kabar Harian yang terbit di Ibukota Negara harus pada surat kabar yang mempunyai tiras/oplah paling sedikit 20.000 (dua puluh ribu) eksemplar.
 - Apabila dilakukan pada Surat Kabar Harian yang terbit di Ibukota Provinsi harus pada surat kabar yang mempunyai tiras/oplah paling sedikit 15.000 (lima belas ribu) eksemplar.
 - Apabila dilakukan pada Surat Kabar Harian yang terbit di Kota/Kabupaten selain huruf a dan huruf b harus pada surat kabar yang mempunyai tiras/oplah paling sedikit 5.000 (lima ribu) eksemplar”;

PT. Bank Sumut telah melakukan lelang sesuai ketentuan tersebut. Adapun barang agunan yang akan dilelang oleh PT. Bank Sumut melalui KPKNL Medan adalah barang tidak bergerak berupa sebidang tanah seluas 360 m² (Tiga Ratus Enam Puluh Meter Persegi) berikut bangunan rumah tempat tinggal permanen yang berdiri di atasnya, yang terletak Komplek Taman Setia Budi Indah

Blok YY No. 186, Medan, sesuai Sertifikat Hak Milik No. 4031/Tanjung Rejo, tertanggal 11 Agustus 1999 terdaftar sebagai pemilik terakhir an. Eko Handoko Hasian, maka Surat Kabar Harian Waspada yang terbit di Kota Medan adalah tempat beradanya barang agunan, sehingga persyaratan pengumuman lelang pertama telah terpenuhi. Selanjutnya, Surat Kabar Harian Waspada terbit di Kota Medan merupakan Ibukota Propinsi Sumatera Utara dan mempunyai oplah sebanyak 50.000 (Lima Puluh Ribu) eksemplar per hari, maka pengumuman lelang pada Surat Kabar Harian Waspada tersebut telah melebihi batas minimal yang ditentukan oleh ketentuan, sehingga persyaratan pengumuman lelang kedua telah terpenuhi.

Selanjutnya jika dikaji lebih dalam mengenai kasus ini, PT. Bank Sumut melakukan lelang eksekusi objek jaminan dengan cara mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Medan, tanpa adanya *fiat* eksekusi pengadilan terlebih dahulu. Pelaksanaan lelang juga dianggap sah meskipun tanpa adanya penetapan pengadilan negeri. Berdasarkan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Di luar dari pertimbangan hakim mengenai pembatalan pelaksanaan lelang tersebut, jika dilihat dari ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan secara normatif ketentuan tersebut memberikan kepastian hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan pertama untuk mendapatkan pelunasan piutangnya dengan menjual lelang objek jaminan (*parate eksekusi*), dalam hal debitur cidera janji/wanprestasi, namun dalam pelaksanaannya rencana lelang eksekusi tersebut dapat dibatalkan dengan ketentuan dalam Pasal 27 butir c Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatakan

bahwa,” Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang dilakukan bila terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi”. Ketentuan diatas memberikan kesempatan kepada debitor untuk melakukan gugatan sebelum pelaksanaan lelang. Sehingga gugatan tersebut memberikan potensi terjadinya penundaan lelang atas objek jaminan hak tanggungan.

2. Analisis Terjadinya Penundaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet

Pembatalan lelang dapat dilakukan dengan cara mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan. Biasanya, timbulnya gugatan perdata disebabkan oleh ketidakpuasan debitor atas pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Bank yang bersangkutan kepada KPKNL Medan. Pada dasarnya tidak semua gugatan yang diajukan ke KPKNL sebelum pelaksanaan lelang dapat secara langsung membatalkan pelaksanaan lelang, hanya gugatan yang diajukan debitor dan berkaitan dengan barang jaminan saja yang dapat menunda pelaksanaan lelang.

Putusan Pengadilan yang telah diuraikan diatas menghadapi Eko Handoko Hasian (debitur) dengan PT. Bank Sumut (Kreditur). Eko Handoko Hasian melalui kuasanya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 20 Desember 2016. Dalam gugatan tersebut, dalil gugatan yang disampaikan oleh Eko Handoko Hasian melalui kuasanya dinilai mengada-ada sehingga dapat dengan mudah dibantah ataupun dipatahkan oleh pihak PT. Bank Sumut.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 19 Juli 2017 telah memutuskan bahwa gugatan yang diajukan Eko Handoko Hasian melalui kuasanya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklraad*). Bila melihat jangka waktu yang dihabiskan dalam proses persidangan mulai dari

pengajuan gugatan hingga pembacaan putusan telah menghabiskan waktu sekitar 7 (tujuh) bulan, sehingga pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan menjadi tertunda selama proses persidangan tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Medan.

Eko Handoko Hasian melalui kuasanya menyatakan keberatan dengan putusan Pengadilan Negeri Medan dan melanjutkan proses persidangan pada tingkat banding ke Pengadilan Tinggi Medan. Eko Handoko Hasian mendalilkan hal yang sama kepada majelis hakim Pengadilan Tinggi Medan, sehingga majelis hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa, “keberatan Pembanding/Penggugat terhadap pertimbangan hukum maupun terhadap amar Putusan Pengadilan Negeri Medan No.726/Pdt.G/2016/PN.Mdn., tanggal 26 Juli 2017 tersebut, adalah keberatan keberatan yang tidak masuk akal dan terkesan alasan yang dicari-cari, karena dalam putusan maupun pertimbangan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tersebut telah mempertimbangkan semua aspek-aspek hukum yang ada khususnya terhadap fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan serta pertimbangan dan putusan tersebut telah memenuhi rasa keadilan dan kemanusiaan, dan telah sesuai dengan hukum dan undang-undang, oleh karenanya alasan/keberatan yang dimajukan oleh Pembanding/Penggugat dalam Memori Bandingnya tersebut haruslah ditolak untuk seluruhnya”.

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada tanggal 13 Februari 2018 telah memutuskan untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 726/Pdt.G/2016/PN.Mdn tanggal 26 Juli 2017, yang dimohonkan banding. Bila melihat jangka waktu yang dihabiskan dalam proses persidangan mulai dari pengajuan memori banding hingga pembacaan putusan telah menghabiskan waktu sekitar 6 (enam) bulan, sehingga pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan menjadi tertunda selama proses persidangan tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Medan.

Eko Handoko Hasian melalui kuasanya menyatakan keberatan dengan putusan Pengadilan Negeri Medan dan Pengadilan Tinggi Medan melanjutkan perkara pada tingkat kasasi ke Mahkamah Agung. Eko Handoko Hasian mendalilkan hal yang sama kepada majelis hakim Mahkamah Agung, sehingga majelis hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa, “alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, gugatan prematur karena lelang atas objek sengketa/objek hak tanggungan belum dilaksanakan. Berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi harus ditolak”.

Majelis Hakim Mahkamah Agung pada tanggal 28 Januari 2019 telah memutuskan untuk menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi. Bila melihat jangka waktu yang dihabiskan dalam proses persidangan mulai dari pengajuan memori kasasi hingga pembacaan putusan telah menghabiskan waktu sekitar 9 (sembilan) bulan, sehingga pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan menjadi tertunda selama proses persidangan tingkat kasasi pada Mahkamah Agung.

Adapun tujuan perlawanan terhadap eksekusi yang diajukan pihak tereksekusi, pada hakikatnya:

- a. Untuk menunda; atau
- b. Membatalkan eksekusi dengan jalan menyatakan putusan yang hendak dieksekusi tidak mengikat; atau
- c. Mengurangi nilai jumlah yang hendak dieksekusi.¹⁶

Adanya pengajuan gugatan, memori banding, dan memori kasasi diatas membuat pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan menjadi tertunda. Eko

¹⁶ Andini Dian Kumalasari, *Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) Atas Objek Atas Tanah Pada Kasus Lelang Yang Dilakukan Pemenang Lelang*, E-jurnal: Spirit Pro Patria Volume IV Nomor 1, Maret 2017, hlm.6

Handoko Hasian dalam hal ini dinilai berupaya mengganggu atau menunda pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Kepentingan kreditur dalam hal ini PT. Bank Sumut untuk mengeksekusi objek hak tanggungan yang dijamin dalam perjanjian kredit menjadi terancam. PT. Bank Sumut mengalami kerugian akibat adanya penundaan lelang tersebut. Selain itu PT. Bank Sumut juga dirugikan selama proses beracara berlangsung. Adanya gugatan tersebut juga menjadikan pelaksanaan lelang penuh dengan ketidakpastian. Oleh karenanya dalam hal ini diperlukan perlindungan hukum bagi PT. Bank Sumut untuk menjamin kepentingan kreditur yang terancam.

3. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Upaya Penundaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet

Dalam hal gugatan perdata mengenai pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dapat berakibat terjadinya penundaan lelang atau pembatalan lelang. Keduanya menimbulkan dampak yuridis dan dampak ekonomis. putusan hakim menyatakan menunda lelang maka akan berakibat potensi kerugian yang diderita oleh kreditur akan berakumulasi dalam waktu yang relatif lama dan akhirnya akan berdampak ekonomis bagi Pemegang Hak Tanggungan yaitu dengan berlarutnya penyelesaian hukum berdampak terhadap lamanya *recovery* atas sejumlah uang yang telah dikeluarkan sebagai pinjaman. semakin kecilnya peluang untuk mencari Pembeli obyek lelang, karena masyarakat yang berminat akan memperhitungkan biaya yang dikeluarkan untuk penyelesaian perkara.¹⁷

Dampak yuridis yang terjadi adalah mengakibatkan tidak adanya jaminan kepastian hukum lelang eksekusi Hak Tanggungan. Hal ini tidak sejalan dengan ciri-ciri hak tanggungan sebagaimana yang tersebut dalam Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan. Putusan hakim yang membatalkan lelang mengakibatkan pelaksanaan lelang batal demi hukum. Sudah pasti

¹⁷Hasil Wawancara dengan Bapak Syahrul Sihombing selaku staf seksi hukum dan informasi di KPKNL Medan pada tanggal 17 Desember 2020

memberikan akibat yuridis yang sangat serius terhadap eksistensi lelang, yaitu menyangkut obyek lelang, hak kreditor/selaku Pemegang obyek hak tanggungan atas hasil lelang dan utang debitor Pemberi hak tanggungan.¹⁸

Terkait adanya gugatan perdata tersebut tentunya akan menimbulkan ketidakpastian hukum. Jika menggunakan teori Roscoe Pound, adanya kepastian hukum memungkinkan adanya “*predictability*”. Kedua, kepastian hukum berarti perlindungan hukum. Dalam hal ini, para pihak yang berperkara dapat dihindarkan dari kesewenang-wenangan.¹⁹ Oleh karena itu, adanya peraturan untuk masalah-masalah yang konkrit perlu dijadikan acuan dalam menyelesaikan perkara yang ditangani oleh hakim.

Pemeriksaan Gugatan dan Perlawanan di Pengadilan dalam prakteknya bisa memakan waktu bertahun-tahun, mengakibatkan ketidakpastian terhadap status, nilai objek hak tanggungan dan jumlah utang. Lamanya waktu yang diperlukan dalam proses persidangan menjadikan lelang eksekusi hak tanggungan menjadi tertunda. Adanya perkara atas objek hak tanggungan berpotensi menurunkan nilai objek lelang. Lamanya waktu perkara menyebabkan nilai utang terus bertambah, memberikan ketidakpastian atas jumlah utang yang dibebankan hak tanggungan. Tidak terpenuhi kepastian hukum menimbulkan tidak adanya perlindungan hukum bagi kreditur atas upaya penundaan eksekusi lelang hak tanggungan.²⁰

Eko Handoko Hasian telah keliru mendalilkan bahwa, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan membutuhkan *fiat* eksekusi dari pengadilan. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan telah memberikan hak *parate eksekusi* kepada kreditur yang diperoleh dengan adanya titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan, namun dalam praktek

¹⁸ *Ibid*

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008) hlm.58.

²⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Syahrul Sihombing selaku staf seksi hukum dan informasi di KPKNL Medan pada tanggal 17 Desember 2020

pelaksanaannya tetap memerlukan *fiat* eksekusi dari pengadilan negeri. Hal ini untuk melindungi pemegang hak tanggungan dari gugatan-gugatan debitur atau pemberi hak tanggungan dengan alasan pemegang hak tanggungan telah melakukan perbuatan melanggar hukum atau juga dituntut pidana melakukan tindakan yang tidak menyenangkan atau memasuki pekarangan debitur secara tidak sah. Sehingga dengan adanya *fiat* eksekusi dari pengadilan dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan tersebut dan apabila tetap terjadi permasalahan dalam pelaksanaan *parate eksekusi* tersebut kiranya dapat diselesaikan melalui pengadilan, agar kreditur (bank) tetap dapat memiliki kepastian hukum dalam pelunasan piutangnya apabila debitur cidera janji/wanprestasi.²¹

Perlindungan hukum diberikan kepada setiap warga negara, melalui gugatannya debitur diberi hak secara umum yang dijamin oleh undang-undang untuk melakukan gugatan bilamana ada hak-haknya yang dilanggar serta adanya perbuatan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi debitur. Secara khusus terkait hak tanggungan, debitur juga diberikan hak untuk melakukan gugatan pelaksanaan lelang eksekusi sebagaimana diatur dalam pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.²²

Bunyi Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatakan bahwa, “Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan”. Bunyi pasal tersebut dapat ditafsirkan bahwa gugatan debitur yang merupakan pemilik objek hak

²¹ *Ibid*

²² *Ibid*

tanggung dapat dilaksanakan, sehingga hak untuk menggugat pelaksanaan lelang eksekusi dijamin oleh peraturan perundang-undangan.

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Berdasarkan dari hasil penelitian yang telah dikemukakan dalam pembahasan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- 1) Ketentuan penundaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam rangka penyelesaian kredit macet belum diatur dalam peraturan perundang-undangan, melainkan hanya dalam tertuang dalam Pernyataan Bersama (PB) dan Surat Paksa (SP) yang dibuat oleh PUPN/ KPKNL untuk menunda lelang eksekusi hak tanggungan. Penundaan lelang harus diumumkan dalam Surat Kabar Harian atau selebaran atau tempelan yang mudah dibaca oleh umum ditempat lelang dilaksanakan atau melalui media massa lainnya dan dapat juga diumumkan oleh pejabat lelang pada saat lelang Penundaan pelaksanaan lelang eksekusi dapat dilaksanakan dalam hal, yaitu:
 - a. Penetapan dan/atau putusan lelang dari badan peradilan yang diberitahukan tiga (3) hari sebelum pelaksanaan lelang;
 - b. Syarat lelang tidak dapat dipenuhi sebelum pelaksanaan lelang, misalnya surat keterangan tanah;
 - c. Barang jaminan hutang disita pidana oleh Kejaksaan atau Kepolisian; dan
 - d. Pembayaran angsuran hutang yang besarnya paling rendah tiga puluh persen (30%) dari jumlah hutang dengan ketentuan hanya dapat dilakukan satu (1) kali dan penanggung hutang harus membuat pernyataan secara tertulis di atas materai secukupnya untuk segera melunasi sisa hutangnya dalam jangka waktu paling lama enam (6) bulan dan apabila ditedera janji, maka barang jaminan tersebut dapat dilakukan pelelangan kembali.

- 2) Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam rangka penyelesaian kredit macet telah diberikan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Sebelum pengikatan Hak Tanggungan didahulukan bentuk perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Perjanjian Kredit ini berfungsi sebagai alat bukti serta memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan hutang kreditur, maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian Hak Tanggungan apabila benda yang dijaminkan berupa benda tetap yaitu hak atas tanah.
- 3) Pertimbangan hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 15K/ Pdt/ 2019 *jo* putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 11/Pdt/2018/ PT Medan *jo* Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 726/Pdt.G/2016/PN-Mdn, Eko Handoko Hasian dalam hal ini mengajukan gugatan perlawanan yang berisi pembatalan pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan, akan tetapi gugatan perlawanan yang diajukan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*) karena mempertimbangkan beberapa hal, yang pertama Gugatan Penggugat Mengandung Cacat Prematur, dan kedua, gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*). Selain itu Eko Handoko Hasian juga keliru mendalilkan bahwa, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan membutuhkan *fiat* eksekusi dari pengadilan karena Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan telah memberikan hak *parate eksekusi* kepada kreditur yang diperoleh dengan adanya titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan.

B. SARAN

Berdasarkan hasil penelitian serta kesimpulan pada penelitian ini, terdapat saran yang akan dikemukakan sebagai berikut:

- 1) Disarankan kepada Kementerian Keuangan Republik Indonesia melakukan penyempurnaan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan menambahkan ketentuan-ketentuan penundaan lelang agar mekanismenya memiliki acuan yang jelas dan pasti.
- 2) Disarankan kepada pihak kreditur dalam membuat perjanjian kredit menggunakan akta otentik, dikarenakan akta otentik memiliki kedudukan yang lebih kuat dibandingkan akta di bawah tangan. Selanjutnya, Pihak Bank Sumut harus lebih teliti dan hati-hati dalam melakukan fasilitas kredit pada calon debitur. Hal ini dilakukan untuk mencegah terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh kreditur yang menyebabkan kredit macet.
- 3) Sebaiknya hakim dalam memutus perkara terkait gugatan perlawanan yang berisi pembatalan pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan dapat memutus dengan cepat dan tepat agar pelaksanaan lelang tidak tertunda cukup lama sehingga pemegang hak tanggungan dapat mengeksekusi objek hak tanggungan untuk mendapatkan haknya kembali.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Badrulzaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Jaminan*, Bandung: Mandar Maju, 2009
- Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan*. Jakarta: Rajawali Press, 2007
- Bambang Sunggono dan Aries Harianto, *Bantuan Hukum Dan Hak Asasi Manusia*, Bandung: Mandar Maju, 2009
- Bernard L. Tanya dkk, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta: Penerbit Genta Publishing, 2010
- Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Perdata- Edisi Kedua*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005

- Harun, Badriyah. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010
- HS, H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011
- Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 1994
- Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, 2008
- Victor M. Situmorang & Cormentya Sitanggang, *Gross Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Jakarta: Elsa dan Huma, 1993

Karya Ilmiah

- Enrawati, *Tinjauan Hukum Atas Pembatalan Risalah Lelang Karena Adanya Kepentingan Yang Dirugikan Akibat Dari Keputusan Tata Usaha Negara*, Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah Vol. 1 No. 2, Desember 2020
- Sandra Irani, *Kajian Hukum Terhadap Pembatalan Eksekusi Lelang Jaminan Hutang Kebendaan Milik Penanggung Hutang atau Penjamin Hutang dalam Kaitannya dengan Pengurusan Piutang Negara* (Penelitian pada KP2LN Medan
- Shida Dwi Utami, *Studi Tentang Perlawanan Pembatalan Lelang Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Pada Pengadilan Negeri Surakarta*, Jurnal Hukum Universitas Sebelas Maret, 2010
- Sutan Remy Sjahdeini. "Komentar Pasal demi Pasal Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia". Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 10, 2000

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Internet

Kementerian Keuangan Republik Indonesia, *Sejarah*, Dimuat Dalam Website Interbet: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/page/sejarah>

Kamus Besar Bahasa Indonesia, *arti kata tunda*, <https://kbbi.web.id/tunda-2>

Kementerian Keuangan Republik Indonesia, *Lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Dan Lelang Berdasarkan Title Eksekutorial*, Dimuat Dalam Website Internet: https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-sumut/baca_artikel/12694/LELANG-PASAL-6Undang-Undang_Hak_TanggungandAN-LELANG-BERDASARKAN-TITLE-EKSEKUTORIAL.html