

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3>

Received: 29 Januari 2024, Revised: 28 Februari 2024, Publish: 15 Maret 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Keabsahan Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Harta Bersama

Putri Annisya Chaerani¹, Muhammad Thoriq Aljaad², Gerald Julian Theis³,
Chintia Rizki Hasbi⁴

¹ Universitas Airlangga, Surabaya, Jawa Timur, Indonesia

Email: putri.annisya.chaerani-2023@fh.unair.ac.id

² Universitas Airlangga, Surabaya, Jawa Timur, Indonesia

Email: muhhammad.thoriq.aljaad-2023@fh.unair.ac.id

³ Universitas Airlangga, Surabaya, Jawa Timur, Indonesia

Email: gerald.julian.theis-2023@fh.unair.ac.id

⁴ Universitas Airlangga, Surabaya, Jawa Timur, Indonesia

Email: chintia.rizki.hasbi-2023@fh.unair.ac.id

Corresponding Author: putri.annisya.chaerani-2023@fh.unair.ac.id¹

Abstract: *The regulation concerning auctions in Indonesia, particularly in the context of the execution of joint property encumbrance rights, has become a crucial topic of discussion. Since the era of Dutch East Indies, auctions have been formally regulated through the Auction Regulation, still in effect based on the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia. Despite the established auction processes, cancellations often occur due to legal violations. These cancellations can be initiated by the seller or the judiciary. The aim of this research is to examine the legal issues regarding the validity of canceling auctions in the execution of joint property encumbrance rights. The research adopts a legal research methodology utilizing legislative, conceptual, and case study approaches. The study meticulously elaborates on the procedures and legal issues related to auction cancellations, as well as the application of asset settlement in cases of joint property litigation. By highlighting various types of execution auctions and the legal aspects involved, this research delves into the processes associated with auction cancellations and their consequences. In the execution of joint property encumbrance rights, auctions do not require the consent of the husband or wife but can be annulled if it is proven that there is an unlawful act in the execution of credit agreements or the granting of encumbrance rights. Consequently, auction results can be invalidated due to the commission of an unlawful act by either party.*

Keyword: *Cancellation, Auction, Mortgage Rights*

Abstrak: Pengaturan mengenai lelang di Indonesia, khususnya dalam konteks eksekusi hak tanggungan terhadap harta bersama, telah menjadi topik pembahasan yang penting. Sejak zaman Hindia Belanda, lelang telah diatur secara formal melalui Peraturan Lelang yang masih berlaku berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Meskipun proses lelang telah diatur, seringkali terjadi pembatalan lelang akibat pelanggaran hukum. Pembatalan ini dapat dilakukan oleh penjual atau lembaga peradilan. Tujuan penelitian ini untuk mengkaji isu hukum tentang keabsahan pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap harta bersama. Tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian hukum dengan menggunakan pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Pada penelitian ini dijelaskan secara rinci mengenai prosedur dan permasalahan hukum terkait pembatalan lelang, serta penerapan *asset settlement* dalam kasus gugatan harta bersama. Dengan menyoroti berbagai jenis lelang eksekusi dan aspek hukum yang terlibat, penelitian ini mendiskusikan proses yang terlibat dalam pembatalan lelang beserta konsekuensinya yang dimana lelang eksekusi hak tanggungan dengan objek harta bersama tidak memerlukan persetujuan suami atau istri, namun dapat dibatalkan jika terbukti ada perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan perjanjian kredit atau pemberian hak tanggungan, sehingga hasil lelang dapat dibatalkan karena adanya perbuatan melawan hukum oleh salah satu pihak.

Kata Kunci: Pembatalan, Lelang, Hak Tanggungan

PENDAHULUAN

Di Indonesia, pelaksanaan lelang mulai diberlakukan secara formal pada masa Pemerintahan Hindia Belanda pada tanggal 1 April 1908 yang dikenal dengan sebutan *Vendu Reglement* yang dalam bahasa Indonesia disebut Peraturan Lelang.¹ Peraturan tersebut hingga saat ini masih diberlakukan sebagai peraturan dasar yang mengatur pokok-pokok lelang yang didasarkan pada Pasal II aturan peralihan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Di dalam kehidupan bermasyarakat, kata Lelang bukanlah suatu hal yang baru untuk didengar. Kegiatan lelang sudah menjadi tradisi bagi sebagian besar masyarakat karena biasanya menawarkan harga yang. Kegiatan lelang ini biasanya terbuka untuk umum dengan sistem terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang di dahului adanya Pengumuman Lelang.

Dalam kegiatan lelang di Indonesia, saat ini berada di bawah naungan Kementerian Keuangan yang merupakan tugas dari bagian Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Namun dalam kegiatan lelang, dikenail juga dengan istilah pembatalan lelang yang mana terdapat dalam Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu “sebelum pelaksanaan lelang hanya dapat dibatalkan melalui permintaan penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum”. Oleh sebab itu, dapat disimpulkan bahwa pembatalan lelang dapat terjadi jika tidak memenuhi syarat-syarat dalam perjanjian. Dalam hal ini seringkali pembatalan lelang terjadi dikarenakan ada unsur perbuatan melawan hukum yang menyebabkan pembatalan lelang dilakukan karena adanya hal-hal sehingga terjadi pembatalan yaitu permintaan penjual, unit masih daalam proses bersangketa atau gugatan, penitip tidak bisa menunjukkan legalitas kendaraaaan, adanya keadaan kahar (*force majeure*).²

Lelang merupakan suatu alternatif cara penjualan barang yang telah cukup lama dikenal. Akan tetapi, pada umumnya pengertian dari lelang ini masih sering disalah artikan misalnya dengan lelang pengadaan barang atau jasa dalam rangka pelaksanaan APBN, padahal dalam hal ini lelang tender tidak termasuk di dalamnya karena lelang pada dasarnya

¹ Sudiarto, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*, Prenada Media Group, Jakarta, 2021, hlm. 53.

² Kementerian Keuangan Republik Indonesia, *Bedah Sistem Lelang di Indonesia*, tersedia di <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-yogyakarta/baca-artikel/13139/Bedah-Sistem-Lelang-di-Indonesia.html>, 2020, diakses pada 29 September 2023.

hanya terbatas pada penjualan barang dimuka umum bukan yang berhadapan langsung dengan penjual yang menawarkan barang/jasa. Lelang ini sendiri merupakan suatu cara penjualan barang yang diatur melalui peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus (*lex specialist*) yaitu *Vendu Reglement* Stb. 1908. Peraturan perundang-undangan ini merupakan peraturan yang ditinggalkan Belanda dan sampai saat ini masih berlaku secara nasional dengan mengikuti regulasi Peraturan Pemerintah tentang pemungutan bea lelang Stb. 1949 Nomor 390.³

Secara yuridis penggunaan istilah lelang sebagai “penjualan di muka umum” telah diatur dalam ketentuan Pasal 1 *Vendu Reglement* yang memberikan batasan terhadap pengertian penjualan di muka umum, yakni sebagai berikut:

“Penjualan umum (*openbare verkoping*) adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.”

Obyek lelang sendiri di Indonesia dapat berbentuk setiap barang yang berwujud maupun tidak berwujud, bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, dimanfaatkan atau dinikmati serta mempunyai nilai ekonomi. Hal tersebut telah diatur dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Oleh sebab itu, harta bersama dapat dijadikan sebagai obyek lelang jika telah memenuhi unsur-unsur pada pasal tersebut. Harta bersama yang dimaksud ialah harta yang diperoleh sepanjang perkawinan berlangsung yakni sejak perkawinan dilangsungkan sampai perkawinan berakhir atau putusnya perkawinan yang diakibatkan perceraian kematian maupun atas putusan pengadilan. Harta bersama ini dapat berupa rumah, tanah, mobil, emas, dan lain sebagainya.

Namun demikian, meskipun pelaksanaan lelang telah sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam peraturan-perundang undangan, namun nyatanya tidak menutup kemungkinan adanya gugatan yang diajukan ke pengadilan. Gugatan perdata yang dilakukan biasanya dalam bentuk perlawanan sebelum pelaksanaan lelang maupun gugatan yang diajukan setelah pelaksanaan lelang. Namun lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau berdasarkan penetapan dari lembaga peradilan, hal ini tercantum dalam Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Jadi jika lelang telah dimulai, tidak diatur mengenai pembatalan lelang dengan alasan adanya gugatan dari pihak lain sebagaimana pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang.

Berdasarkan permasalahan tersebut di atas, maka perlu untuk diteliti dan dikaji lebih mendalam mengenai “Keabsahan Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Harta Bersama”, sehingga dengan demikian isu hukum yang ada akan terjawab sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

METODE

Pada penelitian ini, tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian hukum. Dalam hal ini tidak perlu menggunakan istilah penelitian normatif dikarenakan istilah *legal research* atau dalam bahasa Belanda yakni *rechtsonderzoek* ini selalu bermakna normatif.⁴ Dengan demikian, dalam penelitian ini diperlukan untuk mengkaji masalah hukum, melakukan

³ S. Mantayborbir, Imam Jauhari, dan Agus Hari Widodo, *Hukum Piutang dan Lelang Negara*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2002, hlm. 9-10.

⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2017, h. 55

penalaran hukum, serta menganalisis masalah yang dihadapi mengenai keabsahan pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap harta bersama.

Pada penelitian ini, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.⁵ Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.⁶ Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.⁷ Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan kajian terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.⁸

Adapun sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yakni bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Pada penelitian ini digunakan bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan. Pada penelitian ini digunakan bahan hukum sekunder yakni bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti Rancangan Undang-Undang, buku teks, hasil-hasil penelitian dalam jurnal dan majalah, atau pendapat para pakar di bidang hukum.⁹ Untuk memperoleh bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian, teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan yaitu data kepustakaan. Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan mengumpulkan, membaca dan menghimpun literatur-literatur bahan bacaan yang berkaitan dengan judul penelitian. Setelah melakukan pengumpulan bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, maka perlu dilakukan pengkajian berupa analisis bahan-bahan hukum tersebut dengan menggunakan konstruksi hukum. Bahan-bahan hukum tersebut dianalisis dengan pemaparan secara sistematis dan runtut terhadap tidak adanya ketentuan (kekosongan norma) yang terdapat dalam isu hukum yang diangkat dalam penelitian ini. Kemudian hal tersebut akan dianalisis dengan menggunakan metode penafsiran hukum menurut bahasa (gramatikal) untuk menemukan jawaban dari isu hukum tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Harta Bersama

Menurut Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK No. 213/PMK.06/2020), lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Dalam Pasal 3 PMK No. 213/PMK.06/2020 telah disebutkan berbagai jenis lelang eksekusi yang terdiri dari:

1. Lelang eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
2. Lelang eksekusi pengadilan;
3. Lelang eksekusi pajak;
4. Lelang eksekusi harta pailit;
5. Lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);
6. Lelang eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP);

⁵ *Ibid*, h. 133

⁶ *Ibid*, h. 135

⁷ *Ibid*, h. 136

⁸ H. Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, Alfabeta CV, Bandung, 2016, h. 98

⁹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, h. 29

7. Lelang eksekusi benda sitaan Pasal 271 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan;
8. Lelang eksekusi benda sitaan Pasal 94 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1997 tentang Peradilan Militer;
9. Lelang eksekusi barang rampasan;
10. Lelang eksekusi jaminan fidusia;
11. Lelang eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanan dan cukai;
12. Lelang eksekusi barang temuan;
13. Lelang eksekusi gadai;
14. Lelang eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001;
15. Lelang eksekusi barang bukti tindak pidana kehutanan sesuai Pasal 49 ayat (2) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2013 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Perusakan Kehutanan;
16. Lelang eksekusi benda sitaan sesuai Pasal 47A Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2002 tentang Komisi Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2019; dan
17. Lelang eksekusi lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 20 ayat 2 UUHT menyatakan bahwa penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek ini dapat dilaksanakan dengan mempertimbangkan tangan pemegang Hak Tanggungan untuk mencapai harga terbesar yang menguntungkan bagi semua pihak yang terlibat.

Kemudian, dalam Pasal 20 ayat 3 ditegaskan bahwa pelaksanaan penjualan sebagaimana diatur dalam ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak pemberitahuan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan diumumkan setidaknya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Dengan demikian, proses penjualan obyek Hak Tanggungan harus melalui prosedur pemberitahuan dan pengumuman yang jelas, serta memastikan bahwa tidak ada pihak yang menyatakan keberatan dalam jangka waktu yang ditentukan sebelum pelaksanaan penjualan dapat dilakukan.

Dalam hal mengenai lelang Hak Tanggungan, harta bersama yang menjadi objek lelang tidak dapat diganggu gugat secara hukum selama proses eksekusi. Namun, jika dalam persidangan terbukti bahwa terdapat perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan perjanjian kredit atau pemberian Hak Tanggungan, maka hasil lelang dapat dibatalkan karena adanya perbuatan melawan hukum oleh salah satu pihak. Dalam beberapa putusan, lelang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum sehingga dapat dinyatakan batal.¹⁰

Namun, terdapat beberapa kasus eksekusi lelang Hak Tanggungan dimohonkan penundaan maupun pembatalan ke kantor lelang atau ke pengadilan agama oleh pemilik objek Hak Tanggungan. Dalam hal ini, lelang hak Tanggungan berbeda dengan lelang putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Permohonan penundaan maupun

¹⁰ Pupimbiddi Nasution, "Hukum Lelang Obyek Hak Tanggungan Terhadap Harta Bersama Setelah Perceraian Tanpa Persetujuan Istri: Putusan No. 25PK/Pdt/2019", *Jurnal Panca Budi*, Vol. 14 No. 2, Desember 2021, hlm. 118-130.

penghentian lelang, hanya dapat dimohonkan oleh penjual dalam hal ini adalah pemegang Hak Tanggungan.¹¹

Akan tetapi, bagi pemilik atau debitur yang menginginkan lelang untuk tidak dilanjutkan dan menghendaki selain lelang, maka permintaan pembatalan lelang tersebut tidak diajukan ke lembaga lelang dalam hal ini KPKNL, mengingat lembaga tersebut bukan sebagai pemegang Hak Tanggungan, melainkan harus diajukan kepada pihak bank sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan. Maka dari itu, dalam hal tersebut pada dasarnya sangat bergantung pada kebijakan pihak bank, apakah berkenan atau tidak menerima permohonan pemilik barang. Tentu saja pihak bank tidak serta merta akan meloloskan tanpa adanya penyelesaian lebih lanjut mengenai kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan.¹² Kemudian, apabila bank sebagai kreditur sepakat dengan permohonan pemilik barang, maka bank akan mengajukan permohonan pembatalan lelang Hak Tanggungan kepada pengadilan agama agar diteruskan ke kantor lelang guna membatalkan pelaksanaan lelang tersebut.

Pada Pasal 36 PMK No. 213/PMK.06/2020 telah diatur mengenai pembatalan lelang yang akan dilaksanakan. Pasal ini menyatakan bahwa lelang dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri. Salah satu hal lain yang dapat menjadi dasar pembatalan lelang adalah adanya gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami, atau istri debitur/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan Objek Lelang. Hal ini diatur dalam Pasal 39 huruf c PMK No. 213/PMK.06/2020 yang menunjukkan bahwa pembatalan lelang juga dapat terkait dengan proses hukum terkait hak tanggungan atas objek lelang. Dengan demikian, Pasal 39 memberikan kewenangan kepada Pejabat Lelang untuk membatalkan lelang berdasarkan hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini, di antaranya adalah adanya gugatan atas rencana pelaksanaan lelang dan proses hukum terkait hak tanggungan dari pihak lain yang terkait dengan kepemilikan objek lelang.

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan. Pembatalan lelang dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh pejabat lelang paling lambat sebelum lelang dimulai. Dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang, penjual dan/atau pejabat lelang harus mengumumkan kepada peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang. Pembatalan sebelum lelang atas permintaan penjual dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi penjual pembatalan lelang, disampaikan secara tertulis dengan disertai alasan, dan harus sudah diterima oleh pejabat lelang paling lambat sebelum lelang dimulai. Atas pembatalan lelang atas permintaan penjual ini, dikenakan bea lelang batal sesuai dengan Peraturan Pemerintah tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan.¹³ Hal ini termasuk juga dalam pembatalan lelang atas permintaan penjual apabila:¹⁴

1. Penjual tidak melakukan pengumuman lelang; atau
2. Penjual tidak hadir dalam pelaksanaan lelang dengan kehadiran peserta lelang.

Selanjutnya disebutkan pula di dalam Pasal 40 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 bahwa pembatalan lelang oleh Pejabat Lelang juga dapat terjadi setelah lelang dimulai dalam hal-hal sebagai berikut:

1. Keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar;

¹¹ Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan dan Eksekusi): Hak Tanggungan, Jaminan Fidusia, Gadai Saham, Hipotek Kapal Laut*, Prenada Media Group, Jakarta, 2017, hlm. 123.

¹² *Ibid.*, hlm. 124.

¹³ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 146.

¹⁴ Sudiarto, *Op.Cit.*, hlm. 200-201.

2. Terjadi Gangguan Teknis yang tidak dapat ditanggulangi hingga berakhirnya jam kerja pada pelaksanaan Lelang Tanpa Kehadiran Peserta; dan/atau
3. Uang Jaminan Penawaran Lelang milik Pemenang Lelang dikarenakan sebab tertentu terkait sistem perbankan terdebit kembali dari rekening Penyelenggara Lelang dan tidak dilakukan pemindahbukuan kembali ke rekening Penyelenggara Lelang pada hari lelang oleh Pemenang Lelang meskipun telah diberitahukan oleh Penyelenggara Lelang.

Dalam Pasal 25 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 menyatakan bahwa "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan*". Pasal ini mengandung arti bahwasanya pembatalan lelang hanya dapat dilakukan jika proses pelelangan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku atau adanya perbuatan melawan hukum.

Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan memberikan wewenang kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sesuai dengan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut." Oleh karena itu, hal ini menegaskan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan dengan objek harta bersama tidak memerlukan kesepakatan dari pihak suami maupun istri.

Eksekusi hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 20 UUHT ayat (1) adalah sebagai berikut, "Apabila debitor cedera janji, maka berdasarkan:

1. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang penegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya."

Pasal 14 ayat 3 disebutkan "*Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*" Dengan memiliki sertifikat hak tanggungan, kreditor tidak perlu mengajukan gugatan kepada debitor yang cidera janji, tetapi dapat melakukan eksekusi atas jaminan secara langsung melalui kantor lelang negara. Namun, dalam praktek lapangan, eksekusi langsung jaminan melalui kantor lelang tidak dapat dilakukan karena kantor lelang tidak bersedia melakukan lelang langsung tanpa mendapat fiat pengadilan atau bagi bank Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) harus mendapat fiat dari Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) cq Kantor Piutang dan Lelang Negara (KP2NL), yang sekarang disebut dengan KPKNL.

Selanjutnya dalam Pasal 20 ayat (2) menyatakan bahwa "Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak", kemudian dalam Pasal 20 ayat (3) menyatakan bahwa: "Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan".

Dalam eksekusi hak tanggungan, harta bersama sebagai objek lelang secara hukum tidak dapat diganggu gugat. Namun, jika dalam pelaksanaannya terbukti dalam persidangan bahwa terdapat perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan perjanjian kredit atau pemberian hak tanggungan, hasil lelang dapat dibatalkan karena adanya perbuatan melawan hukum oleh salah satu pihak. Lelang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga dalam berbagai putusan hakim, lelang dinyatakan batal demi hukum. Dalam hal ini, barang akan kembali ke kondisi semula, baik sebagai barang jaminan, milik debitor, atau milik pihak ketiga, sehingga kepemilikan pembeli lelang berakhir.

Penerapan *Asset Settlement* Dalam Kasus Gugatan Harta Bersama

Lelang eksekusi memiliki potensi untuk diajukannya gugatan ke pengadilan. Gugatan itu sendiri dapat diajukan sebelum pelaksanaan lelang atau bahkan pasca lelang. Umumnya gugatan ke pengadilan itu dapat terjadi akibat ketidakpuasan seseorang atau disebabkan oleh penggugat yang merasa bahwa pelaksanaan lelang tidak sesuai dengan peraturan atau bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak milik barang serta bertentangan dengan kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang. Sebagian besar, hal yang memicu gugatan tersebut adalah karena adanya perbuatan yang melawan hukum.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disebut KPKNL, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah, hal ini tertuang dalam Pasal 1 PMK No. 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan PMK No. 106/PMK.06/2013. Berdasarkan Pasal 30 PMK No. 170/PMK.01/2012 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang. Dalam melaksanakan tugasnya sesuai dengan Pasal 30 tersebut, KPKNL menyelenggarakan fungsi:

1. Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara;
2. Registrasi, verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara;
3. Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin hutang;
4. Penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu dan/atau jumlah hutang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung hutang dan/atau penjamin hutang serta penyiapan data usul penghapusan piutang negara;
5. Pelaksanaan pelayanan penilaian;
6. Pelaksanaan pelayanan lelang;
7. Penyajian informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang;
8. Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan;
9. Pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain;
10. Pelaksanaan bimbingan kepada Pejabat Lelang;
11. Inventarisasi, pengamanan, dan pendayagunaan barang jaminan;
12. Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang;
13. Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang; dan
14. Pelaksanaan administrasi KPKNL.

Hal ini tertuang dalam Pasal 31 PMK No. 170/PMK.01/2012 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Mengacu pada Pasal 1365 KUHP dijelaskan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada

orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut. Suatu perbuatan dapat dikatakan melanggar hukum apabila terdapat 4 unsur, yaitu:

1. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Dalam mengajukan perkara gugatan secara perdata, terdapat beberapa subjek hukum yaitu penggugat, tergugat dan pihak lain yang dimungkinkan terlibat dalam suatu perkara. Disaat melakukan gugatan, pengadilan dilarang menolak setiap gugatan yang diajukan oleh siapapun yang merasa telah dirugikan kepentingannya, selama berkas gugatan yang diajukan lengkap pengadilan wajib menerima berkas gugatan tersebut. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10 Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, sebagai berikut:

- 1) *Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.*
- 2) *Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menutup usaha penyelesaian perkara perdata secara perdamaian.*

Dalam hal mengenai lelang, terdapat beberapa karakteristik gugatan mengenai perbuatan melawan hukum dalam lelang, diantaranya yaitu Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitur sehubungan dengan kepemilikan debitur atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga.¹⁵

Namun dalam praktiknya, eksekusi harta bersama baik atas dasar putusan pengadilan maupun melalui penjualan lelang yang didasarkan pada mekanisme *parate eksekusi* cenderung kurang efektif dan memakan waktu yang cukup lama. Ditambah lagi apabila suatu pelelangan harta bersama yang objeknya sedang dijaminakan tidak memiliki peminat, maka adapun mekanisme yang dapat ditempuh adalah mekanisme *asset settlement* atau penyelesaian/pemberesan aset bersama suami istri dengan pihak bank. Pemberesan aset tersebut adalah penyusunan kesepakatan bersama dengan tujuan untuk menyelesaikan segala kewajiban atau utang yang belum terbayar kepada kreditur dengan menentukan nilai aktual aset yang kemudian akan dikonversikan ke dalam nilai penjualan yang ditetapkan dalam transaksi baru antara debitur dengan kreditur.¹⁶ Dalam hal ini yang bertindak sebagai pembeli yaitu kreditur dan debitur sebagai penjual.

Bentuk pemberesan aset dalam penyelesaian harta bersama yakni diartikan dalam bentuk jual lepas. Dalam rangka penyelesaiannya, baik melalui putusan pengadilan oleh hakim atau kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat, termasuk pihak bank atau kreditur dalam mediasi, pihak-pihak menentukan nilai aktual dari aset tersebut yang kemudian dikaitkan dengan sisa utang yang harus diselesaikan. Pihak bank atau kreditur dalam hal ini berperan sebagai pembeli aset dari debitur dengan menambahkan pembiayaan/utang/gadai yang dijaminakan kepada debitur. Nilai penambahan dana tersebut, bersama dengan *plafond* pembiayaan yang telah diberikan menjadi nilai dari penjualan aset dimaksud. Selanjutnya, kepemilikan aset dialihkan kepada debitur yang menerima penambahan dana tersebut yang kemudian dibagi di antara pihak-pihak terlibat sesuai dengan porsi yang disepakati atau ditentukan oleh pengadilan.¹⁷

¹⁵ Bahder Johan Nasution, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Cetakan Kedua, Bandar Maju, Bandung, 2021, hlm. 75.

¹⁶ M. Natsir Asnawi, *Hukum Harta Bersama: Kajian Perbandingan Hukum, Telaah Norma, Yurisprudensi, dan Pembaruan Hukum*, Kencana, Jakarta, 2020, hlm. 90.

¹⁷ *Ibid.*

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya, penulis menyimpulkan beberapa hal yakni sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Kemudian, lelang eksekusi hak tanggungan dengan objek harta bersama tidak diperlukan kesepakatan dari pihak suami maupun istri sehingga kreditur dapat melangsungkan pelelangan tanpa persetujuan suami maupun istri. Namun, apabila dalam pelaksanaannya terbukti dalam persidangan ada perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan perjanjian kredit maupun pemberian hak tanggungan hasil lelang dapat dibatalkan karena ada perbuatan melawan hukum oleh salah satu pihak.
2. Penerapan *Asset Settlement* atau penyelesaian aset memiliki peran penting dalam penyelesaian kasus gugatan harta bersama, khususnya dalam konteks lelang eksekusi. Gugatan dapat diajukan sebelum atau setelah lelang, seringkali karena ketidakpuasan terhadap pelaksanaan lelang yang dianggap melanggar aturan, kepatutan, atau hak milik. KPKNL, sebagai instansi yang berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, memiliki peran krusial dalam melaksanakan lelang dan penyelesaian aset. Oleh karena itu, mekanisme *Asset Settlement* menjadi alternatif yang dapat diambil, di mana debitur dan kreditur menyusun kesepakatan untuk menyelesaikan kewajiban atau utang dengan menentukan nilai aktual aset. Dalam hal ini, pihak bank atau kreditur bertindak sebagai pembeli aset dari debitur, dan nilai penjualan aset tersebut menjadi dasar penyelesaian utang.

REFERENSI

- Amiruddin, Zainal Asikin. 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Asnawi, M. Natsir. 2020. *Hukum Harta Bersama: Kajian Perbandingan Hukum, Telaah Norma, Yurisprudensi, dan Pembaruaan Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Ishaq, H. 2016. *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*. Bandung: Alfabeta CV.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2020. *Bedah Sistem Lelang di Indonesia*. Tersedia di <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-yogyakarta/baca-artikel/13139/Bedah-Sistem-Lelang-di-Indonesia.html>, diakses pada 29 September 2023.
- Mantayborbir, S. Imam Jauhari. Agus Hari Widodo. 2002. *Hukum Piutang dan Lelang Negara*. Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2017. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Nasution, Bahder Johan. 2021. *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*. Bandung: Bandar Maju.
- Nasution, Pupimbiddi. Desember 2021. "Hukum Lelang Obyek Hak Tanggungan Terhadap Harta Bersama Setelah Perceraian Tanpa Persetujuan Istri: Putusan No. 25PK/Pdt/2019". *Jurnal Panca Budi*. Vol. 14 No. 2.
- Rosyadi, Imron. 2017. *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan dan Eksekusi): Hak Tanggungan, Jaminan Fidusia, Gadai Saham, Hipotek Kapal Laut*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Sudiarto. 2021. *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Usman, Rachmadi. 2017. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika.