

## Implementasi Hukum Terhadap Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Muhammad Rapiq<sup>1\*</sup> Recca Ayu Hapsari

Universitas Bandar Lampung

Masuk: 13 Januari 2021; Diterima: 13 Januari 2022; Terbit: 14 Januari 2022.

DOI: [10.24905/diktum.v9i2.126](https://doi.org/10.24905/diktum.v9i2.126)

### Abstract

The purpose of this research is to assess how the implementation of the cancellation of the auction of the execution of dependent rights on a piece of land in Sukadamai Village of Natar District of South Lampung Regency based on Decision Number: 39/ Pdt.Bth / 2019 / PN. Kla? and what are the factors inhibiting the implementation of the cancellation of the auction of the execution of dependent rights on a piece of land in Sukadamai Village of Natar District of South Lampung Regency based on Decision Number: 39/Pdt.Bth/2019/Pn.Kla.? Research methods use normative and empirical juridical approaches. The types of data used are secondary data and primary data. Data collection through library research and field research. The data analysis used is qualitative juridical. The results of the study showed that the auction can be canceled if the auction process is not in accordance with the correct procedure, this can only be canceled by a court ruling with permanent legal force (provisional). The provisions are in accordance with the sound in Article 24 of the Regulation of the Minister of Finance Number 106 / PMK.06 / 2013. The legal consequences arising against the auction object is the return of the auction object to its original status, namely as a guarantee object held by the holder of the Dependent Rights certificate. The right of the winner of the auction to the auction item that has been won by him will be lost and the item will return to its original status to the auction seller.

**Keywords: Implementation; Cancellation; Mortgage Execution Auction; Soil.**

---

<sup>1</sup> Corresponding author:  
[muhammadrapiq0@gmail.com](mailto:muhammadrapiq0@gmail.com)

### **Abstrak**

Tujuan penelitian ini adalah mengkaji bagaimana implementasi pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah di Desa Sukadamai Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan berdasarkan Putusan Nomor: 39/Pdt.Bth/2019/PN.Kla? dan apa faktor penghambat implementasi pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah di Desa Sukadamai Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan berdasarkan Putusan Nomor: 39/Pdt.Bth/2019/Pn.Kla.? Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif dan empiris. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder dan data primer. Pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Analisis data yang digunakan adalah yuridis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan Lelang dapat dibatalkan apabila proses lelang tidak sesuai dengan prosedur yang benar, hal ini hanya dapat dibatalkan dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap (*provisional*). Ketentuan tersebut sesuai dengan bunyi dalam Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013. Akibat hukum yang timbul terhadap obyek lelang adalah akan kembalinya obyek lelang ke status semula, yaitu sebagai obyek jaminan yang dipegang oleh pemegang sertifikat Hak Tanggungan. Hak pemenang lelang atas barang lelang yang telah dimenangkan olehnya akan hilang dan barangnya akan kembali kepada status semula yang ada pada penjual lelang.

**Kata Kunci: Implementasi; Pembatalan; Lelang Eksekusi Hak Tanggungan; Tanah.**

### **A. Pendahuluan**

Pemerintah Indonesia berupaya melaksanakan pembangunan yang merata, agar dapat dinikmati oleh segenap lapisan masyarakat dan mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. diperlukan partisipasi aktif, baik dari pemerintah dan masyarakat sebagai orang perorangan ataupun badan hukum. Kelancaran pembangunan tersebut dapat terselenggara dengan baik apabila dana yang diperlukan memadai dana tersebut sebagian besar diperoleh dari perkreditan.

Pada pemberian kredit terdapat dua pihak yang berkepentingan langsung yaitu pihak yang memberikan kredit (kreditur) dan pihak yang membutuhkan uang yang disebut penerima kredit (debitur). Bila terjadi pemberian kredit ini berarti pihak yang mempunyai dana memberikan uangnya (prestasi) kepada

pihak yang memerlukan uang dan pihak yang memerlukan uang berjanji akan mengembalikan uang tersebut dalam suatu waktu tertentu dimasa yang akan datang dengan kontra prestasi berupa bunga. Dapat disimpulkan bahwa kredit dalam arti ekonomi adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang baik dalam bentuk uang, barang ataupun jasa.

Sengketa tanah yang dimaksud terutama menyangkut bukti kepemilikan hak atas tanah lama seperti, tebik, girik, ketitir, pipil dan mencintai Indonesia dimana bukti kepemilikan ini harus dilaksanakan dikonversi sesuai dengan UUPA, karena sejak berlakunya UUPA, bukti kepemilikan hak lama tidak lagi diakui sebagai alat bukti. kepemilikan, tetapi hanya sebagai bukti penguasaan hak atas tanah yang sesuai dengan UU No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Tanah Bangunan (PBB)<sup>2</sup>.

Pada setiap bank pasti menghadapi masalah kredit macet, bank tanpa kredit bermasalah merupakan hal yang tidak wajar, meskipun demikian pihak bank sebagai kreditur tentu tidak mau dirugikan dengan adanya kredit macet. Upaya menghindari kredit macet dilakukan mengambil langkah antisipasi berupa adanya mekanisme jaminan untuk pelunasan hutang. Mekanisme ini menjadi sebuah langkah antisipatif apabila terjadi kredit macet oleh debitur, jaminan tersebut dapat digunakan untuk pelunasan hutang debitur.

Upaya mengamankan dana yang disalurkan kreditur kepada debitur memerlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus. Jaminan khusus yang banyak digunakan dalam praktik kegiatan perbankan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif, didasarkan pada pertimbangan tanah karena dinilai paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi.

---

<sup>2</sup> Nirwana dkk, *Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak atas Tanah Sesungguhnya dalam Transaksi Jual Beli Menggunakan Rincik Palsu (Analisis Terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No 482/PK/Pdt/2014 dan No 560K/PID/2008)*,

Jaminan menggunakan tanah ini disebut dengan jaminan Hak Tanggungan.

Seperti yang diketahui bahwa hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang kekuatan mengikatnya sama seperti Putusan Pengadilan, sehingga apabila dikemudian hari kredit yang dicairkan tersebut bermasalah hingga akhirnya macet, sehingga kreditur dapat mengeksekusi jaminan yang telah dibebani hak tanggungan tersebut. Namun 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 eksekusi guna pelunasan utang tersebut dan hal ini sekarang sedang marak terjadi di dalam masyarakat yang sama-sama ingin mendapatkan haknya.<sup>3</sup>

Aturan hukum yang dijadikan dasar lelang eksekusi tanah yang mendapatkan perlawanan dari tersita dan dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Kalianda dalam memutus perkara perlawanan tersita penting untuk diketahui. Pada praktiknya juga perlu diketahui bagaimana dampak dari perlawanan yang dilakukan oleh sang tersita. Dalam penelitian ini penulis ingin meneliti tentang permasalahan terkait Implementasi Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Sebidang Tanah di Desa Sukadamai Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan dan juga Akibat Hukum yang Timbul Terhadap Lelang Atas Eksekusi Hak Tanggungan yang Dibatalkan.

## **B. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian menggunakan pendekatan campuran yakni pendekatan yuridis normatif dan pendekatan empiris. Pendekatan yuridis digunakan untuk mengkaji persoalan dari peraturan perundang-undangan mengenai lelang dan hak tanggungan, pendekatan empiris mengkaji bagaimana pelaksanaan

---

<sup>3</sup> Amanda Happy Diana. 2017. *Implementasi pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (dalam Putusan Nomor 113/Pdt.G/2014/PN.Smg)*. Diponegoro Law Journal. Volume 6 Nomor 1 Tahun 2017, diakses dari <http://www.ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/dlr/>, Tanggal 16 September 2020 Pukul 21.45 WIB.

pembatalan lelang eksekusi atas hak tanggungan. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder dan data primer. Pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Analisis data yang digunakan adalah yuridis kualitatif. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan perbandingan (*comparative approach*). Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis isi (*content analysis*) yaitu serangkaian metode untuk menganalisa isi segala bentuk komunikasi dengan mereduksi seluruh isi komunikasi menjadi serangkaian kategori yang mewakili hal-hal yang ingin diteliti.

## C. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Implementasi Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Sebidang Tanah di Desa Sukadamai Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan

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. Lelang Eksekusi terdiri dari Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak Dikuasai atau Barang yang Dikuasai Negara-Bea Cukai, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi 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.

Pada perjanjian Hak Tanggungan lelang yang sering terjadi adalah lelang dengan titel eksekutorial, apabila debitur atau pihak yang berpiutang pada kreditur melakukan wanprestasi, maka kreditur pemegang hak tanggungan dapat mengeksekusi hak tanggungan tersebut secara langsung tanpa ada keputusan dari pengadilan. Hal ini sah secara hukum, karena irah-irah berupa titel eksekutorial pada perjanjian Hak Tanggungan yang berbunyi, “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, seperti yang dijelaskan pada Pasal 14 UUHT.

Berdasarkan Putusan Nomor: 39/Pdt.Bth/2019/PN.Kla menyatakan bahwa mengabulkan perlawanan pelawan untuk seluruhnya. menyatakan pelawan adalah pelawan yang baik. Menyatakan Akta Perjanjian Membuka Kredit<sup>Â</sup> yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, SH. Notaris di Pringsewu dibawah akte Nomor: 2 tanggal 4 Mei 2016, Akta Kuasa membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 5 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat dihadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, SH. Notaris di Pringsewu, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 108/2016 tanggal 3 Juni 2016 yang dibuat dan ditanda tangani Terlawan II dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Eli Elyawati Garpi, SH. M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 1384/2016 tanggal 27 Juni 2016 adalah Cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka selayaknya lelang yang dilakukan oleh terlawan II dan turut terlawan III atas sebidang tanah seluas 11.328 M<sup>2</sup> (sebelas ribu tiga ratus duapuluh delapan meter persegi) terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Atas Tanah nomor: 542 tanggal 31 Desember

2002, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 543/Sukadamai/2002 tanggal 24 Desember 2002 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Menyatakan batal demi hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Atas Tanah nomor: 542 tanggal 31 Desember 2002, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 543/Sukadamai/2002 tanggal 24 Desember 2002. Menyatakan batal demi hukum eksekusi perkara: 3/Pdt.P.Eks.HT/2019/PN.Kla. tanggal 10 September 2019 atas sebidang tanah seluas 11.328 M<sup>2</sup> (sebelas ribu tiga ratus duapuluh delapan meter persegi) terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Nomor: 542 tanggal 31 Desember 2002, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 08.02.07.05.00543, An. Katiman, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 543/Sukadamai/2002 tanggal 24 Desember 2002.

Pelaksanaan lelang eksekusi pada dasarnya menganut prinsip dasar yang sama, yaitu untuk mencairkan sejumlah tagihan kreditor atas debitor yang ingkar janji (*wanprestasi*). Dalam hal penyelesaian kredit macet melalui Pengadilan Negeri karena adanya perkara gugatan maka pelelangan dilakukan sebagai pelaksanaan putusan Hakim dalam perkara perdata yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kraacht*), sebagaimana ketentuan Pasal 195 HIR dan Pasal 206 RBG. Dalam hal ini apabila pelaksanaan putusan telah sampai pada tahap pelaksanaan lelang, umumnya tidak dapat lagi dihentikan dengan perlawanan debitor maupun pihak ketiga.

Perlawanan pihak ketiga hanya dapat diajukan berdasarkan pengakuan bahwa barang yang dilelang adalah miliknya. Pelaksanaan lelang baru dapat ditangguhkan atau dihentikan apabila pelawan dapat

menunjukkan penetapan pengadilan yang berisi perintah penangguhan pelelangan oleh Ketua Pengadilan, sebagaimana ketentuan Pasal 207 dan 208 HIR atau Pasal 227 dan 228 RBG.

Hal ini diperjelas dengan ketentuan dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menjelaskan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Dalam praktiknya para pihak yang merasa dirugikan tetap boleh melakukan upaya hukum berupa mengajukan gugatan ke pengadilan. Hal ini berdasarkan pada Pasal 118 HIR dan Pasal 142 Rbg dikatakan bahwa siapa saja yang hak pribadinya dilanggar oleh orang lain, sehingga mendatangkan kerugian, maka ia dapat melakukan tindakan hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ageng Johar selaku Hakim Pengadilan Negeri Kalianda mengatakan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dibatalkan oleh Pengadilan. Dalam prosesnya tergantung dengan isi dari gugatan Penggugat yang nantinya akan dipertimbangkan kembali oleh majelis hakim, apakah gugatan dapat diterima atau ditolak. Dalam Putusan Nomor: 39/Pdt.Bth/2019/PN.Kla gugatan yang ditujukan oleh Penggugat dikatakan N.O (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) atau tidak dapat diterima karena berkesan mengada-ada, sehingga hakim memutuskan bahwa lelang yang dilakukan oleh kreditur dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Hermansyah selaku Panitera Pengadilan Negeri Kalianda mengatakan bahwa pengadilan memiliki wewenang untuk membatalkan lelang, apabila pembatalan lelang yang diajukan ketika lelang tersebut telah dilaksanakan dan obyek lelang telah



terjual kepada pemenang lelang, lelang dapat dibatalkan tergantung dengan bagaimana hasil dari pertimbangan hakim.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Zaenal Arifin selaku Seksi Pelayanan Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), menyatakan bahwa Pembatalan dari lelang eksekusi seluruhnya merupakan wewenang dari Pengadilan. Lelang dapat dibatalkan oleh Pengadilan, selanjutnya pihak KPKNL hanya akan melaksanakan isi dari putusan Pengadilan apabila memang diminta. Apabila dilihat dari kasus yang selama ini ada di KPKNL, pembatalan lelang biasanya dilakukan oleh debitur karena merasa bahwa harga lelang yang ditentukan sangat rendah.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat di analisis bahwa pengadilan memiliki wewenang untuk membatalkan lelang, apabila pembatalan lelang yang diajukan ketika lelang tersebut telah dilaksanakan dan obyek lelang telah terjual kepada pemenang lelang, lelang dapat dibatalkan tergantung dengan bagaimana hasil dari pertimbangan hakim. Lelang dapat dibatalkan apabila proses lelang tidak sesuai dengan prosedur yang benar, hal ini hanya dapat dibatalkan dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap (provisional). Ketentuan tersebut sesuai dengan bunyi dalam Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013.

## **2. Akibat Hukum yang Timbul Terhadap Lelang Atas Eksekusi Hak Tanggungan yang Dibatalkan Berdasarkan Putusan Nomor: 39/Pdt.Bth/2019/PN.Kla.**

Lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah merupakan salah satu upaya dari pemenuhan kewajiban dari debitur atau pemberi hak tanggungan kepada kreditur atau pemegang hak tanggungan. Lelang eksekusi dilakukan karena debitur melakukan wanprestasi kepada

kekurangan, sehingga kreditur dengan terpaksa melakukan eksekusi agar haknya terpenuhi. Lelang eksekusi Hak Tanggungan ini dilakukan dengan bantuan dari Kantor Lelang Negara maupun swasta.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ageng Johar selaku Hakim Pengadilan Negeri Kalianda mengatakan bahwa pelaksanaan lelang dalam eksekusi Hak tanggungan sangatlah praktis, pasti dan tidak berbelit belit. Hal ini menguntungkan kreditur pemegang Hak Tanggungan yang akan menjadi pihak pemohon lelang karena kreditur menjadi hemat waktu, biaya dan pelaksanaannya pun dilindungi oleh hukum sehingga aman dan jelas apabila terjadi sengketa hukum dalam penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Hermansyah selaku Panitera Pengadilan Negeri Kalianda mengatakan bahwa pada praktiknya pelaksanaan lelang sebagai upaya pelunasan hutang masih seringkali mengalami kendala yaitu adanya kemungkinan eksekusi lelang tersebut dibatalkan oleh pengadilan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Zaenal Arifin selaku Seksi Pelayanan Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), menyatakan bahwa dalam praktik lelang eksekusi Hak Tanggungan banyak hambatan yang terjadi, terutama yang berkenaan dengan debitur atau pemilik dari obyek lelang Hak Tanggungan tersebut. Hambatan-hambatan yang sering terjadi antara lain sebagai berikut:

- a. Debitur yang berbelit-belit
- b. Ketidakcocokan harga
- c. Upaya perlawanan hukum dari pihak debitur

Seperti dalam kasus yang dianalisis penulis, yaitu pada Putusan Nomor: 39/Pdt.Bth/2019/PN.Kla kreditur yang melakukan gugatan

pembatalan lelang tersebut karena debitur merasa tidak melakukan wanprestasi, harga jual lelang terlalu rendah, dan adanya kealpaan dari pihak debitur. Pada putusan pengadilan gugatan Penggugat tidak dikabulkan, karena menurut hakim lelang yang dilakukan oleh Tergugat merupakan lelang yang sah sesuai dengan hukum yang berlaku. Apabila hakim memutuskan untuk mengabulkan gugatan debitur selaku Penggugat, maka lelang Hak Tanggungan tersebut akan dibatalkan dan akan berakibat hukum kepada para pihak yang terlibat dalam lelang tersebut. Akibat hukum yang terjadi akibat dibatalkannya lelang Hak Tanggungan tersebut adalah:

- a. Akibat hukum terhadap kepemilikan barang yang telah dibeli melalui lelang. Barang kembali kepada keadaan semula, yaitu dalam kepemilikan si Penggugat yaitu debitur pemilik barang atau pihak ketiga pemilik barang atau Termohon Eksekusi pemilik barang, Jika Penggugat adalah debitur, dengan putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka barang kembali tetap pada kepemilikan debitur, namun tetap dalam status barang jaminan sebagaimana sebelum lelang dilaksanakan.
- b. Akibat hukum terhadap hak pembeli lelang atas barang dan hasil lelang. Akibat hukum terhadap pembeli lelang dapat dilihat dari segi barang objek lelang dan dari segi hasil lelang yang telah disetorkannya. Jika putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka hak pembeli lelang atas objek lelang akan menjadi berakhir, apakah jual beli lelang baru pada tahap perjanjian obligatoir, setelah penunjukan pembeli lelang, maupun setelah barang objek lelang telah dilakukan penyerahan, baik penyerahan secara fisik/nyata melalui pengosongan, maupun penyerahan yuridis melalui balik

nama di Kantor Pertanahan. Kemudian dari segi hasil lelang, seharusnya dikembalikan oleh pihak yang menjadi kuasa undang-undang mewakili pemilik barang sebagai penjual, diantaranya bank kreditur atau termohon eksekusi atau pemegang hak tanggungan.

- c. Akibat Hukum terhadap hak penjual/pihak yang diwakilinya selaku kuasa undang-undang terhadap barang dan hasil lelang. Akibat hukum terhadap penjual lelang dapat dilihat dari segi barang objek lelang dan dari segi hasil lelang. Jika putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka penjual tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit atau kewajiban-kewajiban tereksekusi lelang atas barang objek lelang, akibatnya penjual lelang harus mengembalikan hasil lelang kepada pembeli lelang. Dari segi barang jika gugatan berasal dari debitur, maka barang kembali ke dalam status barang semula. Dalam lelang berdasarkan perjanjian kredit, maka pembatalan lelang berakibat objek lelang kembali ke status barang jaminan. Sedangkan jika lelang berdasarkan hubungan Pemohon Eksekusi dengan Termohon Eksekusi, maka pembatalan lelang berakibat objek lelang kembali ke status barang jaminan umum berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdara. Dengan demikian putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, tidak menghilangkan hak-hak Penjual atau pihak yang diwakilinya selaku kuasa undang-undang untuk memperoleh pelunasan hutang-hutang debitur, hanya penundaan untuk memperoleh pemenuhan perjanjian kredit dari pihak debitur atau memenuhi perjanjian dari pihak termohon eksekusi. Jika gugatan berasal dari pihak ketiga, maka putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, tentunya akan didahului dengan amar putusan yang membatalkan pengikatan/ pemberian jaminan, sehingga

berakibat berakhirnya hak-hak pihak yang diwakili penjual atas barang jaminan, tetapi hutang dari debitur tetap ada.

- d. Akibat Hukum Terhadap kewajiban debitur/Termohon Eksekusi yang menjadi dasar untuk pelaksanaan lelang. Akibat hukum kewajiban debitur untuk memenuhi perjanjian sebagai dasar pelaksanaan lelang. Jika putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka barang kembali pada keadaan semula, berarti pelaksanaan lelang dan hasil lelang dianggap tidak pernah ada, hutang debitur kembali kepada posisi semula. Jika gugatan berasal dari debitur, putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah mengembalikan barang objek lelang pada kepemilikan debitur semula dan pengikatan jaminan semula dan hutang pada posisi semula. Jika gugatan berasal dari pihak ketiga, putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah mengakibatkan kepemilikan barang objek lelang kembali pada pihak ketiga, hutang tetap pada posisi semula menjadi kewajiban debitur. Jika gugatan berasal dari Termohon Eksekusi dalam perkara yang menjadi dasar lelang, putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah mengakibatkan kepemilikan objek lelang kembali kepada Termohon Eksekusi, kewajiban Termohon Eksekusi tetap pada posisi semula.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dianalisis bahwa akibat hukum yang timbul terhadap lelang atas eksekusi hak tanggungan yang dibatalkan memiliki beberapa dampak yang berpengaruh kepada para pihak yang terlibat dalam lelang. Akibat hukum yang timbul terhadap obyek lelang adalah akan kembalinya obyek lelang ke status semula, yaitu sebagai obyek jaminan yang dipegang oleh pemegang sertifikat Hak Tanggungan. Hak pemenang lelang atas barang lelang yang telah

dimenangkan olehnya akan hilang dan barangnya akan kembali kepada status semula yang ada pada penjual lelang.

#### **D. Simpulan**

Implementasi pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah di Desa Sukadamai Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan, pengadilan memiliki wewenang untuk membatalkan lelang, apabila pembatalan lelang yang diajukan ketika lelang tersebut telah dilaksanakan dan obyek lelang telah terjual kepada pemenang lelang, lelang dapat dibatalkan tergantung dengan bagaimana hasil dari pertimbangan hakim. Lelang dapat dibatalkan apabila proses lelang tidak sesuai dengan prosedur yang benar, hal ini hanya dapat dibatalkan dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap (provisional). Ketentuan tersebut sesuai dengan bunyi dalam Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013.

Akibat hukum yang timbul terhadap lelang atas eksekusi hak tanggungan yang dibatalkan, memiliki beberapa dampak yang berpengaruh kepada para pihak yang terlibat dalam lelang. Akibat hukum yang timbul terhadap obyek lelang adalah akan kembalinya obyek lelang ke status semula, yaitu sebagai obyek jaminan yang dipegang oleh pemegang sertifikat Hak Tanggungan. Hak pemenang lelang atas barang lelang yang telah dimenangkan olehnya akan hilang dan barangnya akan kembali kepada status semula yang ada pada penjual lelang.

## Daftar Pustaka

- M. Yahya Harahap. *Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata dalam Tingkat Banding*. Jakarta: Sinar Grafika. 2006.
- Happy Diana Amanda. Implementasi pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (dalam Putusan Nomor 113/Pdt.G/2014/PN.Smg). *Diponegoro Law Journal*. Volume 6 Nomor 1 Tahun 2017.
- Nirwana dkk, Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak atas Tanah Sesungguhnya dalam Transaksi Jual Beli Menggunakan Rincik Palsu (Analisis Terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No 482/PK/Pdt/2014 dan No 560K/PID/2008), *Pagaruyuang law Journal*, Volume 1 Nomor 02 Januari 2018.
- Vindria Shafa Clarissha, Recca Ayu Hapsari, Nada Alia Husna dan M Argo Renaldo. 2020. Implementasi Reforma Agraria pada Masa Orde Lama dan Reformasi. *Jurnal Wajah Hukum*. Volume 4 Nomor 1 Tahun 2020