**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI LELANG DIKAITKAN DENGAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN NO. 27/PMK.06/2016 TENTANG**

**PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG**

Tsany Ashari Fitriani

NPM. 188040009

Magister Ilmu Hukum Universitas Pasundan

***ABSTRACT***

 *Execution is not only based on applicable legal rules, execution often creates a sense of injustice because the debtor feels aggrieved by the settlement of disputes by the banking sector. Although the bank has the authority in accordance with Law No. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights to sell the collateral object in the form of the debtor's mortgage when the debtor defaults or defaults through a public auction. In practice this is not easy because there are parties who take advantage of these conditions to obtain material benefits or there are parties who wish to resolve disputes without being oriented to customer satisfaction. The problem that arises is How the Position of Execution of Mortgage Due to Default Debtors through Auction is Related to the Regulation of the Minister of Finance No. 27 / PMK.06 / 2016 Regarding Instructions for Conducting Auction and What are the Legal Consequences of the Implementation of Auction of Mortgage Rights If There is a Lawsuit from a Default Debtor Related to Regulation of the Minister of Finance No. 27 / PMK.06 / 2016 concerning the Instructions for Conducting Tenders. It is better if the auction is carried out in accordance with the regulations, so that the auction does not become canceled. This Writing law, the author uses the Analytical Descriptive method which is a comprehensive and systematic description of the Execution of Mortgage Due to Default Debtors through Auction Associated with Regulation of the Minister of Finance No. 27 / PMK.06 / 2016 Regarding Instructions for Conducting Tenders. The Normative Juridical approach method is a research based on general legal theory to explain the Execution of Mortgage Due to Default Debtors through Auction Associated with Regulation of the Minister of Finance No. 27 / PMK.06 / 2016 Regarding Instructions for Conducting Tenders. and qualitative juridical data analysis is measuring the data with a concept or theory, then from the data obtained, a conclusion is made, which is described in narrative form. This Conclusion Position of Mortgage Execution Due to Default Debtors through Tender Related to Regulation of the Minister of Finance No. 27 / PMK.06 / 2016 concerning the Instructions for Conducting Tenders. Article 6 of Law No. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights is regulated in a Regulation of the Minister of Finance which has binding legal force as a result of the Implementation of Mortgage Auction If There is a Lawsuit from Default Debtors Associated with the Minister of Finance Regulation No. 27 / PMK.06 / 2016 concerning the Instructions for Conducting Tenders. The auction is held for the debtor's lawsuit regarding the limit value which cannot be canceled, and there is also a delay in obtaining fulfillment of the credit agreement from the debtor.*

***Keywords: Mortgage Execution, Legal Consequences, and Auction***

**ABSTRAK**

Eksekusi tidak hanya didasarkan pada aturan hukum yang berlaku, eksekusi sering menimbulkan rasa ketidakadilan karena debitur merasa dirugikan dengan penyelesaian sengketa oleh pihak perbankan. Walaupun pihak bank memiliki kewenangan sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan untuk menjual objek jaminan berupa hak tanggungan milik debitur ketika debitur cidera janji atau wanprestasi melalui pelelangan umum. Dalam praktiknya hal tersebut tidak mudah karena ada pihak-pihak yang memanfaatkan kondisi tersebut untuk memperoleh keuntungan materi atau ada pihak-pihak yang berkeinginan menyelesaikan sengketa tanpa berorientasi pada kepuasan pelanggan. Permasalahan yang timbul adalah Bagaimana Kedudukan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Lelang Dikaitkan dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Bagaimana Akibat Hukum dari Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Apabila Ada Gugatan dari Debitur Wanprestasi Dikaitkan dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sebaiknya dalam pelaksanaan lelang dilakukan sesuai dengan aturan, agar pelaksanaan lelang tidak menjadi batal.Penulisan hukum ini, penulis menggunakan metode *Deskriptif Analitis* merupakan gambarkan secara menyeluruh dan sistematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Lelang Dikaitkan Dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Metode pendekatan *Yuridis Normatif* merupakan penelitian berdasarkan pada teori hukum yang bersifat umum untuk menjelaskan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Lelang Dikaitkan Dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Serta analisis data secara *Yuridis Kualitatif* merupakan mengukur data dengan konsep atau teori, kemudian dari data yang diperoleh tersebut dibuat suatu kesimpulan, yang diuraikan dalam bentuk narasi.Simpulan Kedudukan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Lelang Dikaitkan dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pelaksanaan lelang Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat Akibat Hukum dari Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Apabila Ada Gugatan dari Debitur Wanprestasi Dikaitkan dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pelaksanaan lelang atas gugatan debitur mengenai nilai limit tidak dapat dibatalkan, dan juga terjadi penundaan untuk memperoleh pemenuhan perjanjian kredit dari pihak debitur.

**Kata Kunci : Eksekusi Hak Tanggungan, Akibat Hukum, dan Lelang**

**DAFTAR PUSTAKA**

1. **Buku**

A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian beserta Perkembangannya,* Yogyakarta, Liberty, 2010

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007

Amirudin dan Zinal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, 2010

Budiono Kusumohamidjojo, *Dasar-dasar Merancang Kontrak*, PT. Gramedia, Jakarta, 2008

Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung, 2014

Firman Floranta Adonara, *Aspek-aspek Hukum Perikatan,* CV. Mandar Maju, Bandung, 2014

Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2008

Mochtar Kusumaatmadja*, Konsep-konsep Hukum Dalam Pembangunan* *(Kumpulan Karya Tulis*), Alumni, Bandung, 2002

Mohammad Noor Syam, *Sistem Falsafah Pancasila*, PT. Refika Adhitama, Bandung, 2009

Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia,* PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012

Muhamad Erwin, *Filsafat Hukum: Refleksi Kritis terhadap Hukum*, Rajawali Press, Cetakan Kesatu, Jakarta,2011

Otje Salman, *Filsafat Hukum*, PT. Refika Adhitama, Bandung, 2009

Otje Salman dan Anthon F. Susanto, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka kembali*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2011

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006

Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016

R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 2007

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Pengantar Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994

Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2014

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2007

\_\_\_\_\_\_, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2010

1. **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen Keempat

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pengaturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

1. **Sumber Lain**

Agus Hermanto, *Modul Pengetahuan Lelang : Penghapusan BMN*, Diklat Teknis Substantif Spesialisasi Pengelolaan Kekayaan Negara (Diklat Jarak Jauh) Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Pusdiklat Keuangan Umum, Jakarta, November, 2007

Boedi Harsono, *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan* (Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan dalam Rangka Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan, Bandung, 27 Mei 2008

FX Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listani, *Lelang, Teori dan Praktek,* Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, Jakarta, 2009

N. Ike Kusmiati, 2016, *Undue Influence* Sebagai Faktor Penyebab Cacat Kehendak diluar Kuhperdata, dalam Upaya Mengisi Kekosongan Hukum, Jurnal Ilmu Hukum Litigasi, Vol. 17, No. 1

Ngadijarno, F.X. Badan Lelang; Teori dan Praktek, Departemen Keuangan Republik Indonesia. Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, Jakarta, 2008

Wawancara dengan Staf Seksi Hukum dan Informasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung, 15 Oktober 2020.