PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG TERHADAP OBYEK LELANG EKSEKUSI PENGADILAN BERDASARKAN PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN DALAM SITA JAMINAN PIHAK KETIGA

KURNIA MALAHAYATI
Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.
KKB KK-2 FH 136/11 Mal p

ABSTRAKSI
Keberadaan jaminan kebendaan sering dipilih oleh kreditor untuk memberikan *back up* yang kuat atas pemenuhan piutangnya. Lembaga jaminan kebendaan di Indonesia, terdiri dari gadai, hipotik, fidusia dan hak tanggungan. Semua lembaga jaminan tersebut memberikan hak eksekusi obyek jaminan bagi kreditor bilamana debitor wanprestasi, seperti kreditor pemegang hak tanggungan yang berhak mengeksekusi obyek hak tanggungan dengan menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, melaksanakan titel eksekutorial atau menjual di bawah tangan, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Ketika kreditor pemegang hak tanggungan melaksanakan titel eksekutorial, maka perlu adanya fiat pengadilan untuk menjual lelang obyek hak tanggungan. Peranan lembaga lelang ini terkait dengan larangan bagi kreditor pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan secara langsung bilamana debitor wanprestasi. Lelang merupakan bentuk penjualan khusus yang bersifat transparan dengan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang yang mandiri. Pada awalnya, sumber hukum lelang di Indonesia berupa Undang – Undang Lelang (*Vendu Reglement*) dan Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), akan tetapi demi peningkatan pelayanan lelang dibuat peraturan pelaksana lelang, yakni Peraturan Menteri Keuangan tentang petunjuk pelaksanaan lelang dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang. Namun, perlindungan hukum secara preventif bagi pemenang lelang atas obyek lelang eksekusi pengadilan berdasarkan pengikatan hak tanggungan ketika berhadapan dengan sita jaminan pihak ketiga belum diatur dalam Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 dan peraturan pelaksana lelang. Padahal, lelang merupakan peristiwa perdata yang memindahkan hak milik sehingga pemenang lelang berkedudukan sebagai pemilik baru atas obyek lelang. Oleh karena itu, upaya hukum represif yang dapat ditempuh pemenang lelang untuk mempertahankan haknya terhadap sita jaminan pihak ketiga adalah upaya perlawanan (*derden verzet*).
Kata kunci : Lelang eksekusi pengadilan berdasarkan pengikatan hak tanggungan, Pemenang lelang, Upaya perlawanan.