

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DAPAT MENGUASAI OBJEK LELANG (STUDI KASUS PUTUSAN NO.3/PDT.G/2018/PN.Lgs)

Christin Natalia Tambunan¹, Atik Winanti²

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Indonesia
¹2010611287@mahasiswa.upnvj.ac.id, ²atikwinanti@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini memiliki tujuan untuk memahami cara perlindungan hukum diberikan kepada pemenang lelang ketika objek lelang sulit untuk dikuasai dan untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam putusan No.3/Pdt.G/2018/PN.Lgs terkait pengosongan objek lelang. Lelang untuk mengeksekusi hak tanggungan merupakan suatu upaya yang dilakukan oleh kreditur apabila debitur terbukti melakukan cidera janji dan tidak mampu lagi membayar utangnya dengan cara menjual objek yang dijadikan jaminan dan mengambil hasilnya untuk melunasi utang debitur. Tetapi dalam konteks ini, seringkali muncul masalah di mana pemenang lelang menghadapi kesulitan dalam mengambil alih objek lelang yang telah mereka beli melalui proses lelang resmi. Kesulitan ini disebabkan oleh penolakan pemilik jaminan (debitur) untuk menyerahkan objek lelang kepada pemenang lelang. Dengan latar belakang ini, mengenai pengambilalihan barang lelang yang diperoleh pemenang, diperlukan penelitian mengenai perlindungan hukum yang tersedia bagi mereka. Metode yang diterapkan dalam penelitian ini adalah dengan menerapkan metode penelitian hukum normatif, dan memanfaatkan pendekatan studi kasus dan pendekatan peraturan perundang-undangan.. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa tindakan perlindungan hukum dalam bentuk represif dapat diberikan kepada pemenang lelang dalam situasi kesulitan menguasai objek lelang, yaitu melalui permohonan eksekusi pengosongan objek lelang kepada pengadilan negeri setempat.

Kata Kunci : perlindungan hukum, pemenang lelang, eksekusi hak tanggungan.

ABSTRACT

The purpose of this study is to ascertain the judge's reasoning behind decision No.3/Pdt.G/2018/PN.Lgs about the removal of the auction items in addition to the manner in which legal safeguards are provided to the auction victor when the object poses a challenge to the master. If the debtor is shown to be in breach of promise and is no longer able to pay his obligations, the creditor will attempt to execute a mortgage by holding an auction and using the profits to pay off the debtor. However, in this context, problems often arise where auction winners face difficulties in taking over the auction object that they have purchased through an official auction process. The reason for this obstacle is the collateral owner's (debtor) refusal to transfer the auction item to the auction winner. With this background, research is needed on aspects of legal protection for auction winners related to the takeover of auction objects they have purchased. This research applies normative legal research methods by utilizing two approaches, namely legal regulation analysis and case studies. The study's findings suggest that, in cases where the auction winner finds it difficult to maintain control over the auction item, legal protective measures in the form of repression may be granted namely through an application for the execution of vacating the auction object to the local district court.

Keywords : *judicial protection, auction winner, execution of mortgage rights.*

I. PENDAHULUAN

Dalam aspek ekonomi, masyarakat selalu membutuhkan dana untuk menggerakkan setiap kegiatan usahanya. Sehingga tak jarang masyarakat meminta bantuan dari pihak bank untuk memberikan modal

kepadanya atau sering disebut sebagai kegiatan kredit. Aktivitas pemberian dana atau kewajiban pembayaran yang serupa, Yang dimaksud dengan kegiatan pemberian kredit berdasarkan peraturan perundang-undangan perbankan Nomor 10 Tahun 1998 dan Berdasarkan perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian antara bank dengan pihak lain, peminjam wajib membayarkan utangnya bersama dengan bunganya dan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan. Kegiatan pemberian kredit ini dapat dilihat sebagai suatu kontrak antara konsumen yang merupakan debitur dengan bank yang merupakan kreditur. Perjanjian-perjanjian yang ada dalam perjanjian ini ada dua macam, yaitu perjanjian pokok yang menjadi dasar persetujuan kredit, dan perjanjian pelengkap yang disebut *accessoires*, yaitu perjanjian jaminan yang tidak dapat dipisahkan dengan perjanjian pokok dan tidak dapat dipisahkan (Winarsasi, P.A., 2020).

Pada awalnya setiap kegiatan kredit diberikan kepada nasabah bank karena adanya rasa saling percaya dan dinilai saling menguntungkan antara pihak kreditur dan debitur (Hulu, K.I., 2021). Namun ternyata tidak jarang ditemukan permasalahan dalam kegiatan kredit yang dilakukan perbankan, bahkan di dalam UU Perbankan No.7/1992 pasal 8 juga dijelaskan bahwa bank yang melakukan kegiatan kredit biasanya terdapat resiko, sehingga bank harus mengawasi prinsip perkreditan yang sehat dalam pelaksanaannya. Dalam praktiknya, tak semua proses pengembalian kredit ini berjalan dengan baik dan lancar sebagaimana seharusnya. Terdapat beberapa persoalan dimana debitur tidak sanggup memenuhi kewajibannya dalam membayar utangnya kepada kreditur (bank) berdasarkan jangka waktu yang telah ditentukan. Hal ini juga menyebabkan kerugian secara finansial bagi kreditur ketika debitur tidak mampu melakukan kewajibannya yaitu membayar utang. (Lubis, M. A. & Harahap, M. Y., 2023).

Dalam kegiatan kredit yang diselenggarakan oleh bank diperlukan hadirnya suatu jaminan atau agunan. Hal ini menjadi suatu hal yang penting demi keamanan dalam pemberian kredit. Jaminan adalah sarana yang digunakan untuk melindungi kepentingan kreditur, dalam hal ini bank, dengan memastikan pembayaran utang oleh peminjam atau pelaksanaan kewajiban oleh peminjam atau penjamin debitur (Kosasih, J.I., 2019). Dapat dikatakan bahwa jaminan merupakan sesuatu yang mampu digunakan sebagai alat ganti pelunasan utang debitur apabila pada suatu waktu debitur tersebut tidak mampu memenuhi kewajibannya atau wanprestasi. Berdasarkan jenis aset yang dijadikan jaminan, jaminan dapat diklasifikasikan menjadi dua kategori, yaitu jaminan dalam bentuk barang atau aset (jaminan kebendaan) dan jaminan yang melibatkan individu sebagai penjamin (jaminan perorangan). Jaminan perorangan mengacu pada peran pihak ketiga yang bertanggung jawab untuk memastikan bahwa debitur memenuhi kewajibannya sepenuhnya. Jadi jika debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya kepada kreditur maka pihak penjamin yang akan menanggung kewajiban debitur tersebut (Subadi, E.J., 2019). Selanjutnya, jaminan yang berupa barang yang bisa bergerak atau properti yang digunakan khusus sebagai penjamin utang jika suatu saat debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya kepada kreditur disebut sebagai jaminan dalam bentuk kebendaan (Supramono, G., 2013).

Jaminan kebendaan dengan objek tanah yang diikat dengan hak tanggungan kerap kali dijadikan sebagai jaminan dalam praktik kredit. Tanah menjadi objek yang sering digunakan sebagai jaminan kredit karena tanah memiliki nilai jual yang tinggi dan harganya yang relatif naik setiap tahunnya (Windradi, F. & Gentur C. S., 2019). Biasanya hak tanggungan diberikan terhadap tanah yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit. Seperti tertuang dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, hak tanggungan ialah salah satu bentuk jaminan terhadap hak milik atas tanah. Ini bisa termasuk atau tidak termasuk aset lain yang melekat pada tanah, dan hak ini digunakan sebagai jaminan pembayaran utang tertentu, memberikan prioritas kepada kreditur tertentu dibandingkan dengan kreditur lainnya, sesuai dengan UU Hak Tanggungan No.4/1996. Sehingga dapat dikatakan bahwa fungsi dari hak tanggungan sendiri ialah untuk menjadi penjamin utang yang jumlahnya sudah disepakati pada perjanjian kredit (Arba & Diman, A. M., 2020).

Jaminan hak tanggungan memberikan suatu keistimewaan bagi krediturnya (Dewi, N. M. S. W., Budiarta, I. N. P., Ujianti, N. M. P., 2022). Hak kreditur sebagai pemegang hak tanggungan untuk melelang barang jaminan yang diberikan debitur timbul apabila peminjam gagal bayar atas utang yang terutang kepada kreditur. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan juga diterangkan bahwa apabila pihak yang berutang tidak memenuhi kewajibannya, maka pihak yang memiliki Hak Tanggungan Pertama memiliki hak untuk menjual aset yang dijamin dengan cara mengadakan lelang publik dan kemudian menggunakan hasil penjualan tersebut untuk membayar utang yang ada. Dalam arti, jika debitur wanprestasi sebelumnya pihak kreditur harus bisa membuktikan secara benar dan pasti kalau debitur tersebut memang sudah tidak sanggup lagi untuk memenuhi kewajibannya (Saputri, K. D.A.,

Budiartha, I. N. P., Arini, D. G. D., 2021), Selanjutnya berdasarkan aturan perundang-undangan yang berlaku, kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat memulai proses jual beli tanah agunan melalui lelang terbuka sehingga memberikan kewenangan eksklusif terhadap kreditur lainnya. Undang-undang Hipotek menetapkan tiga cara yang dapat digunakan seseorang untuk menggunakan hak hipoteknya. Pertama, eksekusi dilakukan sesuai dengan Pasal 6 UUHT yang memberikan kuasa kepada pemilik hipotek pertama untuk menjual harta benda yang dipertanggungkan. Setelah itu, ada eksekusi yang dilakukan sesuai dengan titel eksekutorial yang tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 14 ayat 2. Ketiga, eksekusi menurut kesepakatan, yaitu penjualan hasil atas persetujuan pemegang dan pemberi hak tanggungan, adalah pilihan tambahan.

Memberikan harga suatu produk kepada masyarakat luas melalui cara penjualan tertulis atau lisan di mana harga barang tersebut dapat berfluktuasi naik atau turun hingga mencapai harga terbaik, yang dimulai dengan pengumuman resmi, dikenal sebagai kegiatan lelang sesuai dengan aturan yang diatur dalam PMK No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Prosedur terkait dengan pelaksanaan lelang diatur dalam PMK No. 213/PMK.06/2020. Pasal 2 dari peraturan tersebut mengklasifikasikan lelang menjadi tiga kategori, yang pertama adalah lelang eksekusi, khususnya penggunaan lelang untuk melaksanakan putusan atau putusan pengadilan dan surat-surat penting lainnya menurut berbagai syarat yang diatur dalam aturan perundang-undangan yang bersangkutan. Lelang ini dimaksudkan untuk membantu debitur dalam pelunasan pinjamannya. Kategori yang kedua adalah lelang non-eksekusi yang bersifat wajib, yang berarti penjualan barang-barang ini dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan yang mengharuskannya dilakukan melalui lelang. Sementara yang ketiga adalah lelang non-eksekusi yang bersifat sukarela, yang umumnya melibatkan penjualan barang milik pribadi, entitas bisnis, atau badan hukum yang dijual secara sukarela.

Dilihat dari fungsinya, lelang memiliki manfaat untuk memberikan pelayanan yaitu menjual barang dengan cepat, efisien dan aman dengan harga yang kompetitif di antara para peserta lelang. Secara prinsip, lelang adalah bentuk transaksi jual beli, tetapi dengan metode pelaksanaan yang sedikit berbeda. Pelelangan diawasi oleh petugas lelang menurut aturan perundang-undangan yang berlaku. Sebaliknya, perjanjian dalam standar transaksi jual beli hanya berlaku antara penjual dan pembeli. (Tista, A., 2013). Dalam pelaksanaan kegiatan jual beli dalam pelelangan, pembeli lelang harus mempunyai itikad yang baik. Dalam SEMA No.4/2016 dijelaskan tentang kualifikasi pembeli yang memiliki itikad baik yang harus dilindungi oleh hukum. Dapat diartikan bahwa selama pembeli lelang beritikad baik dengan mengikuti ketentuan-ketentuan mengenai lelang maka ia wajib mendapatkan perlindungan hukum.

Setelah proses lelang selesai dan objek lelang telah terjual, seseorang akan dianggap sebagai pemenang lelang ketika ia telah memenuhi semua kewajiban sebagai pembeli, termasuk membayar harga lelang, biaya lelang, biaya pelunasan, serta pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Buana, E.A. dan Purwono, S. R., 2021). Berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata sebagai seorang pembeli, pemenang lelang wajib untuk melunasi harga yang sudah disepakati dan pihak penjual memiliki kewajiban untuk memberikan objek yang dilelang kepada pemenang lelang. Pihak yang biasa disebut sebagai pembeli lelang adalah orang maupun badan usaha/badan hukum yang telah membeli objek lelang dengan melakukan tawaran tertinggi dari antara yang lain dan telah ditetapkan menjadi pemenang lelang oleh pejabat lelang yang berwenang. Selanjutnya diterangkan bahwa pembeli lelang memiliki hak untuk menerima kutipan risalah lelang yang dijadikan sebagai bukti terjadinya jual beli objek lelang. Selain itu pejabat lelang juga nantinya menyerahkan surat yang berisi keterangan kepada pembeli lelang yang mana dapat dijadikan sebagai sebuah bukti telah terjadi peralihan dari pemilik jaminan yang awal kepada pembeli lelang yang sudah ditetapkan. Dengan adanya surat tersebut, pembeli lelang sah menjadi orang yang memiliki kuasa untuk mendapatkan dan memanfaatkan objek lelang tersebut. (Mboeik, M.C., 2019).

Berpacu pada prosedur terkait lelang eksekusi hak tanggungan, setelah objek lelang berhasil dijual maka objek lelang akan beralih kepada pembeli lelang yang sudah memenangkan pelelangan. Namun disinilah biasanya muncul permasalahan dimana ketika objek jaminan telah dibeli dalam proses pelelangan kemudian pemenang lelang hendak mengambil objek lelang tersebut malah terjadi perlawanan dari pihak debitur yang enggan memberikan objek lelang tersebut kepada pemenang lelang. Terdapat beberapa faktor yang menyebabkan debitur tidak mau menyerahkan objek lelang diantaranya adalah: (Ariyanto, M. T., 2022).

1. Debitur/penghuni/pemilik jaminan masih menempati objek lelang;

Debitur menolak untuk memberi objek lelang yang sudah laku terjual kepada pemenang lelang dengan kerelaan hati;

2. Komunikasi yang kurang bagus antara pihak perbankan dengan debitur
Kurangnya komunikasi yang bagus antara pihak bank dengan pihak debitur;
3. Debitur kurang kooperatif dan kurang sadar dalam menyelesaikan kewajibannya (utangnya);
4. Terdapat ketidakpastian waktu penyelesaian pengosongan objek lelang oleh Pengadilan.

Dalam beberapa kasus, bahkan masih terdapat beberapa debitur atau pemilik jaminan yang menempatkan dirinya sebagai korban dalam lelang dengan alasan bahwa mereka mendapat perlakuan tidak adil dari pihak kreditur atau pihak penjual lelang (Pratama, R. T. E. & Imanullah, M. N., 2021). Masih sering ditemukan adanya debitur yang tidak mau menyerahkan objek hak tanggungan secara murah hati untuk dieksekusi. Biasanya hal tersebut dilakukan oleh debitur guna menunda proses eksekusi dan terkesan seperti mengulur-ulur waktu sampai debitur tersebut memiliki kesempatan untuk membayar utangnya kepada kreditor (Suharto, R., 2019).

Dengan adanya perbuatan debitur atau pemilik jaminan yang enggan untuk mengosongkan objek lelang yang berhasil dibeli oleh pembeli lelang menimbulkan berbagai kerugian, baik itu kerugian materil maupun immateril. Oleh karena itu perlindungan hukum bagi pemenang lelang sangat diperlukan dalam kasus-kasus seperti ini. Hal ini sangat penting untuk memastikan bahwa pemenang lelang memiliki keabsahan kepemilikan atas objek lelang yang telah berhasil dibeli secara hukum. Dengan konteks ini, penelitian ini akan memusatkan perhatian pada perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang sehubungan dengan pelaksanaan hak tanggungan mengenai keadaan yang menyebabkan sulitnya penguasaan terhadap obyek lelang, serta faktor-faktor yang menjadi pertimbangan hakim dalam putusan No. 3/Pdt.G/2018/PN.Lgs memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang.

II. METODE PENELITIAN

Metodologi penelitian artikel ini didasarkan pada teknik penelitian hukum normatif. Perspektif ini memandang hukum sebagai kumpulan mandat undang-undang dan standar yang mengatur perilaku manusia. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pelaksanaan hak tanggungan atas barang lelang yang sulit dikendalikan dalam kaitannya dengan perlindungan hukum bagi pemenang lelang. Penulis menggunakan metode pendekatan perundangundangan untuk mengefektifkan kajian dengan mengacu pada seluruh peraturan perundang-undangan dan produk hukum yang berkaitan dengan topik yang dibahas serta memanfaatkan pendekatan kasus untuk mengevaluasi kasus-kasus yang berhubungan dengan masalah hukum tersebut yang sudah diputuskan di pengadilan dan memiliki kekuatan hukum final. Dalam penelitian ini, data dikumpulkan melalui teknik studi pustaka, yang melibatkan analisis peraturan perundang-undangan, referensi bacaan, data, dan dokumen yang relevan dengan isu yang akan diulas. Dalam menganalisis data, penulis memakai metode deskriptif yang dianalisis secara kualitatif, dimana merupakan suatu cara analisis dengan membuat gambaran akan kenyataan tentang persoalan yang sedang diteliti dengan semestinya serta memfokuskan pada ketetapan yang ada dengan persoalan yang terbaru. Dengan analisa tersebut diharapkan penulis dapat menjelaskan permasalahannya dan mendapatkan kesimpulan.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang

Dalam setiap perbuatan hukum pasti terdapat akibat hukum, sama halnya dengan lelang. Lelang merupakan proses penjualan suatu barang secara umum yang dilakukan didepan pejabat lelang dengan membentuk harga yang bersaing lewat proses tawar menawar harga dengan cara terbuka atau tertutup serta diawali dengan pengumuman lelang (Tista, A., 2013). Maka dapat dikatakan juga bahwa lelang termasuk dalam kegiatan jual beli, meskipun caranya berbeda tapi memiliki syarat yang sama, dimana dalam proses ini ketika barang sudah dijual dan dibayarkan maka seharusnya pembeli memiliki haknya untuk mendapatkan barang yang dibelinya.

Sesuai dengan Pasal 1 PMK No.213/PMK.6/2023, Pembeli adalah setiap orang, organisasi, atau lembaga yang mengajukan penawaran pada suatu lelang dan tawarannya diterima oleh juru lelang yang ditunjuk sebagai yang tertinggi dan terbaik. Peserta lelang akan disebut sebagai pemenang lelang atau pembeli jikalau: (Mangunsong, I.H., 2019).

- 1) orang atau badan yang mengajukan penawaran tertinggi adalah orang perseorangan atau badan hukum/badan usaha;
- 2) pemenang lelang diakui secara resmi oleh pejabat yang berwenang;
- 3) mereka telah menerima penyerahan barang yang dibelinya sebelum memenuhi tanggung jawab pajak dan retribusi;
- 4) wajib membayar seluruh kewajiban pembayaran lelang;
- 5) apabila pembeli tidak dapat memenuhi komitmennya setelah dinyatakan sebagai pemenang lelang, maka pembeli tersebut tidak diperkenankan mengikuti lelang di mana pun di Indonesia untuk jangka waktu enam bulan. Jika pembeli gagal memenuhi persyaratan keuangannya, pejabat lelang harus mencabut persetujuannya sebagai pembeli.

Setiap objek lelang yang dibeli melalui proses lelang sudah seharusnya menjadi milik pembeli dan pembeli memiliki hak untuk menguasai objek tersebut. Namun perpindahan hak kepada pemenang lelang tidak berlangsung begitu saja pada saat pembeli diresmikan secara sah menjadi pemenang oleh pejabat lelang. Apabila penawar lelang telah memenuhi seluruh kewajibannya, khususnya yang berkaitan dengan pembayaran lelang, yang dibuktikan dengan surat pelunasan yang diterbitkan oleh kantor lelang, maka hak itu dianggap sah menurut hukum. Setelah surat keterangan tersebut diserahkan kepada pembeli, hak secara resmi dan substansial akan dialihkan kepada pembeli (Harahap, Y., 2017). Pasal 526 RV menjelaskan dengan lebih rinci bahwa Pembeli memperoleh kepemilikan atas barang-barang yang dijual dalam lelang setelah diumumkan daftar lelang, yang bersifat final dan tidak dapat dinegosiasikan sampai bukti tertulis yang dikeluarkan oleh kantor lelang membenarkan terpenuhinya seluruh syarat pembelian.

Sesuai dengan SEMA No.4/2016 pembeli lelang yang melangsungkan jual beli atas tanah dengan ketentuan atau aturan dan dokumen yang sah seperti yang telah ditetapkan ketentuan perundang-undangan yang salah satunya adalah membeli tanah dengan cara lelang secara terbuka tergolong dalam klasifikasi pembeli yang memiliki itikad baik yang perlu mendapatkan perlindungan sesuai dengan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata.

Sesuai dengan kapasitasnya sebagai subjek hukum, perlindungan hukum merupakan upaya negara agar semua pihak dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang melekat pada diri manusia (Setiyowati, J.E., 2013). Berdasarkan ketentuan yang tertuang dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan, pemenang lelang dalam lelang eksekusi hak tanggungan, berhak memperoleh dua jenis perlindungan hukum yang berbeda. Perlindungan hukum dapat berbentuk preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif berfungsi sebagai tindakan pengamanan yang diberikan kepada pembeli lelang sebelum adanya potensi perselisihan yang mungkin timbul sehubungan dengan barang lelang. Perlindungan hukum preventif dalam pelelangan dapat diberikan dengan mengacu pada *Vendu Reglement*. *Vendu Reglement* adalah peraturan yang mengatur proses penjualan secara publik di Indonesia, yang telah diberlakukan sejak 1 April 1908 (Alusinsing, D., 2020). Pemenang lelang berhak menerima berita acara lelang sebagai bukti sahnya penjualan obyek lelang, sebagaimana diatur dalam Pasal 42 Peraturan Vendu.

Perbuatan hukum yang dilakukan terhadap pembeli lelang dengan maksud untuk menyelesaikan suatu permasalahan mengenai barang lelang disebut dengan perlindungan hukum yang bersifat represif. Dapat dilakukan suatu bentuk perlindungan hukum secara represif kepada pemenang lelang apabila debitur pemilik jaminan tidak mau menyerahkan objek dengan sukarela. Terdapat ketentuan yang memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang jika pemilik jaminan menolak untuk menyerahkan objek lelang. Tanpa perlu menempuh jalur hukum, Hal ini dapat dilakukan dengan mengajukan petisi kepada Ketua Pengadilan Negeri agar eksekusi dihentikan.

Dalam hal pemenang lelang sudah melakukan segala usaha untuk mendapatkan objek lelang seperti meminta dengan cara yang baik untuk pemilik objek jaminan mau meninggalkan dan menyerahkan objek terlelang bahkan sampai meminta eksekusi pengosongan atas objek terlelang ke Pengadilan Negeri, namun tidak diindahkan juga peringatan-peringatan tersebut maka usaha terakhir yang dapat dilakukan adalah dengan meminta sita eksekusi atas objek jaminan yang diajukan ke Pengadilan Negeri. Sita eksekusi ini merupakan perintah dari Ketua Pengadilan Negeri yang berupa surat agar jurusita melakukan sita objek jaminan milik termohon eksekusi berdasarkan permohonan eksekusi yang sudah dimintakan oleh pemohon eksekusi. Sebuah penetapan akan dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri sesuai dengan permohonan yang diajukan untuk pengosongan dan dengan bekerjasama dengan beberapa pihak seperti pihak keamanan, bintang pembina desa, pihak kelurahan,

ketua RT/RW, dan pihak lain yang berkepentingan. Hadirnya pihak-pihak ini untuk menjamin bahwa pengosongan yang dilakukan sesuai dengan nilai kemanusiaan dan keadilan.

3.2 Pertimbangan Hakim dalam Putusan No.3/Pdt.G/2018/PN. Lgs terkait Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang

Kasus Posisi

Kasus pada putusan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah Putusan No.3/Pdt.G/2018/Pn.Lgs dimana Penggugat (Elvian, S.Hut) yang merupakan pemenang lelang atas pelelangan objek jaminan kredit berupa tanah beserta bangunan rumah toko yang berdiri di atasnya yang berlokasi di Desa Matang Seulimeng, Kecamatan Langsa Barat, Kota Langsa, Provinsi Aceh. Tanah beserta bangunan rumah toko tersebut merupakan Hak Tanggungan pada Tergugat I (PT. Bank Syariah Mandiri Cab. Langsa) yang dijadikan objek jaminan oleh Tergugat III untuk pengambilan pinjaman kredit dan objek tersebut sudah dibuat hak tanggungan berdasarkan APHT No: 1328/2009 tanggal 26 Agustus 2009 yang dibuat didepan Riza O., S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Langsa. Diketahui bahwa pelelangan ini dilakukan oleh Tergugat II (KPKNL Cabang Lhokseumawe) atas permintaan dari Tergugat I (PT. Bank Syariah Mandiri Cab. Langsa) karena Tergugat I menganggap bahwa Tergugat III (T.Syawaluddin) sudah tidak sanggup untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya kepada Tergugat I (PT. Bank Syariah Mandiri Cab. Langsa) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Selanjutnya atas dasar permintaan tersebut maka Tergugat II melaksanakan pelelangan atas objek tersebut dengan nilai sebesar Rp.2.052.000.000,- (dua milyar lima puluh dua juta rupiah). Bahwa kemudian Penggugat melakukan pembelian atas tanah beserta bangunan rumah toko di atasnya itu melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat II (KPKNL Cabang Lhokseumawe) dengan harga Rp.2.052.000.000,-. Penggugat membayar biaya lelang sebesar dua persen dari nilai nominal harga benda atau sebesar Rp41.040.000,- di samping harga pembelian tanah dan ruko yang dikandungnya, sebagai pemenang lelang. Selanjutnya melalui Tergugat II (KPKNL Cabang Lhokseumawe), Penggugat melanjutkan penyelesaian dan pembayaran sebesar Rp 2.093.040.000 (dua miliar sembilan puluh tiga juta empat puluh ribu rupiah). Selain itu Penggugat juga menyetorkan Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp 49.800.000,00 (empat puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah), dimana jumlah yang sama ditanggung oleh Tergugat I (PT. Bank Syariah Mandiri Cab. Langsa) , pemilik barang lelang, sejumlah Rp 99.600.000,- (sembilan puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah). Kendala: Turut Tergugat I telah menerima pembayaran dari Penggugat berupa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang didukung dengan BPHTB. Setelah pelunasan seluruh biaya-biaya tersebut maka selanjutnya SHM No: 565 Tahun 2000 atas tanah beserta bangunan rumah toko tersebut telah diroya oleh BPN Kota Langsa sehingga objek tanah beserta bangunan rumah toko itu menjadi sah Hak Milik Penggugat. Namun yang menjadi permasalahan disini adalah tanah beserta bangunan tersebut yang sudah dibeli oleh dan sudah dibayar semua biayanya oleh Penggugat tidak dapat dikuasai dan ditempati oleh Penggugat dikarenakan Tergugat III (T. Syawaluddin) masih tetap menguasai tanah beserta bangunan rumah toko tersebut dan tidak mengosongkan objek tersebut. Hal ini dinilai oleh Penggugat bahwa perbuatan Tergugat III (T. Syawaluddin) ini sangat merugikan Penggugat. Bahkan untuk pengosongan objek tersebut, Tergugat I (PT. Bank Syariah Mandiri Cab. Langsa) telah mengirimkan surat kepada Tergugat III (T. Syawaluddin) yang berisi untuk segera mengosongkan objek tersebut, namun sampai pada diajukannya gugatan, Tergugat III masih tetap mendiami dan tidak mengosongkan objek tanah beserta bangunan rumah toko yang sudah menjadi Hak Milik sah dari Penggugat.

Jika pembeli yang telah memenangkan lelang tidak berhasil mengambil objek lelang melalui metode persuasif, Selanjutnya juru lelang yang telah diketahui sebagai pemilik sah melalui proses lelang yang dilakukan oleh KPKNL dapat mengajukan permohonan izin kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk mengosongkan objek lelang tersebut. Sesuai Berita Acara Lelang yang diterbitkan KPKNL, tindakan pengosongan ini dilakukan. (Jannah, M.M & Siti, M. B., 2023).

Berikut adalah pertimbangan hukum dalam putusan nomor 3/Pdt.G/2018/PN. Lgs:

1. Penggugat membeli objek perkara melalui pelelangan terbuka yang diselenggarakan secara sah oleh negara melalui KPKNL, sesuai dengan Risalah Lelang.
2. Pada tanggal 18 Oktober 2017, Penggugat (Elvian S. Hut) telah melunasi Tergugat I melalui Tergugat II sebesar Rp 2.052.000.000,00 untuk tanah dan bangunan ruko di atasnya, sesuai dengan SHM No: 565 Tahun 2000 tanggal 12 Desember 2000. Tanah tersebut dan bangunan toko

dialihkan atas nama Penggugat. Selain hal tersebut di atas, pemenang lelang wajib menyetorkan pajak sebesar Rp. 51.300.000 dan komisi lelang sebesar 2% dari harga objek lelang.

3. Selanjutnya pada tanggal 4 Desember 2017, Penggugat mengajukan pembayaran sebesar Rp. 99.600.000 dalam bentuk Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk Pajak Daerah. Turut Tergugat I menerbitkan dan membubuhkan tanda tangannya pada bukti pembayaran.

Hakim dalam putusan perkara ini berpendapat bahwa pemilik objek perkara ialah Elvian S. Hut yang merupakan Penggugat. Elvian S. Hut adalah pemenang lelang yang sah dimana ia telah membeli objek perkara berdasarkan lelang dimana Tergugat I melakukan parate eksekusi. Sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila terjadi wanprestasi oleh debitur, maka kreditur berwenang melelang barang yang digadaikan. Lelang pelaksanaan hak tanggungan merupakan penerapan ketentuan ini dan hasil penjualan lelang tersebut digunakan untuk menyelesaikan piutangnya. Penggugat dalam hal membeli objek perkara juga dilakukan secara resmi dan mengikuti prosedur yang ada, sehingga pertimbangan hakim dalam putusan perkara ini sudah benar dan seturut dengan aturan dan ketentuan yang berlaku.

Hakim dalam pertimbangannya pada putusan perkara No. 3/Pdt.G/2018/PN. Lgs menyampaikan bahwa gugatan yang pada pokoknya meminta untuk Tergugat III menyerahkan objek perkara tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil. Setelah mempertimbangkan Putusan Pengadilan Negeri Langsa Nomor 3/Pdt.G/2018/PN. Lgs dan SEMA No. 4 Tahun 2014, terlihat bahwa pandangan hakim dalam putusan ini sejalan dengan SEMA No. 4 Tahun 2014. Dalam SEMA tersebut dijelaskan bahwa jika pemilik objek lelang tidak mau melakukan pengosongan, Dalam hal tidak ada jalan hukum, kreditor yang melelang hak tanggungan melalui kantor lelang dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk dieksekusinya kekosongan tersebut. Sehingga dalam perkara putusan ini, telah terjadi kekeliruan yang dilakukan oleh Elvian S. Hut selaku pemenang lelang dimana ia melakukan gugatan untuk mengosongkan objek lelang. Hal yang seharusnya dilakukan oleh Elvian S. Hut selaku pemenang lelang adalah memintakan pengosongan objek lelang tersebut langsung ke Pengadilan Negeri Langsa berdasarkan risalah lelang yang telah diterbitkan oleh KPKNL Cabang Lhokseumawe.

Dari peristiwa tersebut dapat dikatakan bahwa Elvian S. Hut sebagai pemenang lelang kurang terlindungi karena ia mengalami kendala dalam menguasai objek lelang yang telah dibelinya itu dan tentunya merugikan dirinya yang sudah menjadi pemenang lelang beritikad baik. Bilamana timbul keadaan, pemenang lelang yang beritikad baik harus diberikan perlindungan hukum karena:

1. Penggugat (Elvian S. Hut) melakukan pembelian objek lelang melalui prosedur pelaksanaan dengan jujur. Hal ini ditunjukkan dengan adanya penawaran yang diperoleh dari koran atau lembaran yang berisikan berita dan melakukan penawaran melalui penawaran umum secara terbuka untuk siapapun dan tidak ada batasan bagi siapa saja untuk mengikuti penawaran.
2. Penggugat (Elvian S. Hut) melakukan pembelian objek lelang secara rasional. Hal ini berarti bahwa persyaratan untuk menjadi pemenang lelang berlaku secara umum diantaranya telah menyetor uang jaminan lelang dan sebagai peserta dengan tawaran tertinggi. Dengan memperoleh jaminan, seseorang berhak ikut serta dalam lelang, sedangkan pemberian penawaran terbesar akan menghasilkan perolehan kemenangan lelang.
3. Penggugat (Elvian S. Hut) melakukan pembelian objek lelang secara patut. Dimana pembelian dilakukan didepan pejabat lelang, secara langsung dan diumumkan dan melalui penawaran yang terbuka untuk publik.
4. Penggugat (Elvian S. Hut) melakukan pembelian objek lelang dari penjual yang sah. Penjual dalam kasus ini adalah Bank Syariah Mandiri Cabang Langsa yang sebelumnya telah mengadakan perjanjian pembiayaan dengan Tergugat III (Ir. T. Syawaluddin) dan membuat objek lelang tersebut sebagai jaminan untuk mengajukan kredit kepada Bank Syariah Mandiri Cabang Langsa. Kemudian terjadi cidera janji yang dilakukan oleh Tergugat III (Ir. T. Syawaluddin) dimana ia tidak mampu membayar kewajibannya, sehingga Bank Syariah Mandiri Cabang Langsa harus melelang objek jaminan tersebut untuk menyelesaikan piutangnya.

Pemenang lelang dalam kasus ini terlihat kurang mendapatkan perlindungan hukum, hal ini lantaran belum tersedianya regulasi yang spesifik dan pasti terkait pengosongan objek lelang setelah terjadinya pelelangan. Saat ini peraturan yang berlaku mengenai pengosongan objek lelang adalah beracuan pada SEMA Nomor 4 Tahun 2014 yang mana sewaktu-waktu dapat berubah. Jika merujuk

pada peraturan sebelumnya, yaitu SEMA Nomor 7 Tahun 2012, disebutkan bahwa untuk mengosongkan objek lelang dalam eksekusi hak tanggungan sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan, harus melalui proses gugatan di pengadilan negeri. Namun, aturan yang lebih baru, yaitu SEMA Nomor 4 Tahun 2014, menetapkan bahwa permohonan kepada ketua pengadilan untuk mengosongkan barang lelang dapat diterima dan tidak memerlukan gugatan.. Terjadinya perubahan aturan-aturan ini membuat ketidakjelasan mengenai pengaturan terkait pengosongan objek lelang. Dengan adanya peristiwa ini dapat dilihat bahwa aturan Surat Edaran Mahkamah Agung ini belum tersosialisasikan dengan baik kepada masyarakat sehingga menyebabkan terjadinya kekeliruan pada beberapa pihak mengenai pengosongan objek lelang.

Sehingga cara yang dapat dilakukan oleh Penggugat dalam kasus ini adalah dengan memintakan sita eksekusi ke Pengadilan Negeri Langsa terhadap objek tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya. Sita eksekusi ini akan dilakukan oleh jurusita dengan dasar adanya surat perintah dari Ketua Pengadilan Negeri Langsa atas permohonan dari Penggugat, dengan dihadiri oleh pihak keamanan, aparat setempat, dan pihak lainnya yang berkepentingan. Hal ini dilakukan untuk menciptakan nilai kemanusiaan dan keadilan.

IV. SIMPULAN DAN SARAN

4.1 Simpulan

Pada prinsipnya, pemenang lelang yang memiliki niat baik harus mendapatkan perlindungan hukum, termasuk perlindungan hukum dalam bentuk preventif dan represif. Dalam situasi pemenang lelang yang kesulitan dalam penguasaan objek lelang hak tanggungan dikarenakan pemilik objek terlelang enggan untuk mengosongkan objek lelang maka perlindungan hukum yang dapat diberikan adalah dalam upaya secara represif. Perlindungan hukum represif yang dimaksud yaitu dengan meminta eksekusi pengosongan kepada Pengadilan Negeri bukan dengan mengupayakan gugatan. Dalam situasi yang diselidiki dalam penelitian ini, Menurut hakim, gugatan penggugat cacat formil karena tidak memenuhi ketentuan yang tertuang dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2014 dan Pasal 200 ayat (11 HIR). Penggugat yang juga menang dalam lelang tersebut tidak mendapat perlindungan hukum yang memadai, hal ini terlihat dari hal tersebut. Dalam kaitannya dengan pelaksanaan hak tanggungan oleh pemenang lelang, Peraturan yang berlaku yang mengatur pelaksanaan lelang di Indonesia secara luas dianggap tidak memadai dalam hal perlindungan hukum. Hal tersebut dikarenakan belum adanya peraturan jelas yang mengatur mengenai pengosongan objek lelang yang sudah dimenangkan oleh pemenang lelang.

4.2 Saran

Saran yang ingin dianjurkan dalam hal belum diketahuinya beberapa aturan yang mengatur mengenai pelaksanaan lelang adalah dengan melakukan penyebarluasan atau pengenalan aturan kepada masyarakat supaya lebih melek hukum dan mengerti tentang bagaimana pelaksanaan terkait pengosongan objek lelang yang sudah dibeli dari proses lelang secara publik. Apabila terdapat ketidakpastian mengenai perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang mengalami kendala dalam pengelolaan barang lelang, maka dapat disarankan agar dibuat peraturan yang lebih komprehensif untuk menjamin kejelasan pengaturan dan pelaksanaan pelepasan obyek lelang. Ketidakhadiran regulasi yang secara tegas mengaturnya pelaksanaan lelang menciptakan sebuah celah hukum setelah lelang selesai, dan karenanya, diperlukan pembentukan regulasi baru yang bertujuan mencapai kepastian hukum bagi pemenang lelang yang memiliki itikad baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Alfara, M. I., Aloysius, Y. D., & Widodo, S. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Hal Objek Lelang Yang Tidak Sesuai Dengan Pengumuman Lelang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/PDT. G/2018/PN. MND). *Indonesian Notary*, 2(1)
- Alusinsing, D. (2020). Sinkronisasi Aturan Kutipan Risalah Lelang Berdasarkan Peraturan Dirjen Kekayaan Negara Nomor 5/KN/2017 Tentang Risalah Lelang dengan Vendu Reglement dan PMK Nomor 27/PMK.06/2016. *Indonesian Notary*, 2(22).
- Arba & Mulada, D. A. (2020). *Hukum Hak Tanggungan (Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda Benda di Atasnya)*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Buana, E. A. & Purwono S. R. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Karena Lelang. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 7(2).

- Dewi, N. M. S. W., Budiarta, I. N. P., Ujjanti, N. M. P. (2022). Perjanjian Kredit Bank Dalam Hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Tidak Diikuti Dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 3(1).
- Harahap, Y. (2017). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafik.
- Hulu, I. (2021). *Problematika Perjanjian Kredit*. Banyumas: CV. Lutfi Gilang.
- Jannah, M. M. & Siti M. B. (2023). Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Lelang pada Perjanjian Kredit Macet dengan Hak Tanggungan. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(1).
- Kosasih, J. I. (2019). *Akses Perkreditan dalam Praktik Perbankan*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Lubis, M. A. & Harahap, M. Y. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sebagai Pemegang Hak Jaminan Dalam Perkara Debitur Wanprestasi. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 4(2).
- Mangunsong, I. H. (2020). Kekuatan Mengikat Risalah Lelang Terhadap Hak Tanggungan Bagi Pembeli Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL Medan). *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, 3(2).
- Mboeik, M. C. (2019). Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak. *JURTAMA*, 1(2).
- Pratami, C. E., Aloysius Y. D., & Widodo S. (2020). Perlindungan Terhadap Pemenang Lelang Yang Risalah Lelangnya Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 247/Pdt/2018/Pt. Bdg Tanggal 23 Juli 2018). *Indonesian Notary*, 2(1).
- Pratama, R. T. E. & Imanullah, M. N. (2021). Problematika Perlindungan Hukum Kepada Pemenang Lelang Untuk Memperoleh Hak Penguasaan Objek Lelang. *Jurnal Privat Law*, 9(2).
- Saputri, K. D.A., Budiarta, I. N. P., Arini, D. G. D. (2021). Pemberian Kredit Dengan Jaminan Fidusia Pada PT Bank Maya Pada Internasional Cabang Denpasar Pada Masa Covid 19. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 2(1).
- Setiyowati, J. E. (2003). *Perlindungan Hukum Peserta Bagi Hasil di Suatu Perusahaan*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Subadi, E. J. (2019). *Restrukturisasi Kredit Macet Perbankan*. Yogyakarta: Nusamedia.
- Suharto, R. (2019). Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Law, Development and Justice Review*, 2(2).
- Supramono, G. (2013). *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Tista, A. (2013). Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia. *Al-Adl: Jurnal Hukum*, 5(10)
- Windradi, F. & Gentur C. S. (2019). Konsekuensi Yuridis Jual Beli Tanah Yang Dibebeani Hak Tanggungan. *Transparansi Hukum*, 2(1).
- Winarsasi, P. A. (2020). *Hukum Jaminan di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik)*. Surabaya: Jakad Media Publishing.
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.
- Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Vendu Reglement*
- <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-bukittinggi/baca-artikel/15185/Kendala-dan-Permasalahan-Pengosongan-setelah-Pelaksanaan-Lelang-Eksekusi-Hak-Tanggungan.html> Diakses pada tanggal 14 April 2023 pukul 19.00 WIB.