

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG DALAM LELANG AGUNAN BANK (STUDI KASUS PADA PUTUSAN NOMOR 193/PDT.G/2019/PN.PTK)

Nurhayati M. Sinaga^{*1}, Sutiarnoto², Jelly Leviza³, Affila⁴

^{*1,2,3,4} Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Jl. Sivas Akademia No.9, Padang Bulan, Kec. Medan Baru, Kota Medan, Sumatera Utara 20155

Email : * nurhayati12@gmail.com

Artikel Info	Abstrak
Artikel Historis : Terima 17 Desember 2023 Terima dan di revisi 20 Desember 2023 Disetujui: 24 Desember 2023 Kata Kunci : <i>kepastian hukum, lelang agunan, eksekusi hak tanggungan</i>	Dengan menggunakan pelanggaran umum, Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kreditor hak istimewa untuk melaksanakan eksekusi objek atas kekuasaannya sendiri. Selanjutnya, pelunasan piutang diambil dari hasil pelelangan dengan hak prioritas dari kreditor lainnya. Melalui Parate Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan Sesuai ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf K UUHT, APHT pada dasarnya menetapkan pengosongan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan, sehingga debitur berkewajiban untuk mengikuti keputusan lelang dan tidak memiliki alasan untuk menolak pengosongan. Di Bank Perkreditan Rakyat Universal terjadi konflik karena debitur tidak membayar piutang sesuai dengan perjanjian sebelumnya. Akibatnya, kreditor, Bank Perkreditan Rakyat Universal di Pontianak, melakukan eksekusi jaminan melalui pelelangan di muka umum. Namun, debitur melakukan upaya hukum untuk menentang (<i>verzet</i>), dan debitur mengajukan keberatan dalam kasus No.193/Pdt.G/2019/PN.Ptk. Pemenang lelang tidak dapat balik nama atau menguasai hasil lelang. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum yudiris normatif. Metode ini menangani masalah dengan mempelajari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Fokus penelitian ini adalah deskriptif analitis. Oleh karena itu, keputusan perkara perdata nomor 193/Pdt.G/2019/PN.Ptk, Akta Risalah Lelang No. 492/53/2020, Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang adalah subjek penelitian ini. Penelitian ini mengungkapkan upaya pemohon blokir dan Kantor Pertanahan untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan untuk menghapus blokir sebagai perlindungan hukum bagi pemenang lelang. Pemenang lelang juga dapat meminta Pengadilan Negeri untuk menghentikan objek lelang. Dalam keputusan nomor 193/Pdt.G/2019/PN.Ptk, Majelis Hakim menyatakan bahwa objek hak tanggungan yang digunakan Penggugat sebagai agunan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Berdasarkan titel eksekutorial, lelang eksekusi dapat dilakukan secara langsung, dan debitur harus meninggalkan atau mengosongkan properti hak tanggungan tersebut. Sebab telah melanggar hak-hak keperdataan orang lain, tindakan penggugat termasuk dalam kategori tindakan melawan hukum. Untuk menghindari hambatan yuridis, pemerintah seharusnya dapat mengubah dan menambah klausul dalam UUHT dengan memberikan kewenangan atau menunjuk langsung juru sita dan aparat kepolisian untuk melakukan eksekusi pengosongan agunan yang dibuktikan dengan akta risalah lelang untuk menjamin kepastian hukum pada proses eksekusi hak tanggungan. Dengan demikian, KPKNL dan Bank

dapat bersinergi dengan aturan tersebut dengan menjalankan prosedur eksekusi lelang

Keywords:

legal certainty, collateral auction, execution of dependent rights

Using common violations, the Law on Liability gives the creditor the privilege of executing the object in his power. Furthermore, repayment of receivables is taken from the proceeds of the auction with priority rights from other creditors. Through Pirate Execution based on the executory title stated in the Certificate of Dependent Rights Following the provisions of Article 11 paragraph (2) letter KUUHT, APHT stipulates the emptying of the object of the dependent right at the time of execution of the dependent right, so that the debtor is obliged to follow the auction decision and has no reason to refuse the emptying. In the Universal People's Credit Bank, there was a conflict because the debtor did not pay the receivables following the previous agreement. As a result, the creditor, the Universal People's Credit Bank in Pontianak, executed the guarantee through a public auction. However, the debtor made legal efforts to oppose (verzet), and the debtor filed an objection in case No.193/Pdt.G/2019/PN. Ptk. The winner of the auction cannot reverse the name or control the auction results. This study used a normative jurisprudence law approach. This method deals with problems by studying the provisions of applicable laws and regulations. The focus of this study is descriptive analysis. Therefore, the decision of civil case No. 193/Pdt.G/2019/PN.Ptk, Deed of Auction Minutes No. 492/53/2020, Law No. 10 of 1998, Law on Dependent Rights No. 4 of 1996, Basic Agrarian Law No. 5 of 1960, and Minister of Finance Regulation No. 213/PMK.06/2020 concerning Technical Guidelines for Auction Implementation are the subjects of this study. The research reveals the efforts of the block applicant and the Land Office to file an Unlawful Action lawsuit with the Court to remove the block as legal protection for the auction winner. The winner of the auction can also ask the District Court to stop the auction object. In decision number 193/Pdt.G/2019/PN.Ptk, the Panel of Judges stated that the object of the dependent rights used by the Plaintiff as collateral has the same executory power as a court decision that has permanent legal force. Under the executory title, an execution auction can be conducted directly, and the debtor must leave or vacate the property of the lien. Because it has violated the civil rights of others, the plaintiff's actions are included in the category of unlawful actions. To avoid juridical obstacles, the government should be able to amend and add clauses in the UUHT by giving authority or directly appointing bailiffs and police officers to execute collateral emptying as evidenced by the deed of auction minutes to ensure legal certainty in the process of execution of dependent rights. Thus, KPKNL and the Bank can synergize with these rules by carrying out auction execution procedures.

PENDAHULUAN

Untuk memenuhi kebutuhan usaha masyarakat membutuhkan pendanaan yang besar dan itu didapatkan melalui bank dengan cara pengkreditan. Lembaga yang dapat melayani masyarakat dalam memperoleh pinjaman atau kredit sangat diperlukan oleh masyarakat. Salah satu lembaga keuangan yang dapat membantu memberikan solusi mengenai permasalahan permodalan tersebut adalah perbankan.

Bank Perkreditan Rakyat Universal hadir sebagai salah satu perbankan yang umumnya menghimpun dana sebanyak-banyaknya dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan dikelola untuk disalurkan dalam bentuk pinjaman maupun kredit. Kredit adalah penyedia uang ataupun tagihan berdasar pada setuju ataupun sepakat dalam hal pinjam-meminjam antar bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur, dan diwajibkan pihak nasabah yang meminjam selaku debitur itu

dalam pembayaran utangnya dengan mencicil sesuai dengan jangka waktu yang sudah ditentukan di dalam perjanjian itu dan jangka waktu yang telah disepakati dalam memberikan bunganya.

Hal inilah yang terjadi di Bank Perkreditan Rakyat Universal dimana dalam perkara debitur tidak melakukan pelunasan piutang berdasarkan perjanjian yang telah dilakukan sebelumnya, sehingga kreditor yakni Bank Perkreditan Rakyat Universal di Pontianak melakukan eksekusi obyek penjamin dan cara melelang dimuka umum yang dibuktikan pada kutipan risalah lelang no. 492/53/2020. Dalam perkara No.193/Pdt.G/2019/PN.Ptk upaya hukum Perlawanan (*verzet*) dan keberatan dilakukan debitur Buyung Suryadi selaku direktur CV. Tri Karya yaitu sebagai penggugat terhadap Bank Perkreditan Rakyat Universal sebagai tergugat atas sebidang tanah dengan SHM. No. 15629/Sungai Bangkong dengan luas tanah 156 M2 di Pengadilan Negeri Pontianak.

Kasus ini bermula dari adanya gugatan dari Buyung Suryadi selaku Direktur CV. Tri Karya sebagai PENGGUGAT yang merupakan Nasabah (Debitur) dari PT. BPR Universal Kalbar sebagai TERGUGAT, yang mana PENGGUGAT memakai jasa keuangan TERGUGAT seperti peminjaman Kredit KPR Multiguna, sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor : 064/KA/17, tertanggal 31 Maret 2016 dengan agunan Sertifikat Hak Milik Nomor 15629, luas 156 M2 dan obyeknya terletak di Gang Kemuning Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, atas nama PENGGUGAT, sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan. Dengan akta Perjanjian Kredit Nomor: 064/KA/17, tertanggal 31 Maret 2016, adalah perjanjian yang telah dibuat serta dipersiapkan sebelumnya oleh TERGUGAT, dan seiring berjalannya pinjaman, Penggugat mengajukan permohonan penambahan pinjaman pada tanggal 27 Juli 2018 sebesar Rp.99.590.403,- (sembilan puluh sembilan juta lima ratus sembilan puluh ribu empat ratus tiga rupiah), sehingga total pinjaman Penggugat saat itu sebesar Rp.230.000.000,-(dua ratus tiga

puluh juta rupiah), dengan jangka waktu pinjaman selama 36 (tiga puluh enam) bulan, terhitung sejak tanggal 16 Agustus 2018 sampai dengan 16 Agustus 2023.

Untuk mengikat hak dan kewajiban diantara Penggugat dan Tergugat maka dituangkan didalam Surat Perjanjian Kredit No.064/KA/17, tanggal 31 Maret 2017, Akta Perjanjian Kredit No.44, Tanggal 31 Maret 2017, yang dibuat di hadapan Notaris Sion Silverius Sianturi, S.H,M.Kn, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.50/2017, tanggal 31 Maret 2017, yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Sri Hastuti Lai, Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Pontianak, dan atas penambahan/top-up kredit Debitur juga dituangkan di dalam Surat Adendum Perjanjian Kredit No.133/ADD/18, tanggal 16 Agustus 2018,Akta Perjanjian Kredit No.20, Tanggal 16 Agustus 2018, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.79/2018, tanggal 16 Agustus 2018, yang dibuat oleh dan dihadapkan Notaris SS dan dibuktikan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah dengan Sertifikat Milik Nomor: 15629/Sungai Bangkong, atas nama Buyung Suryadi, jaminan mana telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama), Sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.3503/2017, senilai Rp.225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.559/2019, senilai Rp.345.000.000,-(tiga ratus empat puluh lima juta rupiah).

Adanya tunggakan pembayaran kredit/pinjaman oleh Penggugat, maka telah membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestai, dengan adanya tindakan *aquo*, maka Tergugat melakukan tindakan yang patut secara hukum dengan melakukan himbauan, teguran dan/atau peringatan baik itu secara lisan maupun secara tertulis yang dilakukan secara terus menerus dengan itikad baik. Nasabah tidak membayar kewajiban kredit tepat pada waktunya dan dengan cara sebagaimana mestinya, serta Bank telah melaksanakan prosedur pemberian Surat Peringatan Pertama (SP1), Surat Peringatan Kedua (SP II) dan Surat Peringatan (SP III)

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Perjanjian Kredit, maka di dalam hal demikian lewat hari saja sudah jadi bukti sah dan meyakinkan kalau Nasabah lalai terhadap kewajibannya.

Pihak Bank sebagai TERGUGAT meyakini bahwa dengan dilelangnya agunan milik para penggugat bukanlah suatu perbuatan melawan hukum dikarenakan bahwa proses pelaksanaan lelang telah sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga telah sah dan memiliki kekuatan hukum dan hal itu terjadi dikarenakan PENGGUGAT telah wanprestasi atau ingkar janji di dalam isi perjanjian yang sudah ditandatangani atau disepakati. Dengan itu, maka diberikan dasar dan kekuatan hukum mengikat pada proses pelelangan sampai pada Risalah Lelang yang akan dikeluarkan Kantor Lelang yaitu berlaku atau tidaknya merupakan suatu pelanggaran Hukum dikarenakan sebelum diadakannya pelelangan sudah diinformasikan pada Penggugat dan melengkapi asas publik dan mengumumkan yang sudah dilaksanakan dan sudah dilengkapi persyaratan administratif yang sudah ditentukan sesuai dengan undang-undang dalam melaksanakan pelelangan tersebut. Dari uraian diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hak terhadap pemenang lelang yang tidak dapat melakukan proses balik nama sertifikat tanah karena diblokir Debitur?
2. Bagaimana prosedur pelaksanaan eksekusi pengosongan objek lelang menurut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) ?
3. Bagaimana pertimbangan hukum yang dapat dilakukan hakim dalam sengketa lelang atas pemenang lelang untuk mempertahankan haknya pada putusan nomor : 193/Pdt.G/2019/PN.Ptk ?

METODE PENELITIAN

Adapun pendekatan penelitian pada usulan penelitian ini yaitu menggunakan metode pendekatan hukum yuridis normatif. Pendekatan ini merupakan suatu pendekatan di dalam suatu masalah dilakukannya dengan mengkaji ketentuan peraturan

perundang-undangan yang berlaku. Sifat penelitian ini menggunakan deskriptif analitis. Penelitian ini menggambarkan keadaan dari objek yang akan diteliti secara rinci, menyeluruh, sistematis baik secara sesuatu maupun faktor yang mempengaruhi dalam mengumpulkan data yang akan dianalisis. Bersifat analisis dilakukan berdasarkan pengelompokan, gambaran, faktor yang diperoleh, bagaimana menjawab permasalahan dan perbandingan pada ketentuan pada perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan dalam menyimpulkan sebagai suatu jawaban.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hak Terhadap Pemenang Lelang Yang Tidak Dapat Melakukan Proses Balik Nama Sertifikat Tanah karena Diblokir Debitur

Lelang adalah sarana jual beli yang sampai sekarang berkembang pesat dan jadi pilihan oleh orang-orang dalam membeli atau menjual obyek lelangnya. Lelang bersifat publik sehingga siapa pun bisa jadi menjual dan membeli sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Dibandingkan dengan jual beli lain yang pada umumnya di dalam pelelangan unsur kompetisi dan bersifat aman karena sudah dilindungi oleh perundang-undangan. Masing-masing peserta pelelangan akan memberi penawaran pada barang yang diinginkannya dan terakhir yang penawaran tertinggi yang akan dijadikan sebagai pembeli lelang tersebut.

Sebagai lembaga pasar, lelang memiliki suatu keunggulan/kelebihan dikarenakan penjualan dengan lelang bersifat:

- 1) Obyektif, dikarenakan lelang dilakukan secara umum dan tidak ada diprioritaskan diantara pembeli lelang ataupun penawar lelang. Artinya, pada mereka diberi kewajiban dan hak yang sama.
- 2) Kompetitive pada hakikatnya suatu pelelangan tercipta suatu mekanisme

lelang dengan persaingan secara bebas di antara para penawar lelang dan tidak ada tekanan dari yang lain untuk mencapai harga yang wajar sesuai keinginan penjual.

- 3) *Build in control*, dikarenakan lelang wajib diberitahukan dahulu dan diselenggarakan secara terbuka.
- 4) Otentik, karena dilaksanakannya lelang akan menghasilkan catatan lelang yaitu suatu akta otentik yang dapat dijadikan oleh penjual menjadi bukti bahwa sudah dilaksanakan pelelangan sesuai dengan ketentuan lelang, sedangkan pada pembeli sebagai bukti bahwa sudah membeli guna dalam proses balik nama.

Dengan mempunyai sifat tersebut, lelang akan memberikan jaminan kepastian hukum, terlaksana dengan lebih cepat, mencapai nilai yang optimal dan adil, dan efektif. Lelang mempunyai fungsi sebagai berikut, yakni:

- a) Fungsi khusus, lelang dilihat dari sifat pelelangan yang bersifat komersial.
- b) Fungsi umum, hal ini diwujudkan dalam 3 hal yakni:
 1. Menjaga keamanan aset negara dalam hal peningkatan secara efisien dan tertib administratif pengelolaan aset negara;
 2. Menerima anggaran negara berupa biaya lelang;
 3. Melayani penjualan barang yang mewujudkan suatu keadilan menjadi bagian dari suatu penegak hukum PUPN, Pajak, dan perseroan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Pasal 2 dibedakan jadi 3 yakni :

1. Lelang Eksekusi, yaitu lelang dalam melaksanakan putusan ataupun ketetapan pengadilan, surat-surat yang disamakan dengan itu, dan/atau melakukan ketetapan di dalam peraturan perundang-undangan.
2. Lelang Non Eksekusi Wajib yaitu pelelangan dalam melaksanakan penjualan barang yang dalam ketentuan

undang-undang diwajibkan melalui pelelangan.

3. Lelang Non Eksekusi Sukarela untuk melaksanakan penjualan barang milik perseorangan ataupun badan usaha/badan hukum ataupun swasta yang dilelang dengan sukarela.

Dalam hal ini, perlindungan hukum yaitu suatu wacana yang diberitakan dengan tujuan agar dapat menjamin hak seseorang. Secara ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 Permenang 13 Tahun 2017 tentang Sita dan Blokir menentukan dalam memblokir tanah hanya diperbolehkan agar dilaksanakan oleh Kepala BPN atau pejabat yang mempunyai kuasa untuk bias menetapkan status *quo* atas bidang tanah.

Pelaksanaan pemblokiran sertifikat tanah mengarah dalam pasal 30 ayat 1 huruf c dan d dalam PP 24 Tahun 1997, namun pemblokiran dalam mendaftar peralihan ataupun membebaskan hak berpegang pada Pasal 126 PMNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 (dan disebutkan pada PMNA/KBPN 3/1997) dan dijelaskan pemblokiran yang berdasar kepentingan para pihak pemohon namun kepentingan tersebut terganggu, maka jadi objek gugatan di pengadilan dan diberikan salinan surat gugatannya dan kemudian dicatatkan pada buku tanah dikantor pertanahan dan akan terhapus di dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali ikut pada putusan sita jaminan dan berita acara eksekusi pada memohon blokirnya. Dalam praktik catatan pemblokiran juga bisa terjadi dikarenakan ada hubungan antara yang memblokir dan yang punya tanah atau keinginan yang punya tanah tersebut.

Bagi yang memenangkan lelang, dasar agar dapat dilindungi undang-undang dalam jual beli yang dilaksanakan pada pelelangan yaitu asas asas pelelangan, yang merupakan asas tanggung jawab. Upaya ini merupakan upaya perlindungan yang bersifat preventif atas kepastian hukum dan perlindungan hukum yang diciptakan pada peserta pelelangan untuk mendapat hak milik obyek pelelangan sesudah

diumumkan yang menang pelelangan. Selain itu, peran pejabat lelang di dalam melakukan tugasnya dalam membuat akta risalah lelang dengan tiap pelaksanaan lelang yang dilakukan pada kedudukannya harus sesuai pada bentuknya yang sudah ditentukan pada ketentuan pelelangan (VR) bahwa risalah lelang merupakan berita acara pelaksanaannya. Pemilik/penjual lelang bertanggungjawab dalam gugatan perdata ataupun tuntutan pidana yang muncul akibat tidak terpenuhinya ketentuan undang-undang pelelangan.

Pada upaya perlindungan hukum represif selanjutnya dapat dilakukan dengan membuat gugatan terhadap perbuatan melawan hukum pada yang memohon pemblokiran dan Kantor Pertanahan di institusi yang mempunyai wewenang melakukan catatan dalam pemblokiran. Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata mengenai akibatnya dari PMH menyatakan bahwa setiap perbuatan melanggar hukum, dan mengakibatkan rugi pada yang lain, diwajibkan orang yang salah karna diterbitkan kerugiannya tersebut, mengganti rugi itu.

Alur blokir sertifikat berdasarkan SPOPP dilaksanakan oleh seseorang yang memohon dalam pengajuan memohon yang diberikan kepada loket pelayanan, setelah itu dokumen permohonannya dilengkapi fisik tersebut. Yang mana dokumen diberikan kelengkapan dan pejabat loket dan diberikan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan dibuat Surat Perintah Setor (SPS) dalam memohon bahwa sudah membayar ke Bank. Apabila tidak melengkapi surat akan berikan balik pada pemohon. Sesudah mendapat STTD dan SPS yang memohon dan memohon sudah membayar lewat Bank dan akan dilaksanakan memeriksa balik dan catatan blokir oleh pejabat Pelaksanaan SubSeksi Pemelihara data terhadap hak tanah dan pembina PPAT. Sesudah dilaksanakan catatan blokir terhadap surat surat itu diberikan pada pemohon lewat loket penyerahannya.

ANALISIS KEPASTIAN HUKUM DALAM PROSEDUR PELAKSANAAN EKSEKUSI PENGOSONGAN OBJEK LELANG

Pelaksanaan lelang objek jaminan Hak Tanggungan didasari Pasal 26 cukup tegas dalam melaksanakan eksekusi Hak tanggungan pada pasal 14 UUHT (melalui titel eksekutorial), dimaksud pada pasal 26 UUHT jo pasal 14 UUHT, yang dimaksud menerangkan eksekusi pada hak tanggungan yang sudah dilakukan berdasar pada titel eksekutorial, dilaksanakan oleh Ketua Pengadilan dengan mengikuti hukum acara perdata. Dalam proses tersebut sudah tentu dijamin oleh ketentuan perundang-undangan dan dijamin kepastian hukum di dalamnya. Sebagaimana Sudikno Mertokusumo juga mengatakan yaitu:

Kepastian hukum sebagai suatu jaminan bahwa hukum itu agar dapat dijalankan dengan baik. Kepastian hukum juga meminta adanya peraturan hukum dalam perundang-undangan yang dibentuk pihak yang memiliki wewenang dan wibawa, hingga peraturan tersebut mempunyai aspek yuridis dengan dijamin kepastian hukum yang bertujuan bahwa ada aturan yang wajib dipatuhi. Pengosongan obyek Hak Tanggungan harus dilaksanakan dengan cara sukarela oleh debitur. Pengosongan dengan pemaksaan yaitu kecacatan yang tidak terlihat ataupun tidak mengetahui sebelum nya oleh kreditor sebagai penjual, kecacatan pada barang yang tidak terlihat itu harusnya jadi tanggung jawab si penjual.

Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan kepastian hukum, karena adanya kepastian hukum itu sendiri sebagai wadah yang disediakan untuk subjek hukum mendapatkan perlindungan. Menurut Wirjono Prodjodikoro, “perlindungan hukum adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subjek hukum

tersebut”.

Didalam hal melaksanakan pelelangan yang dilaksanakan berdasar titel eksekutor tersebut memerlukan fiat eksekusi yang merupakan ketetapan pengadilan dalam pelaksanaan putusan apabila pihak yang kalah di dalam putusan tersebut menolak dalam melaksanakan dengan sukarela, dan kemudian memohon dalam melaksanakan pelelangan tersebut dilaksanakan oleh pengadilan suatu jenis eksekusi riil adalah dengan melakukan pengosongan objek lelang. Pengosongan yang dimaksud tersebut merupakan perbuatan untuk ditinggalkan obyek yang berperkara ataupun obyek dalam penangguhan sebagai jaminannya. Maka pada situasi ini kepada para pihak yang dikalahkan dan para pihak yang tidak mempunyai urusan atas obyek itu diperintahkan atas putusan ataupun ketetapan pengadilan untuk ditinggalkan obyek itu baik dengan cara materiil atau dengan cara formal, sehingga pihak-pihak tersebut tidak memiliki hubungan hak untuk menguasai benda atau objek yang dikosongkan itu dan masuk didalamnya seperti penikmat dan penguasaan terhadap hasil yang kelihatan pada benda ter perkara dan akan dikosongkan.

Teknis pelaksanaan pengosongan objek lelang yang termasuk dalam eksekusi riil dapat dilalui dengan setidaknya dua tahap yaitu, yang pertama dengan melakukan pemberitahuan waktu (hari, tanggal, dan jam) pelaksana pada tereksekusinya yang dimaksud supaya si tereksekusi melihat dan bisa hadir dalam waktu terlaksananya. Dan yang kedua dengan menentukan tempat serta tereksekusi yang dikosongkan, dengan maksud jika tereksekusi akan menetapkan untuk penempatan barang-barang yang akan dipindah agar mengosongkannya, sehingga barang itu di letakkan ditempat yang sudah ditentukannya, paling tidak ditempat yang layak untuk dijamin aman dan selamat terhadap barang-barangnya.

Guna menjamin kepastian hukum,

pemenang lelang bias membuat tindakan somasi pada orang yang berkuasa terhadap obyek tersebut, agar mengosongkan ataupun melepaskan *bezit* secara sukarela, dan jika tidak segera dilakukan pengosongan maka yang menang pelelangan tersebut bisa mengajukan “Eksekusi Pengosongan” sesuai Pasal 200 Ayat (11) HIR yang di mohonkan pada ketua Pengadilan Negeri dengan mengajukan atau memohonkan Eksekusi Pengosongan terhadap barang-barang pelelangan yang masih dalam kekuasaan pihak lain, di dalam halnya obyek terhadap pelelangan merupakan barang-barang tidak bergerak. Dalam konteks kepastian hukum yang berarti pelaksanaannya hukum harusnya sama dengan isinya maka masyarakat bias dipastikan bahwa hukum itu terlaksana.

Berhubungan dengan prosedur pelaksanaan eksekusi objek lelang, maka penegak hukum wajib tegas dan membentuk hukum yang menganut transparansi hingga siapa saja bisa dipahami atas arti dari suatu ketetapan hukum. Demi mewujudkan kepastian hukum dalam prosedur pelaksanaan eksekusi objek lelang, sudah saatnya dibentuk aturan khusus baru yang relevan dengan mempertimbangkan kasus-kasus yang sudah ada dan menyesuaikan perkembangan hukum yang baru. Aturan pelaksanaan lelang dapat dilakukan reformasi menjadi perangkat hukum suatu negara yang terkandung pada jelasnya, tidak mengakibatkan kesalahpahaman, tidak mengakibatkan pertentangan, dan bisa dilakukan yang bisa dijamin kewajiban serta haknya bagi pihak pemenang lelang dan pihak tereksekusi.

PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI PONTIANAK TERHADAP PUTUSAN NOMOR 193/Pdt.G/2019/PN.Ptk

Kasus ini bermula dari adanya gugatan dari Buyung Suryadi selaku Direktur CV. Tri karya sebagai

PENGGUGAT yang merupakan Nasabah (Debitur) dari PT. BPR Universal Kalbar sebagai TERGUGAT, yang PENGGUGAT memakai jasa keuangan TERGUGAT seperti pinjaman Kredit KPR Multiguna, dimana Perjanjian Kredit Nomor : 064/KA/17, tertanggal 31 Maret 2016 dengan agunan Sertifikat Hak Milik Nomor 15629, luas 156 M2 yang objeknya terletak di Gang Kemuning Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, atas nama PENGGUGAT, sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan. Dengan akta Perjanjian Kredit Nomor: 064/KA/17, tertanggal 31 Maret 2016, merupakan perjanjian yang di buat dan di persiapkan oleh TERGUGAT, dan seiring berjalannya pinjaman, Penggugat mengajukan permohonan penambahan pinjaman pada tanggal 27 Juli 2018 sebesar Rp.99.590.403,- (sembilan puluh sembilan juta lima ratus sembilan puluh ribu empat ratus tiga rupiah), sehingga total pinjaman Penggugat saat itu sebesar Rp.230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah), dengan jangka waktu pinjaman selama 36 (tiga puluh enam) bulan, terhitung sejak tanggal 16 Agustus 2018 sampai dengan 16 Agustus 2023.

Untuk mengikat hak dan kewajiban diantara Penggugat dan Tergugat maka dituangkan didalam Surat Perjanjian Kredit No.064/KA/17, tanggal 31 Maret 2017, Akta Perjanjian Kredit No.44, Tanggal 31 Maret 2017, yang dibuat di hadapan Notaris Sion Silverius Sianturi, S.H, M.Kn, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.50/2017, tanggal 31 Maret 2017, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Sri Hastuti Lai, Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Pontianak, dan atas penambahan *topup* kredit Debitur juga ditungkan didalam Surat Adendum Perjanjian Kredit No.133/ADD/18, tanggal 16 Agustus 2018, Akta Perjanjian Kredit No.20, Tanggal 16 Agustus 2018, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.79/2018, tanggal 16 Agustus 2018, yang dibuat oleh

dan di hadapan Notaris Sion Silverius Sianturi, S.H, M.Kn, dan dibuktikan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah dengan Sertifikat Milik Nomor: 15629/ Sungai Bangkong, atas nama Buyung Suryadi, jaminan mana telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama), Sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.3503/2017, senilai Rp.225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.559/2019, senilai Rp.345.000.000,- (tiga ratus empat puluh lima juta rupiah).

Adanya tunggakan pembayaran kredit/pinjaman oleh Penggugat merupakan perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi, maka Tergugat melakukan himbauan, teguran dan/atau peringatan baik itu secara lisan maupun secara tertulis yang dilakukan secara terus menerus dengan itikad baik. Bank telah melaksanakan prosedur pemberian Surat Peringatan Pertama (SP1, II dan III), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Perjanjian Kredit, maka di dalam hal demikian lewat waktu sudah jadi bukti yang sah dan meyakinkan bahwa Nasabah lalai atas kewajiban nasabah tersebut. Didalam Pasal 10, Poin 10.5 "Dalam hal DEBITUR atau PEMILIK JAMINAN, tidak menyelesaikan kewajibannya sehingga keterlambatan pembayaran kewajiban telah melebihi 90 (sembilan puluh) hari kalender atau waktu yang ditentukan dan dipandang perlu oleh BANK, maka BANK berhak melakukan tindakan penyitaan dan penjualan barang jaminan dengan cara yang dianggap perlu oleh BANK sesuai dengan peraturannya, termasuk tetapi tidak terbatas penyerahan barang jaminan secara sukarela kepada BANK dan/atau penjualan dengan lelang, dan dengan ini DEBITUR/PEMILIK JAMINAN menyatakan memahami, memberi ijin dan DEBITUR/PEMILIK JAMINAN setuju memberi hak kepada BANK untuk melakukan tindakan dimaksud dengan cara yang dipandang baik

oleh BANK.

Karena Lelang Eksekusi Hak Tanggungan milik PENGUGAT sudah masuk dalam daftar lelang, maka PENGUGAT berusaha melunasi keterlambatan pembayaran tersebut agar lelang hak tanggungan milik PENGUGAT dibatalkan, kemudian pada tanggal 29 Juli 2019 TERGUGAT melakukan pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut.

1. *Pertimbangan Hakim*

Berdasarkan gugatan perlawanan yang dilakukan penggugat tersebut terdapat pertimbangan-pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Negeri Pontianak dalam Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 193/Pdt.G/2019/PN.Ptk, yaitu sebagaiberikut :

- a. Menimbang, bahwa di dalam hakikat nya semua orang ataupun badan hukum sebagai subyek hukum mempunyai hak dalam pengajuan gugatan ke Pengadilan yang memiliki wewenang dimana yang berkaitan menganggap haknya dilanggar ataupun keperluannya dibebankan oleh orang lain, sementara untuk menilai benar atau tidaknya terdapat pelanggaran hak atau kepentingan yang dirugikan itu dilihat dari hasil diperiksa dan dibuktikan di persidangan.
- b. Menimbang, bahwa ternyata masih terdapat pihak yang harus ditarik sebagai pihak tergugat didalam perkara a quo agar gugatan Penggugat sempurna dan lengkap subjeknya yaitu KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Kota Pontianak sebagai pihak tergugat dalam gugatan a quo sehingga gugatan tidak dapat diterima/N.O. Karena masih ada koneksitasnya atau kapasitasnya dengan objek perkara yang dipersengketakan, maka hal tersebut tidak dapat berdiri sendiri atau tidak terpisah dengan tergugat lainnya. KPKNL dipandang sebagai pihak pelaksana lelang sangat urgent untuk digugat sebagai pihak

- tergugat perannya sangat menentukan status hukum dan kepastian hukum terhadap kronologis objek agunan. Merujuk pada ketentuan tentang perlu diikutsertakan agar si Tergugat dalam gugatan menurut pendapat Mahkamah Agung di dalam Putusan No. 1642 K/Pdt/2005 yaitu dikarenakan “dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap.” Kepastian hukum tentang hukum itu sendiri yaitu perundang-undangan sebagai hukum positif yang berlaku hendak diimplementasikan untuk memunculkan nilai keadilan yang berhubungan satu sama lain. Karena, pihak KPKNL sendiri merupakan lembaga yang bertanggung jawab terhadap proses pelaksanaan lelang, berlaku sebagai perantara antara penjual dan pembeli objek lelang yang berhubungan dengan perkara ini. Maka, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak sudah menimbang dengan tepat dan benar untuk mengimplementasikan aturan mengenai gugatan kurang pihak/ *purium litis consortium*, maka terhadap pokok perkara Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan lagi bukti lainnya yang diajukan para pihak.
- c. Menimbang, bahwa dalam gugatan penggugat pada positif angka 10 dan 11 serta di dalam tuntutan provisi sudah sangat jelas bahwa telah dikeluarkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan pengosongan objek sengketa Hak tanggungan milik penggugat sudah masuk dalam daftar lelang. Dengan hakim menyatakan bahwa memberikan dasar dan kekuatan hukum mengikat pada proses pelelangan sampai pada Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Kantor Lelang yaitu sah dan bukan PMH

karna sebelumnya dilaksanakan pelelangan sudah diumumkan pada Penggugat dan dipenuhi dengan asas publik dan diumumkan yang sudah dilaksanakan serta sudah dipenuhi dengan syarat-syarat administratif yang menjadi syarat dengan peraturan perundang-undangan lelang.

- d. Menimbang, bahwa sebelum adanya putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*) terkait pokok perkara ini, para pihak agar diberhentikan semua kegiatan tergolong pada upaya pelelangan dan pengosongannya oleh TERGUGAT pada obyek agunan.

Selanjutnya, pada Pasal 31 Permenkeu 27/2016 dijelaskan yakni:

Batalnya pelelangan sesudah lelang dimulainya agar bisa dilaksanakan oleh Pejabat Lelang didalam hal ini:

- a) keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar; ataupun
- b) terjadinya gangguan teknis yang tidak bisa diatasi dalam melaksanakan pelelangan tanpa hadirnya Peserta Lelang.

Namun, beberapa pertimbangan dari Majelis Hakim mengenai eksepsi tergugat mengenai gugatan kurang pihak yaitu tidak turut menyertakan KPKNL sebagai pihak yang turut andil pada proses pelelangan objek jaminan tersebut yang mengacu pada Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung No. 2438 K/sip/1980 Jo No. 546/sip/1984 tanggal 28 September 1985 menyatakan bahwa gugatan kekurangan pihak sudah sepatutnya gugatannya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (N.O). Pada prinsip bahwa setiap orang atau badan hukum sebagai subyek hukum mempunyai hak dalam pengajuan gugatan ke Pengadilan yang memiliki wewenang apabila yang berkaitan merasa haknya dilanggar ataupun kepentingannya dirugikan pihak lain, sedangkan dalam penilaian benar atau tidak itu terdapat kesalahan hak atau kepentingannya yang sudah di rugikan itu terkait pada hasil diperiksa dan dibuktikan

di persidangan. Demikian Hakim berpendapat jika setiap orang atau siapa saja memiliki kewenangan dan hak dalam penentuan siapa saja yang dapat Penggugat ajukan sebagai pihak Tergugat. Prinsip tersebut tidak bersifat absolut, tetapi tergantung pada keadaan atau kasus yang relevan atau setidaknya ada hubungannya dengan keadaan yang dialami Penggugat yang merasa dirugikan.

Maka menurut Majelis Hakim, bahwa pihak KPKNL merupakan pihak pelaksana lelang objek jaminan yang sangat urgen untuk ditarik sebagai pihak yang ada hubungannya dengan kasus atau kejadian tersebut karena perannya menentukan status hukum dan kepastian hukum terhadap kronologis objek agunan, dan berdasarkan pada fakta hukum ternyata masih terdapat pihak yang harus ditarik sebagai pihak tergugat dalam perkara ini. Atas sebab tersebut, maka Majelis Hakim tidak dapat menerima gugatan Penggugat atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) dengan alasan bahwa subjek hukum yaitu pihak KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang tidak diikutsertakan sebagai tergugat. Dilihat pada uraian diatas penting untuk diketahui bahwa para pihak yang tersangkut atas dilaksanakannya lelang jaminan Hak Tanggungan yaitu:

1. Kreditor,
2. Debitur yang wanprestasi,
3. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL),
4. Pembeli.

Upaya hukum banding kembali dilakukan karena pihak penggugat merasa tidak puas pada putusan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Ptk. yang ditetapkan oleh Majelis Hakim karena pada putusan tersebut Penggugat dinyatakan sudah melakukan PMH dan Majelis Hakim memerintahkan pada pihak penggugat untuk segera menyerahkan dan mengosongkan rumah dengan sertifikat Hak Milik Nomor : 15629/Sungai Bangkong An Ivan Aryanto pihak pembeli

dalam lelang, maka secara hukum pemenang lelang dapat mengajukan upaya pengosongan melalui pengadilan. Mekanisme tersebut diantaranya dapat dilihat pada ketentuan Pasal 200 ayat (11) *Herzien Inlandsch Reglement* yang menyatakan: “Jika orang yang barangnya dijual itu, enggan meninggalkan barang yang tetap itu, maka ketua pengadilan negeri membuat satu surat perintah kepada orang yang berkuasa menjalankan surat jurusita, supaya dengan bantuan panitera pengadilan negeri, jika perlu dengan pertolongan polisi, barang yang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang, yang dijual barangnya itu, serta oleh kaum keluarganya.” Maka berdasarkan ketentuan di atas Majelis Hakim menimbang dan berpendapat perbuatan Debitur/Penggugat yang tidak bersedia mengosongkan obyek lelang adalah termasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum sebab Debitur/Penggugat telah melanggar hak-hak keperdataan orang lain dalam hal ini adalah pemenang lelang yang menjadi pemilik objek tersebut.

Namun, dalam putusan tingkat banding No: 69/Pdt/2021/PT.PTK oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak, dinyatakan pertimbangan oleh Majelis Hakim bahwa Pada peradilan tingkat pertama tidak mempertimbangkan ketika debitur tidak bersedia meninggalkan atau mengosongkan obyek hak tanggungan adalah pihak pemenang lelang harus mengajukan permohonan eksekusi pengosongan yang nota bene Pemenang Lelang tidak pernah mengajukan permohonan eksekusi pengosongan obyek hak tanggungan tersebut. Maka putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 19/Pdt.G/2021/PN.Ptk mengenai perkara rekonvensi harus diubah dan diperbaiki amarnya, karena berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Peradilan. Pada Sub Kamar Perdata Umum

angka 4, Mahkamah Agung menyatakan bahwa: “Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan”, dalam hal ini pihak pemenang lelang harus mengajukan permohonan eksekusi pengosongan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 606aRv, suatu tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang menghukum untuk melakukan pembayaran sejumlah uang. Agung Nomor 791 K/Sip/1972 yang menyatakan: - *Dwangsom* hanya bisa berlaku terhadap perkara tergugat yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 1234 BW; - *Dwangsom* tidak bisa diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum (PMH) ataupun perjanjian utang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan. Hal tersebut telah disesuaikan dengan pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan tersebut yang mempertimbangkan bahwa pertimbangan hukum yang membebani Debitur/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ditetapkan sebagai orang yang wanprestasi dan sekaligus sebagai orang yang melakukan perbuatan melawan hukum dengan dihukum untuk membayar hutangnya sekaligus bunga dan denda yang sangat besar dan kemudian rumahnya diperintahkan dikosongkan sekaligus dihukum membayar ganti kerugian dan ditambah pula membayar uang *dwangsom* adalah penerapan hukum tentang ketentuan wanprestasi, ketentuan undang-undang hak tanggungan dan ketentuan perbuatan melawan hukum secara bersamaan dan secara berlebihan yang bertentangan dengan asas kemanusiaan dan asas keadilan. Maka Pembanding sebagai pihak yang kalah, hanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dimana pada tingkat banding. Dalam upaya-upaya hukum tersebut di atas, sudah sangat jelas bahwa pertimbangan

Majelis Hakim didasari pada alasan-alasan formal untuk memperkuat pendapat dan penilaian berdasarkan fakta hukum, sehingga hakim kemudian memutuskan bahwa pihak penggugat dinyatakan kalah dalam perkara ini

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan terdahulu, maka diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut::

1. Perlindungan hak pada pemenang lelang yang tidak bisa melakukan proses balik nama sertifikat tanah karena diblokir Debitur, dalam konteks perlindungan hukumnya dapat menggunakan kekuatan Risalah Lelang yang merupakan sebuah akta otentik dengan kekuatan pembuktian sempurna dan dapat dijadikan sebagai dasar untuk proses balik nama. Sesuai Pasal 67 PMK, prosedur lelang yang telah dilaksanakan sesuai prosedur, maka kedudukan hukum pemenang lelang sangat dilindungi oleh hukum, maka sudah pasti tidak ada sebab bagi Hakim Pengadilan Negeri yang menerima, memeriksa dan memutus gugatan pembatalan lelang untuk dapat mengabulkan gugatan dari debitur. Dan ketentuan Pasal 15 ayat (1) huruf d Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita yang menyatakan bahwa “catatan blokir oleh perorangan atau badan hukum, hapus apabila ada perintah pengadilan berupa putusan atau penetapan”. Maka upaya yang dapat dilakukan untuk menghapuskan blokir sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pihak pemenang lelang untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada Pemohon Blokir dan Kantor Pertanahan sebagai institusi yang berwenang melaksanakan pencatatan blokir.
2. Dalam prosedur pelaksanaan eksekusi pengosongan objek lelang, APHT sendiri pada dasarnya telah memberikan kepastian hukum terkait pengosongan objek hak tanggungan pada waktu

eksekusi hak tanggungan sesuai ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf K UUHT, sehingga tidak ada alasan lagi bagi debitur untuk berkelit menolak pengosongan atau menggugat pemenang lelang. Eksekusi pengosongan diatur dalam Pasal 200 Ayat (11) HIR yang dimohonkan kepada ketua Pengadilan Negeri dengan melakukan pengajuan permohonan Eksekusi Pengosongan atas barang lelang yang masih dalam penguasaan pihak lain tersebut. Prosedur yang dapat dilakukan tersebut yaitu, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi Pengosongan objek lelang ke Pengadilan Negeri dengan melampirkan kutipan risalah lelang, putusan pengadilan (*incracht*), surat permohonan eksekusi riil dari pemohon/kuasa hukum, dan bukti pendaftaran permohonan pengadilan. Pada dasarnya aturan yang termuat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sudah secara tegas diatur untuk dilakukan perintah proses eksekusi, namun jika dilihat berdasarkan teori kepastian hukum, maka bisa dikatakan UUHT belum sepenuhnya dapat menjamin proses eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut dikarenakan adanya kendala-kendala yang menghambat proses eksekusi tersebut.

3. Pertimbangan hukum yang dapat dilakukan hakim dalam sengketa lelang pada putusan nomor : 193/Pdt.G/2019/PN.Ptk bahwa hakim menimbangkan yang didasari pada alasan-alasan formal untuk memperkuat pendapat dan penilaian berdasarkan fakta hukum dan kekuatan hukum. Pada putusan ini Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan penggugat untuk sepenuhnya dan memerintahkan debitur untuk segera melakukan pengosongan obyek hak tanggungan karena masih ditempati. Majelis Hakim berpendapat bahwa obyek hak tanggungan yang dijadikan agunan

oleh Penggugat mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka apabila debitur cedera janji, berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan, lelang eksekusi dapat langsung dilaksanakan dan debitur diharuskan untuk meninggalkan/mengosongkan obyek hak tanggungan tersebut. Kemudian perbuatan Penggugat yang tidak bersedia mengosongkan obyek lelang adalah termasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum sebab Penggugat Konvensi telah melanggar hak-hak keperdataan orang lain. Dalam pertimbangan Majelis Hakim tersebut didasari pada alasan-alasan formal untuk memperkuat pendapat dan penilaian berdasarkan fakta hukum yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku :

1. Airuddin dan Zainal Asikin, 2013, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
2. Borbir, S. Mantay dan Iman Jauhari, dkk, 2002, Hukum Piutang dan Negara Di Indonesia, Pustaka Bangsa Press, Medan.
3. Desiana, 2012, Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Diponegoro, Semarang.
4. Fuady, Munir. 2013. Hukum Jaminan Utang. Jakarta: Erlangga.
5. Lukito, Suparmono. 2012. Praktek Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan. Jakarta: Sinar Grafika
6. Mukhidin, Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan, (Pekalongan : Penerbit NEM, 2021)
7. Sianturi, Purnama. 2013. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, Cetakan ke

2, Bandung: Mandar Maju

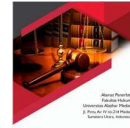
8. Supramono, Gatot. 2014. Perjanjian Utang Piutang. Cet. ke-2. Jakarta: KencanaPrenada Media Group.
9. Sutedi, Adrian, 2012, Hukum Jaminan Dalam Pelaksanaan Kredit Perbankan, Citra Aditya Bakti, Bandung. Suyanto, Thomas, 2012, Hukum Lelang Suatu Pengantar, Elexmedia Komputindo, Jakarta,
10. Usman, Rachmadi, 2017, Hukum Lelang, Penerbit Sinar Grafika, Cet Ke-2, Jakarta.

B. Perundang-undangan :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHPerdata)
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
3. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
4. Vendu Reglement (peraturan lelang) Ordonantie 28 Februari 1908, Stb. 1908 No. 189 yang mulai berlaku 1 April 1908, yang diubah dengan Stb. 1940 No. 56
5. Vendu Instructie (instruksi lelang) Stb. 1908 No. 190 yang diubah terakhir dengan Stb. 1930 No. 85
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang

C. Jurnal dan Internet :

1. Asuan. 2021. Perlindungan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Jurnal Ilmiah: Universitas Palembang
2. Efendi, Basri & Chadijah Rizki Lestari, 2018, Penentuan Nilai Limit Oleh Bank Kreditur Berdasarkan Penaksiran Oleh Penaksir, Kanun Jurnal Ilmu Hukum
3. Erik, Mohamad, Triyanto & Rusdiyanto Sesung. 2018. Karakteristik Akta Risalah



Lelang Sebagai Akta Otentik. Jurnal
Hukum Jatiswara

4. Hikmah Nurul Hidayah&Siti Malikhatun Badriyah, Prosedur Eksekusi Objek Lelang Hak Tanggungan Dimana Objek Masih dikuasai Pihak Lain, NOTARIUS, Volume 15 Nomor 1 (2022)
5. Saputri, Dea Mahara. 2019. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Jurnal Ilmiah. Banten: Universitas Pamulang.
6. Syuryani, Nessa Fajriyana Farda, Pemblokiran Sertipikat Tanah Dikantor Pertanahan kabupaten Lima Puluh Kota Berdasarkan Peraturan menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahannasionalnomor 13 Tahun2017 Tentang Tata Cara Blokirdansita, MENARA Ilmu Vol. XV No.02 Oktober 2021
7. Zaki, Begiyama Fahmi. 2016.Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online, Fiat Justisia Journal Of Law