

Prosedur Eksekusi Objek Lelang Hak Tanggungan Dimana Objek Masih Dikuasai Pihak Lain

Hikmah Nurul Hidayah, Siti Malikhatun Badriyah

Program Studi Magister Kenotariatan,
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email : hikmahnurulhidayah8@gmail.com

Abstract

Civil cases arise from a hindrance relationship in which the debtor's performance obligations and the creditor's right to performance will be without hindrance if each party fulfills its obligations. Execution is an attempt by a creditor to realize his rights by force because the debtor does not fulfill his obligations voluntarily. The definition above the purpose of writing this law is to find out how the legal protection given to the auction winner for the auction object which is still controlled by another party, along with the execution procedure and the obstacles it encounters. Procedure for legal protection that can be given to auction subjects, first the winner of the auction submits a request for vacant execution at the Semarang District Court, then the Chairperson of the Semarang District Court gives Aanmaning to carry out voluntary vacating, if it has not been heeded then Aanmaning will be carried out again so that he will be executed heeding the warning from the Chairman Semarang District Court, then if the person executed continues to control the auction item, the Chief Justice will order a bailiff to vacate.

Keywords: *Execution; Auction; Civil Cases*

Abstrak

Perkara perdata timbul dari suatu hubungan perintangannya dimana debitur memiliki kewajiban untuk mendapatkan prestasi dan kreditur berhak terhadap prestasi, akan tanpa hambatan jika seluruh pihak melakukan pemenuhan kewajiban yang mengenyainya. Eksekusi menjadi usaha kreditor menjadikan hak secara paksa menjadi nyata sebab kewajiban yang tidak dapat dipenuhi oleh debitur secara sukarela. Definisi diatas tujuan penulisan hukum ini adalah guna melihat bagaimana pemenang lelang dilindungi oleh hukum atas objek lelang yang masih dikuasai pihak lain, berikut prosedur eksekusinya serta hambatan-hambatan yang ditemuinya. Prosedur Perlindungan hukum yang dapat diperoleh subjek lelang, terlebih dahulu pemenang lelang melakukan pengajuan di Pengadilan Negeri Semarang terkait permohonan eksekusi pengosongan, kemudian Ketua Pengadilan Negeri Semarang memberikan Aanmaning untuk melakukan pengosongan secara sukarela, bilamana belum diindahkan maka akan dilakukan Aanmaning lagi supaya tereksekusi mengindahkan teguran dari Ketua Pengadilan Negeri Semarang, maka bila tereksekusi masih terus menguasai barang lelang Ketua Pengadilan akan memerintahkan seorang juru sita untuk melakukan pengosongan.

Kata Kunci : *Ekskusi; Lelang; Perkara Perdata*

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Manusia dilahirkan ke dunia mendapat bekal rohani dan jasmani yang kuat disertai dengan naluri, akal dan perasaan. Diperlukan pemenuhan kebutuhan bagi komponen rohani dan jasmani. Pada komponen rohani terdapat kebutuhan seperti rekreasi, siraman rohani, agama, pendidikan, serta rasa nikmat, rasa senang dan tenang. Semnetara komponenen membutuhkan rumah, pakaian, minum, makan, dan banyak lainnya. Seluruh kebutuhan tersebut harus terpenuhi sehingga keberlangsungan hidup manusia tersebut dapat berjalan baik. Walaupun tidak semua kebutuhan dapat dipenuhi, seluruh manusia pasti sudah melakukan yang terbaik dalam pemenuhan kebutuhan tersebut. Sehingga terpenuhinya kebutuhan hidup ini bergantung pada masing-masing usaha yang telah dilakukannya, ditambah faktor lain yang berpengaruh terhadap kemauan seseorang guna melakukan kebutuhan atas dirinya.

Kebutuhan dan keinginan merupakan hal yang berbeda. Kebutuhan ialah keinginan akan barang atau jasa bagi kelangsungan hidup yang mampu memberikan kepuasan tertentu, sementara keinginan ialah hasrat kepuasan atas suatu kebutuhan tertentu. Sebagai makhluk ekonomi, manusia memiliki hasrat guna melakukan pemenuhan akan kebutuhannya. Hasrat ini akan menyebabkan manusia terus melakukan upaya guna melakukan pemenuhan kebutuhan dengan cara apapun. Untuk pemenuhan kebutuhan, manusia membutuhkan bantuan dari orang lain dan tidak dapat dilakukan sendirian. Oleh karena itu manusia dikatakan sebagai makhluk sosial sebab memiliki hasrat guna memebutuhkan bantuan orang lain. Dan kembali menjadi *homo economicus* (makhluk ekonomi) sebab sifatnya yang menginginkan peningkatan dalam hidup secara terus-menerus.

Sebagai *homo economicus* (makhluk ekonomi), manusia hanya bertindak menjadi makhluk ekonomi saja dan terus menginginkan moral pada dirinya terlepas guna pencarian dan mendapatkan hidup yang makmur. Akan tetapi harus dilakukan penghayatan dan diingat bahwa manusia tidak mampu hidup sendiri, dan dalam melakukan pemenuhan kebutuhan terdapat manusia lain secara bersama-sama. Selain itu dalam melakukan pemenuhan kebutuhan, manusia juga membutuhkan orang lain dan melakukan interaksi dengan sesamanya. Manusia pun menjalankan perannya sebagai makhluk sosial melalui pemanfaatan simbol sebagai media komunikasi perasaan dan pemikirannya. Selain melalui medium kehidupan sosial, manusia tidak akan sadar terkait individualitasnya, kecuali melalui medium kehidupan sosial. Manusia pun memiliki peranan makhluk politik, sehingga terbentuklah hukuun guna acuan dalam bertindak dan melakukan kerja

sama diantara kelompok besar. Seiring zaman yang berkembang, organisasi atau integrasi dan spesialisasi harus saling memberikan bantuan. Hal ini dikarenakan sepertinya manusia akan bergantung pada kemampuannya kerja samanya pada kelompok besar. Kerjasama sosial menjadi tanda manusia yang saling membutuhkan dan sebagai persyaratan agar hidupnya berlangsung lebih baik.

Dalam kehidupan, esensi sebagai makhluk sosial manusia memiliki bermacam-macam kepentingan, dimana terdapat perbedaan antara satu dengan lainnya. Pada kenyataannya, dalam melakukan pemenuhan kebutuhan manusia melakukan interaksi dan satu manusia dengan yang lain. Interaksi ini menyebabkan hubungan timbal balik dan munculnya hak beserta kewajiban atas keduanya. Timbulnya hak dan kewajiban ini menyebabkan adanya peraturan hukum sebagai pedoman. Bagi apara subjek hukum, hukum pun melakukan perlindungan kepentingan, sehingga dapat dikatakan hal ini sebagai hubungan hukum. Dimaksud hubungan hukum karena melakukan pengaturan hukum dan apabila terdapat pelanggaran yang terjadi dapat dilindungi oleh hukum.

Manusia dalam melaksanakan hubungan hukum memungkinkan pada kondisi dimana kewajiban terhadap satu pihak tidak mampu dipenuhi oleh pihak lainnya, oleh karena terdapat pihak yang mengalami kerugian. Hal ini mengakibatkan munculnya sengketa hukum, yakni perselisihan atau sengketa terkait seluruh hal yang pengaturannya dilakukan oleh hukum.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yaitu “Kekuasaan Kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia”. Tugas pokok badan-badan peradilan adalah menerima, memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan setiap perkara yang diajukan kepadanya.

Tugas dari badan peradilan khusus, disebutkan dalam melaksanakan tugasnya Pengadilan Negeri memiliki dua fungsi pokok yakni penyelesaian atas fungsi administrasi dan fungsi teknis. Pelaksana fungsi teknis yakni panitera pengganti atau hakim, sementara pelaksana fungsi administrasi yakni pejabat pada sekretariat pengadilan. Ketika kepada Pengadilan Negeri seseorang melakukan pengajuan gugatan, buka hanya keuntungan atas keputusan yang diinginkan, namun juga terkait bagaimana nantinya keputusan tersebut terlaksana dengan baik.

Namun demikian bukan tidak mungkin muncul permasalahan dalam pelaksanaan eksekusi. Menurut Winarno Surakhmad ”Masalah adalah setiap kesulitan yang menggerakkan orang atau

manusia untuk memecahkannya” (Harahap, 2008).

Permasalahan yang akan muncul dalam pelaksanaan eksekusi selain kredibilitas dan nama baik dari tersita juga berdampak psikologis. Terdapat ketidakmauan meninggalkan benda yang dipunyainya akan mungkin terjadi pada orang yang kalah, walaupun secara lelang sudah terjual dan kepemilikannya secara sah sudah berpindah tangan. Untuk hal ini, ketua pengadilan negeri secara tertulis bisa memberikan perintah agar oleh panitera pengadilan negeri atau juru sita, orang tersebut dikeluarkan paksa, bahkan dapat meminta bantuan orang lain apabila diperlukan termasuk polisi jika dirasa yang bersangkutan masih membandel.

Pengosongan semacam ini banyak terjadi. Apabila khawatir sesuatu akan terjadi, maka pegawai yang mendapat tugas dapat dibantu polisi. Pengosongan dilakukan bagi yang bersangkutan, benda-benda miliknya (het zyne) dan sanak keluarganya (de Zyne). Apabila dibutuhkan benda tersebut dapat begitu saja dikeluarkan dari ruangan, rumah dan lainnya.

Mengacu ketentuan ini, kekuatan eksekusi riil hanya diberlakukan untuk yang eksekusinya dilaksanakan pengadilan, baik eksekusi oleh pertolongan hakim atas eksekusi grosse surat akta notariil, obyek fidusia, dan obyek hak tanggungan, ataupun eksekusi akibat putusan hakim. Atau dikatakan eksekusi riil tidak diberlakukan pada eksekusi penjualan di bawah tangan atas obyek hak tanggungan atau obyek. Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kesamaan kekuatan eksekutorial dengan putusan pengadilan yang sudah mendapatkan kekuatan hukum tetap, dan jika debitur tidak memenuhi janji maka pemegang hak tanggungan melakukan permohonan eksekusi sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri dengan kewenangan mengacu titel eksekutorial dalam sertifikat Hak Tanggungan tersebut. Selanjutnya akan dilaksanakan eksekusi yakni eksekusi putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap.

2. Kerangka Teori

Penelitian ini menggunakan teori yang merupakan kerangka dengan menggambarkan dan mengarahkan berbagai pendapat penting untuk diteliti. Kerangka ini didapatkan dari peraturan perundang-undangan tertentu dengan teori yang digunakan sebagai landasan dalam sebuah penelitian yang didapatkan pada tinjauan pustaka.

a. Hak Tanggungan

Jaminan ialah pemberian tanggungan oleh pihak ketiga atau debitur kepada kreditor, sebab pihak kreditor memiliki sebuah kepentingan bahwa dalam ikatan ini debitur harus melakukan pemenuhan kewajiban (Rahman, 1996).

Pada berbagai perjanjian, kreditor sebagai pihak yang berhak atas pelaksanaan prestasi debitor membutuhkan suatu jaminan. Oleh karena itu perjanjian pokok tersebut biasanya terdapat perjanjian tambahan yakni perjanjian penjaminan. Pembuatan keduanya secara terpisah, akan tetapi kedudukan perjanjian penjaminan sangatlah bergantung pada perjanjian pokok. Hal tersebut harus dilaksanakan guna melindungi pihak kreditor, maka dari itu kreditor akan tetap memperoleh hak piutangnya jika terjadi wanprestasi pada debitor (Badriyah, 2013).

b. Prosedur Lelang

Pelelangan objek Hak Tanggungan oleh bank atau kreditor mempunyai dua prosedur eksekusi Hak Tanggungan, yakni mengacu Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dimana atas kekuasaan sendiri penjualan dilaksanakan secara langsung (*parate eksekusi*) dan juga berdasarkan Pasal 4 ayat (2) jo Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan berdasarkan sertipikat Hak Tanggungan sebagai title eksekutorial yakni eksekusi dimana perantaranya pengadilan. Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan mengatakan jika cidera janji dilakukan debitor, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak melakukan penjualan objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dengan cara pelelangan umum dan juga dari hasil tersebut diambil biaya pelunas utang.

c. Perlindungan Hukum

Kepada pembeli lelang dengan iktikad baik diberikan perlindungan hukum agar memperoleh kepastian hukum mengacu putusan pengadilan yang mengatakan perbuatan lelang memiliki kekuatan hukum secara sah kepada pembeli lelang guna mendapatkan kuasa objek lelang yang dibeli melalui lelang tersebut.

Kepastian hukum pemenang lelang dalam penguasaan objek harus dijamin, apabila oleh putusan pengadilan terjadi pembatalan lelang dibatalkan maka atas hutang debitor tujuan pembebanan Hak Tanggungan menjadi sia-sia. Pembatalan lelang akan menimbulkan anggapan tidak terjadinya penjualan dan tidak terpenuhinya *Asas Droit de preference* akibat pelunasan hutang debitor tidak mampu diambil oleh kreditor. Tanggung jawab kreditor sebagai penjual muncul selain pengosongan ketika lelang tersebut dibatalkan oleh pengadilan, maka penjual bertanggung jawab untuk mengembalikan biaya yang telah dikeluarkan pemenang lelang untuk membeli objek lelang tersebut.

3. Permasalahan

Dari berbagai permasalahan yang muncul dalam pelaksanaan eksekusi atas penjualan barang dan sekaligus berbagai dampak yang diakibatkannya dalam pelaksanaan eksekusi atas penjualan

barang lelang dan dampak-dampak apa yang akan terjadi selain dampak yang telah diungkapkan.

Selanjutnya akan disampaikan rumusan singkat atas berbagai permasalahan yakni :

3.1. Bagaimana Prosedur Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan?

3.2. Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang?

4. Kebaruan/Orisinalitas Hasil Penelitian

Mengingat penelitian berfokus pada Eksekusi Objek Lelang Hak Tanggungan sebagaimana sudah pernah dijelaskan, oleh Begiyama Fahmi Zaki di tahun 2017, penelitian ini berfokus pada kajian Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online (Zaki, 2017). Evie Hanavia di tahun 2017 Penelitian ini mengacu Title Eksekutorial Dalam Sertipikat Hak Tanggungan berfokus Eksekusi Hak tanggungan (Hanavia & Novianto, 2017). M. Ichsan Alfara di tahun 2020 Penelitian ini berfokus pada Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Objek Lelang Yang Tidak Sesuai Dengan Lelang yang diumumkan terkait Perlindungan Hukumnya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Manado NOMOR123/PDT.G/2018/PN.MND.) (Alfara, 2020). Sehingga, berdasar pemaparan ini ada perbedaan focus penelitian yang dilaksanakan dengan penelitian terdahulu. Penulis menekankan pada analisa terhadap Eksekusi Objek Lelang Hak Tanggungan Dimana Objek Masih dikuasai Pihak Lain.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian menjadi sebuah kegiatan ilmiah dimana artinya sebuah metode dengan tujuan guna mengambil pelajaran satu ataupun sejumlah gejala, melalui analisis dan pengadaaan pemeriksaan terhadap fakta yang ada secara mendalam (Soekanto, 2006). Penelitian ini memanfaatkan jenis penelitian yuridis normatif berupa pendekatan kasus, pengkonsepsian hukum sebagai sesuatu yang tertulis dalam aturan perundang-undangan. Penelitian ini memiliki spesifikasi berupa deskriptif analitis. Tujuannya guna menggambarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, jenis data penelitian berupa data sekunder dimana perolehan jenis data ini yakni secara tidak langsung bukan dari objek penelitian namun lewat sumber lainnya. Terkait pengumpulannya, Peneliti memperoleh data yang dikumpulkan pihak lain dengan berbagai metode atau cara baik secara non komersial ataupun komersial.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Prosedur Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan

a. Hak Tanggungan

Jaminan ialah pemberian tanggungan oleh pihak ketiga atau debitor kepada kreditor, sebab pihak kreditor memiliki sebuah kepentingan bahwa dalam ikatan ini debitor harus melakukan pemenuhan kewajiban (Rahman, 1996).

Pada berbagai perjanjian, kreditor sebagai pihak yang berhak atas pelaksanaan prestasi debitor membutuhkan suatu jaminan. Oleh karena itu perjanjian pokok tersebut biasanya terdapat perjanjian tambahan yakni perjanjian penjaminan. Pembuatan keduanya secara terpisah, akan tetapi kedudukan perjanjian penjaminan sangatlah bergantung pada perjanjian pokok. Hal tersebut harus dilaksanakan guna melindungi pihak kreditor, maka dari itu kreditor akan tetap memperoleh hak piutangnya jika terjadi wanprestasi pada debitor (Badriyah, 2013).

Pada Perjanjian Pokok umumnya semua pihak sudah dengan tegas berjanji bahwa jika debitor wanprestasi, guna melunasi utang debitor, kreditor berhak melakukan pengambilan sebagian ataupun keseluruhan hasil penjualan harta jaminan tersebut .

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan dengan objek hak atas tanah dimana bisa dibebani dengan jaminan hak tanggungan harus dipenuhi syarat yakni meliputi ; (Kashadi, 2000)

- a) Memiliki kesamaan nilai dengan uang, artinya debitor wanprestasi objek hak tanggungan dapat dilelang dan dijual.
- b) Mengacu ketentuan yang berlaku dalam daftar umum wajib didaftarkan, dimana yang dimaksud yakni pada kantor pertanahan. Unsur ini berhubungan dengan kedudukan utamanya yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan tersebut pada sertipikat hak atas tanah dan buku tanah yang dibebani (asas publisitas).
- c) Memiliki sifat dapat berpindah tangan, yakni sebagai jaminan pelunasan pembayaran utang yang bisa segera terealisasi.
- d) Oleh undang-undang butuh ditunjuk sebagai hak yang bisa menjadi beban atas hak tanggungan.

Menurut Pasal 10 Ayat (2) UUHT, Pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT seslaras dengan peraturan perundang-undangan yang diberlakukan. Tahap pemberian hak tanggungan yakni melalui dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang pada awalnya dengan perjanjian utang piutang yang dijamin

oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemberian Hak tanggungan wajib dilaksanakan oleh pemberi hak tanggungan mengacu asas tertentu. Hal tersebut sejalan dengan asas umum yang mengatakan pada dasarnya Tindakan hukum wajib dilaksanakan oleh orang yang memiliki kepentingan. Tapi demikian ketentuan ini bisa bersimpangan dan orang ataupun badan hukum dapat memberikan kuasa terhadap tindakan yang dilakukan kepada pihak atau orang lain (Harsono, 2003).

Secara jelas, pengecualian asas tersebut dijelaskan dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT, yang menyatakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan hanya ketika benar-benar dibutuhkan saja. Sehingga Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diperkenankan pada situasi khusus saja, yakni jika di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menghadirinya sendiri. Dalam hal ini pemberi Hak Tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat dengan akta otentik oleh Notaris atau PPAT. Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari kerja (Sumardjono, 2006).

b. Prosedur Pelelangan Objek Hak Tanggungan

Pelelangan objek Hak Tanggungan oleh bank atau kreditur mempunyai dua prosedur eksekusi Hak Tanggungan, yakni mengacu Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dimana atas kekuasaan sendiri penjualan dilaksanakan secara langsung (*parate eksekusi*) dan juga berdasarkan Pasal 4 ayat (2) jo Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan berdasarkan sertipikat Hak Tanggungan sebagai title eksekutorial yakni eksekusi dimana perantaranya pengadilan. Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan mengatakan jika cidera janji dilakukan debitur, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak melakukan penjualan objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dengan cara pelelangan umum dan juga dari hasil tersebut diambil biaya pelunas utang.

Lelang memiliki kesamaan karakter hukum dengan jual beli. Hal ini antara individu, penjual lelang secara status memiliki kesamaan dengan jual beli yang dilakukan individual, sehingga terdapat ketentuan hukum dalam jual beli mengacu KUH Perdata, penyerahan barang oleh penjual pada Pasal 1474 KUH Perdata dimana mengatakan barang wajib diserahkan dan ditanggung oleh penjualnya, disamping itu terdapat dua kewajiban penjual pada Pasal 1491 KUH Perdata yakni jaminan penguasaan benda agar tentram, aman dan tidak terdapat kecacatan sama sekali.

Tanggung jawab kreditur Hak Tanggungan selaku penjual mengacu Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penyerahan menjadi tanggung jawab pihak penjual. Penyerahan didalam lelang Hak Tanggungan ini meliputi penyerahan yuridis dan penyerahan fisik. Penyerahan fisik dengan meminta terlelang untuk mengosongkan objek lelang tersebut dan apabila tidak mengosongkan dengan sukarela maka dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 200 HIR.

Pasal 16 huruf c Peraturan Menteri Keuangan tersebut sejalan dengan Pasal 1474 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa penjual mempunyai dua tanggung jawab pertama menyerahkan dan kedua menanggung. Pengosongan yang merupakan proses penyerahan secara fisik seharusnya menjadi tanggung jawab penjual dalam kasus ini adalah Kreditur Hak Tanggungan, akan tetapi didalam Risalah Lelang yang merupakan berita acara dalam lelang itu sendiri terdapat klausul yang menyatakan.

“Jika bangunan dan/atau tanah dalam keadaan memiliki penghuni ketika akan dilelang maka pembeli akan bertanggung jawab atas seluruh pengosongan. Jika dengan sukarela pengosongan bangunan tersebut tidak mampu dilaksanakan, maka untuk mengosongkannya mengacu ketentuan Pasal 200 HIR pembeli dapat melakukan permintaan bantuan Pengadilan Negeri setempat”

Klausul Risalah Lelang itu menentukan bahwa pengosongan merupakan tanggung jawab dari pembeli. Menurut Penulis pengosongan melalui bantuan pengadilan merupakan suatu cacat tersembunyi, pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan debitur telah berjanji bahwa debitur akan mengosongkan Objek Hak Tanggungan sewaktu eksekusi. Pengosongan objek Hak Tanggungan harusnya dilakukan secara sukarela oleh debitur. Pengosongan secara paksa merupakan suatu cacat tersembunyi yang tidak diketahui sebelumnya oleh pihak kreditur selaku penjual, cacat barang yang tersembunyi tersebut seharusnya menjadi tanggung jawab penjual.

Klausula yang menyatakan bahwa pengosongan tersebut menjadi tanggung jawab pihak pemenang lelang menurut Penulis bertentangan dengan KUH Perdata mengenai kewajiban penjual, mengatakan penjual mempunyai dalam menanggung dan menyerahkannya, penanggung kewajiban penjual tersebut menanggung cacat barang yang tersembunyi yang diatur Pasal 1491 KUH Perdata Klausul Risalah Lelang tersebut juga tidak sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf c Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatakan penyerahan menjadi tanggung jawab penjual.

Klausul Risalah Lelang mengenai pengosongan tersebut bertentangan dengan KUH

Perdata dan Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga klausula terkait pengosongan dibatalkan akibat hukum dikarenakan sebab yang hal tidak dapat dipenuhi, diman amenjadi syarat perjanjian yang sah dan diatur oleh Pasal 1320 KUH Perdata.

2. Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang

a. Perlindungan Hukum

Kepada pembeli lelang dengan iktikad baik diberikan perlindungan hukum agar memperoleh kepastian hukum mengacu putusan pengadilan yang mengatakan perbuatan lelang memiliki kekuatan hukum secara sah kepada pembeli lelang guna mendapatkan kuasa objek lelang yang dibeli melalui lelang tersebut.

Kepastian hukum pemenang lelang dalam penguasaan objek harus dijamin, apabila oleh putusan pengadilan terjadi pembatalan lelang dibatalkan maka atas hutang debitur tujuan pembebanan Hak Tanggungan menjadi sia-sia. Pembatalan lelang akan menimbulkan anggapan tidak terjadinya penjualan dan tidak terpenuhinya *Asas Droit de preference* akibat pelunasan hutang debitur tidak mampu diambil oleh kreditor. Tanggung jawab kreditor sebagai penjual muncul selain pengosongan ketika lelang tersebut dibatalkan oleh pengadilan, maka penjual bertanggung jawab untuk mengembalikan biaya yang telah dikeluarkan pemenang lelang untuk membeli objek lelang tersebut.

b. Prosedur Eksekusi Objek Hak Tanggungan Oleh Kreditor

Eksekusi, berasal dari kata *executie* atau *Iuitvoering* (bahasa Belanda), dimana pada kamus hukum berarti pelaksana keputusan pengadilan. Pada HIR/ Rbg tidak disebutkan tentang definisi eksekusi, namun menurut ketentuan Bab Sembilan Bagian Lima HIR atau Bab Keempat Bagian Keempat Rbg definisi eksekusi memiliki kesamaan dengan pelaksanaan keputusan pengadilan. Pelaksanaan putusan pengadilan tersebut dijalankan dimana dibantu kekuatan umum dengan paksa apabila secara sukarela pihak yang mengalami kekalahan (pihak tergugat atau tereksekusi) tidak mampu memenuhi kewajiban atas dirinya.

Eksekusi dalam perkara perdata digolongkan pada arti luas dan juga sempit. Pengertian eksekusi menurut HIR/ Rbg di atas termasuk dalam pengertian eksekusi dalam arti sempit karena hanya menjadi putusan pengadilan yang dilaksanakan dengan kepemilikan kekuatan hukum tetap (Puspa, 1977).

Dalam arti luas, definisi eksekusi diberikan oleh Mochammad Dja'is, yang menyatakan (Dja'is, 2000).

Eksekusi ialah sebagai upaya kreditor dimana hak direalisasikan dengan paksa sebab debitor tidak dapat melakukan pemenuhan kewajiban secara paksa. Oleh karenanya eksekusi menjadi bagian proses sengketa hukum yang diselesaikan. Mengacu pandangan hukum eksekusi, objek eksekusi bukan hanya grosse akta dan putusan hakim.

Berdasarkan definisi yang telah dijelaskan, eksekusi dapat diartikan dalam arti luas dan juga sempit. Bukan hanya pelaksanaan akan keputusan dengan kekuatan hukum namun kepada pihak yang kalah dimana isi putusan secara sukarela tidak dijalankan, pelaksanaan eksekusi pun dapat terjadi pada benda jaminan eksekusi dan grosse surat hutang notariil eksekusi terhadap perjanjian. Dalam arti luas, eksekusi menjadi upaya realisasi hak, tidak hanya menjadi pelaksanaan putusan pengadilan semata.

Pelaksanaan eksekusi terhadap putusan hakim dilakukan melalui suatu tahapan tata cara eksekusi. Adapun tata cara eksekusi, meliputi: pelaksanaan putusan atas perintah Ketua PN, pemberian *Aanmaning*, pelaksanaan sita eksekusi, pelaksanaan sita oleh Panitera, sita eksekusi dengan dua saksi, keberadaan barang yang disita tetap pada orang yang disita, untuk benda tidak bergerak yang disita dilaksanakan melalui berita acara yang diumumkan.

Pelaksanaan dari tata cara eksekusi tersebut yakni:

a. Pelaksanaan Putusan Atas Perintah dan atau Dipimpin Ketua Pengadilan Negeri.

Pada tingkat pertama pemeriksaan putusan perkara dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri atas perintah dan atau dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang pada tingkat pertama memeriksa perkara itu mengacu prosedur pada Pasal 195 Ayat (1) HR (Dja'is & Koosmargono, 2011).

Bilamana dalam pelaksanaan putusan tersebut harus dilakukan sebagian atau seluruhnya di luar daerah hukum pengadilan yang memutuskan perkara tersebut, secara tertulis Ketua Pengadilan melakukan permintaan bantuan kepada Ketua Pengadilan yang berkedudukan di daerah hukum dimana obyek yang akan dieksekusi berada.

b. Pemberian Peringatan (*Anmaning*) Sebelum dilakukan Eksekusi

Sejumlah putusan dengan kekuatan hukum tetap dan sudah dimohonkan eksekusi harus dilaksanakan dalam tenggang waktu atau masa peringatan yang telah ditetapkan pengadilan. Apabila pihak yang kalah secara sukarela tidak mampu melakukan pemenuhan isi putusan,

kepada Ketua Pengadilan Negeri pihak yang dimenangkan berhak mengajukan permintaan guna melaksanakan keputusan tersebut sesuai yang tercantum pada Pasal 195 Ayat (1) HIR.

c. Pelaksanaan Eksekusi

Apabila waktu yang ditentukan sudah terlewat, pihak yang kalah belum mampu melakukan pemenuhan keputusan, Ketua Pengadilan Negeri berwenang guna menetapkan sebuah perintah sita eksekusi terhadap harta kekayaan Tergugat sebagaimana diatur dalam Pasal 197 Ayat (1) HIR. Surat penetapan perintah eksekusi menjamin sahnya perintah menjalankan eksekusi, tanpa surat tersebut pihak yang kalah dapat melakukan penolakan tindakan eksekusi yang diajukan oleh juru sita.

Tergugat tidak boleh sembarangan dalam melaksanakan sita eksekusi terhadap harta kekayaan. Artinya sita eksekusi dilakukan terhadap sejumlah barang bergerak dan apabila tidak terdapat barang bergerak atau ternyata tidak cukup maka sita eksekusi dilaksanakan terhadap barang tetap milik tergugat.

d. Penyitaan dilaksanakan oleh Panitera atau orang lain yang ditunjuk oleh pengadilan.

Menurut Pasal 197 Ayat (2) HIR disebutkan bahwa penyitaan tersebut dilakukan oleh Panitera Pengadilan Negeri (Dja'is & Koosmargono, 2011). Jika terdapat halangan panitera akibat jabatan pekerjaan atau karena laun, maka dapat dilakukan penggantian oleh orang yang dipercaya atau dengan kecakapan yang ditunjuk atas hal tersebut oleh ketua ataupun mengacu permintaan ketua penerujukan dilaksanakan oleh pemerintah setempat, dimana menimbang pula penghematan biaya akibat tempat penyitaan yang jauh sesuai yang diatur dalam Pasal 197 Ayat (3) HIR.

e. Sita Eksekusi dilakukan dengan dua orang saksi

Putusan dilaksanakan dengan menghadirkan dua saksi dengan disertai pencatatan nama, tempat tinggal, pekerjaan hingga tand tangan pada berita acara eksekusi.

Mengacu Pasal 197 Ayat (6) dan ayat (7) HIR disebutkan bahwa yang ditunjuk sebagai saksi harus warga Indonesia dengan umur minimal 21 tahun dan sebagai orang dipercaya, dikenali pejabat yang melaksanakan penyitaan serta ditambah keterangan pegawai pamong praja.

Secara tertulis fermal pihak dengan kekalahan dan kepala desa tidak harus melakukan tanda tangan pada berita acara, akan tetapi apabila pihak yang kalah dan kepala desa berkenan maka berita acara akan lebih sempurna, dikarenakan tanda tangan ini bisa dimanfaatkan

menjadi buku pematih tuduhan yang di masa mendatang akan mungkin timbul.

- f. Barang yang Disita Tetap Berada pada Orang yang Disita atau Ditempat Penyimpanan yang Patut.

Mengacu kondisi dan situasi, panitera atau orang yang ditunjuk untuk menggantikan, membiarkan barang tidak tetap tersebut ataupun sebagainya tetap pada pihak tersita atau menyuruh agar barang tersebut dibawa atau sebagainya disimpan yang patut. Dalam hal barang yang disita tetap berada pihak tersita menurut Pasal 197 Ayat (9) HIR, hal ini harus lakukan pemberitahuan kepada petugas Polisi dan Petugas Polisi tersebut harus menjaganya agar tidak ada barang yang diambil orang.

- g. Penyitaan Benda Tidak Bergerak Dilakukan Dengan Mengumumkan Berita Acara.

Dihitung mulai dari hari pengumuman berita acara penyitaan barang tersebut kepada masyarakat, pihak yang barangnya disita tidak diperbolehkan melakukan penyewaan, pembebanan, dan pemindahan kembali barang tersebut kepada orang lain. Perjanjian yang bertentangan dengan larangan tersebut tidak dapat melakukan penundaan pertuntutan yang dilaksanakan sesuai Pasal 199 Ayat (1) dan (2) HIR.

Setelah dilakukan tahap sita eksekusi terhadap harta kekayaan Tergugat maka tidak dapat dilakukan eksekusi langsung terhadap barang tersebut tetapi harus melalui prosedur pelelangan. Penjualan barang sitaan dilakukan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara sebagai lembaga dengan kewenangan melakukan lelang.

D. SIMPULAN

Secara yuridis perlindungan hukum bagi seorang pemenang lelang yang beritikad baik terdapat pada Risalah Lelang yang di dalam terdapat Alas Hak Eksekutorial. Jaminan kepastian hukum seorang pemenang lelang diatur dalam Pasal 200 ayat (10) HIR. Seorang pemenang lelang dapat melakukan somasi kepada pihak yang masih menguasai objek lelang, untuk melakukan pengosongan atau melepas bezit secara sukarela. Somasi yang telah dilayangkan tersebut, bilamana tidak diindahkan maka pemenang lelang dapat melakukan pengajuan "Eksekusi Pengosongan" diatur dalam Pasal 200 Ayat (11) HIR yang dimohonkan kepada ketua Pengadilan Negeri.

Guna melakukan Eksekusi Pengosongan tindakan yang selanjutnya harus dilakukan adalah kepada Pengadilan Negeri melakukan pengajuan permohonan Eksekusi Pengosongan atas barang lelang yang masih dalam penguasaan pihak lain tersebut, dalam hal ini objek lelang adalah barang

tidak bergerak. Selanjutnya Pengadilan Negeri akan memberikan *Aanmaning* agar pihak tereksekusi melakukan pengosongan secara sukarela (waktu yang diberikan adalah 8 hari), bilamana *Aanmaning* tidak diindahkan maka Pengadilan Negeri akan memberikan *Aanmaning* sekali lagi. Jika pihak tereksekusi tidak mengindahkan sama sekali *Aanmaning* (8 hari) yang diberikan oleh Pengadilan Negeri Semarang, maka Ketua Pengadilan Negeri akan menetapkan keputusan yang isinya memerintahkan Seorang Juru Sita untuk melaksanakan pengosongan yang akan dibantu oleh aparat kepolisian dengan disaksikan oleh Pejabat Kelurahan dan Pejabat Kecamatan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Badriyah, S. M. (2013). *Jaminan Fidusia*. Semarang: Madina.
- Dja'is, M. (2000). Hukum Eksekusi Sebagai wacana baru dibidang hukum, disampaikan dalam rangka Dies Natalis Ke-43. *Fakultas Hukum, Undip*.
- Dja'is, M., & Koosmargono, R. M. J. (2011). Membaca dan Mengerti HIR Edisi Revisi. *Badan Penerbit Universitas Diponegoro. Semarang*.
- Harahap, M. yahya. (2008). *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Sinar Grafika.
- Harsono, B. (2003). Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. *Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid, 1*.
- Kashadi. (2000). *hak tanggungan dan jaminan fidusia*. semarang: fakultas hukum universitas diponegoro.
- Puspa, Y. P. (1977). Kamus Hukum Edisi Lengkap Bahasa Belanda. *Indonesia, Inggris, Aneka Ilmu, Semarang*.
- Rahman, H. (1996). *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Kredit Perbankan*. PT. Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Soekanto, S. (2006). *Pengantar penelitian hukum*. Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press).
- Sumardjono, M. S. (2006). *Kebijakan pertanahan: antara regulasi dan implementasi*. Penerbit Buku Kompas.

Artikel Jurnal:

- Alfara, M. I. (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, Vol.2, (No.1)*.

Hanavia, E., & Novianto, W. T. (2017). *Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan*. Sebelas Maret University. Vol.4, (No.1)

Zaki, B. F. (2017). Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online. *FIAT JUSTISIA: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.10, (No.2)

Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK. 06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Risalah Lelang Pasca Berlakunya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK. 06/2016 Tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.