TINJAUAN YURIDIS EKSEKUSI LELANG BARANG JAMINAN SEBELUM JATUH TEMPO TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK

(Studi Putusan No. 05/Pdt.G/2016/PN.Skh)

Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata I pada Jurusan Hukum Fakultas Hukum

Oleh:

LATHIFAH HANIF

C.100.130.160

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2018

HALAMAN PERSETUJUAN

TINJAUAN YURIDIS EKSEKUSI LELANG BARANG JAMINAN SEBELUM JATUH TEMPO TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK
(Studi Putusan No. 05/Pdt.G/2016/PN.Skh)

PUBLIKASI ILMIAH

Oleh:

Lathifah Hanif
C.100.130.160

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing

(Darsono, S.H., M.H.)

HALAMAN PENGESAHAN

TINJAUAN YURIDIS EKSEKUSI LELANG BARANG JAMINAN SEBELUM JATUH TEMPO TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK

(Studi Kasus No.05/Pdt.G/2016/PN.Skh)

Yang ditulis oleh :

LATHIFAH HANIF

C.100.130.160

Telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada Tanggal : 8 Februari 2018

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji,

Ketua :

(Darsono, S.H., M.H.)

Sekretaris :

(Nuswardhani, S.H., S.U.)

Anggota :

(Inayah, S.H., M.H.)

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

(Prof. Dr. Khudzaifah Dimyati, S.H., M.Hum.)

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 08 Februari 2018

Penulis

Lathifah Hanif

C.100.130.160

TINJAUAN YURIDIS LELANG BARANG JAMINAN SEBELUM JATUH TEMPO TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK (STUDI PUTUSAN NO. 05/PDT.G/2016/PN.SKH)

Abstrak

Sengketa ini adalah berkaitan dengan kajian prosedur lelang barang jaminan dimana sebelumnya para penggugat telah membuat perjanjian kredit dengan tergugat dengan jaminan berupa SHM No. 2849 dan SHM No. 24. Bahwa atas perjanjian kredit tersebut para penggugat mengalami kemacetan dalam memenuhi perjanjian sehingga tidak dapat melunasi hutangnya maka benda yang menjadi objek sengketa akan dijual secara lelang. Penjualan lelang tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa tersebut menurut penggugat adalah catat hukum, sebab sebelum ada Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Penggugat tidak diberi surat somasi dari Pengadilan Negeri untuk mengetahui secara pasti berapa seluruh kewajiban yang harus dibayar. Bahwa menurut hukum untuk mencapai suatu kepastian hukum para penggugat harus disomasi atau diaanmaning oleh Pengadilan Negeri.Tujuan penulisan ini adalah untuk menjelaskan keabsahan eksekusi lelang barang jaminan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) berdasarkan KUHPerdata dan UUHT dan untuk menjelaskan pertimbangan hakim dalam memutus sengketa eksekusi lelang agunan kredit milik Penggugat. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian hukum (doktrinal) yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka. Putusan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Putusan Nomor 05/Pdt.G/2016/PN.Skh. Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif.

Kata Kunci*:* lelang jaminan, jaminan, lelang, pertimbangan hakim

Abstract

This dispute is related to the review of the auction procedure for the guarantee goods where previously the plaintiffs have entered into a credit agreement with the defendant with the guarantee of a property certificate number 2849 and number 24. Whereas on the credit agreement, the plaintiffs have suffered congestion in fulfill the agreement so that they cant repay their debts, the object to be disputed object will be sold by auction. The sale of land and building auction to the object of the dispute according to the plaintiff is legally flawed, because prior to be second auction announcement of mortgage execution, the plaintiff is not given a letter of invitation from the District Court to know exactly how much obligation to pay. A legal certainty of the plaintiffs must be addressed of *aanmaning* by the District Court. The purpose of this paper is to explain the validity of the auction execution of guarantee goods by PT BRI based on Civil Code and Law of the Mortgage and to explain the judge's consideration in deciding the dispute over the execution of the pledge of credit collateral owned by the Plaintiff. In this study the author uses the method of doctrinal law research conducted by examining the library materials. The verdict used in this study is the Verdict Number 05/Pdt.G/2016/PN.Skh. Type of this research is descriptive research

Keywords*:* guarantee goods auction, mortgage, auction, judge consideration

1. PENDAHULUAN

Meningkatnya kegiatan industri dan perdagangan mengakibatkan peningkatan dalam sektor modal dalam pengembangan usaha. Sedangkan tidak semua pengusaha memiliki permodalan yang cukup untuk mengembangkan usahanya, maka dari sinilah tercipta banyak transaksi dalam kehidupan sehari-hari dalam bentuk kredit atau pinjaman.

Adapun pengertian kredit menurut Gatot Supramono, adalah, "Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak kreditur dengan pihak debitur yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan."[1] Sehingga perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipal) yang bersifat riel.[2]

Pada asasnya tidak ada kredit yang tidak mengandung jaminan, karena sesuai dengan Pasal 1131 KUHPerdata bahwa setiap kebendaan milik debitur baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan atas utang-utangnya.[3]

Ketika seorang debitur cedera janji (wanprestasi), maka jaminan yang dimiliki oleh debitur harus dieksekusi oleh kreditur. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud dengan eksekusi adalah pelaksanaan putusan hakim, pelaksanaan hukuman peradilan atau penjualan harta orang tua karena berdasarkan penyertaan.[4]

---

[1] Gatot Supramono, 1996, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta: Djambatan, hlm. 61

[2] Martha Eri S., "Analisis Perjanjian Jaminan Fidusia Terhadap Parate Eksekusi dan Perlindungan Hukumnya bagi Kreditur (Studi Kasus pada BMT dan BPR Syariah di Ponorogo)", *Jurnal Justitia Islamica*, Vol.11, No.1, (Januari-Juni, 2014), hlm. 122

[3] J. Satrio, 1997, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku I*, Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, hlm. 5

[4] Ananda Fitki Ayu S., "Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui *Parate Executie* dan Eksekusi Melalui Grosse Akta," *Jurnal Repertorium*, Vol.II, No. 2, (Juli-Desember), 2015, hlm. 52

Kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai kedudukan istimewa dibanding dengan kreditur – kreditur lainnya. Artinya bahwa manakala terjadi wanprestasi dari debiturnya secara nyata, maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama berhak melakukan penjualan melalui pelelangan umum terhadap obyek benda jaminan debitur. Penjualan melalui pelelangan atas obyek benda jaminan harus melalui prosedural peraturan perundang undangan berlaku (UUHT).

Menurut ST. Remy Sjahdeini menegaskan bahwa menurut Pasal 6 UUHT, apabila debitur sidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pejualan tersebut.[5]

Dalam putusan tersebut, sebelumnya para penggugat telah membuat perjanjian kredit dengan tergugat pada tanggal 28 November 2012 dengan jaminan benda berupa SHM No. 2849 atas nama Ali Supriyanto dengan luas 365 m2 dan SHM No. 24 atas nama Rewan bin Wiroredjo dengan luas 649 m2. Bahwa atas perjanjian kredit tersebut para penggugat mengalami kemacetan dalam memenuhi perjanjian sehingga para penggugat menerima surat peringatan dari tergugat I. Namun dikarenakan penggugat tidak dapat melunasi hutangnya maka tanggal 14 Januari 2016 benda yang menjadi objek sengketa akan dijual secara lelang pada tanggal 28 Januari 2016. Bahwa tergugat II melakukan lelang tersebut atas permohonan dari tergugat I. Penjualan lelang tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa tersebut menurut penggugat adalah catat hukum, sebab sebelum ada Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Harian JAWAPOS – RADAR SOLO, tanggal 14 Januari 2016 Penggugat belum / tidak pernah diberi surat somasi dari Pengadilan Negeri untuk mengetahui secara pasti berapa seluruh kewajiban yang harus dibayar.[6]

---

[5] Tri Kurniawan A., "Kajian Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Objek Jaminan dalam Perjanjian Hak Tanggungan," *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion,* Vol.4, (2016), hlm. 3

[6] Lihat Putusan No. 05/Pdt.G/2016/PN.Skh.

Bahwa menurut hukum untuk mencapai suatu kepastian hukum para penggugat harus disomasi atau diaanmaning oleh Pengadilan Negeri berapa posisi hutang atau kewajiban yang harus dipenuhi oleh para penggugat. Bahwa oleh karena para penggugat tidak pernah disomasi atau diaanmaning lebih dahulu maka penjualan benda yang menjadi objek sengketa yang akan dijual secara lelang tidak adanya suatu kepastian.

Bahwa yang menjadi problem lelang eksekusi disini adalah bahwa proses lelang yang diadakan pada tanggal 28 Januari 2016 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidak-tidaknya dapat dibatalkan sebab dalam hal ini penggugat tidak diberitahu tentang pengumuman lelang barang jaminan miliknya.

2. METODE

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian hukum (doktrinal) yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka (*library research*), dengan pendekatan undang-undang (*statute approach*) atau dengan meneliti perundang-undangan atau putusan yang terkait dengan isu hukum atau permasalahan yang akan diteliti. Putusan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Putusan Nomor 05/Pdt.G/2016/PN.Skh. Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data sekunder. Data sekunder merupakan data yang berupa bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.[7] Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan adalah Putusan Nomor 05/Pdt.G/2016/PN.Skh, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Sedangkan bahan hukum sekunder berupa penunjang yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Data-data dalam penelitian ini dikumpulkan melalui studi pustaka. Analisa data dilakukan secara kualitatif

[7]Khudzaifah Dimyati dan Kelik Wardiono, 2015, *Metode Penelitian Hukum (Buku Pegangan Kuliah*), Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, hlm. 8

dengan metode analisis data dilakukan dengan menggunakan logika deduktif.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Keabsahan Eksekusi Lelang Barang Jaminan atau Agunan Kredit oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Hak Tanggungan

Dalam perkara di atas diketahui bahwa penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa/Kelurahan Siswodipuran, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali dengan Sertipikat Hak Milik No. 2849 a/n ALI SUPRIYANTO dengan luas 365 M2 dan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa/Kelurahan Butuh, Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali dengan Sertipikat Hak Milik No. 24 a/n REWAN bin WIROREDJO dengan luas 649 M2.

Dalam perkara ini yang menjadi pokok sengketa adalah penjualan lelang eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek sengketa pada tanggal 28 Januari 2016 adalah cacat hukum. Pelelangan objek Hak Tanggungan erat kaitannya dengan wanprestasi dari debitur terhadap kreditur. Wanprestasi yang dimaksud yaitu di dalam perjanjian kredit yang diikuti dengan Hak Tanggungan, debitur sudah tidak mampu lagi atau tidak adanya itikad baik untuk membayar kewajibannya kepada kreditur, sehingga barang jaminan yang di bebankan hak tanggungan dijual kepada pihak lain untuk melunasi kewajiban debitur terhadap kreditur (biasanya dengan proses lelang jaminan).[8]

Dalam perkara ini, sehubungan dengan tindakan Tergugat II yang telah melaksanakan lelang eksekusi terhadap sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya. Pelelangan atas objek a quo dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah

[8] Begiyama Fahmi Zaki, "Kepastian Hukum dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online," *Jurnal Fiat Justisia Journal of Law,* Vol.2, (April-Juni, 2016), hlm. 372-373

dilakukan oleh Para Penggugat sebagai debitor dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Tergugat I sebagai kreditor sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor : 32 tanggal 28 November 2012.

Atas tindakan wanprestasi Para Penggugat, Tergugat I telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan tertulis kepada Para Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya, antara lain : (a) Surat Peringatan I Nomor : B.1031/VII/KC/ADK/03/2013, tanggal 22Maret2013; (b) Surat Peringatan II Nomor : 8.1961/VII/KC/ADK/0612013 tanggal 04 Juni 2013; (c) Surat Peringatan III Nomor : 8.2681/VII/KC/ADK/03/2013 tanggal 02 Agustus 2013.

Dalam hal ini, Para Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan, maka Tergugat I memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut: *"Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*.

Dilihat dari aspek objek lelang jenis ini merupakan pelelangan yang didasarkan pada objek atau barang atau benda yang akan dilelang oleh juru lelang yang berupa lelang benda tidak bergerak. Lelang jenis ini juga digolongkan lelang berdasarkan cara penawaran yang dilakukan oleh pejabat lelang yakni KPKNL.[9]

Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 419/2012 tanggal 28 Desember 2012. Bahwa ketentuan pasal 6 UUHT mengatur parate eksekusi di mana hak tersebut diberikan oleh Undang-Undang/demi hukum (by law) tanpa diperjanjikan terlebih dahulu.

[9] H. Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, hlm. 245-247

Dengan perkataan lain, penjualan obyek Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan yang berlaku, sebelum dilakukan pelelangan oleh Tergugat II, maka pemohon lelang in casu Tergugat I wajib melakukan pengumuman pelelangan atas objek sengketa. Untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 28 Januari 2016 telah diumumkan oleh Tergugat I melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos - Radar Solo pada tanggal 14 Januari 2016 sebagai pengumuman lelang.

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan telah berpedoman pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/ 2010 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor :106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/ PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga lelang eksekusi terhadap objek sengketa tersebut adalah sah dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hal ini sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/ PMK .06/2010 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor :106/ PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/ 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lerang, yang mengatur bahwa: *"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan."*

Sehingga, pelaksanaan lelang barang jaminan yang menjadi obyek sengketa yang merupakan milik Penggugat yang dilakukan oleh Para Tergugat telah dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sah menurut UU Hak Tanggungan.

3.2 Pertimbangan Hakim dalam Memutus Sengketa Eksekusi Lelang Agunan Kredit Milik Penggugat

Dalam memutus perkara ini, Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara bahwa ditemukan fakta pada tanggal 28 November 2012, antara Para Penggugat dengan Tergugat I telah sepakat mengikatkan diri dalam suatu perjanjian kredit, dimana Tergugat I selaku Kreditur telah memberikan fasilitas kredit sebesar Rp 1.300.000.000,00 kepada Para Penggugat selaku Debitur dengan bunga 12,50 % per bulan. Atas pinjaman yang telah diterima Para Penggugat dari Tergugat I tersebut, Para Penggugat mengagunkan tanah SHM No. 2849/Siswodipuran atas nama Ali Supriyanto dan SHM No 24/Butuh atas nama Rewan bin Wiroredjo.

M. Bahsan berpendapat bahwa jaminan adalah, "Segala sesuatu yang diterima oleh kreditur dan diserahkan kepada debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat.[10] Jaminan merupakan tindakan preventif untuk mengamankan hutang debitor yang telah diberikan oleh kreditor yaitu dengan cara menjaminkan kekayaan debitor agar debitor memenuhi kewajiban untuk membayar kembali atau dengan adanya kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi prestasi debitor.[11]

Dengan berjalannya waktu ternyata Para Penggugat mengalami tunggakan pembayaran/ kredit macet sehingga Tergugat I memberi surat peringatan sebanyak 3 kali agar Para Penggugat membayar kewajibannya atas pelunasan hutangnya. Dalam hal ini, Hakim mempertimbangkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah menyatakan "apabila debitur cedera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual

---

[10] M. Bahsan, 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rejeki Agung, hlm. 148

[11] Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Jakarta: Citra Aditya Bakti, hlm. 201

obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan), pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, dan dalam ketentuan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang tersebut dijelaskan Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT.

Tergugat I telah mengirimkan surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek jaminan hutang Para Penggugat kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta dengan Surat Nomor 8.3306-KC.VII/ ADK/11/2015 tanggal 04 Nopember 2015. Dengan demikian proses dan tata cara pelaksanaan lelang pada tanggal 28 Januari 2016 yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku, dan tindakan Tergugat I adalah sah secara hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalannya dan bahkan dalam hal ini oleh karena Para Penggugat tidak bisa membayar hutangnya dan obyek sengketa telah dimohonkan untuk dilelang oleh Tergugat I sesuai prosedur yang ada. Dan proses lelang yang sudah dilaksanakan sesuai prosedur yang ada pada tanggal 28 Januari 2016 belum berhasil karena dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran sehingga sertifikat hak milik masih atas nama Penggugat I dan Penggugat III karena belum ada peralihan atau balik nama dari Penggugat I dan Penggugat III ke pembeli atau pemenang lelang, dengan demikian petitum ke-3 yang menyatakan menurut hukum Para

Penggugat adalah pemilik sah dari benda yang menjadi obyek sengketa, menurut hemat Majelis Hakim beralasan untuk dikabulkan.

Sehingga berdasarkan pertimbangan hakim di atas, eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat III ditolak beserta dengan tuntutan dalam provisi yang meminta pembatalan proses lelang. Berdasarkan fakta hukum dan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa walaupun proses lelang tersebut dinyatakan sah dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku namun objek sengketa masih sah milik Penggugat sebab belum ada peralihan hak dalam proses pelelangan tersebut.

4. PENUTUP

Pertama. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan telah berpedoman pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/ 2010 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor :106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/ PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga lelang eksekusi terhadap objek sengketa tersebut adalah sah dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/ PMK .06/2010 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor :106/ PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/ 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lerang.

Kedua. Proses dan tata cara pelaksanaan lelang pada tanggal 28 Januari 2016 yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku, dan tindakan Tergugat I adalah sah secara hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalannya dan bahkan dalam hal ini oleh karena Para Penggugat tidak

bisa membayar hutangnya dan obyek sengketa telah dimohonkan untuk dilelang oleh Tergugat I sesuai prosedur yang ada. sehingga berdasarkan pertimbangan hakim di atas, eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat III ditolak beserta dengan tuntutan dalam provisi yang meminta pembatalan proses lelang. Berdasarkan fakta hukum dan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa walaupun proses lelang tersebut dinyatakan sah dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku namun objek sengketa masih sah milik Penggugat sebab belum ada peralihan hak dalam proses pelelangan tersebut.

Pertama. Pelelangan objek Hak Tanggungan erat kaitannya dengan wanprestasi dari debitur terhadap kreditur. Wanprestasi yang dimaksud yaitu di dalam perjanjian kredit yang diikuti dengan Hak Tanggungan, debitur sudah tidak mampu lagi atau tidak adanya itikad baik untuk membayar kewajibannya kepada kreditur, sehingga barang jaminan yang di bebankan hak tanggungan dijual kepada pihak lain untuk melunasi kewajiban debitur terhadap kreditur. Sehingga berdasarkan putusan tersebut, maka seharusnya penggugat melunasi kewajibannya dalam perjanjian tersebut dan mematuhi putusan bahwa proses lelang terhadap barang jaminan telah sesuai peraturan perundang-undangan.

Kedua. Dalam putusan hakim tersebut seharusnya hakim menyatakan bahwa proses lelang sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dalam amar putusan dan mewajibkan penggugat untuk melunasi prestasi atau kewajibannya dalam perjanjian kredit antara penggugat dan tergugat. Namun dari pihak tergugat, selama belum ada peralihan hak dari tanah yang dilelang, maka tanah yang dijadikan jaminan tersebut masih sah menjadi milik penggugat.

PERSANTUNAN

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada: Orang tua saya yang tercinta atas doa, dukungan yang penuh dan juga penantiannya. Selain itu, karya tulis ilmiah ini juga saya persembahkan untuk dosen-dosen fakultas hukum yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis, kakak tersayang atas dukungan,

doa, dan semangatnya. Selain itu juga kepada sahabat-sahabatku atas motivasi, dukungan dan doanya selama ini.

DAFTAR PUSTAKA

Buku dan Jurnal Ilmiah

Bahsan, M. 2002. *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rejeki Agung

Basri. 2015. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Parkir." *Jurnal Perspektif*, Volume XX, Nomor 1 (Januari, 2015)

Eri S, Martha. "Analisis Perjanjian Jaminan Fidusia Terhadap Parate Eksekusi dan Perlindungan Hukumnya bagi Kreditur (Studi Kasus pada BMT dan BPR Syariah di Ponorogo)". *Jurnal Justitia Islamica*, Vol.11, No.1. (Januari-Juni, 2014)

Fitki, Ananda. "Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Executie dan Eksekusi Melalui Grosse Akta." *Jurnal Repertorium*. Vol.II, No. 2. (Juli-Desember, 2015)

H. Salim HS. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada

Khudzaifah Dimyati dan Kelik Wardiono. 2015. *Metode Penelitian Hukum (Buku Pegangan* Kuliah*)*. Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta

Hasan, Djuhaendah. 1996. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*. Jakarta: Citra Aditya Bakti

Satrio, J. 1997. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku I*. Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti

Supramono, Gatot. 1996. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta: Djambatan

Zaki, Begiyama Fahmi. "Kepastian Hukum dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online." *Jurnal Fiat Justisia Journal of Law*. Vol.2, (April-Juni, 2016)

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 337. KMK.01/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Keputusan Menteri Keuangan No. 338/KMK.01/2000 tentang Pejabat Lelang

Keputusan Menteri Keuangan No. 339/KMK.01/2000 tentang Balai Lelang

Keputusan Presiden Nomor 21 tahun 1991 tentang Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Putusan No. 05/Pdt.G/2016/PN.Skh