

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA JUAL BELI LELANG
DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI LELANG OLEH BANK
PERKREDITAN RAKYAT (BPR) DAN KANTOR LELANG
YANG DIMENANGKAN OLEH PENGGUGAT
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Boyolali)**



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

Oleh :

FARISKA CAHYA KEMALASARI

C100150006

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2019**

HALAMAN PERSETUJUAN

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA JUAL BELI LELANG DALAM
PELAKSANAAN EKSEKUSI LELANG OLEH BANK PERKREDITAN
RAKYAT (BPR) DAN KANTOR LELANG YANG DIMENANGKAN
OLEH PENGGUGAT**

(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Boyolali)

PUBLIKASI ILMIAH

oleh:

FARISKA CAHYA KEMALASARI

C100150006

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen

Pembimbing



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

HALAMAN PENGESAHAN

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA JUAL BELI LELANG DALAM
PELAKSANAAN EKSEKUSI LELANG OLEH BANK PERKREDITAN
RAKYAT (BPR) DAN KANTOR LELANG YANG DIMENANGKAN
OLEH PENGGUGAT**

(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Boyolali)

OLEH

FARISKA CAHYA KEMALASARI

C100150006

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Senin, 4 November 2019
dan dinyatakan telah memenuhi syarat**

Dewan Penguji:

1. Nuswardhani, S.H., S.U.
(Ketua Dewan Penguji)
2. Darsono, S.H., M.H.
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N.
(Anggota II Dewan Penguji)

()
()
()

Dekan,



(Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum)
NIK. 537 / NIDN. 0727085803

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 diatas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 29 Oktober 2019

Penulis,



FARISKA CAHYA KEMALASARI

C100150006

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA JUAL BELI LELANG DALAM
PELAKSANAAN EKSEKUSI LELANG OLEH BANK PERKREDITAN
RAKYAT (BPR) DAN KANTOR LELANG YANG DIMENANGKAN
OLEH PENGGUGAT
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Boyolali)**

Abstrak

Lelang dapat menjadi sarana penjualan yang efisien untuk memperoleh pelunasan bagi kreditur. Namun dalam kenyataannya terdapat masalah yang timbul dalam pelaksanaan lelang, seperti pemenang lelang tidak mendapatkan haknya dikarenakan pemilik awal (tergugat) tidak mau menyerahkan barang lelang. Penelitian ini bertujuan untuk menyelesaikan perkara jual beli lelang, karena adanya kredit macet yang kemudian sebagai pelunasannya objek hak tanggungan (tanah pekarangan) harus dilelang oleh pihak BPR dan Kantor lelang. Jual beli lelang telah dimenangkan oleh Penggugat, tetapi Tergugat tidak mau mengosongkan tanah pekarangan dengan alasan yang menyebabkan terjadinya kredit macet adalah Nasabah Debitur (Sugiyanto) di PD. BPR BKK Boyolali cabang Karanggede, maka Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Boyolali. Penelitian ini mengkaji tentang Bagaimana proses pelaksanaan lelang antara BPR dengan Kantor lelang, Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian dan putusan atas perkara jual beli lelang yang dimenangkan oleh pemenang lelang namun tergugat tidak mau mengosongkan barang yang telah dilelang dan Bagaimana akibat hukum atas putusan hakim tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum Normatif, karena yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum dalam proses penyelesaian perkara jual beli lelang dalam pelaksanaan eksekusi lelang yang dimenangkan oleh Penggugat. Hasil dari penelitian ini menyimpulkan bahwa proses pelaksanaan lelang antara BPR dengan Kantor Lelang menggunakan metode Lelang Eksekusi. Pelaksanaan eksekusi lelang telah sesuai dengan prosedur sebagaimana ditentukan dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Kendala yang muncul dalam pelaksanaan eksekusi lelang adalah Tergugat tidak mau mengosongkan tanah pekarangan yang telah menjadi milik Penggugat. Dalam pembuktian, Penggugat dapat membuktikan bahwa Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan pihak Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya. Akibat hukum atas Putusan Hakim yaitu Tergugat harus melaksanakan putusan hakim bahwa Tergugat harus mengosongkan tanah pekarangan beserta segala sesuatu di atasnya SHM. 1226 yang terletak di Dk. Ngasemrejo RT.14 RW.06, Desa Andong, Kecamatan Andong, Kabupaten Boyolali tersebut secara sukarela.

Kata Kunci: perkara jual beli lelang, penyelesaian perkara di pengadilan

Abstract

Auctions can be an efficient means of selling to get repayments for creditors. But in reality there are problems that arise in the implementation of the auction, such as the auction winner does not get his rights because the initial owner (Defendant)

does not want to submit the auctioned goods. This research aims to settle the case of auction sale and purchase, because of the existence of bad credit which then as the repayment of the object of mortgage rights (homeland) must be auctioned by the BPR and the auction office. The buying and selling auction has been won by the Plaintiff, but the Defendant does not want to vacate the plot of land with the reason that caused the occurrence of bad credit is the Debtor Customer (Sugiyanto) in PD. BPR BKK Boyolali Karanggede branch, the Plaintiff filed a lawsuit to the Boyolali District Court. This study examines the process of conducting auctions between BPR and the auction office, how judges considerations in determining the proof and decision of the case of buying and selling auctions won by the auction winner but the defendant does not want to empty the goods auctioned and how the legal consequences of the judge's decision. The research method used is Normative legal research, because what will be examined in this study are the legal norms, legal principles in the process of settling the auction sale and purchase case in the execution of auction execution won by the Plaintiff. The results of this study concluded that the process of conducting auctions between BPR and the Auction Office uses the Auction Execution method. The execution of the auction is in accordance with the procedures as stipulated in Law No. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights and land related objects. The obstacle that arose during the execution of the auction was that the Defendant did not want to vacate the plot of land that had become the property of the Plaintiff. In the verification, the Plaintiff can prove that the Defendant is committing Unlawful Acts, while the Defendant cannot prove the arguments of his denial. The legal consequence of the Judge's Decision is that the Defendant must implement the judge's decision that the Defendant must vacate the plot of land and everything above it SHM. 1226 which is located in Dk. Ngasemrejo RT.14 RW.06, Andong Village, Andong District, Boyolali Regency voluntarily.

Keywords: buying and selling auctions case, settlement of case in court

1. PENDAHULUAN

Masyarakat dalam usaha memenuhi kebutuhannya membutuhkan suatu pendanaan dari bank, yaitu salah satunya dengan menggunakan jasa perkreditan. Kredit yaitu sebagai suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga (Sinungan, 1984).

Salah satu bank yang memberikan pelayanan kredit adalah BPR. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank yang melakukan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Dibuatnya suatu perjanjian kredit

antara BPR dengan debitur bertujuan agar memberikan kepastian atas pengembalian pinjaman. Perjanjian jaminan yang dibuat antara kreditur dengan debitur membuat suatu janji dengan mengikat benda tertentu atau kesanggupan pihak debitur, dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok jaminan. Dalam perjanjian kredit menghendaki adanya jaminan atau agunan yang dapat digunakan sebagai pengganti pelunasan utang bilamana dikemudian hari apabila debitur cidera janji atau wanprestasi.

Apabila debitur cidera janji dengan tidak melakukan pelunasan setelah melewati proses somasi atas perjanjian utang-piutang dalam hak tanggungan, maka sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial, diperjanjikan atau tidak diperjanjikan dalam akta pembebanan hak tanggungan. Oleh sebab itu apabila debitur cidera janji atau wanprestasi maka BPR memiliki hak untuk melakukan eksekusi atas sertifikat hak tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu: “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan asset tersebut”, artinya adalah 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 (Sjahdeini, 1999).

Lelang eksekusi menurut Penjelasan Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meliputi lelang Putusan Pengadilan, Hak Tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan atau Penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara. Sedangkan lelang sukarela adalah lelang atas prakarsa sendiri pihak yang berhak atas objek yang akan dilelang. Dalam lelang eksekusi, lembaga yang berwenang melaksanakannya adalah Kantor Lelang Negara sedangkan untuk lelang sukarela dapat dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara atau Balai Lelang Swasta.

Tujuan daripada lelang hak atas tanah adalah agar pembeli lelang dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Sebagaimana diketahui bahwa tanah merupakan benda yang memiliki nilai ekonomis tinggi. Peraturan yang ada terkait dengan lelang tersebut terkadang tidak mampu dalam menampung kasus-kasus yang terjadi di masyarakat. Peralihan hak dengan pelelangan hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang baik dalam lelang eksekusi dan lelang sukarela (Harsono, 2008).

Sertifikat hak tanggungan memiliki titel eksekutorial yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan. Dalam pelaksanaan eksekusi lelang pemerintah membentuk suatu lembaga yaitu Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (selanjutnya disingkat KP2LN) sebagai sarana penjualan lelang. Sehingga lelang dapat menjadi sarana penjualan yang efisien untuk memperoleh pelunasan bagi kreditur. Namun dalam kenyataannya banyak kendala-kendala serta masalah yang timbul di dalam pelaksanaannya antara lain, yaitu pemenang lelang yang beritikad baik tidak dapat memperoleh dan menikmati atas barang yang telah dimenangkannya karena pemilik obyek lelang tidak mau untuk mengosongkan tanah lelang tersebut, sehingga pemenang lelang merasa dirugikan kemudian mengajukan tuntutan (gugatan jual beli lelang) ke Pengadilan Negeri dimana barang lelang tersebut berada. Maka diangkatlah permasalahan ini ke dalam suatu karya tulis dengan judul: “Proses Penyelesaian Perkara Jual Beli Lelang Dalam Pelaksanaan Eksekusi Lelang Oleh Bank Perkreditan Rakyat Dan Kantor Lelang Yang Dimenangkan Oleh Penggugat (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Boyolali)”.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut : (1) bagaimana proses pelaksanaan lelang antara BPR dengan Kantor lelang? (2) bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian dan putusan atas perkara jual beli lelang yang dimenangkan oleh penggugat namun tergugat tidak mau mengosongka barang yang telah dilelang? (3) bagaimana akibat hukum atas putusan hakim tersebut?

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut: (1) untuk mengetahui proses pelaksanaan lelang antara BPR dengan Kantor Lelang (2) untuk

mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktin dan putusan atas perkara jual beli lelang yang dimenangkan oleh penggugat namun tergugat tidak mau mengosongkan barang yang telah dilelang (3) untuk mengetahui akibat hukum atas putusan hakim tersebut

Dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut: (1) dapat memberikan pengetahuan yang lebih mendalam tentang proses penyelesaian perkara jual beli lelang dalam pelaksanaan eksekusi lelang oleh BPR dan Kantor Lelang yang dimenangkan oleh Penggugat (2) dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat dalam melaksanakan pembelian lelang (3) Memberikan sumbangan pemikiran ilmu pengetahuan khususnya tentang proses penyelesaian perkara putusan hakim atas pelaksanaan eksekusi lelang.

2. METODE

Metode yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode normatif, karena penelitian ini yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum dalam proses penyelesaian perkara jual beli lelang dalam pelaksanaan eksekusi lelang oleh BPR dan Kantor lelang yang dimenangkan oleh penggugat. Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian deskriptif karena dalam penelitian ini bertujuan menggambarkan fenomena-fenomena yang terjadi sesuai dengan kenyataan yaitu tentang proses penyelesaian perkara jual beli lelang dalam pelaksanaan eksekusi lelang oleh BPR dan Kantor lelang yang dimenangkan oleh penggugat di Pengadilan Negeri Boyolali. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian Kepustakaan. Untuk mencari data sekunder, dengan menggunakan bahan hukum penelitian dan penelitian lapangan dalam bentuk wawancara dan akta perjanjian. Pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan studi kepustakaan dan studi lapangan. Penulis menggunakan metode analisis data secara kualitatif yaitu teknik analisi data dengan menganalisis data sekunder meliputi peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen, buku kepustakaan, dan literatur lainnya yang berhubungan dengan proses penyelesaian perkara jual beli lelang dalam pelaksanaan eksekusi lelang oleh BPR dan Kantor lelang yang dimenangkan oleh Penggugat.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Proses pelaksanaan lelang antara BPR dengan Kantor lelang

3.1.1 Pra Pelelangan

Proses pelelangan terjadi dikarenakan debitur mengalami kredit macet, sedangkan yang menjadi barang jaminannya adalah tanah pekarangan milik Tergugat. Sebelum melaksanakan lelang, PD. BPR BKK Boyolali cabang Karanggede telah memberitahukan kepada Tergugat, bahwa akibat dari perbuatan wanpresasi yang dilakukan oleh Debitur (Sugiyanto) maka objek hak tanggungan tersebut akan dilelang sebagai bentuk penyelesaian dari kredit macet tersebut. Tergugat telah menyetujui dan mengetahui obyek tanah tersebut untuk dilakukan pelelangan oleh PD. BPR BKK Boyolali, dikarenakan kredit telah mengalami masalah atau wanprestasi sehingga tidak dapat memenuhi kewajibannya. Tergugat juga mengetahui Lelang telah dilaksanakan oleh PD. BPR BKK Boyolali dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta.

3.1.2 Pelaksanaan Pelelangan

PD.BPR BKK Boyolali dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta dalam melaksanakan Penjualan Lelang atas obyek sebidang tanah Pekarangan dengan HM. 1226 dengan Luas \pm 475 M2 terletak di Dk. Ngasemrejo RT.14 RW.06, Desa Andong, Kec. Andong, Kab. Boyolali atas nama Ahyani (Tergugat), dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Dari hasil Penjualan Lelang tersebut dimenangkan oleh Penggugat.

3.1.3 Pasca Pelelangan

Pelaksanaan Penjualan Lelang atas obyek sebidang tanah Pekarangan dengan HM. 1226 dengan Luas \pm 475 M2 terletak di Dk. Ngasemrejo RT.14 RW.06, Desa Andong, Kec. Andong, Kab. Boyolali atas nama Ahyani (Tergugat), telah dimenangkan oleh Balqis Noor Khomisah (Penggugat) pada tanggal 19 Desember 2017 dengan obyek lelang berupa Tanah Pekarangan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya seharga Rp. 77.600.000,00 (tujuh puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah), yang

diadakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta dengan tempat lelang di Kantor PD. BPR BKK Boyolali. Dalam jual beli lelang tersebut telah dimenangkan oleh pihak Penggugat, namun Tergugat tidak ada itikad baik untuk meninggalkan atau mengosongkan obyek tanah tersebut. Ahyani (Tergugat) telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menempati tanah beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya dan Bangunan Rumah dengan luas 475 m² SHM. No. 1226 Atas Nama Balqis Noor Khomisah (Penggugat) sebagai pemenang lelang dengan batas wilayah tanah Sebelah Utara Salamun, Sebelah barat Muslih, Sebelah Timur Mursidi, Sebelah Selatan Jalan terletak di Dk. Ngasemrejo Rt.14 / Rw.06 Desa Andong Kecamatan Andong Kabupaten Boyolali yang jelas-jelas sudah bukan hak miliknya Tergugat lagi. Hal tersebut mengakibatkan pihak Penggugat merasa dirugikan, kemudian pihak Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum.

3.2 Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Pembuktian Dan Putusan Atas Perkara Jual Beli Lelang Yang Dimenangkan Oleh Pemenang Lelang Namun Tergugat Tidak Mengosongkan Barang Lelang

3.2.1 Petimbangan hakim dalam menentukan pembuktian

Alasan dari Penggugat untuk menggugat Tergugat adalah karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak mengosongkan sebidang tanah pekarangan dengan luas $\pm 475 \text{ M}^2$ yang terletak di dk. Ngasemrejo, desa Andong, kecamatan Andong, Kabupaten Boyolali yang sudah dilelang, sehingga Penggugat sebagai pemenang lelang atas sebidang tanah tersebut telah mengalami kerugian. Penggugat telah mengajukan bukti Surat bertanda P.1 sampai dengan P.10, serta mengajukan dua orang saksi. . Setelah Majelis Hakim meneliti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu P.6 yang berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 421/2015 dan bukti P.7 yang berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 384/2014, ternyata pihak Tergugat telah melakukan tindakan hukum, yaitu dengan memberikan agunan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1226 yang terletak di desa/ kelurahan Andong

kecamatan Andong kabupaten Boyolali untuk jaminan pinjaman atas nama Sugiyanto (debitur).

Kuasa hukum Tergugat tidak mengajukan alat bukti apapun untuk menguatkan dalil sangkalannya, maka Majelis Hakim menyimpulkan dalil dari Tergugat tidak beralasan dan karena itu harus ditolak. Dari bukti surat P.1, P.3 dan P.8 yang dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi, pada kenyataannya Penggugat sebagai pemenang lelang telah melaksanakan kewajibannya, namun Tergugat belum juga mengosongkan tanah pekarangan beserta rumah tersebut yang telah dilelang dengan cara masih berdiam diatas tanah pekarangan beserta rumah yang telah dilelang tersebut, maka dengan sendirinya beralasan pula secara hukum bahwa Tergugat yang masih mendiami tanah pekarangan tersebut telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

3.2.2 Pertimbangan hakim dalam menjatuhkan Putusan

Terkait dengan proses penyelesaian perkara jual beli lelang dalam pelaksanaan eksekusi lelang oleh BPR dan kantor lelang yang dimenangkan oleh Penggugat, langkah-langkah yang dapat dilakukan yaitu dengan cara pihak pemenang lelang dapat mengajukan tuntutan hak yang dituangkan dalam sebuah gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan kepada Pengadilan Negeri setempat. Sehingga dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum tersebut, yang nantinya dapat diperiksa, dibuktikan dan diputus oleh Majelis Hakim apakah benar terbukti bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menempati tanah pekarangan beserta segala sesuatu yang berdiri diatasnya yang sudah dilakukan pelelangan dan secara sah menjadi milik Penggugat. Jika terbukti Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, maka berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut Tergugat dihukum untuk mengosongkan tanah pekarangan beserta segala sesuatu yang berdiri diatasnya untuk Penggugat. Dengan demikian maka penyelesaian perkara jual beli lelang dalam pelaksanaan eksekusi lelang oleh BPR dan kantor lelang yang dimenangkan oleh Penggugat dapat terselesaikan, sehingga tidak ada lagi pihak yang merasa dirugikan.

Oleh karena itu, Majelis Hakim memutuskan untuk mengabulkan gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya. Hakim menyatakan sah dan berharga atas tanah pekarangan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya SHM N0. 1226 yang terletak di Dk. Ngasemrejo RT.14 RW.06 Desa Andong Kecamatan Andong, Kabupaten Boyolali, dengan luas tanah 475 M² dan dengan batas-batas : Sebelah Utara : Bapak Salamun, Sebelah Barat : Bapak Muslih, Sebelah Timur : Bapak Mursidi, Sebelah Selatan : Jalan Desa. Hakim menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu dengan menempati tanah pekarangan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya SHM. 1226 yang terletak di Dk. Ngasemrejo RT.14 RW.06, Desa Andong, Kecamatan Andong, Kabupaten Boyolali.

3.3 Akibat Hukum Atas Putusan Hakim Tersebut

Akibat hukum atas Putusan Hakim yaitu Tergugat harus melaksanakan putusan hakim bahwa Tergugat harus mengosongkan tanah pekarangan beserta segala sesuatu di atasnya SHM. 1226 yang terletak di Dk. Ngasemrejo RT.14 RW.06, Desa Andong, Kecamatan Andong, Kabupaten Boyolali tersebut secara sukarela. Hakim menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang ditetapkan yaitu sejumlah Rp. 1.011.000,00 (satu juta sebelas ribu rupiah). Jika Tergugat tidak mau meninggalkan atau mengosongkan tanah pekarangan beserta semua yang berdiri di atasnya tersebut, maka Penggugat dapat mengajukan Permohonan Eksekusi ke Pengadilan Negeri Boyolali terhadap Tergugat dengan catatan harus melakukan sita jaminan ke Pengadilan Negeri terlebih dahulu.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Pertama, Proses pelaksanaan lelang antara BPR dengan Kantor Lelang menggunakan metode Lelang Eksekusi berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Fidusia yaitu melalui Parate Eksekusi, dimana Parate Eksekusi tersebut dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan maupun Sertifikat Jaminan Fidusia menurut tata cara yang ditentukan oleh Undang-Undang. Pada dasarnya Metode lelang

eksekusi tersebut memiliki prinsip yaitu proses lelang eksekusi tanpa campur tangan Pengadilan. Dalam hal ini yaitu eksekusi dilakukan tanpa perintah eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri (Fiat Eksekusi). Prosedur lelang terdapat tahapan yang harus dilaksanakan diantaranya tahap pra pelelangan, pelaksanaan pelelangan dan pasca pelelangan.

Ahyani (Tergugat) telah menyetujui dan mengetahui Objek tanah pekarangan seluas $\pm 475 \text{ m}^2$ SHM No. 1226 tersebut akan dilaksanakan pelelangan oleh PD. BPR BKK Boyolali dan KPKNL Surakarta dikarenakan kredit macet yang dilakukan oleh Sugiyanto (Debitur) dengan jaminan tanah pekarangan tersebut. Pelelangan telah dimenangkan oleh Balqis Noor Khomisah (Penggugat), namun Tergugat tidak ada itikad baik untuk meninggalkan atau mengosongkan obyek tanah tersebut. Oleh karena itu Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menempati tanah beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya dan bangunan rumah seluas $\pm 475 \text{ m}^2$ SHM No. 1226 atas nama Balqis Noor Khomisah (Penggugat) sebagai pemenang lelang dengan batas wilayah tanah sebelah utara Salamun, sebelah barat Muslih, sebelah timur Mursidi, sebelah selatan Jalan yang terletak di Dk. Ngasemrejo RT.14 RW.06, Desa Andong, Kec. Andong, Kab. Boyolali yang jelas-jelas sudah bukan hak milik dari Tergugat Lagi.

Kedua, Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Pembuktian Dan Putusan Atas Perkara Jual Beli Lelang Yang Dimenangkan Oleh Pemenang Lelang Namun Tergugat Tidak Mengosongkan Barang Lelang. Dalam Gugatan Penggugat, dijelaskan bahwa Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar mengabulkan seluruh gugatan yang diajukan oleh Penggugat, menyatakan sah dan berharga atas lelang tanah pekarangan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya yang terletak di Dk. Ngasemrejo, desa Andong, kec. Andong, kab. Boyolali dengan luas $\pm 475 \text{ m}^2$ SHM No. 1226 atas nama Balqis Noor Khomisah, menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menempati tanah pekarangan tersebut yang jelas-jelas sudah bukan hak milik dari Tergugat lagi, menyatakan bahwa Tergugat untuk segera mengosongkan tanah pekarangan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya apabila perlu dengan

bantuan Alat Negara, menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Berdasarkan gugatan yang didalilkan Penggugat setelah dihubungkan dengan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam persidangan, baik berupa bukti tertulis maupun bukti saksi. Maka dapat disimpulkan Pembuktian Penggugat, bahwa gugatan Penggugat dapat dibuktikan karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak mau mengosongkan sebidang tanah pekarangan tersebut. Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil gugatan bertitik tolak dari lelang obyek jaminan milik Tergugat yang dilakukan oleh pihak PD. BPR BKK Boyolali Cab. Karanggede dan Penggugat sebagai pemenang lelang tidak mendapatkan haknya karena Tergugat tidak beriktikad baik untuk mengosongkan tanah pekarangan yang telah dilelang tersebut sehingga Penggugat mengalami kerugian.

Terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Jawaban Gugatan melalui kuasanya yang menyatakan bahwa Tergugat secara tegas menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terbukti kebenarannya menurut hukum, Permasalahan yang menjadi dasar Penggugat dalam mengajukan gugatan adalah sehubungan dengan Penggugat sebagai pemenang lelang atas sebidang tanah pekarangan dengan SHM No. 1226 yang mana saat ini masih dikuasai oleh Tergugat, Bahwa tanah pekarangan dengan SHM No. 1226 dengan luas $\pm 475 \text{ m}^2$ terletak di Dk. Ngasemrejo RRT. 14 RW. 06, desa Andong, Kec. Andong, Kab. Boyolali merupakan agunan/ jaminan Nasabah Sugiyanto (Debitur) di PD. BPR BKK Boyolali Cab. Karanggede sehingga tidak ada hubungan/keterkaitan secara langsung antara Tergugat dengan PD. BPR BKK Cab. Karanggede, Bahwa Tergugat meminta kepada Majelis Hakim untuk membatalkan atau dinyatakan batal demi hukum Parate lelang eksekusi hak Tanggugan atas tanah pekarangan dengan SHM No. 1226 tersebut, Tergugat merasa dirugikan atas pelaksanaan parate lelang eksekusi hak Tanggugan atas Tanah Pekarangan SHM No. 1226 tersebut.

Berdasarkan jawaban gugatan yang diajukan oleh Tergugat adalah menyatakan menolak dan menyatakan tidak sah menurut hukum dari dalil-dalil

gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terbukti kebenarannya menurut hukum. Saat pemeriksaan pembuktian di persidangan Kuasa Tergugat tidak dapat mengajukan bukti-bukti, baik bukti surat maupun saksi apapun untuk menguatkan dalil sangkalannya. Maka dapat disimpulkan dari Pembuktian Penggugat bahwa Tergugat tidak dapat mengajukan alat bukti untuk menguatkan dalil sangkalannya, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil Tergugat tidak beralasan dan karenanya harus ditolak.

Pada dasarnya, alasan dari Penggugat untuk menggugat Tergugat yaitu karena tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak mengosongkan sebidang tanah pekarangan yang telah dilelang dengan luas 475 m² yang terletak di desa Andong, kecamatan Andong, kabupaten Boyolali, sehingga Penggugat sebagai pemenang lelang mengalami kerugian. Majelis Hakim berpendapat bahwa, yang harus dibuktikan terlebih dahulu adalah apakah benar lelang terhadap tanah pekarangan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya tersebut telah sah menurut hukum. Majelis Hakim tidak menemukan adanya bukti yang menunjukkan bahwa pihak Tergugat mengajukan gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi tersebut maupun putusan di Pengadilan, maka dalil dari Tergugat tidak beralasan dan karena itu harus ditolak. Berdasarkan pertimbangan, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka Tergugat berada pada pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar ongkos perkara ini.

Terkait dengan proses penyelesaian perkara jual beli lelang dalam pelaksanaan eksekusi lelang oleh BPR dan Kantor Lelang yang dimenangkan oleh Penggugat, berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, bahwa “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan melalui lelang tersebut”. Selaku Kreditur PD. BPR BKK Boyolali telah melaksanakan lelang terhadap agunan kredit berupa tanah pekarangan seluas 475 m² dengan SHM No. 1226 yang terletak di desa Andong, kecamatan Andong, kabupaten Boyolali atas nama Ahyani (Tergugat) karena Sugiyanto (Debitur)

telah cidera janji dengan tidak melunasi hutangnya. Pelaksanaan lelang telah dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang. Pejabat lelang telah memberikan pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan sebanyak dua kali dan yang memenangkan lelang tersebut adalah Penggugat. Menurut Majelis Hakim, pelaksanaan pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Perbuatan melawan Hukum diatur dalam ketentuan Pasal 1356 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”. Penggugat sebagai pemenang lelang telah melaksanakan kewajibannya, tetapi Tergugat tidak mau mengosongkan tanah pekarangan tersebut. Secara hukum Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR, dimana Tergugat sebagai pihak yang kalah maka Tergugat harus dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Dengan demikian, jika Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut Tergugat dihukum untuk mengosongkan tanah pekarangan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya untuk Penggugat. Maka penyelesaian perkara jual beli lelang dalam pelaksanaan eksekusi lelang oleh BPR dan Kantor Lelang yang dimenangkan oleh penggugat dapat terselesaikan, sehingga tidak ada lagi pihak yang merasa dirugikan. Majelis Hakim memutuskan untuk mengabulkan gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya. Hakim menyatakan sah dan berharga atas tanah pekarangan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya dengan luas tanah 475 m² SHM No. 1226 yang terletak di Dk. Ngasemrejo RT. 14 RW. 06, desa Andong, kec. Andong, kab. Boyolali. Hakim menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu dengan menempati tanah pekarangan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya tersebut. Ketiga, akibat hukum atas Putusan Hakim yaitu Tergugat harus melaksanakan putusan hakim bahwa

Tergugat harus mengosongkan tanah pekarangan beserta segala sesuatu di atasnya SHM. 1226 yang terletak di Dk. Ngasemrejo RT.14 RW.06, Desa Andong, Kecamatan Andong, Kabupaten Boyolali tersebut secara sukarela. Hakim menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang ditetapkan yaitu sejumlah Rp. 1.011.000,00 (satu juta sebelas ribu rupiah). Jika Tergugat tidak mau meninggalkan atau mengosongkan tanah pekarangan beserta semua yang berdiri di atasnya tersebut, maka Penggugat dapat mengajukan Permohonan Eksekusi ke Pengadilan Negeri Boyolali terharap Tergugat.

4.2 Saran

Bagi pemerintah diharapkan dapat lebih mensosialisasikan mengenai prosedur lelang eksekusi kepada masyarakat agar tidak terjadi kesalahpahaman ataupun persengketaan mengenai objek lelang eksekusi.

Bagi masyarakat diharapkan dapat lebih memahami prosedur lelang eksekusi sehingga parate eksekusi dapat dijalankan dengan baik tanpa adanya campur tangan dari pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Muslih, Abdullah dan Ash-Shawi, Shalah. (2004). *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Darul Haq
- Gultom, Elfrida R. (2017). *Hukum Acara Perdata Edisi 2*. Jakarta: Mitra Wacana Media
- Harahap, M Yahya. (2005). *Pembahasan dan Peenrapan KUHP*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harahap, M. Yahya. (2007). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, cet. 3., ed. 2, (selanjutnya disingkat M. Yahya Harahap I)*, Jakarta : Sinar Grafika
- Harahap, M. Yahya. (2017). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika
- Harsono, Boedi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Cet. XII*, Jakarta: Djambatan.
- Hukum Online. (2017). “Hak Tergugat / Turut Tergugat Untuk Mengajukan Jawaban”, (Rabu, 14 Juni 2017), dalam <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt590af0c32fd0a/hak-tergugat-turut-tergugat-untuk-mengajukan-jawaban> diunduh Selasa, 20 Juli 2019 pukul 10.30 WIB.

- Kartono, Kartini. (1996). *Pengantar Metodologi Riset Sosial*. Bandung: Mandar Maju
- Mantayborbir, Imam Jauhari, dan Widodo, Agus Hari. (2002). *Hukum Piutang dan Lelang Negara*. Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Mohammad, Saleh. (2016). *Penerapan Asas Peradilan Sederhana, Cepat, dan Biaya Ringan pada Eksekusi Putusan Perkara Perdata*. Yogyakarta: Graha Cendekia
- Sinungan, Muchdarsyah. (1984). *Dasar-dasar dan Teknik Management Kredit*. Jakarta: PT Bina Aksara.
- Sjahdeini, Remy Sutan. (1999). *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Bandung: Alumni.
- Sunge, Maisara. (2012). "Beban Pembuktian Dalam Perkara Perdata", *Jurnal Inovasi*, Volume 9, No. 2 Juni 2012
- Tahir, Hadari Djenawi. (1981). *Pokok – Pokok Pikiran dalam KUHAP*. Bandung: Alumni.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).