

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG PADA
PELAKSANAAN LELANG BERDASARKAN PASAL 6 UNDANG-UNDANG
HAK TANGGUNGAN DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG
NOMOR 517/PDT.G/2017/PN.BDG.**

R. Yismoyo Amanta, Aloysius Yanis Dhaniarto, Widodo Suryandono

ABSTRAK

Tulisan ini membahas Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 517/Pdt.G/2017/PN.Bdg mengenai pemenang lelang yang belum terpenuhi haknya terhadap objek lelang dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Tidak terpenuhinya hak pemenang lelang tersebut didasarkan pada pemilik objek lelang belum menyerahkan objek lelang kepada pemenang lelang, mengingat pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut telah memenuhi syarat pelaksanaan lelang. Permasalahan dalam penelitian ini adalah perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan serta penyelesaian hukum terhadap belum diserahkannya objek lelang kepada pemenang lelang. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif. Sedangkan tipologi yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif dan analitis. Adapun hasil dari penelitian ini yaitu dalam hal perlindungan hukum pemenang lelang, bentuk perlindungannya dapat berupa surat penetapan pengosongan objek lelang yang dikeluarkan oleh hakim pengadilan negeri setempat. Hak dari pemenang lelang belum terlindungi dikarenakan pemilik objek lelang belum mengosongkan objek lelang tersebut. Mengingat pelaksanaan lelang, prosedur-prosedur lelang eksekusi hak tanggungan telah memenuhi syarat dan legalitas subjek dan objek lelang. Untuk menyelesaikan masalah tersebut, berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2014, pemenang lelang dapat mengajukan langsung surat penetapan pengosongan objek lelang kepada ketua pengadilan negeri bandung tanpa melalui gugatan.

Kata kunci: perlindungan hukum, lelang eksekusi hak tanggungan, pengosongan objek lelang.

1. PENDAHULUAN

Pemenang lelang yang telah beriktikad baik sudah seharusnya diberikan perlindungan hukum. Hal tersebut dilakukan demi mewujudkan prinsip keadilan dan memberikan kepastian hukum bagi pemenang lelang atas haknya untuk menguasai dan memiliki objek lelang yang telah dibeli.

Pengertian iktikad baik dapat diartikan sebagai jujur atau kejujuran.¹ Masalah iktikad baik lebih berkaitan erat dengan tata kehidupan masyarakat, artinya menyangkut

¹ Djaja S. Meliala, *Masalah Itikad Baik Dalam KUH Perdata*, (Bandung: Binacipta, 1987), hlm. 1.

kesadaran hukum masyarakat yang memerlukan pembinaan dan pengaturan.² Mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli beriktikad baik, terdapat Pasal 1977 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) di mana pada hakekatnya, pasal tersebut melindungi pembeli benda bergerak yang beriktikad baik. Pasal 1977 ayat (1) KUHPerdata mengatakan bahwa terhadap benda bergerak yang tidak berupa bunga, maupun piutang yang tidak harus dibayar kepada si pembawa maka barang siapa yang menguasainya dianggap sebagai pemiliknya.

Namun dalam KUHPerdata tidak mengatur terhadap benda tak bergerak seperti halnya pada benda bergerak. Adapun terkait dengan hal ini, Prof. R. Subekti, S.H., berpendapat bahwa ketentuan Pasal 1977 ayat (1) tersebut diberlakukan untuk semua macam barang, sehingga terhadap barang tidak bergerak perlu dicantumkan suatu ketentuan yang menyatakan bahwa apabila suatu perjanjian dilakukan di muka seorang pejabat, maka para pihak dapat dianggap beriktikad baik.³ Berdasarkan hal tersebut, diketahui bahwa pembeli beriktikad baik wajib dilindungi oleh hukum. Hal ini tentunya juga termasuk kepada pembeli lelang yang beriktikad baik di mana dalam Pasal 1 ayat (1) *Vendu Reglement (Staatsblad 1908 Nomor 189)*, lelang merupakan:⁴

1. Cara penjualan yang dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan;
2. Dilakukan di depan umum yaitu dengan cara mengumumkannya untuk mengumpulkan peminta/peserta lelang;
3. Dilaksanakan dengan cara penawaran harga khusus yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis yang bersifat kompetitif;
4. Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang.

Adapun berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 27 Tahun 2016), lelang merupakan penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Fokus yang dibicarakan dalam penelitian ini adalah lelang eksekusi, di mana debiturnya melakukan 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, sesuai yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT).

Secara umum eksekusi objek Hak Tanggungan oleh kreditur apabila debitur wanprestasi (cidera janji) dapat dilakukan dengan tiga cara yaitu:

1. Eksekusi berdasarkan “title eksekutorial” yang didasarkan pada irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang memiliki

² *Ibid.*

³ *Ibid.*, hlm. 9-10.

⁴ Wildan Suyuthi, *Sita Eksekusi: Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, (Jakarta: Tatanusa, 2004), hlm. 43-44.

kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkraht van gewijsde*). Dalam pelaksanaan eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan oleh kreditur karena debitur wanprestasi (cidera janji) dapat dilakukan kreditur dengan terlebih dahulu meminta fiat (penetapan) dari pengadilan negeri. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b jo. Pasal 14 UUHT.

2. Eksekusi dengan kekuasaan sendiri yang harus diperjanjikan terlebih dahulu dalam perjanjian pengikatan jaminan Hak Tanggungan melalui kesepakatan antara debitur pemberi jaminan Hak Tanggungan dengan kreditur pemegang sertifikat hak tanggungan. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a jo. Pasal 6 jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT.
3. Eksekusi secara di bawah tangan oleh kreditur dengan cara melakukan penjualan secara di bawah tangan objek jaminan hak tanggungan, dapat dilakukan dengan adanya kesepakatan antara debitur pemberi jaminan Hak Tanggungan dengan kreditur pemegang sertifikat hak tanggungan. Tujuan eksekusi secara di bawah tangan dengan cara melakukan penjualan objek jaminan hak tanggungan secara di bawah tangan dan tidak melalui badan pelelangan umum adalah untuk memperoleh harga tertinggi sehingga menguntungkan kedua belah pihak yakni debitur pemberi jaminan hak tanggungan dan kreditur pemegang sertifikat hak tanggungan. Eksekusi secara di bawah tangan ini diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT.

Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 517/Pdt.g/2017/PN.Bdg yang menjadi dasar analisis kasus perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam penelitian ini melibatkan pihak-pihak sebagai berikut:

1. Penggugat, bernama (berinisial) IHP (selanjutnya disebut IHP)
2. Tergugat, bernama (berinisial) SS dan SD (selanjutnya disebut SS)
3. Turut Tergugat I, adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung (selanjutnya disebut KPKNL Bandung)
4. Turut Tergugat II, adalah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk (selanjutnya disebut Bank Mandiri)

Fakta hukum dalam putusan pengadilan tersebut ialah bahwa Penggugat adalah pemenang lelang atas 3 bidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terdiri dari sertifikat SHM Nomor 0462/Kelurahan Dago seluas 140 m², SHM Nomor 1310/kelurahan Dago seluas 135 m², dan SHM Nomor 1447/Kelurahan Dago seluas 36 m² dalam suatu hamparan (selanjutnya disebut objek Hak Tanggungan, objek sengketa atau objek lelang) berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1194/2016 tertanggal 20 September 2017. IHP merupakan pembeli yang sah dan IHP belum dapat menikmati objek lelang karena SS tidak menyerahkan objek lelang tersebut. Ketiga objek lelang tersebut bukan lagi milik SS karena SS (pemilik lama) mempunyai pinjaman ke Bank Mandiri dengan agunan 3 bidang tanah dan bangunan tersebut dan agunan tersebut telah dilelang dan diterbitkan sertifikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Bandung.

Pinjaman SS kepada Bank Mandiri mengalami kemacetan atau SS tidak dapat mengembalikan pinjamannya kepada Bank Mandiri. Sebelum objek hak tanggungan dilelang Bank Mandiri telah mengajukan teguran-teguran (3 surat teguran). Karena

debitur wanprestasi pemegang hak tanggungan pertama (Bank Mandiri) mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dan hasil penjualan tersebut (Pasal 6 UUHT). Bank Mandiri juga telah mengirim surat pemberitahuan lelang kepada Debitur.

Dari kasus tersebut, penulis melakukan penelitian terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 517/Pdt.G/2017/PN.Bdg tersebut dan diangkat ke dalam penulisan ini dengan perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang pada pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 517/Pdt.G/2017/PN.Bdg?
2. Bagaimana penyelesaian terhadap belum diserahkannya objek lelang kepada pemenang lelang dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 517/Pdt.G/2017/PN.Bdg?

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian Yuridis Normatif yaitu penelitian yang menekankan pada penggunaan data sekunder norma-norma hukum secara tertulis. Adapun tipologi penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian yang bersifat Deskriptif Analitis, dengan menggambarkan serta menjelaskan lebih mendalam mengenai gejala yang timbul dari pokok permasalahan dalam penelitian ini serta berusaha mencari jawaban atas permasalahan dengan menelaah sumber-sumber hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan.⁵ Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berupa data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan dan melalui bahan-bahan kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen.

2. PEMBAHASAN

2.1 Kasus Posisi

Kasus ini bermula adanya Perjanjian Kredit Modal Kerja antara PT. Tugudarwita Muktiabadi (selanjutnya disebut PT. TM) dengan Bank Mandiri sebagaimana ternyata termuat dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor RCO.JKO/138/PK-KMK/2008, tanggal 14 Mei 2008. Tenggang waktu kredit tersebut selama 1 tahun, terhitung pada tanggal 14 Mei 2008 sampai 13 Mei 2009. Dalam perjanjian kredit tersebut, PT. TM menyerahkan jaminan berupa SHM No. 0462/Kelurahan Dago seluas 140 m², SHM No. 1310/Kelurahan Dago seluas 135 m² dan SHM No. 1447/Kelurahan Dago seluas 36 m², yang terletak di Jalan Cisitua Lama No. 8, RT 08/RW 011, yang ketiganya atas nama SS. Dalam hal penyerahan jaminan milik SS tersebut, telah diadakan kerjasama antara SS dengan PT. TM yang menjadikan asset milik SS yang berupa objek lelang tersebut untuk dijadikan jaminan dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja kepada Bank Mandiri. Adapun Adendum I (pertama) Perjanjian Kredit Modal Kerja

⁵ Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Hukum*, cet. 1, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 22.

tersebut yang dibuat pada tanggal 30 Juni 2008. Kemudian atas pinjaman kredit tersebut, dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) Nomor 74/2008 tertanggal 29 Mei 2008 di hadapan Notaris dan PPAT (berinisial) KD (selanjutnya disebut Notaris KD) dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 5956/2008 tanggal 26 Juni 2008 atas SHM No. 1310/Dago, SHM No. 462/Dago, dan SHM No. 1447/Dago, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung.

Dalam perjalanannya, PT. TM atas pinjaman kreditnya kepada Bank Mandiri tersebut ternyata pengembaliannya mengalami kemacetan/tidak dapat mengembalikan pinjamannya kepada Bank Mandiri. Bank Mandiri memberikan keringanan PT. TM untuk melunasi utangnya dengan memberikan tambahan waktu selama 3 bulan sebagaimana ternyata dalam perjanjian perpanjangan kredit tertanggal 30 Juni 2009. Setelah diberikan keringanan selama 3 bulan dan PT. TM belum juga dapat melunasi utangnya, Bank Mandiri memberikan teguran-teguran yang terdapat dalam:

1. Surat dari PT. Bank Mandiri (persero) Tbk Retail Credit Recovery Dept Recovery Center Jakarta Nomor RTR.RCR.BCR JKT/1.26115/2015 tanggal 29 September 2015 perihal Surat Peringatan I (Pertama);
2. Surat dari PT. Bank Mandiri (persero) Tbk Retail Credit Recovery Dept Recovery Center Jakarta Nomor RTR.RCR.BCR.JKT/TIM 1.2795/2015 tanggal 12 Oktober 2015 perihal Surat Peringatan II (Kedua);
3. Surat dari PT. Bank Mandiri (persero) Tbk Retail Credit Recovery Dept Recovery Center Jakarta Nomor RTR.RCR.BCR.JKT/TIM 1.322301/2015 tanggal 29 12 November 2015 perihal Surat Peringatan III (Ketiga).

Adapun putusan-putusan terkait dengan permasalahan dalam penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 257/Pdt.G/2010/PN.Bdg (selanjutnya disebut Putusan PN Bandung 257/2010), Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 393/Pdt/2011/PT.Bdg (selanjutnya disebut Putusan PT Bandung 393/2011), dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 694 K/Pdt/2014 (selanjutnya disebut Putusan MA 694/2014).

Putusan PN Bandung 257/2010 diajukan gugatan oleh SS selaku Penggugat dalam putusan tersebut, didaftarkan di PN Bandung pada tanggal 29 Juni 2010. Dalam putusan tersebut, SS berkeinginan untuk menanggukhan Eksekusi Lelang terhadap Objek Lelang oleh Bank Mandiri. Selain itu, SS meminta hakim agar menyatakan batal setidak-tidaknya menyatakan tidak memiliki kekuatan dengan segala akibat hukumnya atas:

1. Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No. RCO.JKO/138/PK-KMK/2008 tertanggal 14 Mei 2008 No. 29 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT, (berinisial) AS, S.H., M.Kn. (selanjutnya disebut Notaris AS);

2. Akta Adendum I (pertama) Perjanjian Fasilitas Kredit tertanggal 30 Juni 2008 No. RCOJKO/138/PK-KMK/2008;
3. Akta Hak Tanggungan tanggal 29 Mei 2008 No. 74/2008 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT, (berinisial) KD, S.H. (selanjutnya disebut Notaris KD);
4. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5956/2008, tertanggal 26 Juni 2008 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung.

Gugatan SS selaku Penggugat dalam Putusan PN Bandung 257/2010 tersebut tertanggal 6 April 2011, hakim menyatakan tidak dapat diterima. SS mengajukan permohonan banding kepada Pengadilan Tinggi Bandung pada tanggal 19 April 2011 (Putusan PT Bandung 393/2011). Hakim dalam tingkat banding ini menolak tuntutan provisi dan seluruh gugatan dari Tergugat selaku Pembanding/Penggugat dalam putusannya tertanggal 5 Januari 2012. Tergugat melakukan upaya hukum kembali melalui tingkat kasasi ke Mahkamah Agung (Putusan MA 694/2014. Permohonan Kasasi dilakukan oleh Slamet Prabowo pada tanggal 13 Maret 2012. Namun, Permohonan kasasi Tergugat di tolak oleh hakim, dalam putusannya tertanggal 13 Agustus 2014.

Bahwa karena PT. TM tidak bisa melunasi pinjamannya kepada Bank Mandiri, PT. TM dinyatakan wanprestasi, maka berdasarkan Pasal 6 UUHT “Apabila Debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui Pelelangan Umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut”. Oleh karena itu, Bank Mandiri mengajukan permohonan Lelang melalui KPKNL Bandung (Turut Tergugat I) pada tanggal 13 Juli 2016. KPKNL Bandung meneliti persyaratan-persyaratan lelang yang diajukan oleh Bank Mandiri. Setelah diteliti dan persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas subjek lelang dan objek lelang, KPKNL Bandung mengeluarkan Surat Penetapan Waktu Lelang Nomor S-548/WKN.8/KNL.0105/2016 tanggal 2 Agustus 2016 dan Lelang dilaksanakan pada hari Senin tanggal 19 September 2016 pukul 10.00 WIB bertempat di KPKNL Bandung.

Sebelum dilaksanakannya Lelang atas Hak Tanggungan tersebut, Bank Mandiri telah mengirimkan Surat dari PT Bank Mandiri (persero) Tbk Retail Credit Recovery Dept Recovery Center Jakarta Nomor RTR.RCR.BCR JKT/TIM 1.27658/2016 tanggal 5 Agustus 2016 terkait Pemberitahuan Lelang kepada PT. TM.

Bahwa terhadap pelaksanaan Lelang tersebut, ditunjuk IHP sebagai Pemenang Lelang yang sah atas 3 bidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yaitu SHM No. 0462/Kelurahan Dago seluas 140 m², SHM No. 1310/Kelurahan Dago seluas 135 m² dan SHM No. 1447/Kelurahan Dago seluas 36 m², dan telah dibalik namakan di Kantor Pertanahan Kota Bandung dari atas nama Bank Mandiri sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama menjadi IHP.

Permasalahan timbul ketika IHP yang telah menjadi pemenang lelang yang sah berdasarkan Akta Risalah Lelang Nomor 1194/2016, tanggal 26 September

2016, sampai saat di mana putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 517/Pdt.G/2017/PN.Bdg dikeluarkan belum juga menikmati hasil lelangnya, mengingat Slamet Prabowo sebagai pemilik objek lelang tidak mau mengosongkan atau menyerahkan objek lelang tersebut.

IHP mengajukan permohonan penetapan pengadilan kepada PN Bandung terkait pengosongan Objek Lelang pada tanggal 14 Februari 2017. PN Bandung menerbitkan penetapan tersebut terkait teguran kepada SS untuk mengosongkan Objek Lelang pada tanggal 15 Maret 2017. Dan pada tanggal 16 Mei 2017 diterbitkan penetapan terkait pelaksanaan eksekusi terhadap Objek Lelang tersebut tetapi belum melindungi hak IHP sebagai Pemenang Lelang. Penggugat mengajukan gugatan dan didaftarkan pada tanggal 15 Desember 2017 di PN Bandung (Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 517/Pdt.G/2017/PN.Bdg, selanjutnya disebut Putusan PN Bandung 517/2017), dan pembacaan putusan pada tanggal 25 Juli 2018.

2.2 Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Pada Pelaksanaan Lelang Berdasarkan Pasal 6 UUHT dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 517/Pdt.G/2017/PN.Bdg

A. Analisis Kesesuaian Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan Peraturan Perundang-undangan di Bidang Lelang

Bank Mandiri selaku Turut Tergugat II ialah sebagai Pemohon lelang telah mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL secara tertulis sebagaimana ternyata dalam Surat Permohonan Nomor RTR.RCR/RCR.Timl.23162/2016 tanggal 13 Juli 2016 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Melalui Internet dengan Teknis Penawaran *Closed Bidding* dan Surat Pengantar SKPT. Lelang tersebut ialah Lelang Pasal 6 UUHT, dengan melihat bahwa permohonan lelang diajukan Bank Mandiri dapatlah disimpulkan bahwa permohonan lelang ini merupakan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan sesuai Pasal 20 ayat (1) huruf a jo. 6 jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT.

Selanjutnya, mengacu pada Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Bank Mandiri telah melengkapi permohonan lelangnya dengan dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, terdiri dari:

1. salinan/fotocopy Perjanjian Kredit:
 - a. fotocopy Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor RCO.JKO/138/PK-KMK/2008 tanggal 14 Mei 2008;
 - b. fotocopy Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor RCO.JKO/138/PK-KMK/2008 tanggal 30 Juni 2009;
2. salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan:
 - a. fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 5956/2008 tanggal 26 Juni 2008 atas SHM Nomor 1310/Dago, SHM Nomor 462/Dago dan SHM Nomor 1447/Dago;

- b. fotocopy salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 74/2008 tanggal 29 Mei 2008 atas SHM Nomor 1310/Dago, SHM Nomor 462/Dago dan SHM Nomor 1447/Dago yang dikeluarkan oleh Notaris KD.;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan:
 - a. fotocopy SHM Nomor 1310/Dago seluas 135 m², SHM Nomor 462/Dago seluas 140 m² dan SHM Nomor 1447/Dago seluas 36 m² ketiganya atas nama SS;
 - b. fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKP) Nomor 737/SKPT.32.72/IX/2016 atas SHM 1310/Dago SKPT, Nomor 736/SKPT.32.73/IX/2016 atas SHM 1447/Dago SKPT, Nomor 737/SKPT.32.73/IX/2016 atas SHM 462/Dago SKPT, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Nasional Kota Bandung tanggal 19 September 2016;
4. salinan/fotocopy perincian hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi: Asli perincian hutang/jumlah kewajiban debitur yang dibuat oleh Bank Mandiri tanggal 13 Juli 2016 dengan posisi hutang per 12 Juli 2016 dengan jumlah total Rp. 4.269.162.373,35.
5. salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku Kreditur;
 - a. surat dari Bank Mandiri Nomor RTR.RCR.BCR.JKT/TIM1/26115/2015 tanggal 29 September 2015 perihal Surat Peringatan I (Pertama);
 - b. surat dari Bank Mandiri Nomor RTR.RCR.BCR.JKT/TIM1/2795/2015 tanggal 12 Oktober 2015 perihal Surat Peringatan II (Kedua);
 - c. surat dari Bank Mandiri Nomor RTR.RCR.BCR.JKT/TIM1/32301/2015 tanggal 12 November 2015 perihal Surat Peringatan III (Ketiga);
6. Surat pernyataan dari Bank Mandiri Nomor RTR.RCR/RCR.Tim1.23167/2016 tanggal 13 Juli 2016 pada poin 6 yang menyatakan bahwa bank menjamin dan akan bertanggung jawab serta membebaskan Pejabat/Pegawai Lelang di KPKNL yang berwenang, terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan objek-objek yang disebutkan dan diuraikan secara terperinci serta dilampirkan dalam surat pernyataan;
7. Salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur, yang diserahkan paling lambat sebelum lelang dilaksanakan: Surat dari Bank Mandiri Nomor RTR.RCR/RCR.TIM1.27658/2016 tanggal 5 Agustus 2016 perihal pemberitahuan lelang kepada debitur;
8. surat pernyataan dari kreditur (Bank Mandiri) selaku pemohon lelang yang isinya menyatakan bahwa nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dengan menyebutkan nama Penilai, nomor dan tanggal laporan

penilaian: karena bank Mandiri bukan menjadi peserta lelang, maka persyaratan ini tidak wajib untuk diserahkan kepada KPKNL.

Bahwa karena persyaratan lelang telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang KPKNL Bandung telah mengeluarkan surat Nomor S-548/WKN.8/KNL.0105/2016 tanggal 2 Agustus 2016 perihal penetapan hari dan tanggal lelang yang berisi bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari Senin tanggal 19 September 2016 pukul 10.00 WIB bertempat di KPKNL Bandung Gedung N Lantai 3 Gedung Keuangan Negara jalan Asia Afrika Nomor 114 Bandung. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 21 PMK 93/PMK.06/2010 yaitu waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

Permohonan lelang yang diajukan oleh Bank Mandiri telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan alasan tersebut KPKNL Bandung tidak berwenang untuk menolak permintaan akan perantaranannya untuk mengadakan penjualan lelang. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 12 PMK 93/PMK.06/2010 (yang berlaku pada saat pelaksanaan lelang tersebut) yang menyatakan bahwa Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

Oleh karena akan dilaksanakan lelang maka Bank Mandiri telah mengirimkan surat dari Bank Mandiri Retail Credit Recovery Dept Recovery Center Jakarta Nomor RTR.RCR.BCR JKT/TIM 1.27658/2016 tanggal 5 Agustus 2016 perihal pemberitahuan lelang kepada debitur.

Atas objek lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang nomor 1194/2016 tanggal 26 September 2016 dengan pemenang lelang atas nama IHP dengan harga pembelian sebesar Rp. 2.725.000.000,- (dua milyar tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah). Terhadap pelaksanaan lelang tersebut, berdasarkan Risalah Lelang nomor 1194/2016 tanggal 19-9-2016 telah ditunjuk IHP sebagai pembeli yang sah. Selanjutnya objek lelang tersebut ketiganya telah dibaliknamakan atas nama IHP di Kantor Pertanahan Kota Bandung dengan menggunakan Salinan Risalah Lelang yang di mana syarat yang dipergunakan untuk proses balik nama sertifikat objek lelang.

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapatlah Penulis simpulkan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur. Dengan demikian, seharusnya lelang tersebut tidak dapat dibatalkan mengingat sesuai Pasal 4 PMK 27 2016 ditentukan bahwa Lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

Perlindungan hukum pembeli yang beriktikad baik, dalam Pasal 1977 ayat (1) KUHPerdara diketahui bahwa KUH Perdata pada hakekatnya melindungi seorang pembeli benda bergerak yang beriktikad baik. Sedangkan pengaturan terhadap benda tidak bergerak dalam KUHPerdara tidak mengatur seperti pada

benda bergerak. Terkait dengan hal ini, Prof. R. Subekti, S.H., berpendapat bahwa ketentuan Pasal 1977 ayat (1) tersebut diberlakukan untuk semua macam barang, sehingga terhadap barang tidak bergerak perlu dicantumkan suatu ketentuan yang menyatakan bahwa apabila suatu perjanjian dilakukan di muka seorang pejabat, maka para pihak dapat dianggap beritikad baik.⁶ Berdasarkan pandangan Prof. R. Subekti, S.H. tersebut dapatlah dikemukakan bahwa perjanjian kredit antara Bank Mandiri dengan PT. TM selaku debitur telah dilakukan di hadapan Notaris AS. Selanjutnya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan juga telah dilakukan melalui KPKNL Bandung di hadapan Pejabat Lelang Kelas I. Dengan demikian dapatlah Penulis kemukakan bahwa Pembeli Lelang dalam kasus ini adalah pembeli yang beritikad baik.

Hakim di Pengadilan Negeri dalam pertimbangannya dalam Putusan PN Bandung 517/2017 menyatakan bahwa karena persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas subjek lelang dan objek lelang oleh KPKNL Bandung telah mengeluarkan surat penetapan hari dan tanggal pelaksanaan lelang tertanggal 2 Agustus 2016 di mana pelaksanaan lelang akan dilaksanakan pada hari Senin tanggal 19 September 2016 pukul 10.00 WIB yang bertempat di KPKNL Bandung. Hal ini telah sesuai dengan Pasal 21 PMK 93/PMK.06/2010 yaitu waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat lelang Kelas II. Bahwa permohonan lelang Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 6 UUHT yang dimohonkan oleh Bank Mandiri telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka dengan alasan tersebut KPKNL Bandung tidak berwenang untuk menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan lelang. hal ini sesuai dengan Pasal 13 PMK 29/PMK.06/2016 yang berbunyi “Kepala KPKNL/Pejabat lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.” Sehingga pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut lelang sesuai prosedur lelang. Sayangnya pertimbangan hakim tidak sampai ke pokok gugatan dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena kekeliruan di hukum acara.

Pembeli beritikad baik dalam kasus ini juga wajib dilindungi oleh hukum karena alasan-alasan sebagai berikut:

- a. IHP melakukan pembelian melalui pelaksanaan lelang dengan jujur, hal ini dikarenakan pemenang lelang memperoleh penawaran melalui pengumuman dengan media surat kabar dan mengajukan penawaran melalui penawaran umum yang terbuka bagi setiap orang, tanpa adanya pembatasan bagi siapapun untuk mengikuti penawaran. IHP ditunjuk selaku pemenang lelang berdasarkan penawaran yang bersaing dengan peserta lelang lainnya apabila peserta lelang lebih dari satu;
- b. IHP melakukan pembelian dengan kerasionalan. Hal ini memiliki arti bahwa syarat-syarat menjadi pemenang lelang berlaku umum bagi setiap orang yang telah memenuhi syarat, seperti telah melakukan penyetoran uang jaminan

⁶ Meliala., *Masalah Itikad Baik*, hlm. 9.

lelang dan menjadi penawar tertinggi. Sehingga konsekuensi logis dari seseorang yang telah menyetor uang jaminan adalah menjadi peserta lelang dan konsekuensi logis dari seseorang yang menjadi penawar tertinggi adalah menjadi pemenang lelang;

- c. IHP melakukan pembelian dengan kepatutan. Karena dilakukan secara terang di hadapan Pejabat Lelang, kontan dan dipublikasikan, dengan penawaran yang terbuka untuk umum. Pelaksanaan lelang sebelumnya telah dilakukan pengumuman kepada masyarakat umum, sehingga penawaran dilakukan kepada masyarakat umum.
- d. Terkait dengan keabsahan penjual, dalam kasus ini Bank Mandiri selaku pemohon/penjual, mengeksekusi objek lelang yang didasarkan pada wanprestasi dari PT. TM selaku Debitur berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan. Walaupun objek lelang tersebut bukan aset langsung dari PT. TM, tetapi sebelum di jaminkan terhadap pengajuan kredit kepada Bank Mandiri, telah di adakan perjanjian kerjasama untuk menjadikan objek lelang tersebut jaminan atas pengajuan kredit antara PT. TM dengan SS. Sehingga dapat dikatakan bahwa penjual/pemohon lelang dalam kasus ini sah dan pembeli lelang membeli dari penjual/pemohon yang sah dan dari pelaksanaan lelang yang telah memenuhi syarat pelelangan eksekusi hak tanggungan, sehingga dapat dikatakan IHP adalah pembeli beritikad baik dan harus dilindungi.

Risalah Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik yang memberi kepastian hukum bahwa telah terjadi peralihan hak antara penjual dan pembeli. Dalam Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan peralihan hak atas tanah melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Risalah Lelang mempunyai kedudukan yang sama dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang biasa dipergunakan sebagai salah satu dasar untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan.⁷ Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1194/2016 tertanggal 20 September 2016, objek lelang telah dibalik namakan di Kantor Pertanahan Kota Bandung dari atas nama Bank Mandiri sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama menjadi IHP.

Pemenang lelang yang beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-Undang dan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia di antaranya Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958: “Pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah.”;

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975: “Pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi.”;
- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976: “Pembeli dengan iktikad baik harus mendapat perlindungan hukum.”;
- d. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 821 K/SIP/1974 tanggal 28 Agustus 1976: “iktikad baik memegang peran penting dalam jual beli dan kepastian hukum haruslah diberikan kepada pembeli yang beriktikad baik.”;
- e. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982: “Pembeli yang beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum.”;
- f. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3201 K/SIP/1991 tanggal 30 Januari 1996: “Pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi

B. Analisis Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Dari Segi Pertimbangan Hukum dan Putusan Hakim

Membandingkan dengan pertimbangan hakim dalam Putusan PN Bandung 517/2017 yang menyatakan bahwa hal ini sudah dituangkan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2014, yang merupakan revisi terhadap Hasil Rumusan Kamar Perdata Tanggal 14 Maret sampai tanggal 16 Maret 2011 pada angka XIII (SEMA nomor 7 Tahun 2012) yaitu : tentang pelelangan Hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri melalui Kantor Lelang, apabila Terlelang tidak mau mengosongkan objek yang di Lelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 (11)HIR. Melainkan harus diajukan gugatan karena pelelangan tersebut di atas bukan Lelang Eksekusi melainkan Lelang sukarela, bahwa Tampaknya Hakim tidak lengkap mengutipnya, seharusnya yang di lampiran yang dikutip secara lengkap. Selanjutnya ketentuan yang dipakai hakim merupakan ketentuan yang lama yaitu SEMA Nomor 7 Tahun 2012. Untuk pengaturan mengenai hukum acara pengosongan terbaru yang dipakai kalau mengacu pada waktu pelaksanaan lelang, yang dipakai adalah SEMA Nomor 4 Tahun 2014. Di mana terhadap pelelangan Hak Tanggungan oleh Kreditur sendiri melalui Kantor Lelang, apabila Terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang, maka eksekusi pengosongan dapat diajukan langsung kepada Ketua Pengadilan tanpa melalui gugatan.

Dalam Sub Kamar Perdata Umum angka 6 SEMA Nomor 4 Tahun 2016 menerangkan bahwa proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan. Sehingga pemenang lelang apabila belum mendapatkan objek lelang yang ia beli, dapat mengajukan gugatan pengosongan objek lelang kepada pengadilan. Dilihat pada kasus dalam penelitian ini, SS selaku pemilik objek lelang keberatan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Bank Mandiri melalui KPKNL Bandung dan tidak mau menyerahkan objek lelang tersebut kepada IHP selaku pemenang lelang. Karena hal tersebut, SS telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya ingin

membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dan menyatakan Bank Mandiri dan PT. TM telah melakukan wanprestasi yang merugikan SS. Namun, upayanya tersebut dalam pengadilan tingkat pertama, banding dan kasasi tidak diterima oleh hakim.

Berdasarkan pertimbangan hakim tersebut mengenai hukum acara dalam hal pengosongan Objek Lelang yang mengacu pada Kamar Perdata Mahkamah Agung, terdapat beberapa perubahan dan ketentuan yaitu:

1. Dalam Sub Kamar Perdata Umum angka XIII SEMA Nomor 7 Tahun 2012 menerangkan bahwa pelelangan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek yang dilelang tidak dapat dilakukan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan. Karena pelelangan tersebut di atas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela. Sehingga apabila pemenang lelang belum mendapatkan haknya atas objek lelang, untuk itu mengajukan gugatan pengosongan objek lelang kepada pengadilan negeri.
2. Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 19 sampai 20 Desember 2013 pada point 4 menerangkan bahwa terhadap pelelangan Hak Tanggungan oleh Kreditur sendiri melalui Kantor Lelang, apabila Terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang, maka eksekusi pengosongan dapat diajukan langsung kepada Ketua Pengadilan tanpa melalui gugatan. Berdasarkan ketentuan ini apabila pemenang lelang belum mendapatkan objek lelang, dapat langsung mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada ketua pengadilan (tidak perlu mengajukan gugatan).”

Berikut dikemukakan isi point 4 SEMA Nomor 4 Tahun 2014 berkenaan dengan pelelangan Hak Tanggungan:

<p>PENGOSONGAN EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN</p> <p>Pelelangan Hak Tanggungan oleh Kreditur sendiri melalui Kantor Lelang, apabila Terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, apakah pemenang lelang dapat mengajukan eksekusi pengosongan secara langsung kepada Ketua Pengadilan Negeri secara langsung atau harus melalui gugatan?</p>	<p>Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan.</p> <p><i>Rumusan ini merupakan revisi terhadap Hasil Rumusan Kamar Perdata tanggal 14 s.d 16 Maret 2011 pada angka XIII tentang pelelangan hak tanggungan yang</i></p>
--	--

	<p><i>dilakukan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek yang dilelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan, karena pelelangan tersebut di atas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela</i></p>
--	---

Membandingkan isi point 4 SEMA Nomor 4 Tahun 2014 dengan pertimbangan hakim dalam Putusan PN Bandung 517/2017 tersebut di atas, tampak bahwa pertimbangan hakim dalam putusan tersebut telah sesuai dengan ketentuan SEMA Nomor 4 Tahun 2014, yang merupakan revisi terhadap Hasil Rumusan Kamar Perdata Tanggal 14 Maret sampai tanggal 16 Maret 2011 pada angka XIII (SEMA nomor 7 Tahun 2012). Terdapat perubahan pandangan Mahkamah Agung yang cukup mendasar dari SEMA Nomor 7 Tahun 2012 ke SEMA Nomor 4 Tahun 2014. Dalam SEMA yang lama ditentukan bahwa pelelangan Hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri melalui Kantor Lelang, apabila Terlelang tidak mau mengosongkan objek yang di Lelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 (11) HIR. Melainkan harus diajukan gugatan karena pelelangan tersebut di atas bukan Lelang Eksekusi melainkan Lelang Sukarela. Sedangkan pada SEMA Nomor 4 Tahun 2014 dinyatakan bahwa terhadap pelelangan Hak Tanggungan oleh Kreditur sendiri melalui Kantor Lelang, apabila Terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang, maka ekskusi pengosongan dapat diajukan langsung kepada Ketua Pengadilan tanpa melalui gugatan. Berarti Mahkamah Agung memandang lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan lelang eksekusi.

Dengan adanya SEMA Nomor 4 Tahun 2014 tersebut, terjadi perubahan berkenaan dengan hukum acara dalam hal pengosongan objek lelang yang belum diserahkan oleh pemilik kepada pemenang lelang. Melihat pada SEMA Nomor 4 Tahun 2014 yang merupakan aturan yang dipakai dilihat dari pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut, mengenai hukum acara pengosongan objek lelang yang belum diserahkan oleh SS selaku pemilik objek lelang, dapat diajukan langsung kepada ketua pengadilan tanpa melalui gugatan. Dengan demikian tampak adanya kekeliruan dari IHP. Seharusnya ia tidak perlu mengajukan gugatan baru, cukup mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri Bandung untuk melakukan pengosongan objek lelang berdasarkan Risalah Lelang yang diterbitkan oleh KPKNL Bandung. Hal ini dikemukakan oleh hakim dalam Putusan PN Bandung 517/2017 yang menyatakan bahwa gugatan IHP adalah cacat formil karena tidak sesuai atau bertentangan dengan Hukum Acara yaitu Pasal 200 (11) HIR maupun SEMA Nomor 4 Tahun 2014 oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Pandangan dari Mahkamah Agung dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2014 di atas kiranya sama dengan pandangan dari unit lelang Negara (Kementerian Keuangan) yang memandang bahwa lelang Hak Tanggungan termasuk lelang eksekusi. Pandangan ini kiranya didasarkan pada pengaturan lelang Hak Tanggungan dalam bab mengenai eksekusi Hak Tanggungan (Bab V UUHT). Dalam Bab V UUHT berjudul Eksekusi Hak Tanggungan, khususnya dalam Pasal 20 UUHT, dijelaskan bahwa apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.
3. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak, sebagaimana diatur dalam UUHT Pasal 20 ayat (2) yang berbunyi “atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga yang menguntungkan para pihak”, dengan syarat-syarat yang terdapat dalam ayat (3).

Pelelangan dalam kasus ini adalah berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a Bab V Eksekusi Hak Tanggungan UUHT. Di mana Pasal 6 sendiri menyatakan 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. Dan dalam hal bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dalam Pasal 14 UUHT. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlalu sebagai grosse akta hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah. Peraturan lelang konsisten bahwa lelang Hak Tanggungan tersebut merupakan lelang eksekusi, baik itu berdasarkan Pasal 6 maupun Pasal 14 UUHT.

Berdasarkan telaahan di atas tampak bahwa pemenang lelang dalam kasus ini kurang terlindungi mengingat hal-hal berikut ini:

1. Adanya ketidakpastian mengenai hukum acara berkenaan dengan pengosongan objek lelang. Dalam hal pembeli yang beritikad baik, adanya aturan yang mengatur bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi. Akan tetapi, bentuk perlindungan dan bagaimana penyelesaian agar mendapatkan haknya atas objek yang dibeli dalam hal ini objek lelang tidak diatur

atau diundangkan secara jelas. Aturan yang ada hanya berupa Surat Edaran dari Mahkamah Agung yang dapat berubah dari waktu ke waktu. Dalam kasus ini, perubahan hukum acara dari SEMA Nomor 7 Tahun 2012, yang menentukan pengosongan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a jo Pasal 6 UUHT dilakukan dengan gugatan, ke SEMA Nomor 4 Tahun 2014, yang mengatur bahwa pengosongan objek lelang dapat diajukan langsung kepada ketua pengadilan tanpa mengajukan gugatan, juga terlihat tidak disosialisasikan dengan baik sehingga masih terdapat pihak-pihak yang salah dalam proses pengosongan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan. Dalam kasus ini, adanya ketidakpastian berkenaan dengan hukum acara pengosongan objek lelang tersebut mengakibatkan kurang terlindunginya hak-hak IHP selaku pemenang lelang dalam upayanya mendapatkan objek lelang.

2. Dilihat dari prosedur pelaksanaan lelang yang telah dijelaskan sebelumnya, permohonan yang diajukan oleh Bank Mandiri selaku Kreditur telah memenuhi syarat dan legalitas subjek dan objek lelang. Karena seluruh persyaratan telah di penuhi beserta surat dan dokumen-dokumennya, KPKNL Bandung tidak berhak untuk menolak permohonan lelang tersebut sesuai dengan pasal 13 PMK 27 2016. Sedangkan, hakim dalam pertimbangan hukumnya menitikberatkan pada hukum acaranya saja. Selain itu, bukti-bukti dari IHP, KPKNL Bandung dan Bank Mandiri, yang menunjukkan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut telah memenuhi syarat dan IHP sebagai pemenang lelang yang sah maupun eksekusi hak tanggungan yang di lakukan Bank Mandiri telah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Tidak adanya perlindungan hukum bagi IHP atas objek lelang yang telah ia menangkan membuat tidak adanya kepastian hukum mengenai perlindungan hukum pemenang lelang yang dalam hal ini lelang eksekusi hak tanggungan. Berdasarkan SEMA dan HIR tersebut, penggugat telah mengajukan penetapan pengadilan sebagaimana ternyata dalam Penetapan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor 13/PDT/EKS/2017/HT/PN.BDG tertanggal 15 Maret 2017 tentang Teguran agar Tergugat segera mengosongkan objek lelang tersebut, dan Penetapan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor 13/PDT/EKS/2017/HT/PN.BDG tertanggal 16 Mei 2017 tentang Pelaksanaan Sita Eksekusi terhadap objek lelang tersebut. Akan tetapi, IHP belum juga terlindungi haknya sebagai Pemenang Lelang yang sah.

2.3 Analisis Penyelesaian Terhadap Belum Diserahkannya Objek Lelang Kepada Pemenang Lelang Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 517/Pdt.g/2017/PN.Bdg

Berdasarkan pertimbangan hakim mengenai kamar perdata Mahkamah Agung yang telah dijelaskan pada sub bab sebelumnya, terdapat beberapa

pengaturan mengenai pengosongan objek lelang. Di dalam Sub Kamar Perdata Umum angka XIII SEMA Nomor 7 Tahun 2012 menerangkan pelelangan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek yang dilelang tidak dapat dilakukan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan. Karena pelelangan tersebut di atas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela. Pasal 200 ayat (11) tersebut menerangkan jika orang yang barangnya dijual itu enggan untuk meninggalkan barang yang tetap itu, maka Ketua Pengadilan Negeri membuat surat suatu perintah kepada orang yang berkuasa menjalankan surat jurusita, supaya dengan bantuan panitera Pengadilan Negeri, jika perlu dengan pertolongan polisi, barang yang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang yang dijual barangnya itu, serta keluarganya. Ketentuan tersebut sebagaimana dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2014 butir 2 yang menyatakan ketentuan dalam rumusan hukum hasil pleno kamar tahun 2012 yang bertentangan dengan rumusan hukum hasil pleno kamar tahun 2013 dinyatakan tidak berlaku. Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam sub bab sebelumnya, hakim dalam pertimbangannya tampaknya telah sesuai dengan apa yang ditentukan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2014 yang menyatakan pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, pengosongan dapat diajukan langsung kepada ketua pengadilan tanpa mengajukan gugatan.

Di dalam Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 19 sampai 20 Desember 2013 pada point 4 menerangkan bahwa terhadap pelelangan Hak Tanggungan oleh Kreditur sendiri melalui Kantor Lelang, apabila Terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang, maka eksekusi pengosongan dapat diajukan langsung kepada Ketua Pengadilan tanpa melalui gugatan. Berdasarkan aturan ini apabila pemenang lelang belum dapat mendapatkan objek lelang, dapat mengajukan eksekusi pengosongan kepada ketua pengadilan.

Pengosongan objek lelang merupakan bagian dari eksekusi real, dimana Eksekusi real adalah eksekusi yang menghukum pihak yang kalah dalam perkara untuk melakukan perbuatan tertentu, misalnya menyerahkan barang, mengosongkan tanah atau bangunan, membongkar, menghentikan suatu perbuatan tertentu, dan lain-lain.⁸ Dalam hal ini pihak yang kalah dimaksudkan kepada pihak terlelang yang mengharuskan mengosongkan objek lelang dan memberikan kepada pemenang lelang. Adapun tata cara eksekusi real dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:⁹

1. Putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*res judicata*)
Syarat ini merupakan prinsip umum pada setiap eksekusi yang akan dilaksanakan oleh pengadilan, termasuk eksekusi real.
2. Pihak yang kalah
(tergugat tidak mau menaati dan memenuhi putusan secara sukarela.

⁸ Zulkarnaen, *Penyitaan dan Eksekusi*, cet. 1, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2017), hlm 186

⁹ *Ibid.*, hlm. 188

Syarat ini juga merupakan asas umum eksekusi, sebagai tindakan paksa terhadap pemenuhan putusan pengadilan, yang dapat berfungsi apabila pihak yang kalah (tergugat) harus menjalankan atau memenuhi putusan secara sukarela.

3. Dapat dijalankan setelah melampaui masa tenggang waktu peringatan
Sudah dijelaskan bahwa eksekusi baru dapat dilaksanakan apabila sudah mendapat peringatan atau teguran dalam waktu tidak boleh lebih dari 8 hari, peringatan atau teguran tersebut sebagai prasyarat yang harus dipenuhi sebelum dilaksanakan eksekusi, terhadap pihak yang harus menjalankan eksekusi secara sukarela.
4. Mengeluarkan surat penetapan perintah eksekusi
Jika dalam masa peringatan, pihak yang kalah tidak mau menjalankan putusan dan masa peringatan sudah dilampaui, bahkan jika pihak yang kalah tidak mau memenuhi panggilan peringatan tanpa alasan yang patut, ketua pengadilan negeri secara *ex officio* harus mengeluarkan surat penetapan yang berisi perintah kepada panitera atau juru sita untuk menjalankan eksekusi pengosongan atau pembongkaran.
5. Panitera atau juru sita menjalankan perintah eksekusi real
Setelah panitera atau juru sita ditunjuk untuk melaksanakan perintah eksekusi, proses selanjutnya adalah memberitahukan eksekusi kepada pihak yang kalah, dan pada hari yang telah ditentukan, panitera atau juru sita langsung ke lapangan untuk menjalankan eksekusi secara fisik terhadap objek eksekusi yang telah ditentukan.”

Keberlakuan rumusan hukum hasil pleno kamar tahun 2012 dan rumusan hukum hasil pleno kamar tahun 2013 telah diatur dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2014. Dinyatakan bahwa menjadikan rumusan hukum hasil pleno kamar tahun 2012 dan 2013 sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dan keduanya diberlakukan sebagai pedoman dalam penanganan perkara di Mahkamah Agung dan di pengadilan tingkat pertama dan banding sepanjang substansi rumusannya berkenaan dengan kewenangan peradilan tingkat pertama dan banding. Selanjutnya, rumusan hukum hasil pleno kamar tahun 2012 yang secara tegas dinyatakan direvisi atau secara substansi bertentangan dengan rumusan hukum hasil pleno kamar tahun 2013, rumusan hukum tersebut dinyatakan tidak berlaku. Berdasarkan hal tersebut, adanya ketidakpastian mengenai hukum acara pengosongan objek lelang mengingat ketentuan dalam rumusan hukum hasil pleno kamar tahun 2012 dan 2013 mengenai pengosongan objek lelang, salah satunya tidak ada yang dinyatakan direvisi dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2014.

IHP selaku pemenang lelang yang tengah memperjuangkan haknya atas objek lelang telah dirugikan waktu dan materi mengingat IHP juga telah pernah mengajukan penetapan pengadilan terkait pengosongan objek lelang yang sesuai

dengan Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 19 sampai 20 Desember 2013 pada point 4.

Dalam upaya untuk menikmati objek lelang, IHP pernah mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA pada tanggal 14 Februari 2017 terkait permintaan IHP kepada SS untuk mengosongkan objek terlelang. Atas permohonan tersebut, Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus telah menerbitkan Penetapan Nomor 13/PDT/EKS/2017/HT/PN.BDG tanggal 15 Maret 2017 tentang Teguran agar SS segera mengosongkan objek terlelang tersebut. Selain itu, Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus telah menerbitkan Penetapan Nomor 13/PDT/EKS/2017/HT/PN.BDG tanggal 16 Mei 2017 tentang pelaksanaan Sita Eksekusi terhadap objek terlelang tersebut. Tetapi, hak IHP belum juga dapat dipenuhi dan tidak bisa menikmati hasil dari penjualan lelang tersebut.”

Dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2014, pengosongan objek lelang terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri yang dalam hal ini Bank Mandiri melalui kantor lelang (KPKNL Bandung), pengosongan objek lelang dapat diajukan langsung kepada ketua pengadilan, tanpa melalui pengajuan gugatan. Sehingga upaya IHP dalam penyelesaian belum diserahkannya objek lelang yang dimenangkannya tersebut dapat dengan mengajukan langsung kepada ketua pengadilan yang dalam hal ini ketua pengadilan negeri bandung.

3. PENUTUP

3.1 Simpulan

1. Cara memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang dapat berupa Surat Penetapan Pengosongan Objek Lelang yang dikeluarkan oleh hakim Pengadilan Negeri, hal ini sesuai dengan SEMA No. 4 Tahun 2014. Tetapi, dalam kasus ini, IHP selaku pemenang lelang belum terlindungi setelah pengajuan Surat Penetapan Pengosongan Objek lelang kepada Hakim Pengadilan Negeri Bandung. Pada dasarnya, pembeli yang beritikad baik harus dilindungi secara hukum. Dilihat dari pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam putusan tersebut, prosedur-prosedur lelang eksekusi hak tanggungan telah memenuhi syarat dan legalitas subjek dan objek lelang. Tetapi, dalam pertimbangan hukum dalam putusan pengadilan negeri Bandung tersebut hanya menitikberatkan pada hukum acaranya. Dalam pertimbangan hakim, gugatan Penggugat cacat formil karena tidak sesuai dengan hukum acara dalam Pasal 200 ayat (11) HIR dan SEMA Nomor 4 Tahun 2014. Sehingga, hak IHP selaku pemenang lelang kurang dilindungi.
2. Cara penyelesaian belum diserahkannya objek lelang kepada pemenang lelang dapat diajukan langsung kepada ketua pengadilan dalam hal ini ketua pengadilan negeri bandung, tanpa mengajukan gugatan. Hal ini sesuai dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2014, pengosongan objek lelang terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri yang dalam hal ini Bank Mandiri melalui kantor lelang (KPKNL Bandung), pengosongan objek lelang dapat diajukan langsung kepada ketua pengadilan, tanpa melalui pengajuan gugatan. Sehingga upaya IHP

dalam penyelesaian belum diteruskannya objek lelang yang dimenangkannya tersebut dapat dengan mengajukan langsung kepada ketua pengadilan yang dalam hal ini ketua pengadilan negeri Bandung.

3.2 Saran

1. Ketidakpastian dalam perlindungan hukum bagi pemenang lelang terjadi karena aturan yang ada berupa SEMA ternyata berubah-ubah. Dimana, pada SEMA No. 7 Tahun 2012, pengosongan objek lelang dapat dilakukan dengan gugatan. Sedangkan pada SEMA No. 4 Tahun 2014 (aturan yang dipakai sesuai dengan waktu pelaksanaan lelang) pengosongan objek lelang dilakukan dengan mengajukan surat penetapan hakim di pengadilan setempat. Sehingga melihat hal tersebut, perlu adanya aturan yang lebih tinggi dalam mengatur perlindungan hukum bagi pemenang lelang, baik itu berupa Peraturan Mahkamah Agung maupun Peraturan Pemerintah dari UUHT atau pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan.
2. Dalam hal penyelesaian perlindungan hukum pemenang lelang, agar dilakukan sosialisasi SEMA terkait dengan pelaksanaan hukum acara pengosongan objek lelang yang belum diserahkan kepada pemenang lelang oleh pemilik objek lelang. Dengan adanya sosialisasi SEMA tersebut, diharapkan tidak terulang kembali kesalahan dalam proses beracara pengosongan objek lelang seperti dalam kasus ini.

DAFTAR PUSTAKA

I. Peraturan

Indonesia. *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 62 Tahun 1996, TLN No. 3632.

Kementerian Keuangan. Menteri Keuangan. *Peraturan Menteri Keuangan tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*. Nomor 106/PMK.06/2013.

_____. Menteri Keuangan. *Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*. Nomor 27/PMK.06/2016.

_____. Menteri Keuangan. *Peraturan Menteri Keuangan tentang Pejabat Lelang Kelas I*. Nomor 94/PMK.06/2019.

Mahkamah Agung. Mahkamah Agung. *Surat Edaran Mahkamah Agung tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan*. SEMA Nomor 7 Tahun 2012.

_____. Mahkamah Agung. *Keputusan Ketua Mahkamah Agung tentang Pedoman Penerapan Sistem Kamar Pada Mahkamah Agung Republik Indonesia*. SK KMA Nomor 213/KMA/SK/XII/2014.

_____. Mahkamah Agung. *Surat Edaran Mahkamah Agung tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2014 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan*. SEMA Nomor 5 Tahun 2014.

_____. Mahkamah Agung. *Surat Edaran Mahkamah Agung tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan*. SEMA Nomor 4 Tahun 2016.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Cet. 43. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: PT. Balai Pustaka, 2017.

Indonesia. *Peraturan Lelang*, Staatsblad 1941:3 Tahun 1941.

II. Buku

- Harun, Badriah. *Penyelesaian Sengketa Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Bermasalah*. Jakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Mamudji, Sri. et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Meliala, Djaja S. *Masalah Itikad Baik Dalam KUH Perdata*. Bandung: Binacipta, 1987.
- Sidabariba, Burhan. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscayakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak*. Depok: Papas Sinar Sinanti, 2019.
- Suyuthi, Wildan. *Sita Eksekusi: Praktek Kejurusitaan Pengadilan*. Jakarta: Tatanusa, 2004.
- Usman, Rahmadi. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Zulkarnaen. *Penyitaan dan Eksekusi*. Cet. 1. Bandung: CV Pustaka Setia, 2017.

III. Artikel/Makalah/Laporan Penelitian

- Alfara, M. Ichsan. et. al. “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 (2020). Hlm. 622-645.
- Anwar, Rayandita. et. al. “Bentuk Perlindungan Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Atas Akta Jual Beli Tanah Yang Cacat Hukum.” Indonesian Notary (2019). Hlm. 1-20.
- Faisal, Muhammad. “Upaya Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Sebagai Pembeli Beritikad Baik Terhadap Putusan Re-Eksekusi.” Jurnal Hukum dan Pembangunan (Januari–Maret 2014). Hlm. 83–101.
- Fitra, Frischa Natra dan Dhaniarto, Aloysius Yanis. “Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertifikat Hak Milik Yang Dieksekusi Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Tanpa Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (Studi Putusan Kasasi Nomor 1180/K/Pdt/2017).” Indonesian Notary (2020). Hlm. 126-147.
- Luthfi, A. Hashfi. “Eksekusi Berdasarkan Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah.” Az Zarka’ (Juni 2019). Hlm. 29-44.

- Marnita. “Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi Pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung).” *Fiat Justisia* (Juli-September 2016). Hlm. 525-544.
- Pratami, Clara Egia. “Perlindungan Terhadap Pemenang Lelang Yang Risalah Lelangnya Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 247/Pdt/2018/PT.Bdg Tanggal 23 Juli 2018).” *Indonesian Notary* (2020). Hlm. 64-83.
- Sari, Ni Ketut Ratna. et. al. “Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Atas Objek Hak Tanggungan Dalam Perkara Sertifikat Ganda.” *Jurnal IUS* (Agustus 2017). Hlm. 300-308.
- Sucihati, Ita. et. al. “Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr).” *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya* (April 2014). Hlm. 1-20.