

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG MANAKALA PERMOHONAN EKSEKUSI PENGOSONGAN OBJEK LELANG DIGUGAT DEBITUR

Yunantyo Adi Setyawan

YAS LAW OFFICE Semarang, Indonesia

*yunantyo@yahoo.com

ABSTRAK

Pemenang lelang atas objek Hak Tanggungan adalah pembeli beriktikad baik yang harus dilindungi hukum. Dalam penelitian ini terjadi hal dimana walaupun debitur telah terbukti berbuat cidera janji sehingga objek agunan yang dijaminan telah dieksekusi oleh kreditur dengan cara dijual melalui pelelangan umum dan kreditur mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut, selanjutnya pemenang lelang telah melakukan balik nama atas objek lelang Hak Tanggungan ke atas nama pemenang lelang, namun debitur menyuruh orang lain menghuni objek Hak Tanggungan yang sudah dilelang tersebut dan ketika pengadilan negeri akan menjalankan eksekusi pengosongan atas permohonan pemenang lelang, debitur melakukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap kreditur, kantor lelang, dan pemenang lelangnya, berikutnya melakukan gugatan perlawanan terhadap proses eksekusi pengosongannya. Rumusan permasalahan penelitian ini yaitu: (1) Bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang ketika proses pengosongan objek lelang terdapat perlawanan dari debitur; (2) Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara perlawanan terhadap eksekusi pengosongan yang dilakukan termohon eksekusi. Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan yuridis normatif. Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) pengadilan negeri tetap melaksanakan eksekusi pengosongan walaupun masih terdapat gugatan terkait proses lelangnya yang masih dalam proses banding; (2) hakim menilai tindakan kreditur menjual lelang secara parate eksekusi (tanpa melibatkan pengadilan) menurut hukum dapat dibenarkan, pengadilan negeri melaksanakan eksekusi pengosongan atas permohonan pemenang lelang berdasarkan grosse akta bertitel eksekutorial adalah sudah sesuai peraturan perundang-undangan.

Kata Kunci: Eksekusi Pengosongan, Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi

A. LATAR BELAKANG

Bagi masyarakat, baik perorangan ataupun badan usaha yang berupaya meningkatkan kebutuhan konsumtif ataupun produktif akan membutuhkan pendanaan dari bank sebagai sumber dana yang antara lain dalam bentuk perkreditan agar memiliki kemampuan untuk mencukupi kebutuhan usahanya. Pentingnya kedudukan dana perkreditan, sewajarnya pemberi dan penerima kredit memperoleh perlindungan hukum melalui suatu lembaga jaminan yang kuat agar mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan sebagai upayaantisipasi timbulnya risiko bagi kreditur di waktu mendatang.

Penyaluran dana pinjaman kredit yang dilakukan bank selaku lembaga perantara keuangan dengan masyarakat yang membutuhkan modal, akan selalu dituangkan dalam perjanjian sebagai pedoman hukum di antara para pihak. Dengan adanya perjanjian pinjam-meminjam uang tersebut maka mutlak dibutuhkan solusi hukum terhadap lembaga jaminan agar memberikan kepastian hukum bagi pengembalian pinjaman tersebut. Keberadaan lembaga jaminan diperlukan sebab demi memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi penyedia dana kredit (kreditur) dan penerima pinjaman

(debitur). Solusi hukum dimaksud adalah prosedur mengenai pelaksanaan pemenuhan prestasi apabila debitur cidera janji.¹

Semula lembaga jaminan atas tanah dalam hipotik dan *credietverband*. Lembaga jaminan hipotik diatur dalam Bab II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt) atau Burgerlijk Wetboek (BW), diatur dalam Pasal 1162 s/d Pasal 1232 BW; adapun *credietverband* diatur dalam Staatsblaad Tahun 1908 Nomor 542 yang diubah dengan Staatsblaad Tahun 1937 Nomor 190. Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sesuai Pasal 51 UUPA menjadikan perangkat aturan mengenai Hak Tanggungan baru terlaksana diundangkan pada tanggal 9 April 1996 yaitu lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Sejak UUHT berlaku maka lembaga jaminan hipotik dan *credietverband* sepanjang menyangkut mengenai tanah berakhir tugas serta peranannya.

Dalam dunia perbankan, agar dana yang disalurkan kreditur kepada debitur bisa aman, bank memerlukan jaminan kebendaan berupa tanah. Oleh lembaga perbankan, tanah yang telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan adalah benda jaminan yang dianggap paling efektif dan aman, hal tersebut mempertimbangkan adanya kemudahan dalam identifikasi objek Hak Tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya. Yang tidak dapat diabaikan dalam perjanjian kredit adalah kalau pembayaran angsuran kredit debitur mengalami tidak lancar atau bahkan macet. Suatu hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan akan terlunasi melalui eksekusi Hak Tanggungan yaitu menjual tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan itu.² Pemanfaatan lembaga eksekusi Hak Tanggungan dengan demikian merupakan cara cepat pelunasan piutang agar dana yang telah disalurkan kepada debitur yang cidera janji itu dapat selekasnya kembali kepada bank/kreditur.³

UUHT memberikan kemudahan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji maka berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan huruf b UUHT, eksekusi atas benda jaminan Hak Tanggungan dapat ditempuh melalui tiga cara yaitu: (a) eksekusi parate, (b) titel eksekutorial, dan (c) penjualan di bawah. Ketiga eksekusi Hak Tanggungan itu masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur eksekusinya.

Untuk eksekusi Hak Tanggungan yang menggunakan titel eksekutorial berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (sebelumnya menggunakan grosse akta hipotik) pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk pada ketentuan Pasal 224 HIR, yang itu bisa membutuhkan waktu relatif lama. Untuk eksekusi Hak Tanggungan secara bawah tangan pelaksanaannya harus memenuhi beberapa persyaratan antara lain adanya kesepakatan antara kreditur dengan debitur. Adapun eksekusi Hak Tanggungan melalui eksekusi parate (*parate executie*), eksekusinya langsung dilakukan oleh

¹ Herowati Poesoko, 2013, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Presindo, Yogyakarta, hal. 3.

² Lihat Pasal 6 UUHT.

³ *Ibid.*, hal. 5.

kreditur sendiri selaku pemegang jaminan Hak Tanggungan tanpa melalui bantuan pengadilan melainkan hanya berdasarkan bantuan kantor lelang negara. Dengan demikian dapat dipahami bahwa eksekusi parate merupakan cara paling mudah bagi kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya ketika debitur cidera janji. Hanya saja yang harus diperhatikan, untuk dapat terlaksananya eksekusi parate oleh Penjelasan Pasal 6 UUHT ditentukan bahwa hak kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan untuk menjual sendiri baru melekat apabila hal itu diperjanjikan, apabila tidak diperjanjikan maka harus mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR dimana eksekusi Hak Tanggungannya harus dimintakan kepada pengadilan negeri.⁴

Bahwa namun dalam praktiknya, manakala kreditur melakukan eksekusi Hak Tanggungan melalui mekanisme eksekusi parate dan telah terdapat pemenang lelang, pemenang pun bahkan telah menyelesaikan proses balik nama objek lelang Hak Tanggungan itu di Kantor Pertanahan setempat menjadai atas nama pemenang lelang, potensi terjadinya gugatan hukum terhadap kreditur dan pemenang lelang terkait proses lelangnya serta gugatan perlawanan terkait proses eksekusi pengosongannya (apabila objek lelang berpenhuni) adalah sangat mungkin. Dalam berbagai kasus di pengadilan, debitur yang tidak bisa terima atas harga limit objek jaminan yang ditetapkan pada waktu objek jaminan dilelang, hal mana harga limitnya dinilai cukup jauh di bawah harga pasar pada waktu objek Hak Tanggungan dilelang sehingga debitur yang bersangkutan menjadi tidak memperoleh sisa hasil penjualan lelang tersebut, mereka melakukan gugatan terhadap proses lelangnya dan/atau melakukan gugatan perlawanan terhadap eksekusi pengosongan yang dimohonkan pemenang lelang kepada pengadilan negeri.

Kondisi adanya permasalahan hukum tersebut tentunya merugikan pemenang lelang walaupun dari segi harga barang yang dibelinya ia diuntungkan sebab bila dibandingkan dengan harga pasar saat objek lelang dibeli, pemenang lelang membeli dengan harga yang mendekati harga limit dimana harga limit ini bisa jadi mendekati harga beberapa tahun sebelumnya di waktu objek Hak Tanggungan yang dilelang tersebut diagunkan sebagai jaminan hutang. Selama proses hukum dalam menghadapi gugatan-gugatan dari debitur tersebut, tentunya merupakan kerugian waktu, tenaga, pikiran, dan biaya yang dialami pemenang lelang.

Dalam penelitian ini, penulis akan menyajikan suatu fakta hukum dimana debitur terlelang sebagai termohon eksekusi Hak Tanggungan melakukan gugatan perlawanan terhadap perkara eksekusi pengosongan objek lelang yang dimohonkan pemenang lelang. Bahan penelitian adalah putusan Pengadilan Negeri Kudus nomor 25/Pdt.G/2018/PN Kds. Dalam perkara tersebut, sebagai pelawan adalah Arif Zainuddin selaku debitur/terlelang, warga Desa Loram Kulon RT.04 RW.06 Kec. Jati Kab. Kudus, pada tanggal 19 April 2018 ia mengajukan gugatan perlawanan terhadap perkara eksekusi pengosongan nomor 12/Pdt.Eks/2017/PN Kds yang dimohonkan pemenang lelang yaitu Yusuf Setiawan, warga Desa Tanjungkarang RT.01 RW.04 Kec. Jati Kab. Kudus. Sebagai para terlawan adalah Yusuf Setiawan selaku pemohon eksekusi

⁴ Pengadilan Negeri Kudus, 2018, *Salinan Putusan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN Kds*, hal. 33.

serta PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Kudus selaku kreditur yang menjual objek lelang Hak Tanggungan melalui lelang, masing-masing sebagai Terlawan I dan Terlawan II. Gugatan perlawanan terjadi pada waktu Ketua Pengadilan Negeri Kudus menerbitkan Penetapan Nomor 12/Pen.Pdt.Eks/2017/PN Kds tanggal 17 April 2018 dan telah memberitahukannya kepada pemohon eksekusi maupun kepada termohon eksekusi. Sebagai termohon eksekusi adalah penghuni objek lelang Hak Tanggungan tersebut yaitu Yuliati Masyrifah, bekas pegawai Arif Zainuddin. Dalam permasalahan tersebut, pihak debitur terlelang mengajukan perlawanan dengan sejumlah alasan antara lain alasan bahwa masih terdapat upaya banding atas gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum terkait proses lelangnya dalam perkara nomor 35/Pdt.G/2017/PN Kds. Adapun yang menjadi objek sengketa dalam perkara perlawanan nomor 25/Pdt.G/2018/PN Kds maupun dalam perkara nomor 35/Pdt.G/2017/PN Kds adalah tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1049 seluas 161 m² dan SHM No. 1050 seluas 320 yang terletak di Desa Tanjungkarang kec. Jati Kab. Kudus.

Sebagai tinjauan pustaka, penulis perlu menjelaskan mengenai pengertian eksekusi parate atau “kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri”, bahwa kalau debitur cidera janji maka kreditur bisa melaksanakan eksekusi objek jaminan tanpa harus meminta fiat dari ketua pengadilan negeri, tanpa harus mengikuti peraturan dalam hukum acara (untuk itu ada pengaturannya sendiri), tidak perlu ada sita terlebih dahulu, serta tidak perlu melibatkan juru sita.⁵

Dalam konteks barang yang dijual lelang ternyata berpenghuni, maka pertamanya perlu disimak ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR yang bunyinya: “Jika pihak tereksekusi (orang yang barangnya dijual lelang) enggan meninggalkan barang yang tidak bergerak, ketua pengadilan negeri mengeluarkan surat perintah kepada pejabat yang berwenang yang menjalankan surat juru sita, supaya dengan bantuan panitera pengadilan negeri memerintahkan tereksekusi beserta keluarganya meninggalkan dan mengosongkan barang yang dijual, dan jika perlu dengan bantuan polisi.”⁶

Dari ketentuan pasal tersebut terjelaskan suatu kemungkinan tertindahnya eksekusi penjualan lelang dengan eksekusi riil. Pada suatu eksekusi penjualan lelang dengan eksekusi riil berupa pengosongan objek lelang (eksekusi pengosongan). Kemungkinan tersebut hanya apabila objek yang dieksekusi lelang berupa barang tak bergerak. Asas yang menegaskan bahwa eksekusi riil dalam penjualan lelang merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam eksekusi pembayaran sejumlah uang jelas terbaca dalam ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR tersebut.

Dari uraian latar belakang dan tinjauan pustaka sebagaimana tersebut di atas, maka dapat diambil rumusan permasalahan dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang ketika proses pengosongan objek lelang yang berpenghuni terdapat perlawanan dari pihak debitur?

⁵ *Ibid*, hal. 10.

⁶ M. Yahya Harahap, 1993, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 182.

2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara perlawanan terhadap eksekusi pengosongan yang dilakukan debitur?

Tujuan penelitian ini setidaknya meliputi: (a) untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemenang lelang manakala permohonan eksekusi pengosongan yang dimohonkannya kepada ketua pengadilan negeri mengalami gugatan perlawanan dari pihak termohon eksekusi; dan (b) untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam perkara perlawanan yang diajukan termohon eksekusi yang menggugat penetapan perintah eksekusi pengosongan ketua pengadilan negeri sehubungan permohonan eksekusi pengosongan yang dimohonkan pemenang lelang.

B. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan yuridis normatif. Penelitian normatif berupa peraturan perundang-undangan, yurisprudensi (*case law*), kontrak, dan nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat. Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis, maksudnya adalah dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang diteliti.

C. PEMBAHASAN

C.1. Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang ketika Proses Pengosongan Objek Lelang yang Berpenghuni terdapat Perlawanan dari Pihak Debitur

Pada tanggal 17 April 2018, Ketua Pengadilan Negeri Kudus telah menerbitkan Penetapan Nomor 12/Pen.Pdt.Eks/2017/PN Kds Tentang Perintah Eksekusi Pengosongan terhadap objek lelang Hak Tanggungan yaitu 2 (dua) bidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1049 seluas 161 m² dan SHM No. 1050 seluas 320 yang terletak di Desa Tanjungkarang kec. Jati Kab. Kudus yang sudah beralih status tanahnya menjadi milik pemenang lelang yaitu Yusuf Setiawan, warga Desa Tanjungkarang RT.01 RW.04 Kec. Jati Kab. Kudus, yang merupakan pemohon eksekusi dalam perkara eksekusi pengosongan tersebut.

Disebutkan dalam Penetapan Ketua PN Kudus Nomor 12/Pen.Pdt.Eks/2017/PN Kds tersebut, setelah membaca: (1) Surat permohonan eksekusi bertanggal 10 Oktober 2017 terdaftar di Kepaniteraan PN Kudus tanggal 10 Oktober 2017 nomor 12/Pdt.Eks/2017/PN Kds yang diajukan kuasa Pemohon Eksekusi; (2) surat dari kuasa Pemohon Eksekusi tanggal 1 November 2017, tanggal 9 Januari 2018, dan tanggal 22 Maret 2018, yang pokoknya mohon agar PN Kudus melakukan eksekusi pengosongan terhadap dua bidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 1049 seluas 161 m² dan SHM Nomor 1050 seluas 320 m² terletak di Desa Tanjungkarang Kecamatan Jati Kabupaten Kudus masing-masing atas nama Arif Zainuddin dan kemudian telah dibalik nama menjadi atas nama Yusuf Setiawan (Pemohon Eksekusi) yang masih dikuasai Yuliati Masyrifah dan keluarganya; (3) Grosse Risalah Lelang Nomor 1710/2016

tanggal 29 September 2016 yang dibuat dan ditandatangani oleh pejabat lelang pada Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang; (4) fotokopi SHM Nomor 1049 seluas 161 m² dan fotokopi SHM Nomor 1050 seluas 320 terletak di Desa Tanjungkarang Kec. Jati Kab. Kudus (yang telah diperlihatkan aslinya); (5) Putusan Pengadilan Negeri Kudus nomor 35/Pdt.G/2017/PN Kds; dan (6) Akta Permohonan Banding tanggal 19 Maret 2018 Nomor 35/Pdt.G/2017/PN Kds; menimbang bahwa berdasarkan Grosse Risalah lelang Nomor 1719/2016 tanggal 29 September 2016 yang dibuat dan ditandatangani pejabat lelang KPKNL Semarang bahwa Yusuf Setiawan (Pemohon Eksekusi) dinyatakan sebagai pemenang lelang atas dua bidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 1049 seluas 161 m² dan fotokopi SHM Nomor 1050 seluas 320 terletak di Desa Tanjungkarang Kabupaten Kudus dengan harga lelang Rp 894.000.000 (delapan ratus sembilan puluh empat juta rupiah), kedua bidang tanah dan bangunan tersebut semula atas nama Arif Zainuddin yang telah dibalik nama menjadi atas nama Yusuf Setiawan (Pemohon Eksekusi), berdasarkan surat-surat permohonan yang diajukan kuasa Pemohon Eksekusi sebagai pemenang lelang hingga saat ini (hingga saat Penetapan Perintah Eksekusi Pengosongan tersebut diterbitkan PN Kudus) belum menguasai tanah dan bangunan objek lelang karena masih dikuasai Yuliati Masyrifah dan keluarganya; menimbang bahwa pada tanggal 19 Oktober 2017, tanggal 28 Oktober 2017, tanggal 1 November 2017 Yuliati Masyrifah tidak datang menghadap Ketua PN Kudus meskipun ia dipanggil dengan sah dan patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kudus untuk diberi tergunan supaya Yuliati Masyrifah (Termohon Eksekusi) dalam waktu 8 (delapan) hari dihitung sejak 2 November 2017 sampai dengan 9 November 2017 ia mengosongkan 2 (dua) bidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 1049 seluas 161 m² dan fotokopi SHM Nomor 1050 seluas 320 terletak di Desa Tanjungkarang Kabupaten Kudus masing-masing atas nama Yusuf Setiawan akan tetapi sampai sekarang (sampai dibuatnya Penetapan Perintah Eksekusi Pengosongan tersebut) belum juga mengosongkan dengan sukarela; menimbang bahwa dalam perkara nomor 35/Pdt.G/2017/PN Kds antara Arif Zainuddin dkk. selaku Para Penggugat melawan PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kudus dkk. selaku Para Tergugat yang amarnya menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya, kemudian tanggal 19 Maret 2018 kuasa dari Para Penggugat mengajukan banding terhadap putusan PN Kudus tertanggal 6 Maret 2018 dan permohonan banding tersebut dalam proses penyusunan berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan dengan banding untuk dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, dan permohonan banding tersebut tidak menanggihkan eksekusi pengosongan terhadap 2 (dua) bidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 1049 seluas 161 m² dan fotokopi SHM Nomor 1050 seluas 320 terletak di Desa Tanjungkarang Kabupaten Kudus; menimbang bahwa permohonan kuasa dari Pemohon Eksekusi tersebut berdasarkan hukum dan oleh karena itu dapat dikabulkan; serta memperhatikan ketentuan Pasal 195 (1) HIR dan Pasal 200 (11) HIR serta ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan, menetapkan mengabulkan permohonan eksekusi dari Yusuf Setiawan tersebut dan memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Kudus untuk melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap 2 (dua) bidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 1049

seluas 161 m² dan fotokopi SHM Nomor 1050 seluas 320 terletak di Desa Tanjungkarang Kabupaten Kudus masing-masing atas nama Yusuf Setiawan yang selanjutnya diserahkan kepada Yusuf Setiawan (Pemohon Eksekusi).

Setelah terbitnya Penetapan No. 12/Pen.Pdt.Eks/2017/PN Kds tanggal 17 April 2018 tersebut, pada hari yang sama Jurusita Pengadilan Negeri Kudus telah mengantarkan surat pemberitahuan kepada pemohon eksekusi maupun kepada termohon eksekusi, pada intinya menginformasikan bahwa eksekusi pengosongan objek sengketa yang akan dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 24 April 2018 pukul 09.00, dan kepada pemohon eksekusi maupun kepada termohon eksekusi diminta kehadirannya di Kantor Desa Tanjungkarang Kec. Jati Kab. Kudus pada hari, tanggal, dan jam tersebut.

Sebagai termohon eksekusi adalah penghuni objek lelang Hak Tanggungan tersebut yaitu Yuliati Masyrifah, bekas pegawai Arif Zainuddin. Dulunya objek lelang tersebut adalah sebuah toko bangunan milik Arif Zainuddin, warga Desa Loram Kulon RT.06 RW.04 Kec. Jati Kab. Kudus, dan Yuliati Masyrifah adalah salah satu pegawai di toko tersebut. Pada waktu objek lelang tersebut akan dilakukan eksekusi pengosongan, toko bangunan tersebut sudah beberapa tahun lamanya tidak aktif sehingga hanya menjadi rumah tinggal Yuliati Masyrifah dan keluarganya. Belakangan, Arif Zainuddin telah melakukan Perjanjian Kredit dengan Bank BRI Cabang Kudus No. 129 tanggal 17 April 2008 yang kemudian dilanjutkan dengan Perubahan dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 77 tanggal 26 April 2011 di hadapan notaris, yang mana Arif Zainuddin telah memperoleh fasilitas kredit berupa fasilitas rekening koran dengan plafon kredit maksimal Rp 800.000.000 (delapan ratus juta rupiah) dengan pengembalian jatuh tempo selama 36 (tiga puluh enam) bulan dimulai sejak tanggal 11 April 2011 sampai dengan 26 April 2014, dengan benda jaminan berupa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan sesuai SHM No. 1049 seluas 161 m² dan SHM No. 1050 seluas 320 m² di Desa Tanjungkarang Kec. Jati Kab. Kudu tersebut dijadikan jaminannya, hal mana benda jaminan tersebut telah dipasang dengan Hak Tanggungan.⁷ Dengan telah dipasangnya benda jaminan tersebut dengan Hak Tanggungan, maka konsekuensinya menurut hukum apabila debitur pemberi Hak Tanggungan cidera janji maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan yaitu menjual objek jaminan tersebut atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut.⁸ Dikarenakan Arif Zainuddin melakukan cidera janji, Bank BRI Cabang Kudus selanjutnya melakukan eksekusi Hak Tanggungan yaitu menjual objek jaminan tersebut melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang selama beberapa kali, dan pada lelang yang ketiga pada tanggal 29 September 2016 terdapat pemenang lelang yaitu Yusuf Setiawan dengan harga lelang Rp 894.000.000 (delapan ratus sembilan puluh empat juta rupiah).⁹ Namun setelah pemenang lelang selesai melakukan balik nama menjadi atas nama Yusuf Setiawan pada tanggal 18 Januari

⁷ Surat gugatan Arif Zainuddin tanggal 10 Oktober 2017.

⁸ Lihat Pasal 6 UUHT.

⁹ Grosse Risalah Lelang No. 1719/2016 tanggal 29 September 2016.

2017,¹⁰ sampai dengan berbulan-bulan lamanya Yuliati Masyrifah tidak mau pergi meninggalkan objek lelang sehingga Yusuf Setiawan harus mendaftarkan permohonan eksekusi pengosongan ke Pengadilan Negeri Kudus.¹¹

Setelah mengetahui adanya surat pemberitahuan dari Jurusita Pengadilan Negeri Kudus mengenai akan dilaksanakannya eksekusi pengosongan terhadap tanah dan bangunan sebagaimana objek lelang sesuai SHM No. 1049 seluas 161 m² dan SHM No. 1050 seluas 320 di Desa Tanjungkarang kec. Jati Kab. Kudus berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kudus No. 12/Pen.Pdt.Eks/2017/PN Kds tanggal 17 April 2018, Yuliati Masyrifah selaku termohon eksekusi berkirim surat kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus melalui surat tanggal 18 April 2018 menyatakan keberatan atas rencana eksekusi pengosongan tersebut, sementara Arif Zainuddin mengajukan gugatan perlawanan terhadap perkara eksekusi nomor 12/Pdt.Eks/2017/PN Kds yang perkaranya terdaftar dengan nomor 25/Pdt.G/2018/PN Kds yang pada pokoknya menuntut: (1) Menerima dan mengabulkan gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya; (2) Menyatakan jual beli atas objek sengketa yang dilakukan oleh Terlawan I (Yusuf Setiawan) dan Terlawan II (PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kudus) tidak membatalkan hak sewa Pelawan atas obyek sengketa; (3) Menyatakan permohonan eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan I (Yusuf Setiawan) atas obyek sengketa dengan register perkara nomor 12/Pdt.Eks/2017/PN Kds adalah tidak benar dan tidak dapat dilaksanakan sampai dengan masa sewa Pelawan berakhir yaitu sampai dengan tanggal 14 Januari 2022; (4) Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kudus tertanggal 17 April 2018 dengan nomor W12-U8/697/Pdt.04.01/IV/2018 perihal eksekusi pengosongan objek sengketa yang akan dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 24 April 2018 pukul 09.00 adalah tidak benar karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1576 KUH Perdata sehingga harus untuk dibatalkan atau setidaknya ditunda pelaksanaannya sampai dengan masa sewa Pelawan berakhir yaitu sampai dengan tanggal 14 Januari 2022; (5) Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Pada waktu Arif Zainuddin mengajukan gugatan perlawanan terhadap perkara eksekusi pengosongan yang dimohonkan pemenang lelang yaitu Yusuf Setiawan, sebelumnya Arif Zanuddin telah kalah dalam perkara gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum terkait proses lelang atas objek sengketa yaitu tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1049 seluas 161 m² dan SHM No. 1050 seluas 320 yang terletak di Desa Tanjungkarang kec. Jati Kab. Kudus, gugatan perkara tersebut adalah perkara nomor 35/Pdt.G/2017/PN Kds. Dalam perkara itu, Arif Zainuddin telah mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, dan belum ada putusan banding berkaitan itu. Maka patut diperhatikan bagaimana Pengadilan Negeri Kudus menyikapi hal tersebut, apakah eksekusi pengosongan akan menunggu hasil putusan banding, ataukah eksekusi pengosongan akan tetap dilaksanakan walaupun ada upaya banding dalam perkara perdata yang terkait objek lelang tersebut. Selain itu, Yuliati

¹⁰ SHM No. 1049 dan SHM No. 1050 Desa Tanjungkarang Kec. Jati Kab. Kudus.

¹¹ Surat Permohonan kuasa hukum Yusuf Setiawan perihal permohonan eksekusi pengosongan tanggal 10 Oktober 2017.

Masyrifah sendiri juga mengklaim sebelum objek lelang itu dibeli Yusuf Setiawan melalui lelang, sudah ada hubungan sewa-menyewa antara dirinya dengan Arif Zainuddin untuk ia dan keluarganya tinggal di objek lelang tersebut dari tanggal 15 Januari 2015 sampai dengan 14 Januari 2022, maka patut diperhatikan apakah Pengadilan Negeri Kudus akan mempertimbangkan hubungan sewa-menyewa antara termohon eksekusi dengan debitur terlelang tersebut ataukah tidak mempertimbangkannya dan tetap melanjutkan eksekusi pengosongan objek lelang tersebut.

Dalam surat keberatannya, Yuliati Masyrifah menyatakan dirinya telah memperoleh risalah pemberitahuan pernyataan banding atas putusan perkara nomor 35/Pdt.G/2017/PN Kds tanggal 20 Maret 2018, risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding atas putusan perkara nomor 35/Pdt.G/2017/PN Kds, berkas memori banding terhadap putusan pengadilan nomor 35/Pdt.G/2017/PN Kds, dan salinan putusan perkara nomor 35/Pdt.G/2017/PN Kds tanggal 6 Maret 2018, dengan telah adanya proses banding dalam perkara nomor 35/Pdt.G/2017/PN Kds tersebut maka segala hal yang menyangkut perkara sudah dialihkan ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, kemudian sesuai salinan putusan nomor 35/Pdt.G/2017/PN Kds tidak ada pembatalan sewa-menyewa dimana diri Yuliati Masyrifah menjadi Turut Tergugat II dalam perkara tersebut, oleh karenanya Yuliati Masyrifah menyatakan mempertahankan sewa-menyewa yang akan berakhir pada 14 Januari 2022, hal mana jual beli (antara Yusuf Setiawan dengan Bank BRI Cabang Kudus) tidak membatalkan sewa-menyewa yang ada. Dengan adanya risalah pemberitahuan pernyataan banding atas putusan perkara nomor 35/Pdt.G/2017/PN Kds tanggal 20 Maret 2018 yang mana memosisikan Yuliati Masyrifah sebagai Turut Tergugat II, berarti negara telah memberi ruang pembelaan hukum terhadap dirinya pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah. Sehubungan hal tersebut, Yuliati Masyrifah memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus agar hak dia sebagai penyewa dan hak membela diri sebagai Turut Tergugat II dalam proses banding tidak hilang, mengingat semua warga negara memiliki hak yang sama di mata hukum.

Atas surat Yuliati Masyrifah tersebut, Ketua Pengadilan Negeri Kudus telah menyampaikan jawaban yang diberikan kepada yang bersangkutan pada hari pelaksanaan eksekusi pengosongan tanggal 24 April 2018, yang pada pokoknya menjelaskan sebagai berikut: 1. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1719/2016 tanggal 29 September 2016, pemenang objek lelang adalah Yusuf Setiawan (Pemohon Eksekusi); 2. Bahwa objek lelang berupa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 1049 seluas 161 m² dan fotokopi SHM Nomor 1050 seluas 320 terletak di Desa Tanjungkarang Kabupaten Kudus yang semula atas nama Arif Zainuddin telah dibalik nama menjadi atas nama Yusuf Setiawan (Pemohon Eksekusi); 3. Bahwa berdasarkan permohonan kuasa Pemohon Eksekusi, ternyata yang menempati dan menguasai objek lelang berupa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 1049 seluas 161 m² dan fotokopi SHM Nomor 1050 seluas 320 terletak di Desa Tanjungkarang Kabupaten Kudus masing-masing atas nama Yusuf Setiawan adalah Yuliati Masyrifah; 4. Bahwa Pengadilan Negeri Kudus melalui jurusita Pengadilan

Negeri Kudus telah memanggil sebanyak 2 (dua) kali kepada Yuliati Masyrifah selaku Termohon Eksekusi untuk menghadap kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 16 Oktober 2017 dan 23 Oktober 2017 untuk ditegur agar dalam waktu 8 (delapan) terhitung mulai ditegur supaya mengosongkan objek perkara eksekusi berupa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 1049 seluas 161 m² dan fotokopi SHM Nomor 1050 seluas 320 terletak di Desa Tanjungkarang Kabupaten Kudus masing-masing atas nama Yusuf Setiawan akan tetapi Yuliati Masyrifah tidak hadir di Pengadilan Negeri Kudus; 5. Pengadilan Negeri Kudus tidak perlu melakukan sita eksekusi terhadap objek perkara eksekusi tersebut sebab objek perkara eksekusi berupa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 1049 seluas 161 m² dan fotokopi SHM Nomor 1050 seluas 320 terletak di Desa Tanjungkarang Kabupaten Kudus masing-masing sudah menjadi atas nama Yusuf Setiawan (Pemohon Eksekusi) dan Pengadilan Negeri Kudus tidak ada kekhawatiran objek eksekusi tersebut akan dijual atau dipindahtangankan kepada orang lain selain Yusuf Setiawan (Pemohon Eksekusi); 6. Bahwa meskipun putusan perkara nomor 35/Pdt.G/2017/PN Kds telah diajukan banding dan sekarang terdapat gugatan perlawanan nomor 25/Pdt.G/2018/PN Kds, hal itu tidak menanggukuhkan eksekusi pengosongan terhadap 2 (dua) bidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 1049 seluas 161 m² dan fotokopi SHM Nomor 1050 seluas 320 terletak di Desa Tanjungkarang Kabupaten Kudus masing-masing atas nama Yusuf Setiawan (Pemohon Eksekusi) tersebut. Berdasarkan apa yang telah dijelaskan tersebut, maka tidak ada alasan yang dapat menunda eksekusi pengosongan terhadap objek perkara eksekusi tersebut.

Dari penjelasan Ketua Pengadilan Negeri Kudus tersebut, dapat diambil kesimpulan bahwa pengadilan menilai pihak yang menjadi termohon eksekusi bisa atas nama penghuninya, tidak harus atas nama debitur terlelang; dalam hal objek lelang Hak Tanggungan telah dibalik nama ke atas nama pemenang lelang, maka untuk kepentingan eksekusi pengosongan pihak pengadilan negeri tidak perlu melakukan sita eksekusi; dan adanya gugatan perlawanan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tentang Perintah Eksekusi Pengosongan, gugatan perlawanan tersebut tidak dapat menjadi alasan untuk menanggukuhkan pelaksanaan eksekusi pengosongan. Selain itu, dari jawaban Ketua Pengadilan Negeri Kudus tersebut pun dapat diambil kesimpulan bahwa alasan penghuni objek lelang Hak Tanggungan mengenai adanya hubungan sewa menyewa antara penghuni objek lelang dengan debitur terlelang, atau alasan mengenai adanya proses banding yang diajukan debitur terlelang (para penggugat) yang menggugat proses lelangnya terhadap kreditur dkk., hal-hal tersebut oleh pengadilan negeri dinilai tidak dapat menanggukuhkan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang yang berpenghuni.

Bahwa yang terjadi kemudian, seiring telah dimasukkannya gugatan perlawanan yang diajukan debitur terlelang Arif Zainuddin dan Atik Rosyidah selaku Para Pelawan terhadap Yusuf Setiawan (Terlawan I) dan PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kudus (Terlawan II) sehubungan telah terbitnya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kudus Nomor 12/Pen.Pdt.Eks/2018/PN Kds Tentang Perintah Eksekusi Pengosongan yang perkaranya teregister dengan nomor 25/Pdt.G/2018/PN Kds, serta seiring keberatan

yang diajukan penghuni objek lelang (Yuliati Masyrifah dan keluarganya) ke Pengadilan Negeri Kudus, Jurusita Pengadilan Negeri Kudus tetap melaksanakan eksekusi pengosongan pada tanggal 24 April 2018, dengan pengamanan dari kepolisian. Uniknya, di bangunan bagian barat dari objek eksekusi itu terdapat kegiatan pengajian yang bertujuan untuk menghambat pelaksanaan eksekusi. Dari pihak kepolisian, atas petunjuk Kapolres Kudus melalui Kasat Shabara menghendaki agar eksekusi pengosongan dihentikan terlebih dahulu, namun pihak jurusita PN Kudus tetap ingin melanjutkan kegiatan eksekusi pengosongan. Mengatasi situasi tersebut, jurusita Pengadilan atas masukan kuasa Pemohon Eksekusi dan sebagian pihak kemudian berkonsultasi ke Majelis Ulama Indonesia (MUI) Kabupaten Kudus. Atas perintah Ketua MUI Kudus telah hadir Dr. Iskandar Wibowo yang memberikan petunjuk bahwa eksekusi pengosongan tetap bisa dilanjutkan tanpa mengganggu kegiatan pengajian, yang berkegiatan pengajian tetap dipersilakan melakukan aktivitasnya tanpa mengganggu kegiatan eksekusi pengosongan.¹² Jusurita akhirnya tetap melanjutkan aktivitas eksekusi pengosongan dengan cara mengeluarkan barang-barang milik Yuliati Masyrifah (Termohon Eksekusi) yang barang-barangnya didaftar satu per satu, barang-barang tersebut disimpan jurusita ke gudang yang disediakan Pemohon Eksekusi, selanjutnya jurusita memberitahukan kepada Yuliati Masyrifah bahwa barang-barang yang ada dalam gudang tersebut supaya diambil mulai tanggal 24 April 2018 sampai dengan tanggal 24 Juli 2018, dan apabila tidak diambil dalam waktu 3 (tiga) bulan tersebut maka apabila barang-barang tersebut hilang, rusak, dan lain sebagainya tidak menjadi tanggung jawab Pengadilan Negeri Kudus. Berikutnya, objek eksekusi berupa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 1049 seluas 161 m² dan fotokopi SHM Nomor 1050 seluas 320 terletak di Desa Tanjungkarang Kabupaten Kudus masing-masing atas nama Yusuf Setiawan (Pemohon Eksekusi) tersebut diserahkan kepada Pemohon Eksekusi dalam keadaan kosong.

C.2. Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Perlawanan terhadap Eksekusi Pengosongan yang Dilakukan Debitur

Sebagaimana telah disebutkan bahwa sebelum Pengadilan Negeri Kudus melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang Hak Tanggungan yaitu 2 (dua) bidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 1049 seluas 161 m² dan fotokopi SHM Nomor 1050 seluas 320 yang terletak di Desa Tanjungkarang Kec. Jati Kab. Kudus pada tanggal 24 April 2018, Arif Zainuddin sebagai Pelawan, dalam hal ini adalah debitur terlelang yang mengajukan gugatan perlawanan terhadap upaya eksekusi pengosongan terhadap objek lelang (objek sengketa) yang dimohonkan pemenang lelang tersebut yang perkara perlawanannya terdaftar dalam perkara nomor 25/Pdt.G/2018/PN Kds tanggal 19 April 2018. Sebagai para terlawan dalam perkara itu adalah Yusuf Setiawan selaku pemenang lelang yang juga pemohon eksekusi

¹² Perihal kejadian tersebut diterangkan oleh jurusita PN Kudus, Bpk. Agus Salim. Kejadian terkait adanya pengajian saat eksekusi pengosongan tersebut sedikitnya juga tercantum dalam Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 12/BA.Pdt.Eks/2017/PN Kds.

pengosongan dan Bank BRI Cabang Kudus, masing-masing sebagai Terlawan I dan Terlawan I.

Pengadilan Negeri Kudus tidak terpengaruh atas adanya gugatan perlawanan tersebut dan tetap melaksanakan eksekusi pengosongan sebagaimana telah dijadwalkan, di sisi lain Pengadilan Negeri Kudus pun tetap memroses perkara gugatan perlawanan tersebut sampai dengan putusan yang putusannya dibacakan pada tanggal pada 21 Agustus 2018.

Gugatan perlawanan tersebut mulai disidangkan pada tanggal 26 April 2018, dua hari setelah pelaksanaan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang. Adapun yang menjadi objek sengketa adalah objek lelangnya yaitu yaitu 2 (dua) bidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 1049 seluas 161 m² dan fotokopi SHM Nomor 1050 seluas 320 terletak di Desa Tanjungkarang Kabupaten Kudus. Adalah penting untuk memeriksa apa yang menjadi pertimbangan majelis hakim pemeriksa perkara tersebut.

Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyebutkan, bahwa perlawanan Pelawan pada pokoknya adalah, bahwa objek sengketa (objek lelang) yaitu 2 (dua) bidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 1049 seluas 161 m² dan fotokopi SHM Nomor 1050 seluas 320 terletak di Desa Tanjungkarang Kec. Jati Kab. Kudus diperoleh Terlawan I melalui lelang Hak Tanggungan yang dilakukan Terlawan II bukan melalui fiat eksekusi oleh Pengadilan Negeri Kudus, sehingga atas objek sengketa belum pernah dilakukan sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Kudus. Bahwa eksekusi yang dilakukan adalah berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau pelaksanaan dari akta autentik (*grosse akta lelang*) terhadap pihak yang kalah atau pihak yang dilelang (dalam hal ini Pelawan), bukan terhadap penyewa barang (*vide* Pasal 1033 Rv), dan oleh karenanya permohonan eksekusi oleh Terlawan I adalah merupakan permohonan yang salah alamat sehingga sudah seharusnya tidak dapat diterima atau ditolak atau setidaknya tidak dapat dilaksanakan. Sementara, sehubungan hal yang disengketakan Pelawan tersebut, Terlawan I dan Terlawan II dalam masing-masing jawabannya, serta sesuai bukti-bukti yang diajukan para pihak dalam persidangan, diketahui Terlawan II telah melakukan lelang Hak Tanggungan terhadap objek sengketa dengan pemenang lelang adalah Terlawan I, selanjutnya Terlawan I memohon eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus yang selanjutnya Ketua PN Kudus mengeluarkan Penetapan Nomor 12/Pen.Pdt.Eks/2017/PN Kds tanggal 17 April 2018 Tentang Perintah Eksekusi Pengosongan terhadap objek sengketa, dan eksekusi telah dilaksanakan tanggal 24 April 2018.

Majelis Hakim dalam pertimbangan pun menerangkan bahwa yang maksud eksekusi *parate* (*parate executie*) adalah pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan, yang mana apabila debitur cidera janji maka krediter berhak menjual objek lelang Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara dalam peraturan perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut. Dasar hukum dilaksanakannya eksekusi *parate* adalah ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas

Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan atau UUHT), dimana berdasarkan Pasal 6 UUHT tersebut ditentukan bahwa apabila debitur cidera janji maka 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. Bahwa menurut Pasal 1178 KUHPdt *juncto* Pasal 1211 KUHPdt, hak menjual tersebut adalah didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan.

Menurut Majelis Hakim, di dalam pelaksanaan eksekusinya, sesuai Penjelasan Pasal 6 UUHT tersebut ditegaskan bahwa hak Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual sendiri baru melekat apabila hal itu diperjanjikan, dan apabila tidak diperjanjikan maka harus mengacu pada Pasal 224 HIR dimana eksekusinya harus dimintakan kepada pengadilan negeri. Majelis Hakim berpendapat, dalam eksekusi parate pihak kreditur berwenang menjual objek Hak Tanggungan tanpa melalui pengadilan, hal itu timbul dikarenakan: (1) *grosse akta hipotik/credietverband* mempunyai kekuatan eksekutorial, dan (2) adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri, dimana dalam hal ini kreditur dapat menjual benda jaminan di muka umum atas dasar parate eksekusi dan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri tersebut tercantum dalam akta yang didaftarkan dalam register umum yang memiliki sifat hak kebendaan. Mengacu hal-hal tersebut di atas, bahwa menjual benda jaminan yang diikat dengan akta hipotik pertama (lihat Pasal 1178 KUHPdt) dan Hak Tanggungan pertama (lihat Pasal 6 UUHT) didasarkan pada janji yang memberikan kewenangan untuk menjual agunan melalui pelelangan. Oleh karena itu dalam hal debitur tidak bersedia menyerahkan tanah dan/atau bangunan kepada pembeli lelang, pengosongan tanah dan bangunan tersebut dapat dimintakan langsung eksekusinya kepada pengadilan negeri oleh pemenang lelang (lihat Pasal 200 ayat 11 HIR).

Selanjutnya, Majelis Hakim mempertimbangkan, berpedoman Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang merevisi Kamar Perdata tanggal 14-16 Maret 2011 pada angka XIII, Mahkamah Agung pun telah mengatur ketentuan bahwa terhadap pelelangan Hak Tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada ketua pengadilan negeri tanpa melalui gugatan.

Sesuai bukti yang diajukan Terlawan II dalam persidangan, dalam proses eksekusi parate yang dilakukan oleh Terlawan II sebagai upaya penyelesaian kredit macet sebelum melakukan lelang terhadap barang jaminan telah melalui prosedur yang telah ditetapkan yaitu telah memberikan peringatan-peringatan.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka menurut Majelis Hakim guna adanya kepastian hukum atas pelaksanaan jaminan hutang Pelawan yang telah macet tersebut maka upaya Terlawan II dengan melakukan parate eksekusi terhadap barang jaminan dimana prosedur pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang dilakukan tanpa melalui pengadilan adalah sesuai dengan ketentuan yang berlaku khususnya ketentuan Pasal 6 UUHT, dimana berdasarkan pasal tersebut diberikan hak kepada kreditur Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual

untuk menjual dan berdasarkan bukti-bukti yang ada dalam persidangan mengenai penjualan yang akan dilakukan Terlawan II atas kekuasaannya sendiri melalui lelang telah diperjanjikan, sehingga menurut Majelis Hakim tindakan Terlawan II untuk menjual lelang tanpa melalui pengadilan adalah dapat dibenarkan.

Dengan demikian, Majelis Hakim berpandangan bahwa Terlawan I yang memohon eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus, selanjutnya atas permohonan tersebut Ketua Pengadilan Negeri Kudus menerbitkan Penetapan Nomor 12/Pen.Pdt.Eks/2017/PN Kds tanggal 17 April 2018 Tentang Perintah Eksekusi Pengosongan terhadap objek sengketa, dan sesuai Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 12/BA.Pdt.Eks/2017/PN Kds tanggal 24 April 2018 eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa telah dilaksanakan pada tanggal 24 April 2018, adalah suatu rangkaian proses eksekusi pengosongan yang telah sesuai peraturan perundang-undangan, dengan demikian karena Pelawan tidak dapat membuktikan dalil perlawanannya maka seluruh dalil Pelawan harus dinyatakan ditolak seluruhnya. Oleh karena dalil perlawanan Pelawan ditolak maka seluruh petitum perlawanan harus ditolak. Karena perlawanan Pelawan ditolak seluruhnya, sedangkan Pelawan sebagai pihak yang kalah maka Pelawan harus dihukum membayar biaya perkara. Kemudian terhadap bukti-bukti para pihak selain dan selebihnya yang telah dipertimbangkan dalam putusan oleh karena tidak ada relevansinya dalam perkara ini sehingga majelis hakim tidak mempertimbangkannya. Demikianlah akhirnya gugatan perlawanan Pelawan diputus majelis hakim dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

D. PENUTUP

D.1. Kesimpulan

Dari hasil penelitian, pembahasan, dan analisa, penulis maka dapat ditarik sejumlah kesimpulan adalah sebagai berikut:

1. Kendala yang dialami pemenang lelang setelah membeli barang lelang Hak Tanggungan adalah benda yang dibelinya itu berpenghuni dan penghuninya tidak mau mengosongkan secara sukarela. Dalam permasalahan yang diteliti ini penghuninya bukanlah debitur terlelang melainkan bekas pegawai dari debitur terlelang tersebut. Akibat objek lelang berpenghuni, pemenang lelang harus memohonkan eksekusi pengosongan ke pengadilan negeri agar dapat menguasai barang lelang yang dibelinya itu. Namun begitu, debitur terlelang masih juga menghambat upaya yang dilakukan pemenang lelang yaitu melakukan gugatan perlawanan terhadap eksekusi pengosongannya, merupakan gugatan yang terpisah dari gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap proses lelangnya. Dalam penelitian ini diperoleh fakta bahwa: (a) alasan mengenai adanya hubungan sewa menyewa antara penghuni objek lelang dengan debitur/terlelang, atau alasan mengenai adanya proses banding yang diajukan debitur terlelang (para penggugat) yang menggugat proses lelangnya terhadap kreditur dan pemenang lelang, hal-hal tersebut tidak dapat menanggukkan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang yang berpenghuni; (b) bahwa pihak yang menjadi termohon eksekusi tidak harus

atas nama debitur/terlelang namun dalam penelitian ini diperoleh fakta bahwa yang menjadi termohon eksekusi adalah penghuninya; (c) dalam hal objek lelang Hak Tanggungan telah dibalik nama ke atas nama pemenang lelang maka untuk kepentingan eksekusi pengosongan pihak pengadilan negeri tidak perlu melakukan sita eksekusi; (d) adanya gugatan perlawanan terhadap penetapan ketua pengadilan negeri tentang perintah eksekusi pengosongan, gugatan perlawanan tersebut tidak dapat menjadi alasan untuk menanggukkan pelaksanaan eksekusi pengosongan.

2. Sesuai bukti-bukti dalam dalam persidangan, dalam proses eksekusi parate yang dilakukan oleh Bank BRI Cabang Kudus sebagai upaya penyelesaian kredit macet sebelum melakukan lelang terhadap barang jaminan telah melalui prosedur yang telah ditetapkan yaitu telah memberikan peringatan-peringatan. Dalam eksekusi parate, Bank BRI Cabang Kudus berwenang menjual objek jaminan Hak Tanggungan tanpa melalui pengadilan, hal itu timbul dikarenakan: (1) adanya grosse akta hipotik/credietverband mempunyai kekuatan eksekutorial, dan (2) adanya perjanjian dimana kreditur diberikan kekuasaan untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri. Oleh karena objek lelangnya berpenghuni, pengosongan tanah dan bangunan yang menjadi objek lelang tersebut dapat dimintakan langsung eksekusinya kepada pengadilan negeri oleh pemenang lelang (lihat Pasal 200 ayat 11 HIR). Walaupun dalam proses lelang atas objek lelang Hak Tanggungan terdapat gugatan perdata dalam perkara lain (yaitu gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara nomor 35/Pdt.G/2017/PN Kds dan masih dalam proses banding di Pengadilan Tinggi Jawa Tengah), Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara perlawanan nomor 25/Pdt.G/2018/PN Kds berpendapat bahwa dalam hal pemenang lelang memohonkan eksekusi pengosongan ke Ketua Pengadilan Negeri Kudus, selanjutnya atas permohonan tersebut Ketua Pengadilan Negeri Kudus menerbitkan Penetapan Nomor 12/Pen.Pdt.Eks/2017/PN Kds tanggal 17 April 2018 Tentang Perintah Eksekusi Pengosongan terhadap objek sengketa, dan sesuai Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 12/BA.Pdt.Eks/2017/PN Kds tanggal 24 April 2018 eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa telah dilaksanakan pada tanggal 24 April 2018, adalah suatu rangkaian proses eksekusi pengosongan yang telah sesuai peraturan perundang-undangan.

D.2. Saran

Dari hasil pembahasan dan analisa, penulis ingin memberikan beberapa saran yang kiranya dapat berguna dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan sebagai berikut:

1. Dalam hal adanya gugatan Perbuatan Melawan Hukum terkait proses lelang benda jaminan Hak Tanggungan, pemenang lelang dapat memedomani bahwa adanya gugatan Perbuatan Melawan Hukum dari debitur terlelang yang perkaranya sudah ada putusan dari Pengadilan Tingkat Pertama, maka setelah itu pemenang lelang harus selekasnya berupaya agar pengadilan negeri melaksanakan eksekusi

pengosongan terhadap barang lelang yang berpenghuni, sebab adanya proses banding atas gugatan Perbuatan Melawan Hukum tersebut atau adanya gugatan perlawanan lain-lainnya hal tersebut tidak dapat menjadi alasan bagi ketua pengadilan negeri untuk menanggukkan eksekusi pengosongan.

2. Hal-hal yang tercantum dalam pertimbangan hakim dalam putusan perkara perlawanan nomor 25/Pdt.G/2018/PN Kds yang status hukumnya telah berkekuatan hukum tetap, dapat menjadi pedoman bagi umum yang sedang menghadapi suatu sengketa perdata.

DAFTAR PUSTAKA

- M. Yahya Harahap, 1993, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama
- Rachmadi Usman, 2016, *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 177.
- Salim HS., 2016, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada
- Widodo Dwi Putro dkk., 2016, *Penjelasan Umum Pembeli Beritikad Baik*, Jakarta: Lembaga Kajian dan Advokasi untuk Independensi Peradilan (LeIP)
- Fatih Ghozali, 31/08/2020, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang yang Beritikad Baik*, djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-gorontalo/baca-artikel/13352/Perlindungan-Hukum-Terhadap-Pembeli-Lelang-yang-Beritikad-Baik.html, diakses pada 12/09/2021
- Herzien Inlandsch Reglement (HIR)
- Kitap Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt)
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013
- Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir diubah dengan Staatsblad 1941:3)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT)
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1068 K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009
- Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 35/Pdt.G/2017/PN Kds tanggal 6 Maret 2018
- Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 214/Pdt/2018/PT SMG tanggal 3 Juli 2018
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1960 K/Pdt/2019 tanggal 26 Agustus 2019
- Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan
- Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan
- Akta Perjanjian Kredit Nomor 77 tanggal 26 April 2011, Notaris/PPAT Latifa Katiri, S.H.
- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 251/2010 tanggal 7 Juli 2010
- Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 12/BA.Pdt.Eks/2018/PN Kds
- Grosse Risalah Lelang Nomor 1719/2016 tanggal 29 September 2016
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1049 Desa Tanjungkarang Kecamatan Jati Kabupaten Kudus
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1050 Desa Tanjungkarang Kecamatan Jati Kabupaten Kudus
- Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1848/2010 tanggal 7 Juli 2010
- Surat dari kuasa Yusuf Setiawan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus, 1 November 2017
- Surat dari kuasa Yusuf Setiawan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus, 9 Januari 2018
- Surat dari kuasa Yusuf Setiawan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus, 22 Maret 2018
- Surat pengaduan dari kuasa Yusuf Setiawan kepada Ketua Mahkamah Agung RI, 27 Maret 2018

- Surat pengaduan dari kuasa Yusuf Setiawan kepada Kepala Badan Pengawas Mahkamah Agung RI, 27 Maret 2018
- Surat pengaduan dari kuasa Yusuf Setiawan kepada Dirjen Badan Peradilan Mahkamah Agung RI, 27 Maret 2018
- Surat pengaduan dari kuasa Yusuf Setiawan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, 17 Maret 2018
- Surat pengaduan dari kuasa Yusuf Setiawan kepada Hakim Pengawas Eksekusi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, 17 Maret 2018
- Surat undangan dari Ketua PN Kudus ditujukan kepada kuasa Yusuf Setiawan nomor W12-U8/647/Pdt.04.01/IV/2018 tanggal 5 April 2018 Perihal Eksekusi Perkara
- Penetapan Nomor 12/Pen.Pdt.Eks/2017/PN Kds tanggal 17 April 2018 Tentang Perintah Eksekusi Pengosongan
- Ketua Pengadilan Negeri Kudus nomor W12-U8/698/PDT.04.01/IV/2018 tanggal 17 April 2018 ditujukan kepada kuasa Yusuf Setiawan
- Surat Yuliati Masyrifah tanggal 18 April 2018 ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus
- Surat Jawaban Ketua Pengadilan Negeri Kudus tanggal 18 April 2018 ditujukan kepada Yuliati Masyrifah
- Surat Yuliati Masyrifah tanggal 23 April 2018 ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus
- Surat Jawaban Ketua Pengadilan Negeri Kudus nomor W12-U8/731/Pdt.04.01/IV/2018 tanggal 24 April 2021 ditujukan kepada Yuliati Masyrifah
- Surat Kepala Badan Pengawasan Mahkamah Agung Nomor 354/BP/DLG/5/2018 tanggal 16 Mei 2018 ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus
- Surat Direktur Pembinaan Tenaga Teknis Peradilan Umum atas nama Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum Nomor 837/DJU2/HK.00.1/7/2018 tanggal 3 Juli 2018 ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus
- Surat Ketua Pengadilan Negeri Nomor W12.U8/898/Pdt.04.01/VI/2018 tanggal 4 Juli 2018 ditujukan kepada Kepala Badan Pengawasan Mahkamah Agung RI
- Surat Ketua Pengadilan Negeri Kudus Nomor W12.U8/1032/Pdt.04.01/VII/2018 tanggal 9 Juli 2018 ditujukan kepada Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum Mahkamah Agung RI