

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Hasil Penelitian

##### 1. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Unr

Pengadilan Negeri Ungaran telah memutus perkara gugatan Nomor: 23/Pdt.G/2017/PN Unr pada tanggal 21 Februari 2017.

##### a. Identitas dan Kedudukan Pihak

Mudrikah, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat: di Jalan Tentara Pelajar Nomor 57 RT 002 RW 001 Kelurahan Gedang Anak, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang. Selanjutnya disebut sebagai Penggugat.

Lawan:

- 1) PT Bank Perkreditan Rakyat Pasar Boja, berkedudukan tinggal di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 176 A Kota Semarang. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I.
- 2) Kementerian Keuangan Negara *cq.* Kanwil Dirjen Kekayaan Negara Jateng dan Daerah Istimewa Yogyakarta *cq.* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, yang beralamat di Jl. Imam Bonjol No. 1 D GKN II Lt. 4 Semarang. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II.
- 3) Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia *cq.* Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

Propinsi Jawa Tengah *cq.* Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang yang beralamat di Jalan Gatot Subroto Nomor 18 Ungaran, Kabupaten Semarang. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat III.

**b. Duduk Perkara**

Awal perkara Mudrikah mengajukan permohonan kredit kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat Pasar Boja pada tanggal 25 April 2013 sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Kenyataannya dikarenakan Mudrikah tidak dapat membayar hutangnya sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan di dalam perjanjian, PT. Bank Perkreditan Rakyat Pasar Boja memberikan Surat Somasi Lelang Nomor: 186/rem&lit/bpr/x/2015 tanggal 15 Oktober 2015. PT. Bank Perkreditan Rakyat Pasar Boja melelang obyek sengketa berupa tanah dan bangunan milik penggugat (Mudrikah) untuk melunasi hutang nasabahnya. Pada bulan Juni 2016, lelang tersebut dilaksanakan oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Pasar Boja yang dibantu oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang yang dilaksanakan pada tanggal 22 Juni 2016 bertempat di kantor KPKNL Semarang dengan jenis lelang berupa lelang umum dan dibeli oleh tergugat IV (Johannes Handoyo) seharga kurang lebih Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan pemenang lelang tersebut tertulis dalam kutipan risalah lelang Nomor: 419/2016 tanggal 22 Juni 2016 yang diterbitkan oleh tergugat 2 (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang).

Tuntutan penggugat pada pokoknya:

- 1) Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah beserta bangunan obyek sengketa.
- 2) Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan Hukum dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan atas tanah beserta bangunan obyek sengketa.
- 3) Menyatakan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat II adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya.
- 4) Menghukum Tergugat III tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini.
- 5) Menghukum Tergugat III untuk mengembalikan kepemilikan obyek sengketa menjadi seperti semula yaitu atas nama Penggugat.
- 6) Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV untuk secara tanggung renteng membayar kerugian materiil pada penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu Milyar rupiah), dan kerugian secara imateriil sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Dalam eksepsi dijelaskan bahwa:

- 1) Penggugat dalam posita gugatannya tidak menjelaskan sebagai suatu peristiwa terdapat keadaan wanprestasi yang telah dilakukan oleh subyek hukum yaitu Ny. Mudrikah *in casu*.
- 2) Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah *Peremptoria*, antara Penggugat dengan Tergugat I. Hubungan hukum dimaksud

adalah dalam hal perikatan Hutang Piutang antara Tergugat I *in casu* PT. BPR Pasar Boja berkedudukan di Kabupaten Kendal dengan Penggugat yang telah hapus sejak dilunaskannya fasilitas kredit Penggugat melalui Lelang Hak Tanggungan tertanggal 23 Maret 2016 dengan perantaraan Kementerian Keuangan Republik Indonesia *cq.* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara *cq.* Kantor Wilayah Jawa Tengah dan D.I Yogyakarta *cq.* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang *in casu* Tergugat I terhadap jaminan kebendaan Penggugat sebagaimana tersebut dalam SHM No. 3066.

- 3) Bahwa permohonan pinjaman kredit dari Pihak Penggugat disetujui oleh Tergugat I dengan penegasan surat nomor: 74/BPR-PB/KDRT CAB/IV/2013 tertanggal 25 April 2013 klausulnya dapat disetujui oleh Tergugat I.
- 4) Bahwa Tergugat 1 mengakui, Penggugat telah membayar kewajiban jenis produk pinjaman (Kredit Berjangka) yang ditawarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor: 643 tertanggal 25 April 2013.
- 5) Bahwa Penggugat pada saat Jatuh Tempo yaitu tanggal 25 Oktober 2013 diwajibkan untuk mengembalikan Pokok Pinjaman sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sebagaimana telah ditentukan dalam Perjanjian Kredit Nomor: 643 tertanggal 25 April 2013, dan oleh karenanya menurut hukum Penggugat telah

Cidera Janji/Wanprestasi dan terhadap kondisi tersebut. sehingga Tergugat I memberikan surat peringatan III pada tanggal 28 Oktober 2013, namun Penggugat tetap tidak dapat memenuhi kewajiban untuk melunasi pinjaman/hutangnya.

- 6) Bahwa Tanggal 29 Oktober 2013 Tergugat I memberikan kembali surat peringatan Pemasangan Plang dengan Nomor: 947/BPR-PB/Cab/X/09.13, namun Penggugat juga tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan seluruh kewajibannya baik dengan cara pembayaran-pembayaran sebagian terlebih *posting*/dibukukan ke dalam unsur pokok kredit/baki debit maupun dengan cara sekaligus seketika yang intinya bahwa Tergugat I bersedia dan membuka diri agar secara kekeluargaan (*compromized settlement*) Penggugat segera melakukan pembayaran kewajiban pinjaman atau hutang kepada Tergugat I, namun penawaran dari Tergugat I tidak pernah diindahkan oleh Penggugat.
- 7) Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Dalil ke-7 (tujuh) *posita* Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I tidak pernah memberikan rincian kepada Penggugat berapa rincian berapa sebenarnya hutang Tergugat I yang belum terselesaikan pada saat terjadinya akad Kredit.
- 8) Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas *posita* Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Penggugat memiliki itikad baik,

dengan membayar hutang kepada Tergugat I sebesar tanggal 31 Maret 2016.

- 9) Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas *posito* Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I melakukan lelang melalui Tergugat II hanya dijual di bawah hak tanggungan, yaitu sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Permohonan Lelang Hak Tanggungan Tergugat I kepada Tergugat II terhadap Jaminan Kebendaan Penggugat merujuk kepada Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Penentuan besarnya limit lelang merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari Tergugat I selaku pihak penjual, sesuai dengan bunyi dari Pasal 35 ayat (2) peraturan dimaksud sebagai berikut “Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang”.
- 10) Bahwa semua pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan tersebut di atas telah memenuhi klausula Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor: 90/2013 tertanggal 15 Mei 2013.
- 11) Tergugat I telah mengirimkan surat-surat peringatan kepada Penggugat masing-masing dalam rentang waktu 5 September 2013 sampai dengan Maret 2016 sebelum dilaksanakan Lelang Hak Tanggungan.
- 12) Meskipun kesemua surat-surat yang menegaskan keadaan wanprestasi sudah dikirimkan kepada Debitur *in casu* Penggugat,

ternyata Penggugat tetap tidak dapat memenuhi kewajiban untuk melunasi pinjaman/hutangnya (membayar/mengembalikan berdasar Perjanjian Kredit Nomor: 643 tertanggal 25 April 2013 yang telah ditandatangani, yaitu dengan membayar/mengembalikan Pokok Pinjaman sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) secara sekaligus dan seketika sesuai dengan Jatuh Tempo pinjaman yaitu pada tanggal 25 Oktober 2013.

**c. Pertimbangan Hukum**

Perbuatan Melawan Hukum (*onrechsmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgelijk Wetboek (BW), dalam Buku III BW, pada bagian Perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang yang berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

1) Tentang Wanprestasi

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum, Majelis Hakim berpendapat penggugat yang tidak membayar kewajiban melunasi utang kepada tergugat 1 adalah perbuatan wanprestasi.

2) Tentang Pelaksanaan Lelang

Pihak penggugat justru telah wanprestasi dan lelang yang dilakukan oleh tergugat II adalah sah.

Lelang yang dilakukan oleh tergugat II adalah sah, maka tindakan tergugat III yang membalikkan nama Sertifikat Obyek sengketa dari Penggugat menjadi Tergugat IV sebagaimana dalam bukti T.III-1/ atau Bukti Tergugat IV T.IV-3 (Sertifikat Hak Milik Nomor: 3066/Gedanganak dengan luas 309 m<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama Johannes Handoyo), perbuatan Tergugat III adalah sesuai dengan prosedur yang benar dan bukan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Tergugat IV adalah pembeli dalam lelang yang dilakukan oleh Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat tidak ada bukti yang mengindikasikan adanya perbuatan melawan hukum dalam merekayasa lelang atau tindakan lainnya. Dengan demikian Tergugat IV adalah pembeli yang beritikad baik.

**d. Amar Putusan**

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Menurut rencana penulis akan melakukan wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Ungaran namun oleh Ketua Pengadilan Negeri Ungaran wawancara dialihkan dengan panitera yaitu Bapak Hendra Yuristiawan, S.H., M.H bahwa kasus yang sering terjadi di Pengadilan Negeri Ungaran adalah perbuatan melawan hukum terhadap lelang obyek hak tanggungan yaitu pihak termohon eksekusi lelang hak tanggungan melakukan gugatan lelang eksekusi objek hak tanggungan tersebut dengan alasan terdapat perbuatan melawan hukum. Pihak debitur meminjam uang atau kredit ke bank dengan jaminan rumah dan atau tanah, kemudian selama proses



pelunasan pihak debitur tidak mampu membayar kreditnya sehingga terjadi tunggakan kredit. Pihak bank melakukan lelang tanah dan atau rumah yang dijadikan sebagai tanggungan. Pihak debitur tidak terima dengan proses lelang tersebut dengan melakukan gugatan perlawanan hukum atas proses lelang yang dilakukan oleh kreditur. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan PMK Nomor: 106/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013 lelang hak tanggungan dilakukan dengan eksekusi lelang. Obyek hak tanggungan berupa tanah dan atau rumah. Itu kalau tanah dan rumah dijadikan sebagai objek tanggungan atau jaminan pinjaman kredit ke bank.<sup>86</sup>

## **2. Putusan Nomor 93/Pdt.G/2017/PN Unr**

Pengadilan Negeri Ungaran telah memutus perkara perlawanan Nomor: 93/Pdt.G/2017/PN Unr pada tanggal 19 September 2017.

### **a. Identitas dan Kedudukan Pihak**

Yunus Adi Nugraha, Tempat/tanggal Lahir Semarang, 19 Juni 1984, Alamat Kupang Lor RT 07/RW 03 Kupang Kecamatan Ambarawa, Kabupaten Semarang, Agama Islam, Status Perkawinan Belum Kawin, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Warga Negara Indonesia, NIK 3322101906840003.

Rachmat, Tempat/tanggal Lahir Kab. Semarang, 26 Juli 1949, Alamat Kupang Lor RT 07/RW 03 Kupang Kecamatan Ambarawa,

---

<sup>86</sup> Wawancara dengan Bapak Hendra Yuristiawan, S.H, M.H Panitera Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal 5 Desember 2018.

Kabupaten Semarang, Agama Islam, Status Perkawinan Kawin, Pekerjaan Pensiunan, Kewarganegaraan Warga Negara Indonesia, NIK 3322102607490001. Selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat.

Lawan:

- 1) PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Ungaran, Alamat kantor Jalan Jendral Gatot Subroto No. 75 Ungaran, Kabupaten Semarang, phone (024) 6921075. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I.
- b) Kementerian Keuangan R.I di Jakarta *cq.* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, Alamat kantor: Jalan Imam Bonjol 1D GK II Semarang. Untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II.

**b. Duduk Perkara**

Awal perkara Yunus Adi Nugraha (Penggugat I) tercatat sebagai debitur PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Ungaran. Yunus Adi Nugraha mendapatkan pinjaman sebagaimana plafon sebesar No. Rek. 032701501202159 Rp. 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta) dan No. Rek. 032701014061107 Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah). Sebagian hutang pokok penggugat telah diangsur maka Penggugat masih mempunyai tunggakan hutang kepada Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Ungaran) sebesar Rp. 1.650.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah). Karena faktor ekonomi

yang mengalami kebangkrutan (Penggugat kena tipu relasi usaha) hutang pokok sebesar Rp. 1.650.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah), Penggugat belum bisa melunasinya. Dampak kemacetan angsuran tersebut Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Ungaran) melakukan lelang atas tanah Objek Sengketa ke Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang) tanggal 04 Agustus 2017. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Ungaran melelang obyek sengketa berupa tanah dan bangunan milik Penggugat (Yunus Adi Nugraha) untuk melunasi hutang nasabahnya. Pada bulan 04 Agustus 2017, lelang tersebut dilaksanakan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Ungaran yang dibantu oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang bertempat di kantor KPKNL Semarang dan dibeli oleh Pemenang lelang (mengaku bernama Lia) seharga Rp. 1.650.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah). Objek Sengketa oleh Tergugat I diajukan lelang ke Tergugat II dengan nilai limit sebesar Rp. 1.650.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) diyakini oleh penggugat terlalu murah karena harga umum untuk Objek Sengketa ditaksir bernilai Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) sehingga penggugat merasa tidak ada unsur keadilan.

Dengan telah terjualnya Objek Sengketa secara lelang tanpa memberi informasi pemenang lelang secara sah yang diterima oleh

Penggugat 1, maka perbuatan Tergugat I dengan menjual Objek Sengketa menurut penggugat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sebagai debitur.

Tuntutan penggugat antara lain:

- 1) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Objek Sengketa, yaitu tanah pekarangan yang di atasnya telah berdiri bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik 450 atas nama Rachmat luas tanah 225 m<sup>2</sup> yang terletak di Kupang Kecamatan Ambarawa Kabupaten Semarang.
- 2) Menghukum kepada Penggugat untuk membayar kekurangan hutang pinjaman sebesar Rp. 1.650.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I atau pemenang lelang yang sah.
- 3) Menyatakan menurut hukum Perbuatan Tergugat I melakukan penjualan lelang Objek Sengketa dengan harga jauh di bawah harga normal dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat.
- 4) Menyatakan menurut hukum lelang atas Objek Sengketa yang terjadi pada hari Jum'at, tanggal 4 Agustus 2017, yang dilaksanakan oleh Tergugat II serta risalah Lelang Hak Tanggungan atas Objek Sengketa sebagai objek lelang adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum serta tidak mempunyai kekuatan untuk berlaku.

- 5) Menghukum kepada Turut Tergugat untuk menghentikan segala proses peralihan hak atas pembebanan apapun terhadap Objek Sengketa sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).

#### **c. Pertimbangan Hukum**

Majelis Hakim melakukan mediasi dengan menunjuk Makmur Pakpahan, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Ungaran sebagai mediator. Pada tanggal 21 Desember 2017 berdasarkan laporan mediator didapatkan hasil bahwa mediasi tidak berhasil/tidak dapat dilaksanakan disebabkan para Penggugat beritikad tidak baik dalam proses mediasi karena tidak hadir setelah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut dalam pertemuan mediasi tanpa alasan sah berdasarkan relaas panggilan untuk mediasi ke-1 Rabu tanggal 29 November 2017 dan mediasi ke-2 Kamis tanggal 21 Desember 2017.

#### **d. Amar Putusan**

- 1) Para Penggugat tidak beritikad baik dalam mediasi.
- 2) Gugatan para Penggugat tidak dapat diterima.

Alasan kenapa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ungaran yang menyidangkan perkara ini tidak mendasarkan putusannya pada ketidakhadiran Penggugat dengan menyatakan gugatan gugur, tetapi mendasarkan pada itikad baik Penggugat dalam proses mediasi. Penulis mencoba melakukan wawancara dengan Majelis Hakim Pengadilan Negeri

Ungaran yang menyinggung perkara ini namun Majelis Hakim tidak bersedia dilakukan wawancara.

### **3. Putusan Nomor 110/Pdt.G/2017/PN Unr**

Pengadilan Negeri Ungaran telah memutus perkara gugatan Nomor: 110/Pdt.G/2017/PN Unr pada tanggal 18 Oktober 2017.

#### **a. Identitas dan Kedudukan Pihak**

Joko Sumpeno SE., MM., tempat/tanggal lahir: Kabupaten Semarang, 11 Mei 1968, Jenis Kelamin: Laki-laki, Agama: Islam, Kewarganegaraan: Indonesia, berkedudukan di Kintelan Kidul RT. 01 RW. 02, Kelurahan Candirejo, Kecamatan Tuntang, Kabupaten Semarang, yang bertindak dalam kedudukannya selaku Ketua Pengurus Koperasi Simpan Pinjam "GRADISKA" berkedudukan di Jalan Mertokusumo Kelurahan Candirejo, Kecamatan Tuntang, Kabupaten Semarang, Berdasarkan Akta Pendirian Koperasi Gradiska Nomor: 247/BH/KDK.11.1/188.4/II/2002 tanggal 12-02-2002 dan Salinan Akta Perubahan Anggaran Dasar Koperasi Simpan Pinjam (KSP) GRADISKA tanggal 8 Juli 2008 Nomor 3; selanjutnya disebut sebagai Penggugat.

Lawan:

- 1) Direktur PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, dengan alamat Jalan Jenderal Sudirman 1 – Jakarta *cq.* PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., Regional Remedial & Recovery Semarang, dengan alamat

Jalan Pandanaran Nomor 88 Semarang 50134 cq. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., Sentra Kredit Kecil Semarang Jalan Letjen MT Haryono No. 16 Semarang 50122 yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat I.

- 2) Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Semarang, kedudukan di Gedung Keuangan Negara Semarang II Lantai 4 Jalan Imam Bonjol No. 1D Semarang 50173, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat II. Selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat.

**b. Duduk Perkara**

Awal perkara Joko Sumpeno, SE., MM. (Penggugat) mengadakan perjanjian kredit dengan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., Regional Remedial & Recovery Semarang pada tahun 2009 hingga tahun 2016 sebesar Rp. 11.300.000.000,- (sebelas milyar tiga ratus juta rupiah). Penggugat telah mengangsur pokok dan bunga kepada tergugat kurang lebih sejumlah Rp. 12.084.058.300,- (dua belas milyar delapan puluh empat juta lima puluh delapan ribu tiga ratus rupiah). Perkiraan nilai jual agunan saat ini atas tanah dan bangunan senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) atau setara 3 kali lipat sisa Plafond Kredit dari tergugat 1. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., Regional Remedial & Recovery Semarang melelang obyek sengketa berupa tanah dan bangunan milik Penggugat (Joko Sumpeno, SE., MM.) untuk melunasi hutang nasabahnya. Lelang tersebut

dilaksanakan oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., Regional Remedial & Recovery Semarang yang dibantu oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang bertempat di kantor KPKNL Semarang. Penggugat sebagai pemilik barang tidak dilibatkan dalam menentukan nilai limit lelang dan keberatan atas pelaksanaan lelang yang sudah dan akan dilaksanakan oleh Tergugat sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum

Tuntutan penggugat antara lain:

- 1) Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II terbukti meyakinkan bersalah melakukan perbuatan melawan hukum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah .
- 2) Memerintahkan Tergugat II untuk membatalkan pelaksanaan lelang atas seluruh jaminan kredit KSP GRADISKA.
- 3) Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian Penggugat sebesar Rp. 5.784.058.300,- (lima milyar tujuh ratus delapan puluh empat juta lima pulh delapan ribu tiga ratus).

Eksepsi perkara ini antara lain:

- 1) Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
- 2) Di dalam gugatannya, Penggugat secara terang atas pengakuannya sendiri memiliki hubungan hukum dengan Tergugat



I dalam pemberian fasilitas kredit kepada KSP GRADISKA dimana Penggugat merupakan Ketua Pengurus KSP GRADISKA.

- 3) Adapun fasilitas kredit yang diberikan mulai sejak tahun 2005 hingga yang terakhir adalah sebagaimana didudukkan dalam Perjanjian Restrukturisasi Kredit.
- 4) Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit *a quo*, sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam positanya telah menyerahkan barang jaminan aset tanah dan bangunan kepada Tergugat I.
- 5) Bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan awal asas *pacta sunt servanda* sebagaimana maksud dalam Pasal 1338 bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:
  - a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
  - b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
  - c) Suatu hal tertentu.
  - d) Suatu sebab yang halal.

Perjanjian Kredit *a quo* antara Penggugat dan Tergugat I telah memenuhi seluruh syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana disebut pada Pasal 1320 KUHPerdata dimana dalil Penggugat mengenai Perjanjian Kredit telah dapat dibuktikan sehingga, makna 1338 KUHPerdata adalah bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

Tindakan penggugat yang telah menunggak pembayaran fasilitas kredit yang telah diberikan, tidak ada langkah penyelesaian nyata, dan bahkan mengajukan gugatan kepada Tergugat I dengan maksud untuk membatalkan lelang justru membuktikan “itikad tidak baik” penggugat yang sangat merugikan Tergugat I.

- 6) Bahwa Penggugat di dalam posita gugatannya telah mengakui wanprestasi atas kewajibannya kepada Tergugat I dengan tidak dapat membayar angsurannya sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Kredit *a quo*.
- 7) Bahwa perlu Tergugat I sampaikan bahwa Penggugat telah menunggak kewajiban pembayaran kreditnya ke golongan Macet sejak November 2016, hal mana telah cukup lama sehingga sangat merugikan restrukturisasi kredit tapi tidak digunakan secara baik oleh Penggugat.
- 8) Berdasarkan hal tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa Penggugat tidak memiliki iktikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya pada Tergugat I dimana telah diberikan kesempatan namun maksud baik dari Tergugat I tidak digunakan oleh penggugat. Bahwa tergugat I dapat membuktikan penggugat telah wanprestasi terhadap perjanjian kredit *a quo* sehingga menimbulkan hak kepada tergugat I untuk melakukan penyelesaian kredit salah satunya dengan melakukan lelang melalui Tergugat II.

- 9) Bahwa di dalam perjalanan kreditnya, fasilitas kredit yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat telah menunggak pembayaran sebagaimana diakui sendiri dalam gugatan Penggugat. Oleh karena terbukti dengan munculnya tunggakan-tunggakan tersebut posisi kredit Penggugat bergeser pada posisi kolektibilitas Macet pada November 2016.
- 10) Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat I yang menyatakan bahwa seakan-akan Penggugat tidak pernah mengerti kosekuensi.
- 11) Bahwa upaya yang dilakukan Tergugat I terkait obyek Hak dari wanprestasi yang dilakukannya terbukti dengan berulang kali Tergugat mengirimkan surat teguran untuk segera menyelesaikan Kewajibannya.
- 12) Bahwa Lelang Obyek Hak Tanggungan yang akan dilakukan oleh Tergugat I berdasar hukum kepada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
- 13) Bahwa tindakan Penggugat yang telah menunggak pembayaran fasilitas kredit yang telah diberikan, tidak ada langkah penyelesaian nyata, dan bahkan mengajukan gugatan kepada Tergugat I dengan maksud untuk menunda/membatalkan lelang justru membuktikan “itikad tidak baik” Penggugat selaku Debitur yang sangat merugikan Tergugat.
- 14) Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatannya yang menyatakan lelang yang dilakukan adalah

perbuatan melawan hukum sehingga harus dibatalkan *quod non*. Bahwa sesuatu yang dilakukan oleh Tergugat I dalam rangka upaya penyelesaian kewajiban Penggugat pada Tergugat I adalah sah dan telah berdasar pada aturan hukum yang jelas. Bahwa obyek jaminan yang dilelang telah diikat sempurna sesuai dengan prosedur hukum yaitu dengan Hak Tanggungan. Bahwa demikian posita dalam gugatan harus ditolak atau setidaknya dikesampingkan.

15) Bahwa dalam gugatannya menyebutkan bahwa Tergugat I dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena melanggar prosedur lelang sebagaimana ketentuan PMK Lelang Nomor: 93/PMK.06/2010 adalah dalil yang sesat dan keliru.

16) Bahwa ketentuan mengenai petunjuk pelaksanaan lelang telah diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 sejak tanggal 22 Februari 2016 tidak berlaku lagi dan diganti dengan PMK RI Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 270.

17) PMK RI Nomor: 27/PMK.06/2016 mengatur dalam Pasal 43 bahwa setiap lelang ditetapkan nilai limit dan penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual.

**c. Pertimbangan Hukum**

Menurut Peraturan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda yang Berkaitan dengan Tanah Pasal 20 Ayat (3) bertentangan dengan Pasal 35 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 93/PMK.06/2010 atau ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia yang berlaku maka Penggugat merasa dirugikan sehingga mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Ungaran. Tentang Perjanjian Kredit dan segala akibatnya, para pihak memilih tempat kedudukan yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang.

Oleh karena eksepsi Tergugat I mengenai kewenangan mengadili (kompetensi relatif) terhadap Pengadilan Negeri Ungaran maka berdasarkan, ketentuan dalam Pasal 125 ayat (2) HIR, yang pada pokoknya berbunyi:

“Jika Tergugat menjawab menurut Pasal 121 HIR, mengajukan tangkisan mengenai ketidak wenangan Pengadilan Negeri tersebut (Eksepsi), maka Pengadilan akan memutuskan tentang eksepsi tersebut setelah mendengar Penggugat; Jika tulisan itu ditolak,

Pengadilan Negeri dapat memberi putusan mengenai pokok perkara”.

Eksepsi Kewenangan Mengadili Secara Relatif (Eksepsi Kompetensi Relatif) harus diajukan bersamaan pada saat mengajukan Jawaban pertama terhadap materi pokok perkara, apabila syarat pengajuan tersebut tidak dipenuhi, maka Eksepsi Kompetensi Relatif yang diajukan oleh Tergugat adalah gugur dan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut. Atas Gugatan Penggugat, telah dilakukan proses Mediasi antara Penggugat dan Tergugat, dan setelah Mediasi dinyatakan gagal oleh Mediator, maka Penggugat diberikan kesempatan untuk membacakan Gugatannya, dan setelah dibacakan, Penggugat menyatakan tetap pada Gugatannya, kemudian atas kesempatan yang diberikan untuk pertama kali kepada Tergugat I, Tergugat I menyampaikan Jawaban materi pokok perkara (*ver weer ten principale*) dan sekaligus secara bersamaan Tergugat I juga menyampaikan Eksepsi yaitu Eksepsi Kewenangan Mengadili Secara Relatif (Eksepsi Kompetensi Relatif).

Dengan demikian Eksepsi Kewenangan Mengadili Secara Relatif (Eksepsi Kompetensi Relatif) oleh Tergugat I diajukan pada saat yang tepat menurut hukum, yang pada pokoknya Tergugat I menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Ungaran tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan Penggugat. Pasal 136 HIR mengatur mengenai

eksepsi tidak berwenangnya Hakim untuk memeriksa gugatan (*exemptie van onbevoegdheid van de rechter/exception of incompetence of the judge*), baik mengenai kompetensi relatif (*relatief competentie/distribution of authority*) maupun kompetensi absolut (*absolute competentie/attribution of authority*), maka Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut.

**d. Amar Putusan**

- 1) Mengabulkan eksepsi Tergugat.
- 2) Pengadilan Negeri Ungaran tidak berwenang mengadili perkara ini.

Menurut Panitera Pengadilan Negeri Ungaran yaitu Bapak Hendra Yuristiawan, S.H., M.H bahwa untuk perkara gugatan yang mengabulkan eksepsi tergugat, dasar hukumnya adalah Pasal 118 ayat (4) HIR dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan. Untuk perkara gugatan yang ditolak, dasar hukumnya yaitu Pasal 22 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang prosedur mediasi di Pengadilan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan. Untuk perkara gugatan yang tidak dapat diterima, dasar hukumnya yaitu ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini. Setiap gugatan terhadap lelang eksekusi memiliki duduk perkara dan pokok perkara yang berbeda dan proses persidangan yang tentunya berbeda pula

dasar hukum pengambilan keputusannya.<sup>87</sup> Menurut Pejabat Lelang KPKNL Kota Semarang, selama ini kasus lelang eksekusi yang dilakukan di KPKNL Kota Semarang bahwa gugatan hukum atas lelang eksekusi jarang dikabulkan oleh Majelis Hakim.<sup>88</sup>

## B. Pembahasan

### 1. Alasan gugatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan di Pengadilan Negeri Ungaran

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.<sup>89</sup> Dalam pelaksanaan lelang eksekusi, potensi gugatan sangat tinggi. Sebagian besar gugatan adalah lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang sebagian besar karena Perbuatan Melawan Hukum (PMH).<sup>90</sup>

Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor: 23/Pdt.G/2017/PN Unr, putusan Nomor: 93/Pdt.G/2017/PN Unr, dan putusan Nomor: 110/Pdt.G/2017/PN Unr adalah lelang Hak Tanggungan dengan titel eksekutorial, yaitu apabila debitur atau pihak yang berpiutang pada kreditur melakukan wanprestasi, maka kreditur pemegang hak tanggungan dapat

---

<sup>87</sup> Wawancara kepada Bapak Hendra Yuristiawan, S.H, M.H Panitera Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal 5 Desember 2018.

<sup>88</sup> Wawancara kepada Pegawai Lelang KPNL Kota Semarang pada tanggal 11 Maret 2019.

<sup>89</sup> Alvin Dhady Rajawali Perkasa, *Op. Cit*, hal. 3.

<sup>90</sup> Abdul Khalim, *Op.Cit.*,hal. 1.



mengeksekusi hak tanggungan tersebut secara langsung tanpa ada putusan dari pengadilan.<sup>91</sup> Hal ini sah secara hukum, karena irah-irah berupa titel eksekutorial pada perjanjian Hak Tanggungan yang berbunyi, “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, seperti yang diatur pada Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan.<sup>92</sup>

Pelaksanaan lelang eksekusi pada dasarnya menganut prinsip dasar yang sama, yaitu untuk mencairkan sejumlah tagihan kreditur atas debitur yang ingkar janji (wanprestasi).<sup>93</sup> Dalam hal penyelesaian kredit macet melalui Pengadilan Negeri karena adanya perkara gugatan, maka pelelangan dilakukan sebagai pelaksanaan putusan Hakim dalam perkara perdata yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkraacht*), sebagaimana ketentuan Pasal 195 HIR dan Pasal 206 RBG. Apabila pelaksanaan putusan telah sampai pada tahap pelaksanaan lelang, umumnya tidak dapat lagi dihentikan dengan perlawanan debitur, melainkan harus melalui gugatan.

Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menjelaskan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Dalam praktiknya para pihak yang merasa dirugikan tetap boleh melakukan upaya hukum berupa mengajukan gugatan ke pengadilan. Hal ini berdasarkan pada Pasal 118 HIR dan Pasal 142 Rbg dikatakan bahwa

---

<sup>91</sup> Vera Ayu Riandini, *Op. Cit.*, hal. 6.

<sup>92</sup> Mentari Putri, 2019, *Pelaksanaan Putusan Pengadilan No.3/Pdt.Sus\_Bpsk/2017/Pn Swl Tentang Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Pt.Bank Rakyat Indonesia*. Diploma thesis, Universitas Andalas.

<sup>93</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal.373.

siapa saja yang hak pribadinya dilanggar oleh orang lain, sehingga mendatangkan kerugian, maka ia dapat melakukan tindakan hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan.<sup>94</sup> Dalam hasil wawancara dengan Panitera di Pengadilan Negeri Ungaran Semarang, yaitu Hendra Yuristiawan, S.H., M.H, beliau mengatakan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan dan Obyek Sengketa dapat dibatalkan oleh Pengadilan. Dalam prosesnya tergantung dengan isi dari gugatan Penggugat yang nantinya akan dipertimbangkan kembali oleh majelis hakim, apakah gugatan dapat diterima atau ditolak.<sup>95</sup> Untuk sementara lelang dianggap sah selama belum ada gugatan baru dan sewaktu-waktu ada upaya pembatalan gugatan. Alasan-alasan Penggugat mengajukan gugatan pembatalan lelang yaitu:

**a. Putusan Nomor: 23/Pdt.G/2017/PN Unr**

Pada putusan Nomor: 23/Pdt.G/2017/PN Unr, putusan Nomor: 93/Pdt.G/2017/PN Unr, dan putusan Nomor: 110/Pdt.G/2017/PN Unr, kreditur melakukan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan/obyek sengketa. Upaya hukum yang dilakukan Penggugat sebagai debitur adalah menggunakan upaya hukum gugatan. Debitur mengajukan gugatan bukan perlawanan karena proses lelang atau eksekusi sudah selesai, penjual tidak langsung sebagai pemilik barang, tetapi dilakukan oleh karena adanya kuasa undang-undang dalam hal ini Pengadilan Negeri atau KPKNL, atau bank kreditur. Kuasa tersebut diberikan

---

<sup>94</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hal. 51.

<sup>95</sup> Wawancara kepada Bapak Hendra Yuristiawan, S.H, M.H Panitera Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal 5 Desember 2018.

berdasarkan Undang-undang, bukan berdasarkan kesukarelaan penggugat. Oleh karena itu penjualan lelang bukan kesukarelaan debitur, sehingga seringkali timbul gugatan dari pemilik barang yaitu debitur pemilik barang. Hukum hanya memungkinkan pihak- yang dirugikan haknya dengan adanya lelang eksekusi ~~perbuatan jual beli lelang~~ yang dilaksanakan melalui kantor lelang, dapat mempertahankan hak/kepentingannya dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, dengan harapan pengadilan akan memberikan hukum atas sengketa yang dihadapinya.<sup>96</sup> Gugatan merupakan suatu perkara yang mengandung sengketa atau konflik antara pihak-pihak yang menuntut pemutusan dan penyelesaian pengadilan.<sup>97</sup> Pihak penggugat adalah orang/badan hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas barang objek lelang dirugikan oleh pelaksanaan lelang.<sup>98</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo gugatan adalah tuntutan hak yaitu tindakan yang bertujuan memberikan perlindungan yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah perbuatan main hakim sendiri (*eigen rchting*).<sup>99</sup>

Dalam gugatan Penggugat antara lain menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah beserta bangunan obyek sengketa, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan atas tanah

---

<sup>96</sup> Bahder Johan Nasution, *Op. Cit*, hal. 75.

<sup>97</sup> Cik Hasan Bisri, *Op.Cit.*, hal. 229.

<sup>98</sup> *Ibid.*

<sup>99</sup> Mentari Putri, *Op. Cit.*

beserta bangunan obyek sengketa, dan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat II adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya. Dalam eksepsi tergugat bahwa para penggugat dalam posita gugatannya tidak menjelaskan sebagai suatu peristiwa terdapat keadaan wanprestasi yang telah dilakukan oleh subyek hukum yaitu Ny. Mudrikah *in casu*.

Gugatan yang diajukan ~~ditujukan~~ oleh Penggugat dikatakan N.O (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) atau tidak dapat diterima karena berkesan mengada-ada, sehingga hakim memutuskan bahwa lelang yang dilakukan oleh kreditur dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang adalah sesuai dengan prosedur yang benar dan bukan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.<sup>100</sup>

#### **b. Putusan Nomor: 93/Pdt.G/2017/PN Unr**

Putusan Nomor: 93/Pdt.G/2017/PN Unr gugatan penggugat antara lain menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Objek Sengketa, menurut hukum Perbuatan Tergugat I melakukan penjualan lelang Objek Sengketa dengan harga jauh di bawah harga normal dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat, dan risalah Lelang Hak Tanggungan atas Objek Sengketa sebagai objek lelang adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum serta tidak mempunyai kekuatan untuk berlaku.

---

<sup>100</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, "Putusan nomor 23/Pdt G/2017/PN Unr", *Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia*, Online, Internet, 22 September 2018, <https://www.putusan.mahkamahagung.go.id/>, hal. 21.

Penggugat di dalam posita gugatannya telah mengakui wanprestasi atas kewajibannya kepada Tergugat I dengan tidak dapat membayar angsurannya sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Kredit *a quo*. Menurut penulis yang dilakukan oleh tergugat (kreditur/bank) tidaklah salah, karena kreditur memutuskan bahwa Penggugat melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang mereka lakukan. Pihak Tergugat (kreditur/bank) tidak semata-mata hanya memutuskan bahwa Penggugat wanprestasi, untuk memutuskan bahwa Penggugat wanprestasi maka tergugat juga telah melakukan prosedur yang sesuai dengan peraturan hukum sebelum memutuskan untuk melelang obyek jaminan hak tanggungan milik Penggugat.

Pembatalan lelang dilakukan oleh penggugat karena merasa bahwa harga lelang yang ditentukan sangat rendah. Objek Sengketa oleh Tergugat 1 diajukan lelang ke tergugat 2 dengan nilai limit sebesar Rp. 1.650.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) diyakini oleh penggugat terlalu murah karena harga umum untuk Objek Sengketa ditaksir bernilai Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) sehingga penggugat merasa tidak ada unsur keadilan. Dalam kasus/perkara ini yang diteliti dianalisis penulis, penggugat melakukan gugatan pembatalan lelang tersebut karena penggugat merasa tidak melakukan wanprestasi, harga jual lelang terlalu rendah, dan adanya kealpaan dari pihak penggugat debitur.

Hakim mengupayakan upaya perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Makmur Pakpahan, S.H, M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Ungaran sebagai Mediator. Pada tanggal 21 Desember 2017 berdasarkan laporan mediator didapatkan hasil bahwa mediasi tidak berhasil/tidak dapat dilaksanakan disebabkan para Penggugat beritikad tidak baik dalam proses mediasi karena tidak hadir setelah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut dalam pertemuan mediasi tanpa alasan sah berdasarkan relaas panggilan untuk mediasi ke-1 Rabu tanggal 29 November 2017 dan mediasi ke-2 Kamis tanggal 21 Desember 2017.

**c. Putusan Nomor: 110/Pdt.G/2017/PN Unr**

Putusan Nomor: 110/Pdt.G/2017/PN Unr gugatan penggugat antara lain menyatakan Tergugat I dan Tergugat II terbukti meyakinkan bersalah melakukan perbuatan melawan hukum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Penggugat sebagai pemilik barang tidak dilibatkan dalam menentukan nilai limit lelang dan keberatan atas pelaksanaan lelang yang sudah dan akan dilaksanakan oleh Tergugat sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Penggugat di dalam posita gugatannya telah mengakui wanprestasi atas kewajibannya kepada Tergugat I dengan tidak dapat membayar angsurannya sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Kredit *a quo*.

Perjanjian kredit *a quo* antara Penggugat dan Tergugat I telah memenuhi seluruh syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana disebut pada Pasal 1320 KUHPerdara dimana dalil Penggugat mengenai Perjanjian Kredit telah dapat dibuktikan sehingga makna 1338 KUHPerdara adalah bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Tindakan Penggugat yang telah menunggak pembayaran fasilitas kredit yang telah diberikan, tidak ada langkah penyelesaian nyata, dan bahkan mengajukan gugatan kepada Tergugat I dengan maksud untuk membatalkan lelang justru membuktikan “itikad tidak baik” Penggugat yang sangat merugikan Tergugat I.

Dengan demikian pengadilan memiliki wewenang untuk membatalkan lelang, apabila pembatalan lelang yang diajukan ketika lelang tersebut telah dilaksanakan dan obyek lelang telah terjual kepada pemenang lelang, lelang dapat dibatalkan tergantung dengan bagaimana hasil dari pertimbangan hakim. Lelang dapat dibatalkan apabila proses lelang tidak sesuai dengan prosedur yang benar, hal ini hanya dapat dibatalkan dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap (provisional). Ketentuan tersebut sesuai dengan bunyi dalam Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

## **2. Akibat hukum dari putusan Pengadilan Negeri Ungaran terhadap Pelaksanaan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan**

Lelang eksekusi Hak Tanggungan/obyek sengketa merupakan salah satu upaya dari pemenuhan kewajiban debitur (dalam kasus ini adalah penggugat atau pemberi hak tanggungan) kepada kreditur (dalam kasus ini tergugat atau pemegang hak tanggungan). Lelang eksekusi dilakukan karena penggugat melakukan wanprestasi kepada tergugat, sehingga tergugat melakukan eksekusi agar haknya atas piutangnya terpenuhi. Lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam penelitian ini dilakukan dengan bantuan dari Kantor Lelang Negara, yaitu KPKNL.

Dalam praktik lelang eksekusi hak tanggungan banyak hambatan, antara lain adanya upaya hukum pembatalan lelang oleh debitur.<sup>101</sup> Gugatan pembatalan lelang perkara yang diteliti ini, yaitu perkara Nomor: 23/Pdt.G/2017/PN Unr, 93/Pdt.G/2017/PN Unr, dan 110/Pdt.G/2017/PN Unr merupakan bukti adanya hambatan dalam lelang eksekusi hak tanggungan. Pembatalan dari lelang eksekusi seluruhnya merupakan wewenang dari pengadilan. Apabila lelang dibatalkan oleh pengadilan, selanjutnya pihak KPKNL akan melaksanakan isi dari putusan Pengadilan tersebut.<sup>102</sup>

Akibat hukum pada perkara gugatan pembatalan lelang di Pengadilan Negeri Ungaran terhadap pelaksanaan lelang yaitu sebagai berikut.

### **d. Putusan Nomor: 23/Pdt.G/2017/PN Unr**

---

<sup>101</sup> Amanda Happy Diana, Benny Riyanto, dan Marjo, *Op. Cit*, hal. 10.

<sup>102</sup> Wawancara kepada Pegawai Lelang KPNL Kota Semarang pada tanggal 11 Maret 2019.



Amar pokok dalam putusan perkara Nomor: 23/Pdt.G/2017/PN Unr tanggal 21 Februari 2017 yaitu menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya. Putusan pengadilan yang menyatakan lelang sah dan sesuai dengan undang-undang, maka barang tidak kembali pada keadaan semula, berarti pelaksanaan lelang dinyatakan sah menurut hukum. Akibat hukumnya yaitu Tergugat (kreditur) tidak mengembalikan barang objek lelang pada kepemilikan Penggugat (debitur) dan tetap menjadi milik pemenang lelang.

Selanjutnya, akibat hukum terhadap pembeli atau pemenang lelang dapat dilihat dari segi barang objek lelang dan dari segi hasil lelang yang telah disetorkannya. Oleh karena putusan Pengadilan Negeri Ungaran tersebut menyatakan lelang sah dan sesuai prosedur hukum, maka lelang atas objek lelang akan menjadi hak pembeli atau pemenang lelang, setelah penunjukan pembeli lelang, maupun setelah barang objek lelang dilakukan penyerahan, baik penyerahan secara fisik/nyata, maupun penyerahan yuridis melalui balik nama di Kantor Pertanahan. Kemudian dari segi hasil lelang, dilaksanakan oleh pihak yang menjadi kuasa undang-undang mewakili pemilik barang sebagai penjual yaitu kreditur (Tergugat atau pemegang hak tanggungan).

**e. Putusan Nomor: 93/Pdt.G/2017/PN Unr**

Petitum gugatan penggugat (debitur) dalam perkara Nomor: 93/Pdt.G/2017/PN Unr pada pokoknya yaitu:

- 6) Menyatakan menurut hukum Perbuatan Tergugat I melakukan penjualan lelang Objek Sengketa dengan harga jauh di bawah harga normal dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat.
- 7) Menyatakan menurut hukum lelang atas Objek Sengketa yang terjadi pada hari Jum'at, tanggal 4 Agustus 2017, yang dilaksanakan oleh Tergugat II serta risalah Lelang Hak Tanggungan atas Objek Sengketa sebagai objek lelang adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum serta tidak mempunyai kekuatan untuk berlaku.

Amar putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor: 93/Pdt.G/2017/PN Unr tanggal 19 September 2017 yaitu para penggugat dinyatakan tidak beritikad baik dalam mediasi, dan gugatan para penggugat tidak dapat diterima. Dalam gugatan yang dinyatakan N.O (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) karena Para Penggugat tidak beritikad baik hadir dalam mediasi, berarti pokok perkara mengenai pembatalan lelang belum diperiksa dan diadili oleh hakim.

Menurut M. Yahya Harahap, putusan N.O (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) merupakan putusan yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat hukum formil. Dalam perkara yang gugatannya dinyatakan tidak dapat diterima pihak yang berperkara dapat mengajukan (ulang) gugatan dengan gugatan baru setelah menyempurnakan gugatannya.<sup>103</sup>

---

<sup>103</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, hal. 811.

Hukum formil dalam perkara Pengadilan Negeri Ungaran Nomor: 93/Pdt.G/2017/PN Unr yang tidak dipenuhi penggugat yaitu penggugat tidak hadir dalam mediasi. Upaya hukumnya, penggugat (debitur) dapat mengajukan gugatan ulang pembatalan lelang dengan memenuhi prosedur gugatan yaitu menempuh proses mediasi sesuai ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi. Dengan demikian sewaktu-waktu penggugat masih dapat menggugat pemenang lelang. Namun selama tidak ada gugatan yang diajukan ke pengadilan, maka lelang obyek hak tanggungan tanggal 4 Agustus 2017 harus dianggap sah dan berkekuatan hukum.

**f. Putusan Nomor: 110/Pdt.G/2017/PN Unr**

Amar putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor: 110/Pdt.G/2017/PN Unr tanggal 18 Oktober 2017 yaitu mengabulkan eksepsi tergugat, dan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Ungaran tidak berwenang mengadili perkara tersebut. Menurut putusan Pengadilan Negeri Ungaran tersebut, pengadilan negeri yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Negeri Semarang.<sup>104</sup> Oleh karena Pengadilan Negeri Ungaran tidak berwenang mengadili perkara tersebut, berarti pokok perkara mengenai pembatalan lelang belum diperiksa dan diadili.

---

<sup>104</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, "Putusan nomor 110/Pdt G/2017/PN Unr", *Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia*, Online, Internet, 22 September 2018, <https://www.putusan.mahkamahagung.go.id/>, hal. 21.

Amar putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor: 110/Pdt.G/2017/PN Unr mengabulkan eksepsi tergugat dan Pengadilan Negeri Ungaran tidak berwenang mengadili perkara ini sedangkan yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Negeri Semarang berdasarkan kompetensi relatif sehingga gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau N.O (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Gugatan mengandung cacat hukum formil karena melanggar yurisdiksi (kompetensi) relatif.<sup>105</sup>

Menurut Riduan Syahrani, berdasarkan kompetensi relatif apabila pengadilan negeri yang dimaksud tidak berwenang mengadili gugatan, maka penggugat dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri lain yang berwenang mengadilinya. Dengan demikian Penggugat (debitur) masih dapat mengajukan gugatan pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut ke Pengadilan Negeri Semarang.

Akibat hukum Pengadilan Negeri Ungaran Nomor: 110/Pdt.G/2017/PN Unr yang mengabulkan eksepsi tergugat yaitu pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan oleh kreditur secara hukum dianggap mendapatkan legitimasi untuk sementara waktu. Penggugat (debitur) sewaktu-waktu dapat mengajukan gugatan, namun selama debitur belum mengajukan gugatan kepada pemenang lelang, maka lelang objek hak tanggungan yang dilakukan oleh tergugat I (kreditur) terhadap hak atas tanah dan bangunan yang merupakan milik penggugat (debitur) harus dianggap sah secara hukum.

---

<sup>105</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hal. 811.

### **3. Akibat Hukum Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Mengenai Gugatan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Terhadap Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang**

#### **a. Putusan Nomor: 23/Pdt.G/2017/PN Unr**

Pada putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor: 23/Pdt.G/2017/PN Unr menurut hakim bahwa lelang yang dilakukan oleh tergugat II adalah sah dan pemenang lelangnya adalah Tergugat IV, maka tindakan tergugat III (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang) yang membalikkan nama Sertifikat Obyek sengketa dari atas nama Penggugat (debitur) menjadi atas nama Tergugat IV sebagaimana dalam bukti T.III-1/atau Bukti Tergugat IV T.IV-3 (Sertifikat Hak Milik Nomor: 3066/Gedanganak dengan luas 309 m<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama Johannes Handoyo), perbuatan Tergugat III adalah sesuai dengan prosedur yang benar dan bukan sebagai perbuatan melawan hukum. Dengan demikian Tergugat IV sebagai pemenang lelang (pembeli) yang beritikad baik berhak mendapat perlindungan hukum, yaitu akta risalah lelang Nomor: 419/2016 tertanggal 23 Maret 2016 yang diterbitkan oleh Pejabat Lelang pada Kantor KPKNL Semarang dinyatakan sah menurut hukum.<sup>106</sup>

#### **b. Putusan Nomor: 93/Pdt.G/2017/PN Unr**

Amar putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor: 93/Pdt.G/2017/PN Unr menyatakan bahwa Para Penggugat tidak

---

<sup>106</sup> Putusan Pengadilan Nomor 23/Pdt G/2017/PN Unr”, hal. 35.

beritikad baik dalam mediasi dan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima atau N.O (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) sehingga berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 dan prosedur hukum pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh tergugat II (KPKNL Semarang) adalah sah. Dengan demikian, untuk sementara pemenang lelang (bernama Lia)<sup>107</sup> mendapat perlindungan hukum. Namun sewaktu-waktu masih bisa terjadi gangguan apabila Penggugat (debitur) mengajukan gugatan baru mengenai pembatalan lelang.

**c. Putusan Nomor: 110/Pdt.G/2017/PN Unr**

Amar Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor: 110/Pdt.G/2017/PN Unr menyatakan mengabulkan eksepsi Tergugat, dan menyatakan Pengadilan Negeri Ungaran tidak berwenang mengadili perkara ini sehingga gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Berdasarkan kewenangan relatif, Pengadilan Negeri Ungaran tidak berwenang mengadili sehingga berdasarkan PMK Nomor 27/PMK.06/2016 pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh tergugat I (PT. Bank Negara Indonesia, Tbk Sentra Kredit Kecil Semarang) harus dianggap sah. Dengan demikian, untuk sementara Pemenang Lelang mendapat perlindungan hukum, namun sewaktu-waktu masih ada gangguan dari debitur dengan mengajukan gugatan baru di Pengadilan Negeri Semarang.

---

<sup>107</sup> Tidak termasuk sebagai tergugat hanya pemenang lelang pada putusan Putusan Nomor: 93/Pdt.G/2017/PN Unr.

Dalam sengketa lelang dimana pihak pembeli merupakan pihak yang juga turut dirugikan. Pembeli lelang merupakan orang yang tidak mengetahui bagaimana asal-usul barang tersebut, pembeli biasanya akan menduga bahwa barang yang ditawarkan dalam lelang merupakan barang yang tidak bermasalah. Bila dilihat dari putusan yang dianalisis oleh penulis, pembeli atau pemenang lelang tidak mengetahui dan merasa bahwa tanah yang dilelang oleh KPKNL lepas dari masalah. Pembeli atau pemenang lelang merupakan pihak yang tidak bersalah dan dinilai memiliki itikad baik pada kasus ini. Oleh sebab itu pembeli atau pemenang lelang harus mendapatkan perlindungan hukum.

Peraturan pelaksanaan lelang yang ada selama ini tidak memberikan perlindungan kepada pemenang lelang artinya bahwa hak dari pemenang lelang yang beritikad baik tidak mendapatkan perlindungan hukum yang jelas. Undang-Undang harus memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang karena dengan adanya pemenang lelang serta objek hak tanggungan merupakan kunci dalam penyelesaian kredit macet.<sup>108</sup> Selain itu perlindungan hukum wajib diberikan kepada pemenang lelang agar pemenang lelang mendapatkan kepastian hukum seperti yang tertera pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Tanggal 28 Agustus 1976 Nomor 821 K/Sip/1974 bahwa itikad baik memegang peranan penting dalam jual beli dan kepastian hukum haruslah diberikan kepada pembeli yang beritikad baik.

---

<sup>108</sup> Amanda Happy Diana, Benny Riyanto, dan Marjo, *Op.Cit.*, hal. 12.