

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Duduk Perkara Putusan Pengadilan Negeri No.255/Pdt.G/2019/PN.Smg.

Putusan Pengadilan Negeri No. 255/Pdt.G/2019/PN.Smg merupakan suatu perkara gugatan antara Tuan Hendrik Hartono sebagai Penggugat, melawan PT.Bank Ina Perdana, Tbk sebagai kreditur, Nyonya Sri Rejeki Budi Martono Sebagai Pemenang Lelang, KPKNL (Kantor Pelyanan Kekayaan Negara dan Lelang), dan Badan Pertanahan Nasioal Kabupaten Semarang. Dalam perkara ini Tuan Hendrik Hartono merupakan Debitur dari PT Bank Ina Perdana Tbk. JakartaCq. PT. Bank Ina Perdana Tbk. Cabang Semarang sejak 29 April 2013 dengan produk PRK (Pinjaman Rekening Koran), untuk jangka waktu 1 tahun dengan Fasilitas pinjaman sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan SHGB No. 1162 Luas 567 m2 yang terletak di Kelurahan Gedanganak Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang atas nama Hendrik Hartono, sesuai dengan Perjanjian Kredit Notariil Nomor 197 tanggal 29 April 2013 yang dibuat oleh prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, S.H., Mkn, Notaris dan PPAT yang berkedudukan di Semarang.

Dalam pelaksanaan pembayaran angsuran atas perjanjian kredit tersebut, Tuan Hendrik Hartono sudah tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagai debitur untuk membayar angsuran secara rutin setiap

bulannya. Oleh karena itu PT. Bank Ina Perdana Tbk. Cabang Semarang memberikan Surat Peringatan I tanggal 6 Juli 2015 dengan nomor surat UM/SMG/068/0715. Yang dalam surat tersebut PT. Bank Ina Perdana Tbk. Cabang Semarang pada intinya meminta kepada Tuan Hendrik Hartono untuk segera menyelesaikan kewajibannya yang masih tertunggak, sebesar Rp. 11.981.804,- (Sebelas Juta Sembilan Ratus Delapan Puluh Satu Ribu Delapan Ratus Empat Rupiah), paling lambat pada tanggal 11 Juli 2015. Namun sampai batas waktu yang ditentukan tersebut ternyata Tuan Hendrik Hartono tetap tidak dapat melaksanakan kewajibannya. Berdasarkan hal tersebut PT. Bank Ina Perdana Tbk. Cabang Semarang kembali mengirimkan Surat Peringatan ke II tanggal 13 Juli 2015 dengan Nomor surat UM/SMG/071/0715. Yang dalam surat tersebut, PT. Bank Ina Perdana Tbk. Cabang Semarang pada intinya meminta kepada Tuan Hendrik Hartono untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada PT. Bank Ina Perdana Tbk. Cabang Semarang sebesar Rp. 11.981.804,- (Sebelas Juta Sembilan Ratus Delapan Puluh Satu Ribu Delapan Ratus Empat Rupiah), paling lambat pada tanggal 23 Juli 2015.

Oleh karena Tuan Hendrik Hartono kembali tidak dapat melaksanakan kewajibannya maka PT. Bank Ina Perdana Tbk. Cabang Semarang kembali mengirimkan surat Peringatan Ke III tanggal 27 Juli 2015 dengan Nomor surat UM/SMG/073/0715, yang pada intinya meminta kepada Tuan Hendrik Hartono untuk segera menyelesaikan seluruh kewajibannya sebesar Rp. 20.645.255,- (Dua Puluh Juta Enam Ratus Empat Puluh Lima Ribu Dua

Ratus Lima Puluh Lima Rupiah), paling lambat tanggal 30 Juli 2015.

Setelah mendapat surat peringatan III, ternyata Tuan Hendrik Hartono kembali tidak dapat melaksanakan kewajibannya terhadap PT. Bank Ina Perdana Tbk. Cabang Semarang, sehingga PT. Bank Ina Perdana Tbk. Cabang Semarang kembali mengirimkan surat UM/SMG/093/1015 tanggal 16 Oktober 2015 perihal Surat Pemberitahuan kepada Tuan Hendrik Hartono, yang pada intinya meminta kepada Tuan Hendrik Hartono untuk segera menyelesaikan kewajibannya atas pembayaran sebesar Rp. 19.651.737 (Sembilan BelasJuta EnamRatus Lima PuluhSatu Ribu TujuhRatusTiga Puluh Tujuh Rupiah) atau 1x Angsuran sebesar Rp. 9.100.000,- (Sembilan Juta Seratus Ribu Rupiah).

Oleh karena tuan Hendrik Hartono tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran dan telah menghiraukan surat Peringatan yang dikirimkan oleh PT. Bank Ina Perdana Tbk. Cabang Semarang maka pada bulan Juli tahun 2015 Tuan Hendrik Hartono telah dinyatakan Wanprestasi.

Selanjutnya PT. Bank Ina Perdana Tbk. Cabang Semarang memberikan surat No.ARM/OL/054/0818 kepada Tuan Hendrik hartono yang meberitahukan Akan dilakukan pelelangan atas barang jaminan Tuan Hendrik Hartono pada :

- Hari : Selasa

- Tanggal : 25 September 2018
- Jam : 14.00 WIB
- Tempat : KPKNL Semarang Jl. Imam Bonjol 1D Semarang Jawa Tengah

Dengan harga lelang Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) yang pada akhirnya pelelangan tersebut dimenangkan oleh Nyonya Sri Rejeki budi Martono.

Tuan Hendrik Hartono merasa harga pelelangan tersebut jauh dari harga pasar atau harga yang patut dan wajar, dan tidak memenuhi unsur keadilan, kepastian hukum dan kepatutan serta kepatutan yang mana seharusnya pelelangan dimulai dengan nilai minimal sesuai dengan Nilai harga KJPP yang berstandar nasional karena berdasarkan Appraisal Independent KJPP Nanang Rahayu & Rekan (Kantor Jasa Penilai Publik) 2013 terbentuk nilai Pasar sebesar Rp. 1.590.600.000,- (satu milyar lima ratus sembilan puluh juta enam ratus ribu rupiah) ataupun Nilai Likuidasi sebesar Rp. 1.273.480.000,- (satu milyar dua ratus tujuh puluh dua juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah), atau minimal harga yang patut dan wajar untuk obyek sengketa milik Penggugat tersebut adalah sesuai dengan KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) Independent yang telah diakui mempunyai Kompetensi dan diakui hasil penilaiannya yang dapat dipakai sebagai standard Nasional dalam menentukan harga pasar.

Tuan Hendrik Hartono merasa dirugikan atas pelelangan barang

jaminan miliknya karena KPKNL tidak mengedepankan harga ataupun melakukan penilaian harga objek lelang, padahal KPKNL memiliki Divisi team penilai di dalam struktur Organisasinya, akan tetapi KPKNL tidak melaksanakan Penilaian jaminan dan hanya menuruti saja harga yang dimohonkan oleh PT. Bank Ina Perdana Tbk. Cabang Semarang, yang mana hal tersebut berakibat kerugian bagi Tuan Hendrik Hartono. Untuk itu Tuan Hendrik Hartono mengajukan surat gugatan tertanggal 12 Juni 2019 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 11 Juni 2019 dibawah register perkara Nomor 255/Pdt.G/2019/PN.SMG dengan menggugat pihak-pihak yang terlibat dalam pelelangan barang jaminannya yaitu PT.Bank Ina Perdana, Tbk sebagai kreditur, Nyonya Sri Rejeki Budi Martono Sebagai Pemenang Lelang, KPKNL (Kantor Pelayan Kekayaan Negara dan Lelang), dan Badan Pertanahan Nasioal Kabupaten Semarang.

Gugatan tersebut berakhir dengan dimenangkan oleh pihak tergugat karena hakim berpendapat bahwa bukti surat yang diajukan oleh tergugat lebih objektif, serta menolak semua gugatan penggugat seluruhnya dan membebankan biaya perkara yang timbul kepada penggugat sebesar Rp 3.003.500 (tiga juta tiga lima ratus rupiah).

B. Dasar Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri No.255/Pdt.G/2019/PN.Smg.

Untuk dapat memberi putusan pengadilan yang benar-benar menciptakan kepastian hukum dan mencerminkan keadilan, hakim sebagai aparatur Negara dalam menjalankan tugasnya berperan sebagai wakil Tuhan

yang dalam melaksanakan peradilan serta memutuskan perkara harus benar-benar mengetahui duduk perkara yang sebenarnya dan peraturan hukum yang akan diterapkan baik peraturan hukum yang tertulis dalam perundang-undangan maupun peraturan hukum yang tidak tertulis. Hakim harus teliti dan bijaksana dalam meneliti dan memutus suatu sengketa pengadilan, hal ini dikarenakan suatu keputusan hakim sangat berpengaruh kepada pribadi yang bersengketa baik pengaruh moral maupun psikologis. Hakim dalam menyelenggarakan peradilan memiliki kewenangan yang absolut agar suatu putusan pengadilan menjadi produk hukum yang adil dan memiliki kekuatan hukum yang kuat. Hal ini berlandaskan pada konsep kekuasaan kehakiman yang bebas yang diatur dalam Pasal 24 Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi “Kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan”.

Berdasarkan penjelasan di atas berarti hakim dalam menyelenggarakan peradilan serta memutuskan suatu perkara di pengadilan tidak boleh mendapat intervensi dari pihak manapun agar suatu keadilan yang mana merupakan cita-cita hukum dapat terwujud. Hal ini sesuai apa yang diatur dalam Pasal 5 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menjelaskan bahwa “Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat”

Dengan adanya peraturan tersebut yang menyatakan sebagai “ketentuan”, maka diharapkan agar hakim untuk memutus sebuah perkara dengan memperhatikan nilai-nilai keadilan yang tumbuh dalam kehidupan masyarakat. Dengan adanya ketentuan tersebut juga, kewajiban hakim untuk menggali, mengikuti, serta memahami nilai-nilai keadilan yang tumbuh dalam kehidupan masyarakat menjadi mutlak untuk dilakukan. Kemudian semua komponen “ketentuan” tersebut harus tertuang dalam setiap putusannya.¹⁷

Suatu peradilan akan menghasilkan suatu produk hukum yang dihasilkan oleh hakim yang diperoleh dengan mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang diajukan dalam peradilan untuk selanjutnya diputuskan berdasarkan hukum dan keadilan. Putusan pengadilan yang mana merupakan produk hukum dari suatu peradilan seharusnya memiliki aspek-aspek sebagai berikut :

a) Kepastian

Putusan Pengadilan harus menjamin kepastian hukum yang jelas, sehingga isi putusan dapat dilaksanakan untuk melindungi pihak yang berperkara.

b) Keadilan

Yaitu bahwa putusan pengadilan harus dapat mewujudkan suatu keadilan bagi para pihak yang berperkara.

¹⁷ Immanuel Christophel Liwe, 2014, *Kewenangan Hakim Dalam Memeriksa Dan Memutus Perkara Pidana Yang Diajukan Ke Pengadilan, Lex Crimen*, Vol.3, No.1, hlm. 135

c) Manfaat

Bahwa dengan telah dijatuhkannya putusan tersebut seharusnya bermanfaat khususnya bagi yang menerima putusan.

Dalam memutuskan suatu perkara pengadilan, hakim tidak dapat semena-mena memutuskan tanpa mempertimbangkan fakta-fakta hukum serta rasa keadilan yang diungkapkan dalam peradilan. Pertimbangan-pertimbangan hakim tersebut selanjutnya akan menjadi poin tersendiri dalam suatu putusan yang disebut dengan “pertimbangan hakim”. Pertimbangan hakim adalah salah satu aspek terpenting dalam menentukan suatu putusan hakim yang mengandung keadilan dan kepastian hukum, serta mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga hakim harus teliti, baik dan cermat dalam menyikapi suatu perkara.

Dalam putusan nomor 255/Pdt.G/2019/PN.SMG menjelaskan perihal kasus lelang eksekusi hak tanggungan yang mana pokok sengketa dalam perkara tersebut adalah pelaksanaan lelang yang dilakukan secara melawan hukum yang berakibat kerugian bagi Tuan Hendrik Hartono sebagai debitur karena pelaksanaan lelang objek jaminannya berupa sertifikat hak guna bangunan Nomor 1162 dengan luas 567 m² (lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) yang kemudian dijadikan agunan di PT. Bank Ina Perdana Tbk. Jakarta Cq. PT. Bank Ina Perdana Tbk. Cabang Semarang yang terletak di Kelurahan Gedanganak Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang atas nama Hendrik Hartono dijual dengan harga di bawah harga pasar

sebesar. Dalam putusan di atas hakim memutuskan bahwa harga pasar objek sengketa dalam kasus tersebut adalah berkisar antara Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), namun hasil penjualan secara lelang atas tanah sengketa tersebut sebesar Rp 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah). Hakim memutuskan perkara tersebut dengan berdasarkan dua pertimbangan yang mana merupakan bukti surat yang diajukan dalam proses peradilan. Berdasarkan pasal 1866 KUHPerdara menjelaskan bahwa alat bukti yang diakui dalam perkara perdata terdiri dari bukti tulisan, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah.

Pertimbangan yang pertama merupakan bukti P-6 yang mana adalah Laporan Penilaian Tanah, Bangunan dan sarana pelengkap atas properti HENDRIKHARTONO, yang terletak di Jalan Pelita No. 18, kelurahan Gedangnak, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilaian Publik (KKJP) "SUGIANTO PRASODJO & REKAN" yang berkesimpulan bahwa representasi Nilai Pasar dan Indikasi Nilai Likuidasi per 02 Oktober 2018, adalah Nilai atau harga pasar Rp. 1.923.126.000,- (satu milyar Sembilan ratus dua puluh tiga juta seratus dua puluh enam ribu rupiah) sedangkan Indikasi Nilai Likuidasi Rp. 1.344.830.000,- (satu milyar tiga ratus empat puluh empat juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah).

Pertimbangan kedua adalah bukti P-13 dan P-4 berupa Surat pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018 dan 2019 atas objek pajak di Jalan Pelita Rt. 002 Rw. 06, kelurahan Gedanganak, kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, atas nama HENDRIK HARTONO dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan PBB tahun 2018 sebesar Rp. 473.088.000,-(empat ratus tujuh puluh tiga juta delapan puluh delapan rupiah) dan untuk tahun 2019 sebesar Rp. 654.160.000,- (enam ratus lima puluh empat juta seratus enam puluh ribu rupiah).

Dari kedua pertimbangan di atas berupa bukti surat yang diajukan dalam proses peradilan, hakim berpendapat bahwa pencantuman NJOP pada Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan lebih obyektif dari pada Laporan Penilaian Tanah, Bangunan dan sarana pelengkap atas properti HENDRIK HARTONO, yang terletak di Jalan Pelita No. 18, kelurahan Gedanganak, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilaian Publik (KKJP) "SUGIANTO PRASODJO & REKAN". Hal tersebut dikarenakan bukti P-6 dibuat pada 02 oktober 2018 atas permintaan Tuan Hendrik hartono sebagai penggugat setelah tanah sengketa telah dilakukan pengalihan hak secara lelang pada tahun 2016, sedangkan penetapan NJOP yang dilakukan Kantor Pelayanan Pajak tanpa ada sangkut pautnya dengan proses pinjam meminjam ataupun lelang atas tanah objek sengketa tersebut.

Berdasarkan kedua pertimbangan tersebut di atas, maka hakim memutuskan bahwa benar para tergugat telah menjual objek jaminan Tuan Hendrik Hartono melalui lelang berupa tanah Sertipikat Hak Gua Bangunan No. 1162 dengan luas 567 m² yang terletak di Kelurahan Gedanganak Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang atas nama Hendrik Hartono dengan nilai jual objek di bawah harga pasar, namun penjualan tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena tergugat I yaitu PT.Bank Ina perdana termasuk pihak yang dirugikan atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tuan Hendrik Hartono. Selain itu hakim juga memutuskan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL untuk menjual objek jainan Tuan Hendrik Hartoo tersebut telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku sehingga lelang tidak dapat dibatalkan dan sah demi hukum.

Menurut penulis pertimbangan hukum yang digunakan hakim dalam memutus putusan Nomor 255/Pdt.G/2019/PN.SMG telah tepat dan sesuai dengan kebenaran yuridis, filosofis, dan sosiologis. Hakim telah sesuai dengan kebenaran yuridis karena dalam mempertimbangkan putusan tersebut hakim menggunakan bukti berupa surat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu pasal 1866 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa alat bukti yang diakui dalam perkara perdata terdiri dari bukti tulisan, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Selain itu

juga hakim sudah sesuai dengan kebenaran filosofis dimana mempertimbangkan sisi keadilan dalam memutuskan perkara tersebut, hakim menyatakan bahwa benar para tergugat telah menjual objek jaminan Tuan Hendrik Hartono melalui lelang dengan nilai jual objek di bawah harga pasar, namun penjualan tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena tergugat I yaitu PT. Bank Ina perdana termasuk pihak yang dirugikan atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tuan Hendrik Hartono.

C. Perlindungan Hukum Terhadap pemenang lelang Eksekusi Hak Tanggungan Apabila Terdapat Gugatan dari Debitur.

Dalam memberikan fasilitas kredit, bank harus berhati-hati karena setiap kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko kemacetan pembayaran cicilankredit oleh debitur. Oleh karena itu, dibutuhkan suatu jaminan dan perjanjian yang mengikat antara pihak debitur dan kreditor yang didalamnya mengatur hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam menjalankan kredit.

Perjanjian kredit atau akta dibawah tangan merupakan perjanjian yang dilakukan atau dibuat oleh pihak bank dengan pihak ketiga (nasabah), tanpa pejabat yang berwenang. Perjanjian ini biasanya sudah disiapkan oleh pihak bank dan kemudian diajukan kepada calon nasabah dan wajib disepakati.¹⁸

Perjanjian kredit harus diperhatikan oleh bank selaku kreditor maupun oleh

¹⁸ Vikta Oktaviyani dan Devi Siti Hamzah, *Peranan Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Dalam Jaminan Hak Tanggungan*, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 9 No. 9, Karawang: Fakultas Hukum Universitas Singaperbangsa, 2021, hlm. 1630.

nasabah selaku debitor karena perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok dan mempunyai fungsi yang sangat penting yang mana dikemudian hari dapat menjadi dasar apabila terjadi sengketa antara kedua belah pihak.

Dalam putusan Nomor 255/Pdt.G/2019/PN.SMG yang mana merupakan kasus sengketa objek hak tanggungan antara Tuan Hendrik Hartono sebagai debitur dan PT.Bank Ina Perdana, Tbk sebagai kreditor. Kasus ini berawal dengan pemberian kredit oleh PT.Bank Ina Perdana, Tbk kepada tuan Hendrik Hartono sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) untuk jangka waktu satu tahun. Peristiwa kredit tersebut diawali dengan perikatan yang tertuang dalam perjanjian kredit.

Dalam mengajukan permohonan kredit, Tuan Hendrik Hartono telah memenuhi syarat yang diberikan oleh PT.Bank Ina Perdana, Tbk dan telah melengkapi formulir pengajuan kredit yang berisi identitas diri, jumlah kredit, sertamencantumkan jaminan berupa hak tanggungan atas sebidang tanah SHGB No. 1162 dengan Luas 567 m² (lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Gedanganak Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang atas nama Hendrik Hartono untuk menjamin pelunasan utang tersebut.

Selanjutnya dibuatlah suatu perjanjian kredit yang di tandatangani oleh PT.Bank Ina Perdana, Tbk selaku kreditor dan Tuan Hendrik Hartono sebagai debitor. Penandatanganan perjanjian kredit Nomor 197 tanggal 29 April 2013 dilakukan di hadapan prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, S.H., Mkn,

selaku Notaris dan PPAT yang berkedudukan di Semarang. Dalam perjanjian kredit tersebut dicantumkan identitas pemohon kredit, jumlah kredit, jenis kredit, bunga, jangka waktu kredit, objek hak tanggungan yang digunakan sebagai jaminan, serta ketentuan lain yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak.

Perjanjian kredit tersebut sudah sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sah nya perjanjian yaitu :

1. Adanya kesepakatan, dalam perjanjian kredit tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Kesepakatan tersebut di tuangkan dalam penandatanganan perjanjian kredit Nomor 197 pada tanggal 29 April 2013. Dengan ditandatanganinya perjanjian kredit tersebut maka kedua belah pihak sepakat dengan isi perjanjian tersebut sehingga menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak.
2. Adanya kecakapan, Dalam hal ini debitur tuan Hendrik Hartono telah mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum karena telah berusia diatas 21 tahun dan dalam kondisi sehat jasmani dan rohani pada saat melakukan penandatanganan perjanjian kredit sehingga dianggap mampu melakukan perbuatan hukum. Sedangkan PT. Bank Ina Perdana, Tbk merupakan perusahaan Lembaga perbankan yang mana resmi dan terdaftar di Kemenkumham sehingga dianggap cakap untuk

melakukan perbuatan hukum.

3. Adanya suatu hal tertentu, hal tertentu dalam perjanjian tersebut adalah untuk memberikan kredit kepada tuan Hendrik Hartono yang manadidalamperjanjian tersebut juga telah dicantumkan jumlah kredit, jangka waktu kredit, serta bunga yang harus dibayar debitur.
4. Suatu sebab yang halal, yang berarti perjanjian kredit tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tidak merugikan salah satu pihak atau pihak lain dan kepentingan umum.¹⁹

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit Nomor 197 tanggal 29 April 2013 antara tuan Hendrik Hartono dan PT.Bank Ina Perdana,Tbk telah memenuhi syarat sah perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdana sehingga dapat dikatakan perjanjian kredit tersebut sah secara hukum.

Perjanjian kredit antara tuan Hendrik Hartono dan PT.Bank Ina Perdana, Tbk tersebut seiring berjalannya waktu terdapat kemacetan kredit yang dilakukan TuanHendrik Hartono. Oleh karena Tuan Hendrik Hartono melakukan pembayaran ataskredit yang diajukannya, maka PT.Bank Ina

¹⁹ Ghani Yoga Pratama, 2018, Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan studi kasus pengadilan negeri Surabaya, skripsi : Fakultas Hukum Universitas islam Indonesia, hlm.61

Perdana, Tbk selaku kreditor memberikan peringatan melalui surat peringatan tertulis, yaitu :

1. Surat Peringatan I tanggal 6 Juli 2015 dengan nomor surat UM/SMG/068/0715
2. Surat Peringatan ke II tanggal 13 Juli 2015 dengan Nomor surat UM/SMG/071/0715
3. Surat Peringatan Ke III tanggal 27 Juli 2015 dengan Nomor surat UM/SMG/073/0715

Oleh karena tuan Hendrik Hartono menghiraukan ke tiga surat peringatan tersebut maka pihak PT.Bank Ina Perdana, Tbk menetapkan Tuan Hendrik Hartono telah melakukan wanprestasi.

Ditetapkannya Tuan Hendrik Hartono sebagai debitor yang wanprestasi maka pihak bank melakukan eksekusi terhadap objek yang dijaminan sebagai pelunasan utang debitor. PT.Bank Ina Perdana, Tbk melakukan penjualan eksekusi secara langsung melalui kantor pelayanan kekayaan Negara dan Lelang Semarang. Eksekusi secara langsung oleh PT.Bank Ina Perdana, Tbk tersebut dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil

penjualan tersebut”

Hal tersebut diperkuat dengan salah satu klausul dalam Akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 221/2013 tanggal 15 Mei 2013 yang ditandatangani oleh kedua belah pihak yang berbunyi :

Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian- sebagian;
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”.

Klausul dalam APHT tersebut sesuai dengan pasal 20 undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi :
Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

PT.Bank Ina Perdana, Tbk melakukan penjualan secara langsung dengan lelang melalui kantor pelayanan kekayaan Negara dan Lelang Semarang. Permohonan Lelang diajukan PT.Bank Ina Perdana, Tbk kepada Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Semarang dengan mengajukan surat permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor ARM/OL/027/0718 tanggal 19 Juli 2018 serta memberikan berkas-berkas dan dokumen yang digunakan sebagai syarat untuk pelaksanaan lelang. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) PMK No.27/2016 yang menjelaskan bahwa “Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang”.

Pemberian berkas-berkas dan dokumen bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada calon peserta lelang terhadap kesesuaian dokumen- dokumen dengan objek yang akan dilelang sehingga secara hukum legalitasnya terpenuhi.²⁰ Sehubungan dengan akan diadakan lelang tersebut KPKNL Kota Semarang telah mengumumkan rencana pelelangan atas objek jaminan milik Tuan Hendrik Hartono melalui selabaran pada tanggal 23 Agustus 2018 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar tribun Jateng pada tanggal 20 September 2018 sebagai pengumuman lelang kedua. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 54 ayat (1) PMK No.27/2016 yang mengatur sebagai

²⁰ Wawancara Dani Kuryanto, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, 30 Maret 2023 pukul 13.00

berikut :

- (1) Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;
 - b. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar/harian; dan
 - c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.

Publikasi yang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang atas pengumuman lelang tersebut merupakan bentuk perlindungan kepada calon peserta lelang karena dengan adanya pengumuman tersebut maka calon peserta lelang dapat dengan jelas mengetahui legalitas dokumen dan kondisi objek yang akan di lelang sebelum pelaksanaan lelang sehingga melalui pengumuman tersebut pembeli dianggap sudah mengetahui dan menyetujui kondisi objek yang dibelinya.²¹

Berdasarkan pemaparan tersebut dapat dilihat bahwa tahapan pra lelang eksekusi objek hak tanggungan milik Tuan Hendrik Hartono tersebut telah dilakukan dengan benar dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

²¹ Wawancara Dani Kuryanto, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, 30 Maret 2023 pukul 13.00

Pada tanggal 25 September 2018 dilakukan lelang eksekusi atas barang jaminan Tuan Hendrik Hartono yang pelaksanaanya di tuangkan dalam risalah lelang Nomor 1342/37/2018 tanggal 25 September 2018 dan dimenangkan oleh Nyonya Sri Redjeki Budi martono. Dalam hal ini, Nyonya Sri Redjeki Budi Martono telah mengikuti proses lelang sesuai prosedur dan memenuhi persyaratan yang telah diberikan oleh KPKNL Kota Semarang sehingga dapat dikatakan pemenang lelang yang beritikad baik dan berhak mendapat perlindungan hukum.

Perlindungan terhadap pemenang lelang yang beritikad baik yang telah mengikuti lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku secara tegas telah diatur dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menegaskan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Hal tersebut mencerminkan adanya asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang.²²

Sebagai pemenang lelang Nyonya Redjeki Budi Martono berkewajiban membayar pajak Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk selanjutnya menerima kwitansi dan risalah lelang. Pemberian risalah lelang tersebut merupakan implementasi dari pasal 42 *Vendureglement* dan Pasal 92 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menerangkan hak-hak pemenang lelang untuk mendapatkan

²² Kemenkeu, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-gorontalo/baca-artikel/13352/Perlindungan-Hukum-Terhadap-Pembeli-Lelang-yang-Beritikad-Baik.html> diakses pada tanggal 1 April 2023.

salinan risalah lelang yang diotentikkan dengan disertai bea materai. Selain itu dalam Pasal 92 ayat (2) huruf a mengatur kegunaan risalah lelang bagi pemenang lelang sebagai akta jual beli untuk selanjutnya dapat digunakan untuk kepentingan balik nama sertipikat di Kantor Pertanahan.

Selanjutnya Nyonya Redjeki Budi Martono melakukan upaya permohonan eksekusi pengosongan kepada Pengadilan Negeri Semarang. Dalam proses eksekusi pengosongannya ternyata terdapat gugatan dari Tuan Hendrik Hartono sebagai pemilik objek jaminan yang dibeli oleh Nyonya Redjeki Budi Martono. Tuan Hendrik Hartono menggugat pihak-pihak terkait lelang eksekusi barang jaminan miliknya karena harga limit lelang yang ditetapkan oleh KPKNL dirasa jauh dari harga pasar atau harga yang patut dan wajar, dan tidak memenuhi unsur keadilan, kepastian hukum dan kepatutan serta kepastian. Atas adanya gugatan tersebut hak-hak dari pemenang lelang akan terancam tidak dapat terpenuhi karena adanya proses pemeriksaan di pengadilan untuk membuktikan apakah proses lelang tersebut dinyatakan sah secara hukum atau tidak. Selain itu hal tersebut juga merugikan pemenang lelang karena proses pengosongan objek terhambat meskipun pemenang lelang sudah membayar lunas objek lelang tersebut.

Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan dengan bapak Dani Kuryanto selaku pejabat lelang Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang Kota Semarang, perlindungan hukum pemenang lelang eksekusi hak tanggungan dapat digolongkan menjadi dua bagian yaitu perlindungan hukum *Preventif* dan perlindungan hukum *Represif* yang dapat diuraikan

sebagai berikut :

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang secara tidak langsung telah diatur secara *preventif*. Perlindungan secara *preventif* telah diatur dalam Pasal 42 *vendu reglement* yang menentukan bahwa pemenang lelang dapat menerima kutipan berita acara yang diotentikan atau yang disebut dengan risalah lelang. Pemberian risalah lelang disini dapat dipersamakan sebagai akta perjanjian jual beli. Kedudukan kutipan risalah lelang sejajar dengan akta perjanjian jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga dapat digunakan untuk kepentingan peralihan hak terhadap objek lelang hak tanggungan yang diajukan ke Kantor Pertanahan. Risalah lelang sendiri menurut Ketentuan Umum Pasal 1 angka 35 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Dengan penjelasan pasal tersebut maka risalah lelang dapat membuktikan serta melindungi secara hukum bagi pemenang lelang bahwa telah terjadi perjanjian jual-beli atau pengalihan hak melalui lelang eksekusi hak tanggungan.²³

Dalam risalah lelang memuat hal-hal yang biasanya tercantum dalam Akta Jual Beli meliputi apa, mengapa, di mana, bagaimana, serta siapa saja yang terlibat dalam pelaksanaan lelang. Apa yang dilelangkan menjelaskan

²³ Wawancara Dani Kuryanto, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, 30 Maret 2023 pukul 13.00

perihal objek atas barang yang dilelang serta nilai tertinggi yang menjadi nilai penjualan suatu objek lelang. Mengapa melakukan pelelangan menjelaskan perihal latar belakang mengapa objek tersebut di lelang. Di mana menjelaskan perihal tempat dimana lelang tersebut dilakukan dan kapan lelang tersebut dilaksanakan. Bagaimana pelaksanaan lelang menjelaskan proses terjadinya penawaran hingga ditunjuknya pemenang lelang. Siapa yang terlibat dalam lelang menjelaskan terkait siapa pemohon atau penjual lelang siapa penawar dalam lelang, dan siapa pembeli lelang.²⁴ Risalah Lelang merupakan suatu bukti yang mengikat dalam arti apa yang ditulis didalamnya harus dipercaya hakim dan harus dianggap benar dan tidak memerlukan penambahan pembuktian.²⁵

Walaupun kedudukan risalah lelang sejajar dengan Akta Jual Beli, namun risalah lelang sendiri tidak dapat sepenuhnya menjamin perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan, hal ini dikarenakan terdapat beberapa klausula risalah lelang yang menyatakan bahwa :

1. Pelajat lelang/KPKNL tidak menanggung kebenaran keterangan yang diberikan secara lisan yang diberikan pada waktu penjualan tentang keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas barang yang dilelang, dan menjadi resiko pembeli.
2. Penawar/pembeli dianggap bersungguh-sungguh telah

²⁴ Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, hlm. 155-156.

²⁵ Purnama Tioria Sianturi, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak melalui Lelang*, Bandung : CV. Mandar Maju, hlm. 433.

mengetahui apa yang telah ditawarkan atau dibeli oleh mereka apabila terdapat kekurangan dan kerusakan baik yang terlihat maupun tidak terlihat atau terdapat cacat lainnya terhadap bidang tanah atau bangunan barang yang dibelinya tersebut, maka mereka tidak berhak menolak atau menarik diri Kembali setelah pembelinya disahkan dan melepaskan semua hak untuk meminta ganti kerugian berupa apapun juga.

Berdasarkan bunyi klausula dalam risalah lelang tersebut menjelaskan bahwa Pejabat Lelang/KPKNL tidak bertanggung jawab atas objek lelang yang dibeli oleh pemenang lelang oleh karenanya tidak terdapat perlindungan hukum yang kuat bagi pemenang lelang. Klausula tersebut dapat merugikan pemenang lelang apabila terdapat permasalahan terhadap objek lelang, terutama apabila terdapat gugatan dari pihak ketiga maupun pihak debitur yang kurang puas atas hasil lelang tersebut.²⁶

Perlindungan hukum secara *preventif* terhadap pemenang lelang telah diatur dalam Pasal 12 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur mengenai kewajiban bagi penjual lelang untuk melengkapi dokumen dan legalitas terkait objek lelang untuk selanjutnya Pejabat Lelang KPKNL melakukan analisis yuridis terhadap dokumen persyaratan lelang, legalitas formal serta keabsahan objek lelang. KPKNL memberitahukan kepada peserta lelang terkait dengan dokumen-

²⁶ Wawancara Dani Kuryanto, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, 30 Maret 2023 pukul 13.00

dokumen, keadaan dan kondisi objek yang akan dilelang dengan sebenarnya, serta menjelaskan konsekuensi dan resiko yang dapat timbul dari objek lelang tersebut. Selain itu, Pejabat lelang wajib meminta keterangan kepada Kantor Pertanahan terkait dengan bidang tanah yang akan dilelang. Hal tersebut dilakukan selambat-lambatnya 7 hari sebelum pelaksanaan lelang untuk memastikan kejelasan serta keabsahan sertipikat objek lelang. Pejabat lelang harus berhati-hati dalam melaksanakan lelang baik untuk kepentingan penjual maupun kepentingan pembeli serta memberikan informasi yang sejelas-jelasnya termasuk tentang barang atau objek kepada pembeli. Hal tersebut memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang karena apabila lelang dilaksanakan dengan benar dan sesuai peraturan yang berlaku akan mencegah terjadinya gugatan dari pihak manapun di kemudian hari.²⁷

Perlindungan Hukum terhadap pemenang lelang juga diatur dalam Pasal 4 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Berdasarkan pasal tersebut dapat terlihat bahwa kepastian hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan terjamin apabila terdapat kasus terjadi pembatalan lelang sepihak oleh pihak penjual yang mana dalam hal ini adalah kreditur serta

²⁷ Wawancara Dani Kuryanto, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, 30 Maret 2023 pukul 13.00.

menjamin pemenang lelang atas nilai tertinggi lelang sebagai nilai jual objek lelang tersebut.²⁸

2. Perlindungan Hukum Represif

Selain perlindungan secara *preventif*, perlindungan terhadap pemenang lelang juga dilakukan secara *represif* yang termuat dalam HIR. Perlindungan *represif* yaitu upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan.²⁹

Pasal 200 ayat (11) HIR mengatur mengenai eksekusi riil atau eksekusi pengosongan yang menyatakan bahwa apabila pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dibelinya melalui pelelangan yang sah demi hukum, maka dari itu pemenang lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri setempat untuk mengeluarkan penetapan pengadilan negeri.

Selanjutnya perlindungan pemenang lelang eksekusi hak tanggungan secara *represif* juga termuat dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1068K/Pdt/2008. Yurisprudensi tersebut menyatakan bahwa lelang yang telah dilakukan berdasarkan putusan berkekuatan hukum tetap tidak dapat dibatalkan, apabila di kemudian hari ada putusan yang berkekuatan hukum tetap yang menjadi dasar hukum lelang, maka pihak yang bersangkutan dapat menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari

²⁸ Wawancara Dani Kuryanto, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, 30 Maret 2023 pukul 13.00.

²⁹ Kemenkeu, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-gorontalo/baca-artikel/13352/Perlindungan-Hukum-Terhadap-Pembeli-Lelang-yang-Beritikad-Baik.html> diunduh pada tanggal 2 April 2023.

pemohon lelang. Dalam yurisprudensi tersebut menetapkan bahwa pemenang lelang mendapat perlindungan hukum yang pasti, apabila dikemudian hari pihak penjual membatalkan lelang dengan alasan apapun maka pemenang lelang dapat mengajukan permohonan ganti rugi atas obyek lelang tersebut ke pengadilan.³⁰

Ganti rugi atas terjadinya pembatalan lelang tersebut diatur dalam Pasal 13 ayat (1) huruf (L) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 yang menyatakan bahwa Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/*dwangsom*, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawabnya sehingga terjadi perbuatan melawan hukum yang menyebabkan batalnya lelang.

³⁰ Wawancara Dani Kuryanto, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, 30 Maret 2023 pukul 13.00.