

KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI TERKAIT DENGAN ADANYA HAMBATAN PENGUASAAN OBJEK LELANG DALAM LELANG EKSEKUSI OLEH PEMENANG LELANG¹

Oleh : Sergio Sebastian Sengkey²

ABSTRACT

Main issue about this research is the law effort that the auction winner can do and the authority of the district court in the case if the executed refused to vacate and leave the property. this research used normative research method with approach to legislation and conceptual approach. In the credit agreement between creditor (Bank) and debtor, the creditor shall ask for guarantee in the form of land mortgage which will be drafted on an accesoir agreement where the creditor shall be referred as a preference creditor. Shall the debtor unable to fulfill the agreement, the creditor may enforce paratie excecution in the guarantee through the auction. After the auction has done, it is common that the highest bidder finds difficulties to claim ownership on the object he has won because the debtor refuses to vacate and leave the property he is still physically occupied. when such case occurs, the winner may take legal effort as measurement occupy the object in which he has legal rights to. The effort the winner can take is to ask for is the establishment of a district court which said in psalm 200 point 1 HIR that is autorithy of the district court.

Keyword: Credit Agreement, Breach, Auction, Execution Security Right of Land, Law Effort by the Winner of Auction.

ABSTRAK

Isu Hukum dalam penelitian ini adalah upaya hukum yang dapat dilakukan pemenang lelang dan kewenangan Pengadilan Negeri dalam eksekusi Hak Tanggungan dimana terskesuksi menolak mengosongkan objek. Dalam penelitian ini digunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Dalam Perjanjian Kredit antara kreditor (Bank) dan debitor, pihak kreditor akan meminta jaminan

berupa Hak Tanggungan yaitu tanah atau tanah dan bangunan yang akan di buat dalam perjanjian accesoir agar kreditor dapat menempati posisi sebagai kreditor preference. Bilamana debitor wanprestasi atas perjanjian kredit tersebut maka kreditor dapat melakukan parate eksekusi atas objek jaminan Hak tanggungan tersebut dengan melalui pelelangan. Setelah lelang dilaksanakan, sering sekali terjadi pemenang lelang mengalami kesulitan dalam upaya untuk menguasai objek tersebut karena debitor tereksekusi menolak untuk mengosongkan dan meninggalkan objek yang masih dia dikuasai dan ditempati secara fisik. Bilamana hal ini terjadi pemenang lelang dapat melakukan upaya-upaya hukum sebagai upaya untuk menguasai objek lelang yang telah dimilikinya. Upaya yang dapat dilakukan pemenang lelang adalah meminta penetapan pengadilan berdasarkan pasal 200 ayat 11 HIR yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri.

Kata Kunci: Perjanjian Kredit, Wanprestasi, Lelang, Eksekusi Hak Tanggungan, Upaya Hukum Pemenang Lelang.

A. Pendahuluan

Perjanjian kredit adalah perjanjian tidak bernama yang tidak ada aturan khususnya dalam *Burgelijk Wetboek* (BW) sehingga berdasarkan asas kebebasan berkontrak para pihak atas dasar sepakat dapat merakit sendiri aturan-aturannya sesuai tujuan hubungan bisnis mereka.³ Perjanjian kredit harus dibuat dalam bentuk tertulis, dan ini jauh beda dengan perjanjian pinjam meminjam uang yang bentuknya adalah bebas, bisa dalam wujud tertulis, tapi tidak dilarang juga kalau mengambil bentuk tidak tertulis.⁴ Perjanjian kredit memiliki kekuatan mengikat setangguh undang-undang bagi para pihaknya, kekuatan perjanjian setangguh undang-undang ini dijamin oleh pasal 1338 BW⁵.

Bank sebagai kreditor tidak akan serta merta memberikan pinjaman uang kepada debitor begitu saja. Bank akan meminta jaminan yang kemudian akan dituangkan dalam perjanjian jaminan sebagai agunan bilamana debitor tidak

¹ Artikel Tesis. Dosen Pembimbing : Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H.,CN

² Mahasiswa Pada Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Airlangga, NIM: 031524253056.

³ Moch Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan* (PT Revka Petra Media 2014).[81].

⁴ *ibid.*

⁵ *ibid.*

mampu melunasi hutangnya atau wanprestasi. Perjanjian jaminan ini merupakan perjanjian *accessoir* yaitu perjanjian ikutan atau tambahan yang senantiasa dikaitkan dengan perjanjian pokoknya, sehingga kedudukannya bergantung dari perjanjian pokoknya, akibat perjanjian *accessoir* ini adalah hapusnya bergantung dari perjanjian pokoknya, jika perjanjian pokok batal maka perjanjian *accessoir* ini ikut batal, jika perjanjian pokok beralih karena *cessie* atau subrogasi maka perjanjian *accessoir* ini ikut juga beralih tanpa penyerahan khusus.⁶ Bank selaku kreditor pasti ingin memperoleh kedudukan yang lebih baik sebagai kreditor preferens, sehingga bank akan membuat perjanjian jaminan khusus yang berobjek pada benda tertentu sehingga bank yang memegang objek debitor akan memegang perjanjian kebendaan yang membuat kedudukan bank menjadi kuat dan diutamakan pelunasan piutangnya bilamana debitor ternyata berhutang kepada beberapa pihak dengan jaminan objek yang sama sebagaimana dinyatakan dalam pasal 20 ayat 1 UUHT yang mengandung asas *droit de preference*. Benda tertentu yang dimaksud disini adalah tanah, sehingga perjanjian jaminan yang dibuat bank dengan debitor adalah perjanjian Hak Tanggungan atas tanah. Sesuai dengan Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT).

Dalam beberapa kasus yang terjadi dilapangan seringkali pihak debitor ternyata tidak mampu memenuhi kewajibannya yaitu melunasi hutangnya kepada kreditor atau disebut juga wanprestasi. Bila kejadian seperti ini terjadi, maka bank selaku kreditor preferens yang memegang jaminan hak kebendaan dapat langsung melakukan eksekusi terhadap objek jaminan dalam perjanjian jaminan tersebut. Undang-undang memberikan kemudahan bagi kreditor dalam melakukan eksekusi hak tanggungan apabila debitor wanprestasi. sebagaimana diatur pasal 6 dan pasal 20 UUHT “apabila debitor cedera 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”. Hak istimewa kreditor untuk langsung mengeksekusi objek Hak Tanggungan ini disebut dengan Parate Eksekusi.

Sebagaimana diuraikan diatas bahwa pemegang Hak Tanggungan bisa langsung melakukan parate eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan, namun eksekusi ini tidak berarti kreditor langsung mengambil begitu saja objek Hak tanggungan, melainkan harus melalui pelelangan demi melindungi hak dari pemilik objek yaitu debitor. Maksud dari parate eksekusi yaitu bisa langsung melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan atau debitor dan juga tidak perlu meminta penetapan pengadilan negeri setempat apabila akan melakukan eksekusi Hak Tanggungan bilamana debitor wanprestasi.⁷ Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepala kantor lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan⁸ berdasarkan dengan perjanjian kredit dan perjanjian Hak Tanggungan yang dibuat antara debitor dan kreditor.

Salah satu penyelenggara lelang adalah kantor lelang yang kini dinamakan dengan kantor pelayanan kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) sebagai instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) atau kantor pejabat lelang kelas II yang mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang lelang.⁹ Dalam pelelangan hanya pejabat tertentu yang bisa melakukan lelang terhadap objek eksekusi, dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Pelaksanaan Lelang) Pejabat Lelang terdiri atas, Pejabat Lelang Kelas I adalah pejabat lelang pegawai DJKN yang berwenang melaksanakan lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib, dan lelang non eksekusi sukarela dan Pejabat Lelang Kelas II adalah

⁷ Remi Syahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan* (Alumni 1999).[46]

⁸ *ibid.*

⁹ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang* (Sinar Grafika 2016).[66]

⁶ Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Peorangan* (Liberty 2001).[38]

pejabat lelang swasta yang berwenang melaksanakan lelang noneksekusi sukarela. Sesuai dengan uraian tersebut maka dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan maka yang berwenang melakukan pelelangan adalah Pejabat Lelang kelas I.

Namun demikian, setelah lelang dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan pemenang lelang telah ditetapkan seringkali menemui hambatan-hambatan. Pembeli lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang¹⁰. Hambatan-hambatan tersebut antara lain yang sering terjadi adalah pihak debitor sebagai terkekekusi tidak bersedia secara sukarela untuk melepaskan dan meninggalkan objek, bahkan tidak jarang debitor tereksekusi melakukan perlawanan terhadap pembeli lelang sebagai pemilik baru objek tersebut. Pembeli lelang selaku pemilik yang berhak dapat melakukan beberapa upaya hukum jika terjadi hambatan dalam upayanya untuk menguasai objek yang dia menangkan dalam lelang. Pengadilan Negeri sebagai lembaga hukum yang bertugas untuk memberikan putusan atau penetapan dalam lelang harusnya memiliki andil atau bertanggung jawab apabila terjadi hambatan-hambatan dalam pelelangan.

B. Rumusan Masalah

1. Apa upaya hukum yang dapat dilakukan pemenang lelang akan tetapi mendapat hambatan dalam penguasaan objek lelang yang dimenangkan?
2. Apa saja kewenangan Pengadilan Negeri terkait dengan upaya hukum yang dilakukan oleh pemenang lelang tetapi tidak dapat menguasai objek lelang?

C. Tujuan Penelitian.

1. Menganalisa dan mengetahui apa saja upaya yang dapat dilakukan pemenang lelang yang mendapat hambatan dalam menguasai objek lelang
2. Menganalisa dan mengetahui apa saja kewenangan Pengadilan Negeri terkait dengan upaya hukum yang dilakukan

pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang.

D. METODOLOGI PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian yang bersifat normatif yaitu tipe penelitian yang kajiannya meneliti aturan-aturan yang berlaku dari rumusan masalah yang diatur dalam undang-undang¹¹. Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah *Statute Approach* dan *Conceptual Approach*. Adapun sumber bahan hukum yang akan di pakai antara lain; Burgelijk Wetboek, Herzien Inlandsh Reglement, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Undang-Undang Nomor 60 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, sedangkan bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi seperti buku-buku hukum, jurnal hukum, artikel-artikel hukum dari internet dan kamus hukum.

E. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Prosedur Lelang

Prosedur lelang merupakan rangkaian perbuatan-perbuatan yang dilakukan sebelum lelang dilaksanakan yang terbagi atas tahap persiapan lelang (pra lelang), saat lelang dilaksanakan (lelang), dan setelah lelang dilaksanakan (pasca lelang). penjualan di muka umum (lelang) adalah penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat, atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.¹² Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda yaitu *vendu*, sedangkan dalam

¹⁰ F.X. Ngadijarno, Nunung eko Laksito, dan Isti Indri Listiani. *Lelang Teori dan Praktik*, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, Jakarta, [94].

¹¹ *Ibid*, [47].

¹² Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Gramedia 1989).[115]

bahasa Inggris disebut dengan istilah *auktion*.¹³ sedangkan lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan itu sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.¹⁴

Tahap persiapan lelang (pra lelang) menyangkut mulai dari permohonan lelang, penentuan waktu lelang, penentuan syarat lelang, pelaksanaan pengumuman, melakukan permintaan Surat Keterangan Tanah dan penyetoran uang jaminan. Pada tahap ini hal-hal yang dilakukan adalah sebagai berikut *pertama*, menerima surat permohonan lelang dan meneliti surat-surat tersebut berikut lampiran-lampiran yang mendukung (sesuai pasal 20 *Venduu Regelement*). *Kedua*, Kepala kantor/pejabat lelang memeriksa kelengkapandokumen persyaratan lelang serta meneliti legalitas subjek maupun objek lelang. jika dokumen persyaratan formal belum terpenuhi, pejabat lelang wajib melengkapi meminta kekurangan berkas. Jika dokumen persyaratan yang ada ternyata masih diragukan kebenarannya, pejabat lelang harus menyelesaikannya terlebih dahulu. Jika dianggap perlu pejabat lelang dapat terlebih dahulu meninjau objek lelang. *Ketiga*, kepala kantor/pejabat lelang menetapkan jadwal lelang berupa hari, tanggal, jam serta tempat lelang yang ditujukan kepada penjual. *Keempat*, Penjual mengumumkan lelang. *Kelima*, Kepala kantor lelang memberitahukan kepada penghuni bangunan akan adanya rencana pelaksanaan lelang. *Keenam*, Kepala kantor lelang meminta Surat Keterangan Tanah ke kantor pertanahan setempat.

Tahap pelaksanaan lelang menyangkut penentuan peserta lelang, penyerahan nilai limit, pelaksanaan penawaran lelang, penunjukan pembeli. Hal-hal yang dilakukan adalah sebagai berikut *Pertama*, Pejabat lelang mengecek peserta lelang/kuasanya, kehadirannya dan keabsahan sebagai peserta lelang dengan bukti setoran uang jaminan. *Kedua*, Pejabat lelang memimpin lelang dengan

memulai pembacaan kepala risalah lelang. pembacaan tersebut diikuti dengan Tanya jawab tentang pelaksanaan lelang antara peserta lelang, pejabat penjual, dan pejabat lelang. pertanyaan yang mengenai pembayaran, surat-surat penting dan lain-lain dijawab oleh pejabat lelang dan pertanyaan yang menyangkut dan mengenai barang dan objek lelang dijawab oleh penjual. *Ketiga*, Peserta lelang mengajukan penawaran lelang, yang dilakukan setelah pejabat lelang membacakan kepala risalah lelang. *Keempat*, Tahap penawaran terhadap objek lelang yang dilakukan dengan cara penawaran terbuka atau penawaran tertutup. *Kelima*, Setelah proses penawaran objek lelang selesai, risalah lelang ditutup dengan ditandatangani oleh pejabat lelang dan pejabat penjual. dalam hal barang yang dilelang adalah barang tetap, pembeli turut menandatangani risalah lelang sedangkan dalam hal barang bergerak pembeli tidak perlu menandatangani risalah lelang.

Tahap pasca lelang menyangkut pembayaran harga lelang, penyetoran hasil lelang, dan pembuatan risalah lelang. pada tahap pasca lelang hal-hal yang dilakukan adalah sebagai berikut *Pertama*, Pembayaran harga lelang. waktu pembayaran menurut ketentuan 3x24 jam (tiga kali dua puluh empat jam) setelah lelang. bea lelang pembeli dipungut sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 2003 dan uang miskin berdasarkan pasal 18 *Vendu Reglement*. Atas pembayaran tersebut pembeli lelang berdasarkan bukti pelunasan yang diterbitkan kantor lelang meminta dokumen kepemilikan barang yang dibelinya kepada penjual. *Kedua*, Penyetoran hasil lelang. pejabat lelang setelah menerima hasil lelang melakukan penyetoran hasil lelang kepada yang berhak. Bea lelang, uang miskin, dan pajak penghasilan disetor ke kas Negara, sedangkan harga lelang dikurang bea lelang disetorkan kepada penjual. *Ketiga*, Pembuatan risalah lelang. pejabat lelang membuat risalah lelang berupa minuta, salinan, petikan dan serta grosse risalah lelang. pejabat lelang kemudian memberikan petikan lelang kepada pembeli beserta kuitansi lelang. petikan risalah lelang khusus barang tetap diberikan kepada pembeli, setelah pembeli menunjukkan bukti pembayaran bea perolehan Hak Atas Tanah

¹³ H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (PT Raja Grafindo Persada 2013). [237]

¹⁴ Purnama Triora Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang* (Mandar Maju 2013). [57]

dan Bangunan. *Keempat*, Pengembalian uang jaminan peserta lelang kepada peserta yang tidak memenangkan objek lelang dalam pelelangan. Uang jaminan lelang dari peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pemenang atau pembeli lelang, harus dikembalikan kepada penyeter yang bersangkutan selambat-lambatnya satu hari kerja sejak dilengkapinya persyaratan permintaan pengembalian uang jaminan dari peserta lelang.

2. Upaya Pengosongan Objek Lelang

Kreditor dapat langsung melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan berdasarkan perjanjian jaminan kebendaan yang bersifat *accecoir* ikutan bilamana debitur tidak memenuhi prestasi atau sering juga disebut wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang disetujui antara kreditor dan debitur. Kreditor yang memegang jaminan hak kebendaan sesuai dengan ciri hak kebendaan mempunyai *droit de preference*, artinya bahwa pihak yang memegang hak kebendaan ini dalam pelunasan hutang harus didahulukan pembayarannya¹⁵

Semula pengosongan eksekusi objek Hak Tanggungan mengalami kesulitan, karena pemenang harus mengajukan gugatan terlebih dahulu, pemenang lelang tidak dapat mengajukan eksekusi pengosongan objek Hak Tanggungan secara langsung kepada ketua Pengadilan Negeri. Hal ini berhubungan dengan pendapat Mahkamah Agung sebagaimana tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yaitu pada Kamar Perdata angka XIII yang menyatakan, "Pelelangan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kreditor sendiri melalui kantor lelang. Apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek yang dilelang, tidak dapat dilakukan berdasarkan pasal 200 ayat 11 HIR, melainkan harus diajukan gugatan, karena pelelangan tersebut diatas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela".

Namun hal ini tidak berlaku lagi sejak keluarnya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung

Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang merevisi hasil rumusan Kamar Perdata tanggal 14 sampai dengan tanggal 16 maret 2011 pada angka XIII. Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung ini dikatakan "Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditor sendiri melalui kantor lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan".

3. Melaporkan Tindak Pidana

Melaporkan tindak pidana merupakan salah satu langkah hukum yang dapat diupayakan oleh pemenang lelang bilamana debitur yang tereksekusi menolak keluar dari objek. Dalam hal debitur menolak keluar dari objek, pemenang lelang dapat melaporkan pidana dengan Pasal 385 KUHP tentang penyerobotan tanah, atau dengan pasal 2 jo pasal 6 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin (selanjutnya disebut PP pemakaian larangan tanah tanpa izin) yang berhak atau kuasanya kepada polisi.

Dalam hal debitur menolak keluar dari objek, pemenang lelang dapat melaporkan pidana dengan Pasal 385 KUHP tentang penyerobotan tanah, atau dengan pasal 2 jo pasal 6 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin (selanjutnya disebut PP pemakaian larangan tanah tanpa izin) yang berhak atau kuasanya kepada polisi. Dalam pasal 6 ayat 1 poin a PP Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin disebutkan bahwa tindakan yang dapat dipidana adalah barangsiapa yang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah. Penyerobotan tanah dapat diartikan sebagai perbuatan menguasai, menduduki, atau mengambil alih tanah milik orang lain secara melawan hukum. Sesuai dengan pengertian ini maka penyerobotan tanah dapat kita tafsirkan mencakup dua hal yaitu, bisa seseorang dari luar yang tidak mempunyai hak atas tanah dan atau bangunan tersebut mencoba memasuki atau menguasai tanah yang bukan miliknya atau bisa juga seseorang yang tidak mempunyai hak atas tanah dan bangunan tapi menguasai objek tersebut menolak keluar dan meninggalkan tanah dan

¹⁵ Trisadini Prasastinah Usanti, *Referensi Hukum Perbankan Hukum Jaminan* (PT Revka Petra Media 2016).[25]

atau bangunan yang bukan miliknya itu. Sehingga dengan penjelasan tersebut dapat kita simpulkan bahwa debitor tereksekusi yang menolak keluar dari objek bisa dikategorikan telah melakukan penyerobotan. Ini disebabkan debitor tersebut tidak lagi memiliki hak atas objek seketika setelah dia wanprestasi atas perjanjian dengan kreditor dan objek tersebut sudah beralih menjadi milik pemenang lelang secara sah pada saat dokumen lelang diserahkan kepada pemenang lelang dalam pelelangan.

4. Menggugat Perbuatan Melawan Hukum

Pasal 1365 BW mengatur, “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu”. Sesuai pasal 1365 BW perbuatan melawan hukum atau “*onrechtmatige daad*” diartikan secara sempit hanya mengenai perbuatan yang langsung melanggar suatu peraturan hukum¹⁶. Pengertian Perbuatan melawan hukum kemudian berkembang dan diartikan secara luas sebagai berbuat tidak berbuat yang memperlakusakan hak orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat atau yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan kepatutan dalam masyarakat terhadap diri atau benda orang lain. Suatu perbuatan dianggap melawan hukum jika, Melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau bertentangan dengan kesusilaan yang baik, bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.¹⁷ Istilah perbuatan melawan hukum tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar peraturan lain daripada hukum yaitu peraturan di lapangan kesusilaan, keagamaan dan sopan santun¹⁸. Mariam Darus Badruzaman dalam rancangan Undang-Undang merumuskan secara lengkap sebagai berikut *pertama*, Suatu perbuatan melawan hukum yang

mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahan atau kelalaiannya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut *kedua*, Melanggar hukum adalah setiap perbuatan melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan kemasyarakatan terhadap pribadi atau harta benda orang lain *ketiga*, seorang yang sengaja tidak melakukan suatu perbuatan yang wajib dilakukannya, disamakan dengan seseorang yang melakukan perbuatan terlarang dan karenanya melanggar hukum.¹⁹

5. Kewenangan Pengadilan Negeri Dalam Eksekusi Pengosongan Objek Lelang

Pasal 50 UU Peradilan Umum menjelaskan bahwa Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perdata di tingkat pertama. Bilamana dalam perkara perdata maupun pidana tergugat merasa tidak puas atas putusan hakim maka dapat diajukan banding ke Pengadilan Tinggi yang berfungsi untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana maupun perdata dalam tingkat banding.

Produk pengadilan dilahirkan dari proses pelaksanaan hukum acara peradilan, baik dalam bentuk putusan dengan cara putusan sela atau akhir maupun penetapan, berupa perkara perdata atau pidana. Produk pengadilan terbagi menjadi dua, yaitu putusan dan penetapan. Putusan adalah suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa para pihak. Bukan hanya yang diucapkan saja yang disebut putusan, melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh hakim di persidangan²⁰. Penetapan adalah keputusan pengadilan atas perkara permohonan (*volunteer*), dalam penetapan

¹⁶ Purnama Triora Sianturi.. *Op.Cit.*[160]

¹⁷ *ibid.*

¹⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dari Sudut Hukum Perdata* (Mandar Maju 2000).[12]

¹⁹ Remy dkk, “Naskah Akademik Peraturan Perundang-undangan Tentang Perbuatan Melawan Hukum”, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman RI, 1930-1994. [18].

²⁰ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Liberty 2002).[202]

hakim tidak menggunakan kata “mengadili”, namun cukup dengan menggunakan kata “menetapkan”. Berbeda dengan putusan yang identik dengan perkara gugatan, penetapan berkaitan erat dengan sifat atau corak gugatan atau permohonan. Permohonan disini adalah gugatan yang bersifat *volunteer* atau sepihak tanpa adanya pihak lawan, berbeda dengan sengketa yang berarti ada dua pihak atau lebih yang terlibat konflik dan perselisihan²¹

Sebelum adanya Undang-Undang Hak Tanggungan semua sengketa dalam eksekusi Hak Tanggungan adalah kewenangan Pengadilan Negeri dan diselesaikan lewat proses peradilan lewat Pengadilan Negeri, sehingga Pengadilan Negeri yang berhak menyelesaikan dan memutus sengketa-sengketa yang terjadi dalam eksekusi Hak Tanggungan. Namun hal ini berubah pada saat dilahirkannya UU Hak Tanggungan. Pengadilan Negeri tidak lagi berwenang menyelesaikan sengketa dalam eksekusi Hak tanggungan, UU Hak Tanggungan melalui pasal 6 memberikan hak dan kebebasan pada kreditor untuk bertindak memperjuangkan haknya dengan cara melakukan parate eksekusi sehingga kreditor dapat bertindak sendiri terhadap objek jaminan tanpa keterlibatan Pengadilan. Pengadilan Negeri berwenang untuk mengeluarkan penetapan pengosongan objek lelang melalui Ketua Pengadilan negeri yang akan memerintahkan jurusita dan dengan bantuan polisi jika diperlukan seperti amanat pasal 200 ayat 1 HIR. Dalam laporan tindak pidana dan perbuatan melawan hukum pemilik baru juga harus melayangkan perkara lewat Pengadilan Negeri melalui proses peradilan seperti biasa

F. KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Dalam upaya hukum yang dapat dilakukan pemenang lelang bilamana mendapat hambatan dalam penguasaan objek lelang yang telah dimenangkan, ada beberapa cara yang bisa di upayakan oleh pemenang lelang yaitu mengupayakan pengosongan dengan cara meminta penetapan pengosongan ke Pengadilan Negeri sesuai dengan pasal 200 ayat

11 HIR tanpa harus melakukan gugatan pengosongan ke pengadilan. Selain itu pemenang lelang dapat menggugat perbuatan melawan hukum karena tereksekusi yang tidak mau meninggalkan objek memenuhi syarat yaitu melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukumnya, dan bertentangan dengan kesusilaan yang baik dan kepatutan dalam masyarakat. Pemenang lelang dapat juga melaporkan tindak pidana terhadap tereksekusi yang tidak bersedia meninggalkan objek lelang dengan dalil penyerobotan tanah, atau bila tereksekusi melakukan perusakan terhadap objek atau melakukan ancaman terhadap pemenang lelang.

Pengadilan Negeri melalui Ketua Pengadilan Negeri berwenang untuk membuat surat penetapan pengosongan objek yang akan memerintahkan jurusita dengan bantuan polisi untuk mengosongkan objek sebagaimana dinyatakan dalam pasal 200 ayat 11 HIR, dan tidak perlu melalui gugatan pengosongan objek.

2. Saran

Dalam praktek di lapangan banyak sekali terjadi kasus sengketa mengenai eksekusi Hak Tanggungan, seperti yang dibahas dalam tesis ini adalah debitor yang wanprestasi masih menguasai dan menempati objek walaupun telah ada pemenang lelang yang sah dan berhak atas objek tersebut. Ini disebabkan karena masih adanya celah hukum dalam peraturan perundang-undangn kita yang tidak mengatur secara tegas mengenai kewajiban debitor untuk meninggalkan dan mengosongkan objek pada saat debitor wanprestasi. Kedepannya diharapkan ada aturan yang mengatur mengenai masalah ini sehingga objek pada saat masuk balai lelang sudah dalam keadaan bersih dan *clear* demi mencegah dan mengurangi sengketa-sengketa yang akan timbul di kemudian hari juga sebagai perlindungan dan kepastian hukum terhadap pemenang lelang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Harahap Y, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Gramedia 1989)
—, *Kedudukan Kewenangan Dan Acara Peradilan Agama* (Sinar Grafika 2009)

²¹ Yahya Harahap, *Kedudukan Kewenangan Dan Acara Peradilan Agama* (Sinar Grafika 2009).[305]

- Isnaeni M, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan* (PT Revka Petra Media 2014)
- Masjchoen SS, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Peorangan* (Liberty 2001)
- Mertokusumo S, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Liberty 2002)
- Prodjodikoro W, *Perbuatan Melanggar Hukum Dari Sudut Hukum Perdata* (Mandar Maju 2000)
- Purnama Triora Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang* (Mandar Maju 2013)
- Salim H., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (PT Raja Grafindo Persada 2013)
- Syahdeini R, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan* (Alumni 1999)
- Usanti TP, *Referensi Hukum Perbankan Hukum Jaminan* (PT Revka Petra Media 2016)
- Usman R, *Hukum Lelang* (Sinar Grafika 2016)

Naskah:

- Remy dkk, "Naskah Akademik Peraturan Perundang-undangan Tentang Perbuatan Melawan Hukum", Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman RI, 1930-1994
- F.X. Ngadijarno, Nunung eko Laksito, dan Isti Indri Listiani. *Lelang Teori dan Praktik*, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, Jakarta, 2006.