

IMPLIKASI DITOLAKNYA GUGATAN TERHADAP PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN (STUDI PUTUSAN NOMOR 46/PDT.G/2023/PN.SKT)

Isvara Prasetya Aji*¹, Itok Dwi Kurniawan²

^{1,2}Fakultas Hukum, Universitas Jember
Email korespondensi: iswaraaji@mail.unej.ac.id

Abstrak: Penelitian hukum ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam menolak perkara gugatan pelaksanaan Parate Eksekusi dalam Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN.Skt dan menelaah implikasi atau akibat hukum putusan pengadilan atas ditolaknya gugatan perbuatan melanggar hukum pelaksanaan Parate Eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif dengan pendekatan studi kasus (*Case Study*). Data yang digunakan merupakan bahan hukum sekunder yaitu berupa putusan yang dianalisis menggunakan metode deduktif. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*Library Research*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa Dalam kasus yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN.Skt Hakim menolak gugatan pembatalan lelang. Dalam kasus ini, lelang terhadap objek hak tanggungan milik Penggugat dinyatakan Tidak Ada Penawaran (TAP) yang mana dari hal tersebut tidak ada peralihan hak kepada pihak lain atau pemenang lelang yang berarti Barang atau objek lelang kembali kepada keadaan semula, yaitu sebagai jaminan dalam perjanjian yang diadakan oleh Penggugat dan Tergugat I. Oleh karena itu, ditolaknya gugatan terhadap parate eksekusi dengan dalih perbuatan melanggar hukum membawa implikasi dapat dijalankannya kembali pelelangan oleh Tergugat I melalui Tergugat II, melalui Lelang Ulang.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Lelang, Parate Eksekusi, Perbuatan Melanggar Hukum, Pertimbangan Hakim.

Abstract: This legal research aims to analyze the considerations of judges in rejecting cases of the implementation of Parate Execution in Decision Number 46/Pdt.G/2023/PN.Skt and examine the implications or legal consequences of the court's decision on the rejection of the lawsuit for the unlawful act of implementing Parate Execution against the object of the Mortgage Right. This study is a normative legal research of a descriptive nature with a case study approach. The data used are secondary legal materials in the form of judgments analyzed using deductive methods. The data collection technique used in this research is library research. The research on Court Decision Number 46/Pdt.G/2023/PN.Skt reveals that the lawsuit for the cancellation of the auction on the grounds of unlawful conduct by Defendant I, without conducting checks and failing to provide the Plaintiff with notice regarding defaulted credit, and executing Parate Execution through public auction against the collateral owned by the Plaintiff through Defendant II, has failed to substantiate the allegation of Unlawful Conduct by Defendant I. Additionally, the auction process conducted adhered to the provisions outlined in Minister of Finance Regulation Number 213/PMK.06/2023 regarding Auction Implementation Guidelines. The dismissal of the lawsuit against the implementation of parate execution implies the possibility of re-auction being carried out by Defendant I through Defendant II, via a Re-auction. Consequently, the Creditor is only delayed in obtaining fulfillment of the credit agreement from the debtor or receiving payment for its receivables.

Keywords: Parate Executie, Auction, Mortgage Rights, Tort, Auction Cancellation, Judge's Considerations.

1. Pendahuluan

Dalam proses pembangunan ekonomi sudah pasti membutuhkan modal yang cukup besar karena modal merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan.¹ Salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan pendanaan guna meningkatkan perekonomian salah satunya bersumber dari fasilitas pinjaman atau kredit dari lembaga perbankan. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal (1) angka 2 Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan UU No 7 Tahun 1997 tentang Perbankan, dalam hal pemberian kredit lembaga perbankan pada umumnya berlaku sebagai kreditor yang mensyaratkan adanya sebuah jaminan yang dapat digunakan sebagai pengganti guna melunasi utang debitur bilamana dikemudian hari debitur melakukan cidera janji atau wanprestasi yang dicantumkan dalam sebuah perjanjian kredit yang bertujuan untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang memegang hak jaminan, sehingga mereka dapat memperoleh pelunasan piutang yang dijamin oleh hak jaminan tersebut.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 51 sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan yang saat ini diatur melalui undang undang tersendiri yakni Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Selanjutnya disebut UUHT). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak tanggungan didefinisikan sebagai lembaga yang memberikan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, digunakan untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.²

Hadirnya lembaga Hak Tanggungan ini diharapkan membuat suatu lembaga jaminan yang efisien serta dapat memberikan suatu perlindungan terhadap kreditor separatis. Perlindungan yang diberikan terhadap kreditor oleh lembaga Hak Tanggungan menitik beratkan pada pinjaman yang diberikan oleh kreditor kepada debitur sebagai sejumlah modal dimana nilai pinjaman tersebut senilai dengan jaminan hak atas tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan. Efisiensi lembaga Hak Tanggungan terletak pada pengaturan eksekusi objek Hak Tanggungan yang dijamin.³ Dalam Pasal 6 UUHT disebutkan bahwa “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.” Sebagaimana disebutkan dalam pasal 6 UUHT, dalam UUHT kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama berhak

¹ Herowati Poesoko. *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2013). Hal. 1.

² Lutfi Walidani. Habib Adjie. (2018). “Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859k/Pdt/2011)”. *HUMANI (Hukum dan Masyarakat Madani)*, 8(2): 117-130.

³ Ngurah Gede Manik Menawa Ratna Gozala. (2021). “Parate Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggungan Ketika Terjadi Kredit Macet”. *Jurnal Kertha Semaya*, 8(11): 33-41.

atau diberi kewenangan oleh undang-undang untuk dapat mengeksekusi secara langsung objek Hak Tanggungan tersebut jika debitor melakukan cidera janji atau wanprestasi.

Dalam penjelasan Pasal 6 UUHT dikatakan bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji atau wanprestasi, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak atau memiliki kewenangan untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan atas piutangnya dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan tersebut terlebih dahulu dari pada kreditor lain, bilamana terdapat lebih dari 1 (satu) kreditor.

Menurut J. Satrio, sebagaimana dikutip oleh Yudhis Tira Cahyono dalam tulisannya, hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan jika debitor melakukan wanprestasi merupakan pelaksanaan hak eksekusi yang disederhanakan, yang sekarang diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama.⁴ Hal ini berarti bahwa pelaksanaan hak tersebut tidak memerlukan putusan dari pengadilan atau melalui pengadilan serta tidak menggunakan hukum acara karena pelaksanaannya tergantung pada syarat "Debitor Wanprestasi". Kewenangan seperti ini tampak sebagai hak eksekusi yang selalu siap ditangan bilamana diperlukan oleh kreditor.⁵ Eksekusi atas kekuasaan sendiri tersebut disebut dengan Parate Eksekusi atau eksekusi langsung yang dilakukan tanpa mempunyai titel eksekutorial.

Sebagaimana disebutkan dalam bagian penjelasan UUHT, Eksekusi terhadap objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pihak Kreditor ini didasarkan pada irah-irah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang berbunyi "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang memiliki kekuatan eksekutorial yang disamakan dengan kekuatan putusan pengadilan yang didalamnya memuat hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum untuk memperoleh pelunasan dari piutangnya, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT.⁶ Sehingga apabila debitor wanprestasi, maka kreditor tidak perlu mengajukan gugatan di Pengadilan melainkan langsung dapat mengajukan eksekusi yang didasarkan atas Sertifikat Hak Tanggungan tersebut.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 UUHT, pelaksanaan parate eksekusi terhadap Hak Tanggungan dilakukan melalui pelelangan umum. Hal tersebut merupakan cara yang mudah dan sederhana bagi pihak kreditor untuk memperoleh pelunasan atas piutang dari debitor kepadanya. Penjualan dengan cara lelang ini dapat dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

⁴ Yudhis Tira Cahyono (2016). "Eksekusi Hak Tanggungan Yang Menggunakan Upaya Parate Eksekusi Studi Kasus Putusan Nomor 26/Pdt. G/2013/Pn. Psp. Sbh". *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum*, 1(1): 1-22.

⁵ Juswito Satrio. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 232.

⁶ Henny Tanuwidjaja. *Pranata hukum jaminan utang dan Sejarah lembaga hukum notariat*. (Bandung : PT.Reflika Aditama, 2012), hal. 37.

Melalui pelelangan tersebut nantinya pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan yang dilelang melalui pelelangan umum. Tata cara atau teknis pelelangan terhadap objek Hak Tanggungan ini dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Namun, segala kemudahan yang diberikan oleh UUHT tersebut dalam prakteknya masih menemui permasalahan hukum atau dengan kata lain Kreditor pemegang Hak Tanggungan masih mengalami kesulitan dan hambatan dalam melaksanakan Parate Eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan utang untuk mengambil pelunasan piutang debitor melalui pelelangan umum dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Problematika yang sering terjadi dalam pelaksanaan Parate Eksekusi adalah dilangkannya gugatan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan oleh debitor pemegang Hak Tanggungan. Gugatan tersebut biasanya dilakukan oleh debitor pemegang Hak Tanggungan untuk menunda pelaksanaan lelang atau setidaknya tidaknya menurunkan minat masyarakat agar penjualan lelang tersebut tidak ada penawaran. Secara umum, pokok gugatan terkait pelaksanaan lelang adalah Gugatan atas dasar masalah kepemilikan debitor atas obyek Hak Tanggungan dengan pertimbangan harta bersama, harta waris dan jaminan milik pihak ketiga, Gugatan atas dasar masalah perjanjian kredit antara lain meliputi perjanjian tidak sah/cacat hukum, masa jatuh tempo dan jumlah utang, Gugatan atas dasar kelalaian/kesalahan institusi/lembaga eksekusi selaku kuasa undang-undang dari kreditor (Pengadilan Negeri) yang meliputi kesalahan/ketidakjelasan obyek penyitaan, Gugatan atas dasar masalah pelaksanaan lelang antara lain harga lelang dan pengosongan (Purnama T. Sianturi, 2013:28).⁷

Berdasarkan uraian diatas, dalam tulisan ini nantinya akan dibahas mengenai pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah implikasi putusan pengadilan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap pelaksanaan Parate Eksekusi objek Hak Tanggungan. Dalam hal ini, penulis mengambil contoh kasus yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta dengan Nomor Nomor 46/Pdt.G/2023/PN.Skt, dimana dalam kasus tersebut Herawati ansara selaku pihak Debitor yang melayangkan gugatan kepada Kreditor yakni PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Solo Sudirman (Selanjutnya disebut sebagai Bank BRI) ke Pengadilan Negeri Surakarta atas pelaksanaan Parate Eksekusi terhadap objek hak tanggungan yang ia jaminkan dalam perjanjian kredit dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum. Dalam gugatnya Herawati Ansara turut menggugat KPKNL Kota Surakarta dan Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta. Dalam gugatannya, Herawati Ansara menganggap Bank BRI selaku Kreditor telah melakukan perbuatan melawan hukum yang selanjutnya dalam petitum ia meminta Pengadilan Negeri Surakarta untuk membatalkan proses lelang yang diajukan oleh Bank BRI terhadap objek Hak Tanggungan karena dinilai tidak sah dan cacat hukum.

⁷ Purnama T. Sianturi. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. (Bandung: Mandar Maju, 2013). Hal. 28.

2. Metode

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif dengan pendekatan studi kasus (*Case Study*). Data yang digunakan merupakan bahan hukum primer yaitu berupa putusan yang dianalisis menggunakan metode deduktif. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*Library Research*).

3. Implikasi Atas Ditolaknya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan

Pada prinsipnya, Gugatan dan Perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan merupakan upaya debitur yang bertujuan untuk menunda lelang atau membatalkan lelang.⁸ Gugatan dalam hubungan keperdataan meruakan sebuah keniscayaan atau pasti terjadi karena pada dasarnya tidak ada peraturan yang melarang seseorang untuk mengajukan gugatan dan bahkan pada dasarnya pengadilan tidak diperbolehkan untuk menolak memeriksa gugatan yang masuk. Hal tersebut didasarkan pada Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib memeriksa dan mengadilinya". Ketentuan tersebut merupakan konsekuensi dari salah satu asas dalam hukum acara perdata yaitu asas *Ius Curia Novit* yaitu hakim dianggap tahu hukumnya.⁹

Putusan hakim dalam sebuah proses peradilan adalah hal yang dinantikan bagi pencari keadilan atau pihak yang berperkara guna menyelesaikan sengketa diantara mereka dengan sebaik baiknya dan adanya kepastian hukum serta keadilan dalam perkara yang mereka hadapi¹⁰. Oleh karena itu, Pertimbangan hakim menjadi salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya suatu putusan yang menandung keadilan serta kepastian hukum. Pertimbangan hakim yang ideal merupakan pertimbangan hukum atau legal reasoning hakim dalam pengambilan putusan perkara di pengadilan yang memuat persesuaian secara yuridis antara fakta hukum, alat bukti, dan dasar hukum peraturan perundang-undangan (Pandu Dewanto, 2017:315).¹¹ Apabila putusan hakim berdasarkan pertimbangan argumentasi yang secara prosedural memang dibolehkan oleh hukum maka putusan tersebut akan menciptakan kepastian hukum meskipun, tidak menutup kemungkinan putusan yang dihasilkan menimbulkan ketidakadilan secara hukum.¹²

Dalam ilmu hukum dikenal asas yakni *Res Yudicata Pro Veritate Habetur*. Menurut Sudikno Mertokusumo, asas tersebut mencakup pula apabila hakim menjatuhkan

⁸ Dwi Nugrohandhini, Etty Mulyati. (2019). "Akibat Hukum Gugatan dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan". *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 4(1): 35-52.

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Moh. Taufik Makarao. Pokok-pokok Hukum Aara Perdata. (Jakarta: Rineka Cipta, 2004). Hal. 124.

¹¹ Pandu Dewanto. (2017). "Rekonstruksi Pertimbangan Hakim Terhadap Putusan Sengketa Perdata Berbasis Nilai Keadilan". *Jurnal Ius Constituendum*, 5(2): 303-323.

¹² Peter Mahmud Marzuki. Penelitian Hukum. (Jakarta: Kencana, 2015). Hal. 58.

putusan berdasarkan keterangan atau alat bukti palsu dalam persidangan, dimana disini bukan putusan hakimnya yang salah, sebelum dapat dibuktikan bahwa alat bukti yang dipergunakan oleh hakim dalam memutus perkara tersebut adalah palsu dan putusan hakim tersebut dibatalkan oleh putusan hakim yang lebih tinggi (Sudikno Mertokusumo, 2004:9).¹³

Timbulnya gugatan perdata dalam Proses pelaksanaan parate eksekusi dapat berakibat pada terjadinya penundaan atau pembatalan lelang yang mana nantinya akan menimbulkan dampak baik secara ekonomis maupun yuridis. Dampak ekonomis bagi pemegang hak tanggungan yaitu berlarutnya penyelesaian sengketa dan berdampak ada lamanya *recovery* atas sejumlah uang yang telah dikeluarkan sebagai pinjaman hingga semakin kecilnya peluang untuk mencari pembeli objek lelang. Selain itu, dampak yuridis yang terjadi akibat adanya gugatan terhadap proses lelang adalah mengakibatkan tidak adanya jaminan kepastian hukum lelang eksekusi hak tanggungan. Putusan Hakim yang membatalkan lelang mengakibatkan pelaksanaan lelang batal demi hukum yang sudah pasti menyangkut objek lelang, hak kreditor selaku pemegang objek hak tanggungan atas hasil lelang dan utang debitor pemberi hak tanggungan¹⁴.

Dalam gugatan yang terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 46/Pdt.G/2023/PN.Skt, Penggugat mendasarkan gugatannya pada perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPer yang menyebutkan "Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Penggugat dalam posisinya menjelaskan bahwa Penggugat pada dasarnya telah memenuhi kewajibannya selaku Kreditor untuk melakukan pembayaran atas Pinjaman Rekening Koran (PRK) dengan dalam Pinjaman Rekening Koran (PRK) dengan No. Rekening 009701001406307 dengan Poduk Giro Acc Sweep Pinj, untuk setiap bulannya telah dilakukan pembayaran pada Tergugat I dengan cara Tergugat I mendebet tabungan yang ada di rekening milik Penggugat. Namun, pada bulan Januari 2023 ketika penggugat hendak melakukan pembayaran dan membicarakan mengenai pelunasan Pinjaman Rekening Koran (PRK), Tergugat 1 justru menyerahkan selebaran Lelang Aguan atas 2 Jaminan milik penggugat yang akan dilelang pada hari Selasa, 7 Maret 2023. Penggugat merasa sampai saat itu belum pernah diberikan surat peringatan atau teguran oleh Tergugat 1 apabila terdapat kesalahan yang dilakukan oleh pengugat.

Dalam pertimbangannya hakim menyatakan bahwa berdasarkan bukti surat Laporan Transaksi Finansial atas nama Herawati Ansara periode transaksi tanggal 1 Oktober 2022 sampai dengan 31 Oktober 2022, Laporan Transaksi Finansial atas nama Herawati Ansara periode 1 November 2022 sampai dengan 31 Nopember 2022 dan Laporan Transaksi Finansial atas nama Herawati Ansara periode 1 Desember 2022 sampai dengan 31 Desember 2022, maka bukti Laporan Transaksi Finansial tersebut bila dihubungkan dengan bukti T.I-9, bukti Surat Peringatan dari Tergugat,

¹³ Sudikno Mertokusumo. Penemuan hukum: sebuah pengantar. (Yogyakarta: Liberty, 2004). Hal. 315.

¹⁴ Ade Nona Halawa. (2022). "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Upaya Penundaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 15 K/ Pdt/ 2019). *Recital Review*, 4(1): 140-164.

telah ternyata dalam masa kreditnya berjalan Debitur tidak memenuhi kewajibannya mengangsur kreditnya sesuai perjanjian kredit (cidera janji) sehingga kreditnya menunggak, dan Tergugat I telah memberikan surat peringatan kepada Debitur. Dalam setiap surat peringatan tersebut oleh Pihak Tergugat I telah dicantumkan dengan jelas kewajiban Debitur untuk menyelesaikan kewajibannya, baik tunggakan pokok, bunga dan penalti serta tanggal pembayaran. Namun, ternyata Penggugat selaku Debitur tetap tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan kewajibannya bahkan sampai dengan jatuh tempo kredit dan Penggugat juga tidak mampu melunasi kewajiban kreditnya kepada Tergugat I.

Dari pertimbangan hakim sebagaimana disebutkan tersebut diatas dapat dipahami bahwa dalam perkembangannya ternyata Penggugat selaku debitur tidak memenuhi kewajiban untuk mengangsur pinjamannya kepada Tergugat I secara tepat waktu dan tepat jumlah sesuai perjanjian kredit, sehingga kreditnya menjadi menunggak dan bahkan sampai dengan jatuh tempo kredit (29 September 2020 untuk KMK CO Tetap dan 15 November 2021 untuk KMK CO Menurun). Mengenai peringatan dari Tergugat I kepada Penggugat, Surat peringatan tersebut oleh Tergugat I telah diberikan telah diberikan kepada penggugat sebanyak 3 (tiga) kali dengan rincian sebagai berikut:

1. Surat No. B.2711- KC/VII/ADK/08/2022 tanggal 8 Agustus 2022 Perihal Surat Peringatan I;
2. Surat No. B.2935 KC/VII/ADK/09/2022 tanggal 2 September 2022 perihal Surat Peringatan II;
3. Surat No. B.3157-KC/VII/ADK/10/2022 tanggal 4 Oktober 2022 perihal Surat Peringatan III.

Sebagaimana disebutkan oleh J. Satrio, yang dikutip oleh Teddy Anggoro dalam tulisannya, kewenangan untuk mengeksekusi secara langsung (Parate Eksekusi) timbul apabila debitur sudah melakukan wanprestasi.¹⁵ Hal serupa juga diutarakan oleh Lydia Kurnia Putri Rosari dalam tulisannya yakni sebelum kreditor pemegang Hak Jaminan melakukan eksekusi menggunakan Parate eksekusi terdapat ketentuan mendasar yang harus terpenuhi, yakni harus ada wanprestasi dari debitor.¹⁶ Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau Parate eksekusi baru muncul apabila debitor telah wanprestasi atau debitor sudah melakukan ceedera janji terhadap pelunasan hutangnya kepada kreditor atau dengan kata lain hak untuk mengeksekusi otomatis menjadi sempurna saat debitur melakukan cidera janji atau wanprestasi. Teddy Anggoro menjelaskan bahwa hak untuk mengeksekusi objek hak tanggungan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 UUHT merupakan hak yang diberikan oleh undang-undang/ demi hukum (*by law*) tanpa diperjanjikan terlebih dahulu. Hak tersebut diakomodir didalam undang-undang, Pasal 6 Jo. Pasal 20 UUHT, sebagai sarana bagi kreditor untuk dimudahkan dalam mendapatkan pelunasan hak tagihnya.¹⁷ Dalam Pasal 6 UUHT telah disebutkan pula bahwa “Apabila debitur cidera

¹⁵ Teddy Anggoro. (2007). “Parate Eksekusi: Hak Kreditor, Yang Menderogasi Hukum Formil (Suatu Pemahaman Dasar Dan Mendalam).” *Jurnal Hukum & Pembangunan* 3(4): 535-565.

¹⁶ Lydia Kurnia Putri Rosari, et. Al. (2022). Implikasi yuridis parate eksekusi obyek hak tanggungan. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 13(1): 68-77.

¹⁷ *Ibid.*

janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut". Apabila dicermati bunyi pasal tersebut maka dapat dipahami bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama berhak atau diberi kewenangan oleh undang-undang untuk dapat mengeksekusi secara langsung objek Hak Tanggungan tersebut jika debitur melakukan cidera janji atau wanprestasi. Oleh karena itu, merupakan Hak yang dimiliki oleh Tergugat I selaku Kreditur karena Penggugat selaku debitur melakukan wanprestasi untuk melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan yang dijamin dalam perjanjian secara parate eksekusi, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Jo. Pasal 20 UUHT.

Gugatan yang dilayangkan oleh Penggugat, sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan No. 46/Pdt.G/2023/PN.Skt, dinyatakan ditolak oleh majelis hakim yang memeriksa perkara akibat tidak ada bukti yang mencukupi untuk membuktikan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan melawan hukum. Dalam kasus ini, Penggugat melayangkan gugatannya dipengadilan terkait pelaksanaan lelang objek hak tanggungan, yang menjadi objek sengketa dalam kasus ini, yakni pada 10 Februari 2023 namun, baru diputus oleh pengadilan pada 18 Juli 2023. Sedangkan, lelang terhadap objek hak tanggungan yang dijamin oleh Penggugat telah terjadi pada 7 Maret 2023 dengan hasil tidak ada penawaran (TAP) sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 219/38/2023 yang berarti belum terjadi peralihan hak atas objek lelang berupa hak tanggungan tersebut. Sehingga dalam kasus ini, Putusan Pengadilan No. 46/Pdt.G/2023/PN.Skt, berakibat pada dapat dijalankannya kembali pelelangan oleh Tergugat I melalui Tergugat II, yang dalam hal ini KPKNL Surakarta.

Dalam kasus ini, objek lelang berupa hak tanggungan dinyatakan Tidak Ada Penawaran (TAP) berdasarkan Risalah Lelang yang telah dikeluarkan oleh KPKNL Surakarta pada tanggal 7 Maret 2023. Hal ini berarti terhadap objek hak tanggungan yang dilelang tersebut tidak ada peralihan hak dari Kreditur selaku Pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain yang berarti Barang atau objek lelang kembali kepada keadaan semula, yaitu sebagai jaminan dalam perjanjian yang diadakan oleh pihak Kreditur dan debitur. Dalam Pasal 1131 KUHPer disebutkan pula bahwa segala kebendaan milik debitur baik yang berkerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang baru akan ada menjadi tanggungan atau jaminan bagi perikatan perseorangan¹⁸. Dengan demikian hak-hak Penjual untuk memperoleh pelunasan hutang-hutang debitur tidak hilang, hanya tertunda dalam memperoleh pemenuhan perjanjian kredit dari pihak debitur atau memenuhi perjanjian. Dalam hal ini Pihak Tergugat I dapat kembali mengajukan lelang ulang.

Lelang Ulang yang disebutkan dalam Pasal 1 Angka (15) adalah lelang yang dilaksanakan untuk mengulang Lelang Tidak Ada Penawaran, Lelang Ditahan atau Lelang yang pembelinya Wanprestasi. Namun, sayangnya dalam PMK No. 213 Tahun 2020 tidak disebutkan mengenai teknis pelaksanaannya dan dalam Pasal 50

¹⁸ Maria Selviana Br. Sembiring, Muhammad Ilham. (2023). "Akibat hukum terhadap pembatalan risalah lelang eksekusi hak tanggungan". *Indonesia of Jurnal Business Law*, 2(2): 80-99.

disebutkan bahwa dalam pelaksanaan lelang ulang nilai limit dapat diubah oleh Penjual sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. Menunjukkan laporan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada Lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh Penilai;
- b. Menunjukkan laporan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada Lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh Penaksir;
- c. Menunjukkan laporan hasil penilaian atau penaksiran terbaru, dalam hal laporan hasil penilaian atau penaksiran sebelumnya tidak berlaku lagi atau terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual; atau
- d. Menunjukkan harga perkiraan sendiri terbaru, dalam hal Nilai Limit pada Lelang sebelumnya didasarkan pada harga perkiraan sendiri oleh Penjual.

Akan tetapi, dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berlaku mulai 1 Januari 2024, disebutkan dalam Pasal 67 Ayat (1) bahwa pelaksanaan Lelang, dalam hal jangka waktu pelaksanaan Lelang ulang tidak melebihi 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan Lelang terakhir. Sehingga dapat dipahami bahwa, dalam hal ini seorang Kreditur atau Pemohon Lelang melalui KPKNL dapat mengajukan kembali lelang atas barangnya yang dinyatakan Tidak Ada Penawaran (TAP) dah sudah harus dilakukan lelang dalam kurun waktu maksimal 60 Hari setelah lelang pertama dilaksanakan.

4. Kesimpulan

Dalam kasus ini, objek lelang berupa hak tanggungan dinyatakan Tidak Ada Penawaran (TAP) berdararkan Risalah Lelang yang telah dikeluarkan oleh KPKNL Surakarta pada tanggal 7 Maret 2023. Hal ini berarti terhadap objek hak tanggungan yang dilelang tersebut tidak ada peralihan hak dari Kreditur selaku Pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain yang berarti Barang atau objek lelang kembali kepada keadaan semula, yaitu sebagai jaminan dalam perjanjian yang diadakan oleh pihak Kreditur dan debitur sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1131 KUHPer bahwa segala kebendaan milik debitur baik yang berkerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang baru akan ada menjadi tanggungan atau jaminan bagi perikatan perseorangan. Akibat hukum yang timbul dari ditolaknya gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana terdapat pada kasus dalam Putusan Pengadilan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN.Skt adalah mengakibatkan dapat dilakukannya kembali lelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II, dalam hal ini KPKNL Surakarta, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka (15) PMK No. 213 Tahun 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang kurun waktu pelaksanaannya diperjelas dalam Pasal 67 Ayat (1)PMK No. 122 Tahun 2023 Tentang Petuntuj Pelaksanaan Lelang yakni dalam hal jangka waktu pelaksanaan Lelang ulang tidak melebihi 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan Lelang terakhir.

References

- Ade Nona Halawa. (2022). "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Upaya Penundaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 15 K/ Pdt/ 2019). *Recital Review*, 4(1): 140-164).
- Dwi Nugrohandhini, Etty Mulyati. (2019). "Akibat Hukum Gugatan dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan". *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 4(1): 35-52.
- Henny Tanuwidjaja. 2012. *Pranata Hukum Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*. Bandung: Reflika Aditama.
- Herowati Poesoko. 2013. *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Aswaja Pressindo.
- Juswito Satrio. 2002. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Lutfi Walidani. Habib Adjie. (2018). "Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859k/Pdt/2011)". *HUMANI (Hukum dan Masyarakat Madani)*, 8(2): 117-130.
- Lydia Kurnia Putri Rosari, et. Al. (2022). Implikasi yuridis parate eksekusi obyek hak tanggungan. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 13(1) 68-77.
- Maria Selviana Br. Sembiring, Muhammad Ilham. (2023). "Akibat hukum terhadap pembatalan risalah lelang eksekusi hak tanggungan". *Indonesia of Jurnal Business Law*, 2(2): 80-99.
- Moh. Taufik Makarao. 2004. *Pokok-pokok Hukum Aara Perdata*. Jakarta: Rineka Cipta.
- M. Nur Rasaid. 2003. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ngurah Gede Manik Menawa Ratna Gozala. (2021). "Parate Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggungan Ketika Terjadi Kredit Macet". *Jurnal Kertha Semaya*, 8(11): 33-41.
- Pandu Dewanto. (2017). "Rekonstruksi Pertimbangan Hakim Terhadap Putusan Sengketa Perdata Berbasis Nilai Keadilan". *Jurnal Ius Constituendum*, 5(2): 303-323.
- Purnama T. Sianturi. 2013. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213 Tahun 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Sudikno Mertokusumo. 2004. *Penemuan hukum: sebuah pengantar*. Yogyakarta: Liberty
- Teddy Anggoro. (2007). "Parate Eksekusi: Hak Kreditor, Yang Menderogasi Hukum Formil (Suatu Pemahaman Dasar Dan Mendalam)." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 3(4): 535-565.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.
- Yudhis Tira Cahyono (2016). "Eksekusi Hak Tanggungan Yang Menggunakan Upaya Parate Eksekusi Studi Kasus Putusan Nomor 26/Pdt. G/2013/Pn. Psp. Sbh". *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum*, 1(1): 1-22.