



Pelaksanaan Lelang Tanpa Pemberitahuan Pada Pihak Ketiga Pemberi Jaminan Pada Putusan MA No. 1497k/Pdt/2001

Rudy Hartono¹, Miranda Lumban Tobing¹, Lidia Novianti Sidabutar¹, Hakiket Singh Deol¹

1. Fakultas Hukum, Universitas Prima
Indonesia

Correspondence address to:

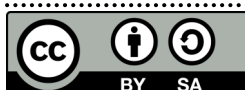
1. Rudy Hartono
Universitas Prima Indonesia

Email address:

rudyhartono@unprimdn.ac.id

Abstract—An agreement has clauses that are formed through agreement between interested parties, as well as lending and borrowing activities involving an agreement and cooperation between creditors and debtors. Banking as a creditor adheres to the principles of trust and prudence in providing credit facilities to debtors or customers. The presence of mortgage rights or collateral objects functions to reduce the risk of bad credit. So that banks as recipients of mortgage rights have the authority to carry out parate executions or submit auction requests through Pengadilan Negeri. However, in its implementation, errors, inappropriateness and non-compliance with the law often occur in complying with applicable regulations. This research uses a normative juridical approach with a study method that focuses on the application of law in society. This research uses source collection through literature study and applicable laws and regulations. By describing phenomena or cases that occur in the field in depth, as well as analyzing cause and effect and influencing factors. The results of the research show that there were errors or errors in the implementation of auctions or sales in public which were detrimental to the mortgage rights giver. Carrying out an auction that ignores the applicable instructions and provisions causes losses to the third party giving the mortgage rights. The enactment of Law no. 4 of 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah provides certainty and justice, and gives the creditor the right to execute the collateral object if the debtor not carrying out the contract, but in practice errors often occur both procedurally and substantially.

Keywords: auction; debt; execution; mortgage rights



This article published by Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa is open access under the term of the Creative Common, CC-BY-SA license

Pendahuluan

Dalam praktiknya, lelang memiliki peran krusial dalam berbagai aktivitas hukum, termasuk di Indonesia. Lelang merupakan jual beli di muka umum (dilakukan secara terbuka) dengan tujuan mencapai harga terbaik. Agar lelang berjalan sesuai aturan yang berlaku, diperlukan prosedur yang jelas serta perlindungan hak-hak semua pihak yang berkepentingan. Keputusan lelang timbul ketika debitur gagal untuk memenuhi tanggungjawabnya atau debitur dinyatakan pailit. Pelaksanaannya sendiri dilakukan dengan mengaplikasikan dasar titel eksekutorial melalui sertifikat hak tanggungan, diperlukan persetujuan melalui pengadilan yang berwenang untuk memeriksa, apabila ditemukan gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak selain peminjam/pihak lain yang berkepentingan. (Usman, 2015)

UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan secara tegas menyebutkan bahwa hak tanggungan muncul sebagai salah satu bentuk tata peraturan jaminan atas tanah. Rangkaian aturan dalam UUHT adalah suatu perangkat hukum yang dimanfaatkan ketika timbulnya kesepakatan antar dua pihak yang mengikatkan diri melalui sebuah perjanjian yang menimbulkan utang dan memerlukan jaminan. (Jayanti & Darmawan, 2018) Syahrini menyatakan bahwa perikatan/verbintenesis adalah jalinan hukum antar dua pihak atau lebih, di dalam ruang lingkup kekayaan, dimana satu pihak sebagai kreditur memiliki “hak” pada suatu “kewajiban” dipihak yang lain. (Syahreni, 2009) UUHT akan digunakan ketika kreditur membutuhkan jaminan atas pinjaman untuk fasilitas kredit yang diterima debitur. Dalam praktiknya, calon debitur akan mengajukan permohonan pinjaman kepada bank dengan menyertakan dokumen administrasi, dan jaminan pinjaman berupa sertifikat kepemilikan tanah dan bangunan, serta surat izin usaha apabila debitur berupa badan hukum. Apabila terdapat wanprestasi atau ketika debitur cidera janji maka kreditur sebagai penerima hak tanggungan berhak menjual objek jaminan melalui pelelangan dengan mengikuti ketentuan-ketentuan yang berlaku. (Dianawati & Purnawan, 2017)

Dalam pelaksanaan alur prosedur yang berlaku, bank dapat melakukan parate eksekusi tanpa memerlukan putusan pengadilan, atau dengan mengajukan permohonan pelaksanaan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, atau pengajuan permohonan lelang melalui pengadilan negeri, selanjutnya pengadilan akan memberikan sebanyak 2 (dua) kali peringatan dengan menerbitkan surat anmaning (Mantiri, 2013), hal ini dimaksudkan bahwa pengadilan memberikan kesempatan pada debitur untuk melunasi pinjamannya. Dan apabila debitur telah menerima surat anmaning namun tetap tidak memenuhi kewajibannya, maka pengadilan dapat segera menjatuhkan sita jaminan terhadap objek lelang. Sesuai aturan yang berlaku, setiap pihak yang terlibat dan yang berkepentingan terhadap objek jaminan harus diberi tahu bahwa akan dilakukannya penjualan di muka umum atau lelang. Jika seseorang atau suatu badan hukum ingin mengadakan penjualan di muka umum maka dalam pengadaannya harus terlebih dahulu dilakukan pengumuman, dengan juga memberitahu jadwal dan jam penjualan akan dilaksanakan. Pentingnya pengumuman lelang ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan pada pihak-pihak yang memiliki kepentingan terhadap objek jaminan untuk menyampaikan sanggahan apabila keberatan akan dilaksanakannya lelang, serta sebagai hak setiap pihak yang memiliki kepentingan terhadap objek jaminan untuk mengetahui jika akan dilaksanakannya penjualan di muka umum.

Melalui latar belakang yang telah disebutkan, penulis mengambil suatu kajian pembahasan mengenai perlindungan hukum terhadap pihak ketiga selaku pemberi hak tanggungan dalam Putusan MA No. 1497k/Pdt/2001 dan pelaksanaan eksekusi lelang benda jaminan, dan analisis yuridis terhadap pertimbangan judex juris dalam putusan tersebut, penulis bertujuan untuk menganalisis regulasi dan prosedur terkait pelaksanaan lelang yang sesuai dengan ketentuan hukum, serta untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai bentuk perlindungan yang didapat oleh pihak yang dirugikan haknya berdasarkan Putusan MA No. 1497k/Pdt/2001.

Metode

Putusan dalam penelitian merupakan fakta empiris yang terjadi di lapangan berdasarkan Putusan MA No. 1497k/Pdt/2001, berdasar dalam penerapan hukum di masyarakat langsung, penulis menggunakan metode penelitian normatif dengan pengumpulan sumber bahan hukum bersifat kepustakaan, penulis menganalisis dan menggambarkan kronologis hukum yang terjadi dan menguraikannya secara sistematis dan mendalam, Marzuki menyatakan bahwa mendefinisikan hukum normatif sebagai prosedur adalah tata cara untuk menemukan dan merangkum suatu aturan hukum, asas, prinsip, maupun doktrin yang berlaku untuk menemukan jawaban atas peristiwa hukum yang terjadi. (Marzuki, 2006).

Hasil dan Pembahasan

Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Pemberi Hak Tanggungan Dalam Putusan MA No. 1497k/Pdt/2001

Hak tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa terbentuknya perjanjian kredit antara kreditur dan debitur, atau bahkan diperlukannya pihak ketiga yang berperan memberikan jaminan, dimana ada hak dan kewajiban yang tertuang dalam klausul dan disepakai oleh semua pihak. Lewat hak dan kewajiban tersebut diharapkan terbentuk itikad baik agar menaati dan melaksanakan apa yang telah disepakati dalam persyaratan. (Hendra, 2022) Pihak perbankan atau lembaga keuangan akan meminta kebendaan jaminan, sebagai hak tanggungan dalam masa pembayaran utang, pada umumnya debitor harus bersedia menyiapkan jaminan benda berupa agunan yang dapat dicairkan dan bernilai uang. Suyatno menyebutkan bahwa terdapat 2 (dua) bentuk jaminan;

Jaminan perorangan (*personal guarantee*) merupakan jaminan dengan adanya pihak ketiga yang berperan untuk menjadi penjamin kewajiban-kewajiban debitur/peminjam/berutang, juga menjamin seluruhnya atau sebagian (dalam jumlah tertentu). Bank atau kreditur dapat mengambillangkah sita/lelang terhadap harta benda pihak ketiga (penjamin) tersebut.

Jaminan kebendaan, jaminan kebendaan dapat dilakukan antara kreditur dan debitur, dan dapat dilakukan dengan adanya pemberi jaminan (pihak ketiga) yang berperan sebagai penjaminagar terpenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. (Suyatno, 2018)

Adapula pihak lain memungkinkan untuk melakukan pelunasan terhadap objek, dengan syarat bahwa pihak tersebut memiliki kewenangan atau kekuasaan untuk melakukan langkah hukum terhadap objek jaminan. Sitompul dkk menyatakan bahwa perjanjian kredit menjadi alat bukti sekaligus menjadi batasan mengenai hak dan kewajiban semua pihak dalam perjanjian, dan untuk memperkecil resiko kredit macet, maka harus dilakukan proses pengikatan dengan pemberian hak tanggungan apabila benda yang menjadi jaminan merupakan benda tidak bergerak, yaitu hak atas tanah. (Sitompul et al., 2022)

Diperlukan eksistensi penilaian moneter berupa dipenuhinya kewajiban tersebut, hak tanggungan tidak berdiri sendiri sebagai hak independen, keberadannya bergantung pada perjanjian pokok, yaitu kredit yang menimbulkan utang. (Jayanti & Darmawan, 2018) berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah;

Hak Milik

Hak Guna Usaha

Hak Guna Bangunan

Tanah hak milik, HGU, dan HGB yang secara pasti kepunyaannya telah ditetapkan, baik pada perorangan maupun berupa badan hukum. (Beno et al., 2022) Pemegang hak tanggungan

merupakan kreditur maupun pihak yang berpiutang, atau penerima hak tanggungan yang dalam syaratnya tidak memiliki kewenangan untuk mengendalikan, menggunakan, dan menguasai objek jaminan secara fisik. (Suyatno, 2018) Perbankan berpedoman pada dua standar, yaitu prinsip kepercayaan dan prinsip kehati-hatian (*prudentian principle*), adanya prinsip kehati-hatian digunakan untuk mempersempit resiko kredit macet, tertunggak, dan munculnya permufakatan jahat. Perbankan berwenang untuk melakukan lelang eksekusi jaminan jika ditemukan kredit macet, bank juga dapat menempuh jalur litigasi dengan melakukan gugatan perdata apabila debitur telah cidera janji.

Dalam pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan jika debitur cidera janji, maka penerima hak tanggungan memiliki hak untuk menjual objek jaminan melalui penjualan di muka umum, dan mengambil pelunasan piutangnya, diperkuat dalam Pasal 20 UUHT;

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan;

Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau

Titel eksekutorial yang terdapat dalam Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk melunasi piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Dalam prakteknya, apabila terjadi kemacetan pembayaran angsuran, bank akan mengirimkan surat peringatan paling sedikit sebanyak 3 (tiga) kali, apabila surat peringatan tidak diindahkan, maka bank dapat mengajukan permohonan lelang objek jaminan melalui ketentuan yang disebutkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Berikut alur atau tahapan pelaksanaan eksekusi;

Pengajuan permohonan eksekusi melalui ketua Pengadilan Negeri

Adanya peringatan (surat aanmaning) yang dibuat oleh ketua Pengadilan Negeri, dengan memerintahkan panitera untuk menunjuk juru sita, agar melakukan pemanggilan terhadap termohon eksekusi untuk menghadiri sidang insidentil, dan prosedur pemanggilan tersebut harus dibuktikan dengan relas panggilan aanmaning

Diperlukan status sita jaminan yang dinyatakan sah dan berharga menjadi sita eksekusi.

Jika penjualan objek lelang Hak Tanggungan di bawah tangan harus memenuhi syarat berikut (Pasal 20 ayat (3));

Diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang berkepentingan

Diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan

Tidak ada pihak yang keberatan

Jika persyaratan tersebut lengkap dan memenuhi legalitas subjek dan objek lelang, Lembaga yang berwenang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan oleh pemohon. (Sonata, 2015)

Pelaksanaan lelang wajib didaului dengan penumuman lelang (Pasal 53 PMK.06/2020) Adapun petunjuk atau ketentuan yang harus dipatuhi dalam pelaksanaan lelang yang ditetapkan pada Pasal 60 Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020, yaitu; Dilakukannya pemberitahuan atau pengumuman melalui surat kabar, yang diterbitkan dan diedarkan di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang jaminan akan dilelang. Surat kabar harian harus mempunyai tiras atau oplah, berjumlah paling sedikit 2000 (dua ribu) cetakan jika terbit di Kota/Kabupaten, dan 5000 (lima ribu) cetakan jika diterbitkan di Ibukota

Provinsi, dan paling rendah 10000 (sepuluh ribu) cetakan dalam Ibukota Negara.

Pengumuman lelang eksekusi terhadap barang bergerak dan tidak bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut (Pasal 55);

Pengumuman diberitakan sebanyak 2 (dua) kali, dengan jarak 15 (lima belas) hari dari pengumuman pertama dan pengumuman kedua

Penerbitan dapat dimuat dalam koran, selebaran, atau tempelan, agar mudah dibaca oleh umum

Pemberitahuan ke-2 dilaksanakan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelelangan.

Rencana pelaksanaan lelang eksekusi jaminan juga harus diberitahukan kepada pihak ketiga atau pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan dengan objek jaminan. Jika ada peristiwa peminjam/debitur bukan pemilik barang jaminan, maka adanya pelaksanaan lelang harus tersampaikan pula kepada pemilik/pihak pemilik barang yang sebenarnya.

Pada kasus Putusan MA No. 1497k/Pdt/2001, diterangkan bahwa perbankan telah menempuh penjualan di muka umum atau lelang Hak Guna Bangunan yang dilakukan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana dituangkan dalam risalah Lelang No.840/1995-1996, hasil putusan kasasi tersebut menilai bahwa pelaksanaan Lelang yang diselenggarakan di PN Jakarta Selatan dilakukan tanpa mengikuti ketentuan yang berlaku. Bahwa, pelaksanaan lelang itu dilaksanakan tanpa melibatkan dan tanpa memberitahukan pihak ketiga sebagai pihak yang berkepentingan dengan objek sengketa, dimana pihak ketiga merupakan penjamin atas pinjaman debitur. Dan penjualan di muka umum tersebut telah dilakukan dengan hanya 1 (satu) kali pengumuman melalui Harian Merdeka. Pelaksanaan lelang tersebut dilakukan dengan tidak mengikuti prosedur yang berlaku, pihak ketiga yang memiliki kepentingan dengan objek lelang sekaligus sebagai penjamin telah dirugikan secara materiil, dinyatakan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365 “Tiap perbuatan melanggar hukum yang menyebabkan dampak kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, dan mengganti kerugian itu,” pelaksanaan lelang dilakukan dengan tidak berkadil, an tidak berkesesuaian dengan aturan hukum yang berlaku dalam proses penjualan di muka umum yang dilakukan oleh Pengadilan Jakarta Selatan. Hal ini diperkuat melalui pembuktian persidangan;

Penjualan di muka umum yang dilakukan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berkesesuaian dengan ketentuan hukum. Atas pelaksanaan yang tidak melibatkan atau memberitahukan dengan seluruhnya para pihak yang memiliki kepentingan.

Pengumuman pelaksanaan lelang hanya dilakukan sebanyak 1 (satu) kali melalui Koran Harian Merdeka, pengumuman Lelang yang dirampungkan tersebut tidak sesuai ketentuan yang berlaku, seharusnya lelang didahului dengan pengumuman atau pemberitahuan tentang akan dilakukannya lelang sebanyak 2 (dua) kali melalui surat kabar.

Persangkaan adanya permufakatan jahat, dimana pembeli lelang yang hadir hanyalah 1 (satu) pembeli lelang merupakan karyawan kreditur (bank).

Adanya unsur-unsur yang sesuai dengan ketentuan pada Pasal 1365 KUHPdata; 1. adanya suatu perbuatan, 2. perbuatan tersebut melawan hukum, 3. adanya kesalahan dari pihak pelaku, 4. adanya kerugian bagi korban, 5. dan adanya hubungan kasual antara perbuatan dengan kerugian. Dimana pihak yang berkepentingan tidak menamatkan haknya untuk diberitahukan akan dilaksanakannya lelang, hal ini bertentangan dengan asas kepastian hukum melalui proses peradilan yang adil dan asas *due process of law*, (Sari, 2020) yang menimbulkan kerugian bagi pihak yang memiliki hak terhadap objek lelang, serta indikasi pengaturan atau manipulasi dalam pelaksanaan lelang dengan tujuan agar objek lelang jatuh pada pihak tertentu. Sistem pembuktian beserta prinsipnya harus ditegakkan dalam proses pemeriksaan permohonan penggugat. (Harahap, 2018)

sebab tidak adanya keadilan (*Rechtvaardig*) dan tidak adanya kepatutan (*Redelijk*), serta tidak sesuai dengan hukum (*Rechmatig*) dalam proses lelang eksekusi yang dilakukan melalui Pengadilan Jakarta Selatan.

Maka untuk menjamin kepastian hukum serta perlindungan terhadap pihak ketiga pemberi hak tanggungan, yang telah mengalami kerugian, pihak ketiga tersebut haruslah mendapatkan perlindungan hukum. (Sugiono, 2017) Melalui keputusan Mahkamah Agung dalam Putusan No. 1497k/pdt/2001 maka permohonan kasasi oleh pihak ketiga dikabulkan seluruhnya. Dengan memerintahkan agar Kepala Kantor Lelang Negara, Jakarta (KPKNL) untuk membatalkan risalah lelang No.840/1995-1996, melarang Tergugat I (Kreditur/Bank) dan Tergugat II (Pembeli Lelang) untuk menguasai tanah dan bangunan diatas milik Penggugat/Pemohon Kasasi (pihak ketiga pemberi hak tanggungan), serta menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Analisis Yuridis Terhadap Pertimbangan Judex Juris Dalam Putusan MA No. 1497k/Pdt/2001

Dalam putusan diterangkan bahwa, judex juris memiliki pertimbangan yang berbeda dengan putusan sebelumnya, sehingga membatalkan putusan-putusan judex facti (putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.823/Pdt/1998/PT/DKI yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.447/Pdt.G/1996/PN.Jak.Sel). Mahkamah Agung menilai karena tidak adanya keadilan (*Rechtvaardig*) dan tidak adanya kepatutan (*Redelijk*), serta tidak sesuai dengan hukum (*Rechmatig*) dalam proses penjualan di muka umum yang dilakukan Kepala Kantor Lelang Negara Jakarta.

Tentu ada faktor-faktor yang menjadi landasan hakim judex jurist dalam memimbang perkara lelang *in casu*, dimana terdapat Pihak ketiga pemberi jaminan yang merupakan Penggugat/ Pemohon Kasasi, penerima fasilitas kredit/debitur merupakan Turut tergugat asli, pemberi fasilitas kredit/perbankan merupakan Tergugat asli I (PT. Bank Delta semula PT. Bank Sampoerna Internasional), Pemenang/pembeli lelang merupakan Tergugat asli II, Kepala Kantor Lelang Negara-Jakarta merupakan Tergugat asli III.

KASUS POSISI;

Bahwa, pada tahun 1993 Tergugat Asli I memberikan fasilitas kredit kepada Turut Tergugat Asli, dengan adanya pihak ketiga sebagai pemberi jaminan (Penggugat), berupa sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan). Turut tergugat asli gagal memenuhi kewajibannya akibat usahanya mengalami kemacetan, maka Tergugat asli I (Bank) mengajukan permohonan eksekusi atas hutang kreditur/Turut tergugat asli melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan permohonan tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tahun 1995.

Penjualan di muka umum atau lelang tersebut dilaksanakan oleh Kepala Kantor Lelang Negara-Jakarta (KPKNL) tanpa melibatkan atau memberitahukan Penggugat asli sebagai pihak ketiga pemberi jaminan, yang paling memiliki kepentingan terhadap objek lelang. Penetapan pemenang Lelang diduga merupakan permufakatan jahat yang merugikan pihak-pihak yang berkepentingan;

Tidak dilakukannya pemberitahuan akan dilaksanakan penjualan di muka umum, dan tidak melibatkan Pemohon kasasi/Penggugat

Tidak ditetapkannya berapa jumlah pasti kewajiban Turut tergugat asli

Pembeli atau pemenang lelang selaku Turut tergugat II hanyalah satu-satunya pembeli yang hadir pada pelaksanaan lelang

Penjualan lelang hanya diumumkan 1 (satu) kali di koran Harian Merdeka

Pemenang lelang merupakan Turut tergugat asli II yang juga memiliki hubungan dengan Turut tergugat I

Disertai alat bukti;

Sertifikat Hak Guna Bangunan No.548/Grogol Utara, seluas 469 M2, Jl. Permata Intan IV, Blok Y No.1 Permata Hijau Jaksel (bukti P-1)

Rekening Koran No.30000826600 (bukti P-2)

Risalah Lelang No. 840/1995-1996 (bukti P-3)

Bukti surat penawaran (bukti P-4)

Tergugat asli menggugat Tergugat asli I, II, dan III, melalui PN Jakarta Selatan, terdaftar dalam Putusan No. 95/Pdt/PN Jak.Sel (bukti P-5)

Sebagai penegak hukum dan keadilan, hakim memiliki keharusan bertindak tegas, adil, dan konisten dalam mencari kebenaran-kebenaran dalam suatu perkara. Pertimbangan tersebut menjadi poin utama yang berisi Analisa, argumentasi, bantahan, dan pandangan, yang menjadi landasan hakim dalam memutus perkara. Berdasarkan UU No. 48 Tahun 2009 bahwa, putusan pengadilan harus memenuhi alasan dan dasar dalam putusan. Pasal 53 (1) menyebutkan putusan pengadilan harus memuat pertimbangan hukum yang memiliki dasar hukum. Purwoto. S berpendapat, bahwa keputusan hakim harus memenuhi 2 (dua) syarat, yaitu;

Kebutuhan Teoritis, sebuah putusan dapat dipertanggungjawabkan (*juridic ben filosofich verantwoord*), dan terbentuknya yurisprudensi dalam menentukan peristiwa hukum baru.

Kebutuhan praktis, sebuah putusan diharap dapat menjadi landasan dalam menyelesaikan sengketa dalam hukum.

Ada tiga poin yang senantiasa diperhatikan judex juris dalam mengadili perkara; Kepastian Hukum (*rechtszekerheit*), Kemanfaatan (*zweckmassigkeit*), Keadilan (*gerechtigheit*). (Margono, 2019) Judex jurist memeriksa penerapan hukum dan memeriksa kekeliruan hukum ditingkat judex factie. Dalam perkara dengan nomor putusan 1497/K/Pdt/2001 bahwa hakim judex juris mengabulkan petitum pemohon kasasi dengan seluruhnya serta membenarkan keberatan-keberatan yang diajukan pemohon kasasi;

Penjualan di muka umum yang dilakukan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berkesesuaian dengan ketentuan hukum. Atas pelaksanaan yang tidak melibatkan atau memberitahukan dengan seluruhnya para pihak yang memiliki kepentingan.

Pengumuman pelaksanaan lelang hanya dilakukan sebanyak 1 (satu) kali melalui Koran Harian Merdeka, pengumuman Lelang yang dirampungkan tersebut tidak sesuai ketentuan yang berlaku, seharusnya lelang didahului dengan pengumuman atau pemberitahuan tentang akan dilakukannya lelang sebanyak 2 (dua) kali melalui surat kabar.

Persangkaan adanya permufakatan jahat, dimana pembeli lelang yang hadir hanyalah 1 (satu) pembeli lelang merupakan karyawan kreditur (bank).

Dalam pelaksanaannya, banyak ditemukan pihak Bank/kreditur yang menyalahi aturan tentang perjanjian ataupun pelaksanaan lelang, debitur yang keberatan dalam putusan eksekusi lelang hak tanggungan atas adanya unsur Perbuatan Melawan Hukum, dapat melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri untuk membatalkan risalah lelang; bahwa dalam putusan No.1497k/pdt/2001 hakim judex juris menilai benar adanya kekeliruan judex facti dalam memeriksa fakta dalam persidangan dengan tidak mempertimbangkan bukti utama dari pemohon kasasi, serta adanya ketidakpatutan dalam pelaksanaan penetapan penjualan di muka umum dengan tidak melibatkan/memberitahukan penggugat dan turut tergugat asli yang memiliki kepentingan terhadap objek jaminan. Hakim tingkat judex facti keliru dalam menggali kebenaran-kebenaran untuk mencari fakta dalam persidangan. Mahkamah Agung menimbang adanya ketidaksesuaian hukum (*Rechtmatig*) dalam penetapan lelang oleh Pengadilan Negeri

Jakarta Selatan. Pemenang/pembeli lelang (Turut tergugat II) yang merupakan karyawan Turut tergugat I ditetapkan sebagai pemenang lelang, dianggap pula sebagai perbuatan melawan hukum, sebab menurut hukum, adanya ketidakbolean (dilarang) bagi penerima hak tanggungan untuk membeli/membayar untuk diri sendiri barang yang dipergunakan menjadi benda jaminan oleh nasabahnya.

Simpulan

Putusan Mahkamah Agung No. 1497K/Pdt/2001 menegaskan bahwa pelaksanaan lelang tanpa pemberitahuan kepada pihak ketiga pemberi jaminan tetap dianggap sah secara hukum. Namun, hal ini menimbulkan permasalahan dalam perlindungan hak pihak ketiga yang memberikan jaminan atas utang debitur. Dalam sistem hukum jaminan di Indonesia, pihak ketiga yang memberikan jaminan seharusnya memiliki kepastian hukum mengenai nasib objek jaminannya, terutama ketika terjadi wanprestasi oleh debitur utama. Tidak adanya pemberitahuan sebelum pelaksanaan lelang dapat berdampak pada hilangnya kesempatan bagi pihak ketiga untuk mengambil langkah hukum atau alternatif penyelesaian sebelum jaminan mereka dilelang. Selain itu, praktik ini berpotensi menciptakan ketidakadilan, karena pihak yang memberikan jaminan tidak memiliki kendali atas proses eksekusi yang langsung berdampak pada hak milik mereka. Putusan ini juga menunjukkan bahwa dalam praktik pelaksanaan lelang eksekusi, Mahkamah Agung lebih menitikberatkan pada aspek formalitas hukum lelang dibandingkan dengan prinsip perlindungan hukum bagi pihak ketiga. Hal ini dapat menjadi preseden bagi pelaksanaan lelang di masa mendatang, di mana hak pihak ketiga sebagai pemberi jaminan belum sepenuhnya diperhitungkan dalam aspek hukum acara eksekusi jaminan. Oleh karena itu, diperlukan tinjauan lebih lanjut mengenai perlindungan hukum bagi pihak ketiga dalam mekanisme lelang eksekusi guna menciptakan keseimbangan antara kepentingan kreditur dan hak pemilik jaminan.

Perjanjian kredit dalam dunia perbankan memerlukan kesepakatan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak. Pihak perbankan memerlukan jaminan berupa kebendaan sebagai tanggungan selama masa pembayaran utang. Ada dua jenis jaminan yang bisa diberikan, yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan yang melibatkan pihak ketiga sebagai penjamin dalam memenuhi kewajiban debitur. Pihak ketiga pemberi hak tanggungan tetap memiliki hak atas objek jaminan selama belum adanya keputusan eksekusi lelang, termasuk hak untuk mendapatkan informasi terkait objek jaminan. Perbankan sebagai penerima hak tanggungan memiliki kewenangan untuk melakukan parate eksekusi atau pengajuan permohonan lelang apabila debitur dinyatakan pailit atau gagal memenuhi kewajibannya. Demikian pula pelaksanaan lelang harus mengikuti prosedur dan ketentuan yang berlaku. Pada kasus Putusan Nomor. 1497K/Pdt/2001, perbankan mengajukan permohonan lelang melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Namun dalam risalah lelang No. 840/1995-1996 yang ditetapkan tertanggal 26 Desember 1995, dapat disimpulkan bahwa adanya ketidaksesuaian hukum dalam pelaksanaan lelang tersebut, karena berbagai faktor seperti kelalaian dalam menjalankan prosedur, penyalahgunaan wewenang, dan kurangnya transparansi serta pengawasan dalam pelaksanaannya. Ada pertimbangan hukum yang harus dipertimbangkan hakim dalam mengambil keputusan, termasuk memperhitungkan kronologi perkara, faktor yang mempengaruhi keputusan hakim, dan alasan yang menjadi dasar keputusan tersebut. Selain itu, kronologi perkara, analisis yuridis, dan system pembuktian, juga harus diakomodasi dalam putusan hakim. Pembuktian dan prinsip logis harus menjadi dasar penilaian hakim dalam memutus perkara. Pada penilaian hakim *judex juris* dalam putusan Nomor 1497/K/Pdt/2001, Ketidaksesuaian pelaksanaan ketentuan penjualan di muka umum tersebut telah merugikan pihak ketiga pemberi hak tanggungan, dengan demikian risalah lelang No. 840/1995-1996 tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, dan melarang tergugat I dan tergugat II untuk menguasai tanah dan bangunan di atasnya milik penggugat, sebagai perlindungan terhadap penggugat selaku pihak pemberi hak tanggungan dalam putusan MA No. 1497k/Pdt/2001.

Daftar Pustaka

- Marzuki, P. M. (2006). *Penelitian Hukum* (K. P. Group (ed.); 1st ed.).
- Harahap, Y. (2018). *Hukum Acara Perdata, Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (2nd ed.). Sinar Grafika.
- Margono, H. (2019). *Asas Keadilan, Kemanfaatan, dan Kepastian Hukum Dalam Putusan Hakim*. Sinar Grafika.
- Suyatno, A. (2018). *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Publisher Kencana.
- Syahreni, R. (2009). *Kata-kata kunci mempelajari Ilmu Hukum*. Bandung Alumni.
- Usman, R. (2015). *Hukum Lelang* (5th ed.). Bumi Aksara.
- Beno, J., Silen, A. ., & Yanti, M. (2022). Tinjauan Yuridis terhadap Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Akibat Penelantaran Ditinjau dari Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria. *Braz Dent J.*, 33(1), 1–12.
- Dianawati, C. B., & Purnawan, A. (2017). Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri. *Jurnal Akta*, 4(2), 125. <https://doi.org/10.30659/akta.v4i2.1755>
- Hendra, M. (2022). Analisis Hak dan Kewajiban Para Pihak pada Perjanjian Jual Beli Pintang dalam Pembiayaan Anjak Pintang. 16(1), 1–23.
- Jayanti, O., & Darmawan, A. (2018). Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 20(3), 457–472. <https://doi.org/10.24815/kanun.v20i3.11830>
- Mantiri, R. (2013). *Eksekusi Hak Tanggungan pada Kredit Macet*. https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita_media/baca/3991/Eksekusi-Hak-Tanggungan-pada-kredit-macet.html
- Sari, I. (2020). Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1), 53–70. <https://doi.org/10.35968/jh.v11i1.651>
- Sitompul, R. W., Sitorus, N., Devi, R. S., & Hamonangan, A. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 4(1), 95–109. <https://ejurnal.darmaagung.ac.id/index.php/jurnalrectum/article/view/1445>
- Sonata, D. L. (2015). Permasalahan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Putusan Pengadilan Dalam Perkara Perdata dalam Praktik. *FLAT JUSTISIA: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2). <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v6no2.329>
- Sugiono, H. (2017). Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Jaminan Ketika Tidak Dilaksanakannya Prinsip Kehati -Hatian Oleh Bank Dalam Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan. 4(1), 98–109.