

**PELAKSANAAN PEMBATALAN LELANG SEBAGAI
BENTUK UPAYA HUKUM KEBERATAN TERHADAP
PELAKSANAAN LELANG BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H.)**



OLEH:

DESRA ANGGRAINI

NPM: 171010461

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU**

2021

ABSTRAK

Permasalahan dalam pelaksanaan pembatalan lelang dan penjualan objek lelang yang terjadi karena hak tanggungan secara lelang terjadi karena adanya bantahan atau gugatan dari pihak debitur juga dikarenakan adanya pihak debitur yang merasa keberatan dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh kreditur melalui badan lelang. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah yakni, *pertama* bagaimana pelaksanaan pembatalan lelang sebagai bentuk upaya hukum keberatan terhadap pelaksanaan lelang berdasarkan undang-undang nomor 4 tahun 1996. *Kedua* apa saja hambatan dalam pelaksanaan pembatalan lelang sebagai bentuk upaya hukum keberatan terhadap pelaksanaan lelang berdasarkan undang-undang nomor 4 tahun 1996. Metode penelitian ini digolongkan dalam jenis penulisan sosiologis empiris, yaitu penulis langsung terjun ke lapangan untuk mendapatkan data primer dan sekunder. Yang mana data tersebut digunakan untuk mendapatkan sejumlah informasi yang berkaitan dengan penelitian ini. Sedangkan sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif yaitu menggambarkan suatu hasil penelitian dengan cara menelaah atau menganalisa suatu pernyataan dengan jelas, rinci dan lengkap. Dari hasil penelitian dan pembahasan yang penulis dapatkan dari penelitian ini adalah terhadap pelaksanaan pembatalan lelang dan proses pemeriksaan pada lelang yaitu adanya pendaftaran, pengajuan, pemeriksaan, pembuktian dan putusan. Sedangkan hambatan dalam pelaksanaan pembatalan lelang, yakni penolakan dari tergugat, penjualan objek lelang dan eksekusi.

Kata Kunci: Pelaksanaan Pembatalan Lelang, Upaya Hukum, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

ABSTRAC

Problems in the implementation of auction cancellations in the sale of auction objects that occur because of mortgage rights at auction occur because of a rebuttal or lawsuit from the debtor also due to the debtor party who objected to the implementation of the auction conducted by the creditor through the auction agency. As for the formulation of the problem in this study, namely first, how to implement the cancellation of the auction as a form of legal effort to object to the implementation of the auction based on law number 4 of 1996. Second, what are the obstacles in implementing the cancellation of the auction as a form of legal effort to object to the implementation of the auction based on law number 4 of 1996. This research is classified in the type of empirical sociological writing, where the author goes directly to the field to obtain primary and secondary data. Which data is used to obtain a number of information related to this research. While the nature of the research used is descriptive, namely describing a research result by examining or analysing a statement clearly, in detail and completely. From the results of research and discussion that the authors get from this research is the implementation of auction cancellation and the examination process at auctions, namely the registration, submission, examination, proof and decision. While the obstacles in the implementation of the cancellation of the auction, namely the refusal of the defendant, the sale of the object of the auction and the execution.

Keywords: implementation of auction cancellation, legal remedies, law number 4 of 1996

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum, Wr. Wb

Alhamdulillah Robbil'Alamin, segala puji dan syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, segala karunia dan ilmunya yang tidak terhingga, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Pelaksanaan Pembatalan Lelang Sebagai Bentuk Upaya Hukum Keberatan Terhadap Pelaksanaan Lelang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996”**. Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) dalam bidang Ilmu Hukum Universitas Islam Riau.

Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam memberi dukungan baik, sehingga pembuatan skripsi ini dapat diselesaikan dengan lancar. Ucapan terimakasih sebesar-besarnya penulisan tujuan kepada:

1. Kepada Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H.,M.C.L, selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Islam Riau.
2. Kepada Bapak Dr. M. Musa, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Univesitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan

- kepada penulis untuk menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
3. Kepada Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
 4. Kepada Ibu Dr. Desi Apriani, S.H., M.H, selaku wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
 5. Kepada Bapak S. Parman, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
 6. Kepada Bapak Dr. Zulkarnain Umar, S.H., M.H, selaku Ketua Departement Hukum Perdata yang telah membantu saya dalam memberikan ilmu di Universitas Islam Riau.
 7. Kepada Bapak Dr. Zilfikri Toguan, S.H., M.H, selaku pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu untuk mengoreksi, memberikan arahan dan tidak pernah lelah dalam membimbing penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
 8. Kepada Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau
 9. Kepada Bapak dan Ibu Karyawan/i Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pelayanan yang terbaik kepada penulis sebagai Mahasiswa.
 10. Kepada Bapak Dr. Dahlan, S.H., M.H, selaku Krtua Pengadilan Negeri Pekanbaru yang telah bekerja sama dan bersedia memberikan bantuan data dan keterangan yang diperlukan dalam menyelesaikan tulisan ini.

11. Kepada kedua orang tua Ayahanda tercinta Sarudin dan Ibunda tercinta Enita Lisma yang telah memberikan kepercayaan untuk menyelesaikan studi sampai sekarang. Juga kepada Kakakku Sefni Rencene dan Abangku Pebi Nofri Rencene, terimakasih atas segala cinta dan kasih sayang yang telah dicurahkan selama ini, tidak lupa untuk terus mendoa'kan penulis dan menemani, memberikan semangat hingga penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini dan dapat meraih gelar Sarjana Hukum.

12. Kepada teman-teman tercinta Almi Ramadhani Ritonga, Rohya Lisma Sihotang dan Krisnawaty Br Nababan, S.H, dan teman-teman lainnya yang tidak dapat disebutkan satu-persatu serta semua pihak yang berkaitan dalam membantu penulis menyelesaikan penulisan ini, juga untuk teman seperjuangan angkatan 2017 khususnya teman-teman HIMADATA yang sedang berjuang bersama dan saling memberi dukungan.

Penulisan skripsi ini dibuat berdasarkan pada kemampuan penulis yang masih sangat terbatas dalam memahami masalah hukum yang ada. Karena itu penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata kesempurnaan dan dalam proses penyusunannya pun masih banyak mengalami kendala. Untuk itu penulis mengharapkan masukan dan saran yang bertujuan untuk membangun kesempurnaan pada skripsi ini.

Akhir kata, semoga penulis dapat diberikan kebaikan, keridhoan Allah SWT dan skripsi ini dapat memberikan suatu manfaat bagi penulis maupun pembaca sekalian. Aamiin Yaa Rabbal'Aalamin.

Wassalamu'alaikum, Wr.Wb

Pekanbaru, 25 November 2021

Penulis

Desra Anggraini



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN BAHWA SKRIPSI HASIL KARYA SENDIRI	ii
SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI.....	iv
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	vi
SK PENUNJUKAN PEMBIMBING	vii
SK PENETAPAN DOSEN PENGUJI UJIAN SKRIPSI	viii
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI.....	ix
ABSTRAK	x
KATA PENGANTAR.....	xii
DAFTAR ISI.....	xvi
BAB I: PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	18
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	18
D. Tinjauan Pustaka.....	19
E. Konsep Operasional.....	28

F. Metode Penelitian.....	29
---------------------------	----

BAB II: TINJAUAN UMUM

A. Lelang Hak Tanggungan.....	33
B. Pihak-Pihak yang Terkait Dengan Lelang.....	64
C. Factor-Faktor yang Menjadikan Tuntutan Terhadap Lelang.....	69
D. Pengaturan Lelang Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.....	71
E. Upaya Hukum.....	88

BAB III: HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Bagaimana Pelaksanaan Pembatalan Lelang Sebagai Bentuk Upaya Hukum Keberatan Terhadap Pelaksanaan Lelang Berdasarkan undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.....	99
B. Apa Saja Hambatan Dalam Pelaksanaan Pembatalan Lelang Sebagai Bentuk Upaya Hukum Keberatan Terhadap Pelaksanaan Lelang Berdasarkan Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996.....	115

BAB IV: PENUTUP

A. Kesimpulan.....	133
B. Saran	134

DAFTAR PUSTAKA.....	135
---------------------	-----

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia didunia ini hidup mempunyai kebutuhan yang sangat kompleks dan setiap individu tidak mungkin dapat memenuhi kebutuhannya sendiri melainkan dengan bantuan dari orang lain, untuk itu kerja sama antara satu dengan yang lain agar tercapainya sebuah tujuan sangat diperlukan. Sebagai makhluk sosial, manusia memerlukan interaksi dengan sesamanya. Dan proses interaksi itu tidak selamanya berjalan dengan baik, namun ada kalanya dihiasi dengan konflik horizontal sehingga dengan kasus ini diperlukan adanya suatu institusi yang menjadi pemutus konflik tersebut. Dalam kehidupan bernegara, institusi ini menjelma dalam bentuk lembaga-lembaga peradilan. Misalnya saja apabila seseorang melaksanakan hak secara berlebihan yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, masyarakat atau negara. Selain itu adanya kelalaian pemenuhan suatu kewajiban baik itu sengaja maupun tidak sengaja dalam pemenuhan suatu kewajiban terhadap sikap orang yang demikian apabila ada pihak lain yang tidak mau mengalahkannya dapat menjadi sumber sengketa.¹

¹ Zulfikri Toguan, *Kepastian Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Menurut Hukum Syariah*, Taman Karya, Pekanbaru, 2018.

Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat.²

Dalam hukum perdata materiil sengketa hukum dapat berupa wanprestasi, perbuatan melawan hukum maupun perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, yang tidak termasuk perbuatan melawan hukum yaitu yang berupa penyalahgunaan keadaan.³

Perihal cara mengajukan gugatan diatur dalam ketentuan pasal 118 *Herziene Indonesische Reglement* (HIR) yang dibaharui, (pasal 142 *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg)) yang berbunyi seperti:

“Gugatan-gugatan perdata, yang dalam pemekrisaan tingkat pertama termasuk wewenangnya Pengadilan Negeri, hendaklah diajukan dengan surat permohonan, yang ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya/wakilnya, kepada Ketua Pengadilan Negeri, yang diwilayah hukumnya meliputi tempat tinggal/tempat kediaman atau tempat beradanya tergugat apabila tidak diketahui tempat tinggalnya”.

² Zulfikri, *Kepastian Hukum Akad Murabahah Pada Jual Beli Rumah Melalui Perbankan Syariah*, Syarikat: Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah. Vol.2 No.1, Tahun 2019, hal. 8.

³ Zainuddin Ali, *Sosiologi Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005),

Dari rumusan ketentuan tersebut tampaklah dengan jelas, bahwa pengadilan baru akan turun dan campur tangan apabila diminta perantaranya oleh pihak yang berkepentingan, jadi apabila tidak diajukan permohonan/tidak diminta pengadilan tidak akan mengadili perkara tersebut. Oleh pihak yang berkepentingan pemerintah, dalam hal ini pengadilan, meskipun mengetahui adanya sengketa tidak akan ambil inisiatif sendiri untuk turun dan campur tangan dalam menyelesaikan sengketa itu. Sehingga dengan demikian pasal 118 HIR/pasal 142 RBg dapat digunakan juga sebagai dasar hukumnya bagi pendirian, yang berkesimpulan, bahwa Hukum Acara Perdata besifat tidak memaksa.

Pada pasal 118 HIR/pasal 142 RBg yang mengatur cara pengajuan gugatan ke pengadilan, dalam rumusannya mengandung banyak unsur-unsur yang harus dipahami arti dan tujuannya lebih dahulu untuk dapat mempelajari acara tersebut secara mendalam dan menerapkan peraturannya secara tepat. Hingga sekarang pembicaraan kita selalu bertolak pangkal pada keadaan, bahwa perkara perdata penyelesaiannya dapat dimintakan perantaraannya kepada pengadilan yang terjadi antara dua pihak, yaitu pihak penggugat dan pihak tergugat yang bersengketa. Disamping perkara yang mempunyai dasar sengketa seperti di atas , dapat dijumpai juga adanya perkara yang dimintakan putusannya pengadilan tanpa mempunyai dasar sengketa atau perselisihan dan tidak menarik orang lain sebagai lawan ke muka hakim, sehingga dalam perkara yang sedemikian itu hanya terdapat satu pihak saja, yaitu pihak yang mengajukan perkara itu. Kerena dalam perkara yang sedemikian itu

pihak yang mengajukan perkara hanya bertujuan memohon suatu putusan pengadilan saja tanpa menggugat orang lain, maka lebih tepat apabila pihak yang mengajukan perkara itu tersebut “pemohon” dari pada “penggugat”.

Dalam pasal 118 Herziene Indonesische Reglement (HIR)/pasal 142 Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg) yang memerlukan pembahasan lebih lanjut ialah yang mengenai “permohonan gugat”. Barang siapa merasa hak pribadinya dilanggar oleh orang lain dan ia tidak dapat menyelesaikannya sendiri tanpa melanggar ketertiban hukum maka apabila ia menghendaki capar tangan pengadilan berdasarkan pasal 118 HIR/pasal 142 RBg harus mengajukan gugatan dengan permohonan supaya pengadilan memanggil kedua pihak untuk menghadap di muka sidang pengadilan, dimana akan diperiksa sengketa mereka atas dasar gugatan tersebut.

Gugatan dapat diajukan secara tertulis dengan surat permohonan yang ditandatangani oleh penggugat sendiri atau kuasanya (pasal 118 HIR/pasal 142 RBg). Kalau penggugat tidak dapat membaca dan menulis, maka ia dapat mengajukan gugatannya secara lisan kepada ketua Pengadilan Negeri, yang akan mencatatnya (pasal 120 HIR/pasal 144 RBg). Mengajukan gugatan secara lisan tidak boleh dilakukan oleh seorang kuasa. Permohonan gugat yang diajukan secara lisan apabila dikehendaki oleh penggugat dapat juga disertai dengan permintaan supaya nama, umur, pekerjaan dan tempat tinggalnya orang yang menjadi kuasanya penggugat

dicantumkan dalam surat catatan gugatan yang dibuat oleh Ketua Pengadilan Negeri (pasal 123 HIR/pasal 147 RBg).

Adapun yang harus dimuat dalam surat gugat (isi surat gugat) baik HIR maupun RBg tidak mengikatnya dengan syarat-syarat tertentu. Akan tetapi tidak berarti bahwa suatu gugatan dapat diajukan tanpa dasar, sebab gugatan yang sedemikian itu tidak akan dapat dimengerti dan akan berakibat membawa kerugian bagi penggugat sendiri, karena gugatan tanpa mempunyai dasar alasan akan “tidak dapat diterima” oleh pengadilan.

Oleh karena itu suatu gugatan paling sedikit harus dapat dimengerti. Untuk itu dalam suatu gugatan perlu adanya dalil-dalil (posita) yang menerangkan faktanya sebagai dasar alasan perselisihan/sengketa antara kedua pihak berperkara dan tuntutan apakah yang kehendaki oleh penggugat (petitum). Berdasarkan posita dan petitum tersebut tergugat dapat menyusun jawabannya dan pengadilan dapat menentukan ke arah jurusan mana pemeriksaan perkaranya harus dilakukan. Dasar alasan yang tercantum dalam posita/dalil-dalilnya suatu gugatan terdiri dari dua bagian, yaitu yang memberi penjelasan-penjelasan mengenai fakta/keadaan-keadaan terjadinya persoalan, yang menjadi perselisihan/sengketa (*fundamentum petendi/feitelijke gronden*) dan yang berisikan dasar hukumnya bagi gugatannya (*rechtsgrond*).⁴ Sedangkan petitum terdiri dari dua bagian, yaitu petitum pokok atau primer yang berisi hal-hal atau tuntutan pokok yang dimohonkan untuk dikabulkan oleh pengadilan, seperti menuntut putusya perjanjian dengan ditambah ganti rugi atau

⁴ H.M. Abdurrachman, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 1994), hlm 9-27.

menuntut pelaksanaan perjanjian dengan uang paksa. Bagian kedua, yaitu petitum subsidair, yang berisi hal-hal yang memberi kebebasan pada hakim untuk mengabulkan lain dari petitum primair.⁵

Protes atau keberatan terhadap putusan lelang eksekusi penetapan pengadilan atas harta debitur dilakukan oleh pihak yang tereksekusi bila mana putusan itu dinilai terdapat kekeliruan atau kekhilafan oleh hakim bahkan tidak mustahil bersifat memihak, maka demi kebenaran dan keadilan setiap putusan hakim pada umumnya tersedia upaya hukum, yaitu upaya atau alat untuk mencegah dan memperbaiki kekeliruan dalam suatu putusan. Jika ternyata eksekusi sudah selesai dilakukan berdasarkan keputusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, berarti peristiwa hukum sudah prinsipil berubah dan barangnya pun sudah berubah statusnya, keberatan yang diajukan tidak lagi berbentuk perlawanan (*verzet*), melainkan harus dengan gugatan biasa.⁶

Secara umum, pokok gugatan terkait pelaksanaan lelang dapat diklasifikasikan sebagai berikut, gugatan atas dasar masalah kepemilikan debitur atas objek 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 atau cacat hukum, masih jatuh tempo dan jumlah utang, gugatan atas dasar kelalaian atau kesalahan institusi atau lembaga eksekusi selaku

⁵Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hlm. 45

⁶Djazuli Bachar, *Eksekusi Putusan Perkara Perdata: Segi Hukum Dan Penegak Hukum*, Jakarta: Akademika Pressindo. 1995.

kuasa undang-undang dari kreditor (Pengadilan Negeri) yang meliputi kesalahan atau ketidakjelasan obyek penyitaan, gugatan atas dasar masalah pelaksanaan lelang antara lain harga lelang dan pengosongan.

Dalam perkara gugatan, terdapat pihak penggugat dan tergugat yang terlibat dalam suatu sengketa atau konflik yang harus diselesaikan dan diputus oleh pengadilan. Gugatan terjadi karena adanya seseorang yang merasa haknya dilanggar sehingga diperlukan adanya suatu putusan hakim. Disini hakim benar-benar berfungsi sebagai seseorang yang dapat mengadili dan memutus siapa diantara pihak-pihak tersebut yang benar dan siapa yang salah.⁷

Pihak penggugat adalah orang/badan hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas barang objek lelang dirugikan oleh pelaksanaan lelang diantaranya, debitur yang menjadi pokok perkaranya adalah terkait harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara/prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur dan lain-lain. Pihak ketiga antara lain pemilik barang baik yang terlibat langsung dalam penandatanganan perjanjian kredit ataupun murni sebagai penjamin utang yang menjadi pokok perkaranya adalah pada pokoknya hampir sama dengan debitur yaitu harga lelang yang terlalu rendah/jika yang dilelang barang jaminannya sendiri,

⁷Retnowulan S dan Iskandar oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju. 1997.

pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit. Adapun pihak tergugat adalah kreditur selaku pemegang hak tanggungan kantor lelang, pembeli lelang, debitur yang menjaminkan barang dan pihak-pihak lain yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang termuat dalam dokumen persyaratan lelang. Debitur ialah pihak yang menerima pinjaman atau pihak yang berhutang kepada pihak lain dan sedangkan kreditur ialah pihak yang meminjamkan pinjaman atau pihak yang memiliki piutang pada orang lain.

Lelang juga dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian termasuk jual beli baik dalam Civil Law maupun Common Law. Berdirinya unit lelang negara dapat dikaitkan dengan lahirnya vendu Reglement Staatsblad 1908 Nomor 189 dan Vendu Instructie Staatsblad 1908 Nomor 190, yaitu pada bulan februari 1908, sehingga diperkirakan pada saat itulah mulai berdirinya unit lelang negara. Jumlah unit operasional diseluruh Indonesia (saat itu masih Hindia Belanda) tidak dapat diketahui secara pasti. Demikian halnya sampai saat terjadinya perubahan Vendu Reglement pada tahun 1940 dengan Staatsblad 1940 Nomor 56 tidak diketahui jumlah unit operasional lelang.

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah. Dalam sistem

perundang-undangan Indonesia, lelang digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual beli pada umumnya.

Lelang merupakan kelanjutan dari eksekusi, sebagaimana ditegaskan dalam pasal 200 ayat 1 HIR, pasal 216 ayat 1 Rbg yang menyebutkan bahwa, penjualan barang yang disita dilakukan dengan bantuan kantor lelang, atau menurut keadaan yang akan dipertimbangkan ketua, oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk oleh ketua untuk itu dan berdiam ditempat dimana penjualan itu harus dilakukan atau didekat tempat itu.

Dalam ketentuan pasal 200 ayat 1 HIR, pasal 216 Rbg sudah jelas yang memerintahkan bahwa penjualan lelang dilakukan dengan perantara kantor lelang. Hal ini berarti sumber hukum yang menjadi pelaksanaannya, tidak semata-mata merujuk pada HIR dan Rbg, tetapi dapat meliputi berbagai ketentuan yang berkaitan dengan masalah lelang. Pasal 1 angka 1 Kep.Menkeu No.304/KMK 01/2002, sebagaimana yang diubah dengan Kep.Menkeu No.450/KMK 01/2002 dijelaskan bahwa:“ Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat”.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.40/Pmk.07/2006 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dan berdasarkan pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan No.93/Pmk.06/2010 tentang petunjuk

pelaksanaan lelang menyebutkan bahwa: "Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang". Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa lelang merupakan mekanisme jual beli dengan cara menawarkan barang yang dijual secara terbuka kepada para peminatnya pada saat yang bersamaan. Para peminat barang tersebut kemudian saling menawar harga atas barang tersebut dengan penawaran yang semakin meningkat. Jual beli lelang terjadi apabila harga yang diinginkan oleh penjual atau pemilik barang telah tercapai atau tidak ada lagi penawaran dengan harga yang lebih tinggi.

Lelang sebagai perjanjian jual beli merupakan perjanjian konsensual, artinya lelang sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah, mengikat atau mempunyai kekuatan hukum pada saat tercapainya kesepakatan antara penjual dan pembeli lelang mengenai unsur-unsur yang pokok (essensialia), yaitu barang dan harga lelang, yang terjadi pada saat pejabat lelang untuk kepentingan penjual untuk menunjuk penawar yang tertinggi dan mencapai harga limit sebagai pembeli lelang. Sifat konsensual jual beli ditegaskan dalam pasal 1458 KUHPerdara. Perjanjian lelang itu hanya obligatoir, artinya lelang belum memindahkan hak milik, lelang baru meletakkan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu

memberikan kepada pembeli hak untuk menuntut diserahkan hak milik atas barang yang dijual.⁸

Sebagaimana dikemukakan sebelumnya bahwa setiap penjualan barang secara lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang. Istilah pejabat lelang tersebut merupakan terjemahan dari kata *vendumeester* atau *auctioneer*, yang juga dapat diartikan juru lelang. Menurut pasal 1 angka 14 peraturan menteri keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan peraturan menteri keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, yang dimaksud dengan pejabat lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Artinya pejabat lelang atau juru lelang adalah orang yang diberi wewenang khusus oleh menteri keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Sesuai dengan pasal 1a *Vendu Reglement* dan pasal 2 peraturan menteri keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan peraturan menteri keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, maka setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang, artinya pelaksanaan lelang tidak boleh dilakukan selain oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang. Apabila ketentuan ini dilanggar, maka akan didenda maksimum sepuluh gulden dan perbuatan pidananya

⁸Zulkarnaen, *Penyitaan dan Eksekusi*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2017), hal.373-375.

dipandang sebagai pelanggaran. Apabila perbuatan pelanggaran ketentuan dalam pasal ia Vendu Reglement dilakukan oleh suatu badan hukum, maka tuntutan pidana akan diajukan dan hukuman akan dijatuhkan terhadap anggota pengurusnya yang ada di Indonesia atau jika anggotanya itu tidak ada maka terhadap wakil-wakil badan hukum di Indonesia. Ketentuan dimaksud berlaku juga terhadap badan-badan hukum yang bertindak sebagai pengurus atau sebagai wakil badan hukum lain.

Dalam pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) Vendu Reglement dinyatakan, bahwa pejabat lelang dibedakan dalam dua tingkatan atau kelas. Gubernur jenderal menetapkan orang-orang dari golongan jabatan mana yang termasuk masing-masing tingkatan atau kelas tersebut. Sebagai tindak lanjutnya, menurut pasal 7 Vendu Instructie, pejabat lelang dimaksud dibedakan atas sebagai berikut.

- a. Pejabat lelang/juru lelang kelas I
 1. Pejabat pemerintah atau pegawai negeri sipil yang diangkat khusus sebagai pejabat lelang.
 2. Kepala kas Negara yang ditugaskan sebagai pejabat lelang (dihapus sejak tahun 1930)
- b. Pejabat lelang/juru lelang kelas II
 1. Pegawai negeri sipil selain pejabat lelang kelas I, yang memegang jabatan rangkap sebagai pejabat lelang/juru lelang.

2. Orang-orang yang khusus/bukan pegawai negeri sipil yang diangkat sebagai pejabat lelang/juru lelang.

Pejabat lelang pada dasarnya bertugas mempersiapkan dan melaksanakan penyelenggaraan penjualan barang dimuka umum secara lelang, baik tugas melakukan kegiatan persiapan lelang maupun setelah penyelenggaraan lelang.⁹

Dalam rangka pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembagian nasional, pemerintah Indonesia berupaya menyelenggarakan pembangunan yang merata, agar dapat dinikmati oleh segenap lapisan masyarakat dan mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, sebagaimana yang sudah dijelaskan secara umum pada Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Sehingga, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, dan memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang juga dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan. Demi memelihara pembangunan nasional tersebut, diperlukan partisipasi aktif, baik dari pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan ataupun badan hukum. Kelancaran pembangunan tersebut akan dapat terselenggara dengan baik apabila dana yang diperlukan memadai. Dana tersebut sebagian besar diperoleh dari perkreditan.

⁹ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Jakarta Timur, Sinar Grafika, 2016

Aktifitas yang berkaitan dengan usaha penarikan sumber-sumber yang dipakai untuk untuk mengadakan modal barang pada saat sekarang ini.¹⁰

Dalam pemberian kredit terdapat dua pihak yang berkepentingan langsung yaitu pihak yang memberikan kredit (kreditur) dan pihak yang membutuhkan uang yang disebut penerima kredit (debitur). Bila mana terjadi pemberian kredit ini berarti pihak yang mempunyai dana memberikan uangnya (prestasi) kepada pihak yang memerlukan uang berjanji akan mengembalikan uang tersebut dalam suatu waktu tertentu dimasa yang akan datang dengan kontra prestasi berupa bunga. Dapat disimpulkan bahwa kredit dalam arti ekonomi adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang baik dalam bentuk uang, barang ataupun jasa.

Setiap bank pasti menghadapi masalah kredit macet, bank tanpa kredit bermasalah merupakan hal yang tidak wajar, meskipun demikian pihak bank sebagai kreditur tentu tidak mau dirugikan dengan adanya kredit macet. Upaya menghindari kredit macet dilakukan mengambil langkah antisipasi berupa adanya mekanisme jaminan untuk pelunasan hutang. Mekanisme ini menjadi sebuah langkah antisipatif apabila terjadi kredit macet oleh debitur, jaminan tersebut dapat digunakan untuk pelunasan hutang debitur.

Dalam praktik perbankan, upaya untuk mengamankan dana yang disalurkan kreditur kepada debitur memerlukan tambahan pengamanan berupa jenis khusus. Jaminan khusus yang banyak digunakan dalam praktik kegiatan perbankan adalah

¹⁰ Zulfikri Toguan, *Hukum Pasar Modal*, Taman Karya, Pekanbaru, 2020.

jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif, didasarkan pada pertimbangan tanah karena dinilai paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. Jaminan menggunakan tanah ini disebut dengan jaminan hak tanggungan.

Hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang kekuatan mengikatnya sama seperti Putusan Pengadilan. Sehingga apabila kemudian hari kredit yang dicairkan tersebut bermasalah hingga akhirnya macet, maka kreditur dapat mengeksekusi jaminan yang telah dibebani hak tanggungan tersebut. Akan tetapi dengan diajukan gugatan perlawanan (*verzet*) terhadap eksekusi hak tanggungan, pada waktu proses eksekusi sedang berjalan, maka eksekusi dapat tertunda sehingga pihak bank tidak bisa langsung menyelesaikan eksekusi guna pelunasan hutang tersebut, dan hal ini sekarang sedang marak terjadi didalam masyarakat yang sama-sama ingin mendapatkan haknya.¹¹

Pembebanan atau peningkatan jaminan kredit didasarkan pada objek bendanya, jika yang dijadikan jaminan berupa benda bergerak, maka pembebanan atau peningkatan dilakukan dengan menggunakan gadai, fidusia dan *cessie*. Kalau yang dijadikan jaminan berupa kapal laut dengan berat tertentu maka pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan hipotik, sedangkan kalau yang dijadikan

¹¹Amanda Happy Diana dkk, “Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Dalam Putusan No. 113/PDT.G/2014/PN.SMG)”. *Diponegoro Law Journal*. Vol.6 No.1, Tahun 2017, hal. 2-3.

jaminan berupa tanah, maka pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan hak tanggungan atas tanah.

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu melalui tahap pemberian hak tanggungan yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin kemudian dilakukan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT), dan selanjutnya adalah tahap pendaftaran oleh kantor pertanahan. Berdasarkan pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) ayat 5, hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan didaftarkan. Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertipikat hak tanggungan mempunyai fungsi sebagai *grosse acte hypotheek* serta mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan tetap.

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-

benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹²

Penjualan objek hak tanggungan secara lelang mempunyai keunggulan dibandingkan dengan dengan cara penjualan lainnya karena penjualan secara lelang bersifat terbuka untuk umum, mewujudkan harga setinggi-tingginya dan menjamin kepastian hukum kepada semua pihak. Namun dalam kenyataan, cara penjualan objek hak tanggungan secara lelang mempunyai keunggulan dibandingkan dengan cara penjualan lainnya ada kalanya tidak berfungsi dengan baik, penjualan secara lelang masih menghadapi kendala dan masalah yang bervariasi.¹³

Gugatan dapat dilaksanakan apabila pihak tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, maka gugatan lelang dapat dilaksanakan jika pihak penggugat mengajukan permohonan gugatan lelang ke Pengadilan Negeri. Setelah itu Pengadilan membuat Hak Tanggungan dan ditentukan penetapan *aanmaning*, kemudian pihak pemohon dan termohon dipanggil oleh jurusita agar pihak termohon dapat diberikan teguran selama 8 hari untuk menyerahkan objek lelang secara sukarela, apabila tidak diserahkan maka pemohon mengajukan gugatan ke sita eksekusi dan eksekusi lelang diperiksa objeknya untuk dinilai. Jika pengadilan sudah

¹² Undang-Undang Republik Indonesia No.4 Tahun 1996 Pasal 1 Ayat (1)

¹³ Muhammad Fauzi Aulia Tsani, Skripsi: "Analisis Pembatalan Pelaksanaan Lelang Obyek Hak Tanggungan (Studi Perbandingan Putusan Objek Sengketa Tanah No. 126/Pdt.Bth/2017/PN Yk dan Putusan Perbuatan Melawan Hukum No. 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg)" (Yogyakarta: UIN, 2018), hal.2-4.

mengeluarkan penetapan maka eksekusi lelang akan dilakukan pada objek lelang dan ditetapkan berapa nilai harga pasarnya.

Berdasarkan dari hasil pengamatan penelitian penulis di Pengadilan Negeri Pekanbaru terdapat permasalahan baik yang timbul sebelum pelaksanaan lelang, dalam pelaksanaan lelang maupun setelah pelaksanaan lelang. Masalah tersebut dapat disebabkan oleh faktor internal yang biasanya menyangkut permasalahan tertib administrasi berkaitan dengan pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan secara lelang. Sedangkan faktor eksternalnya adalah permasalahan yang diakibatkan karna adanya bantahan atau gugatan terhadap pelaksanaan objek hak tanggungan secara lelang. Permasalahannya juga dapat dilihat karena adanya pihak debitur yang keberatan terhadap pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh kreditur melalui badan lelang.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Pelaksanaan Pembatalan Lelang Sebagai Bentuk Upaya Hukum Keberatan Terhadap Pelaksanaan Lelang Berdasarkan UU Nomor 4 Tahun 1996”**.

B. Rumusan Masalah

Dilihat dari latar belakang masalah diatas, rumusan masalah dari penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Pelaksanaan Pembatalan Lelang Sebagai Bentuk Upaya Hukum Keberatan Terhadap Pelaksanaan Lelang Berdasarkan UU Nomor 4 Tahun 1996?
2. Apa saja hambatan dalam Pelaksanaan Pembatalan Lelang Sebagai Bentuk Upaya Hukum Keberatan Terhadap Pelaksanaan Lelang Berdasarkan UU Nomor 4 tahun 1996?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini yaitu antara lain:

1. Untuk Mengetahui Pelaksanaan Pembatalan Lelang sebagai bentuk Upaya Hukum Keberatan Terhadap Pelaksanaan Lelang Berdasarkan UU Nomor 4 Tahun 1996
2. Untuk Mengetahui apa saja hambatan dalam Pelaksanaan Pembatalan Lelang sebagai bentuk upaya hukum Keberatan Terhadap Pelaksanaan Lelang berdasarkan UU Nomor 4 tahun 1996

Manfaat penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan bukan hanya untuk penulis tetapi dapat berguna bagi semua orang, manfaat dari penelitian ini dibagi menjadi dua hal yaitu antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Untuk bisa menumbuhkan pengetahuan yang didapat dalam perkuliahan serta dapat membandingkan antara teori dengan praktek dan juga sebagai syarat dalam menumbuhkan wacana dan pemikiran peneliti sebagai mahasiswa dalam bentuk karya ilmiah di Fakultas Hukum UIR.

2. Manfaat Praktis

Dengan adanya penelitian ini penulis berharap bisa berguna untuk mahasiswa maupun semua orang yang terlibat pada kasus ini dalam suatu pelelangan dan bisa memberikan pengetahuan pemikiran serta ilmu pengetahuan didalam ruang lingkup hukum perdata khususnya didalam hukum pelelangan.

D. Tinjauan Pustaka

Dari beberapa pengertian/konsep yang terdapat dalam judul yang berkaitan dengan skripsi yaitu:

1) Lelang

1. Istilah Dan Pengertian Lelang Serta Perbedaanya dengan Tender

Istilah lelang berasal dari bahasa belanda, yaitu Vendu, sedangkan dalam bahasa inggris, disebut dengan istilah auction. Istilah lainnya merupakan terjemahan dari bahasa belanda openbare verkooping, openbare veiling, atau openbare verkoping, yang berarti “lelang” atau “penjualan dimuka umum”.

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, pengertian istilah “lelang” dijelaskan sebagai berikut: “lelang adalah penjualan dihadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang”.

Sementara itu dalam kamus besar bahasa Indonesia, memberikan pengertian istilah “melelangkan” atau memperlelangkan” sebagai berikut:

Melelangkan atau memperlelangkan adalah:

- 1) Menjual dengan jalan lelang
- 2) Memberikan barang untuk dijual dengan jalan lelang
- 3) Memborongkan pekerjaan (ransum makanan orang penjara dan sebagainya).

Kemudian dalam kamus besar bahasa Indonesia, diberikan pengertian istilah “perlelangan” sebagai berikut: “perlelangan adalah penjualan dengan jalan lelang. Selanjutnya pelelangan adalah proses, cara, perbuatan melelang (melelangkan).

Dari berbagai pengertian diatas, diketahui bahwa istilah lelang tidak hanya merupakan bentuk penjualan barang-barang dimuka umum secara tawar menawar dihadapan juru lelang, melainkan juga termasuk pemborongan pekerjaan (memborongkan pekerjaan), yang lazim dinamakan dengan “tender”. Secara singkatnya lelang adalah penjualan barang-barang dimuka umum dihadapan juru lelang.

Secara yuridis pengertian “lelang” dapat dikemukakan dalam ketentuan pasal 1 angka 17 UU No. 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan UU No. 19 Tahun 2000, yang menyatakan bahwa “lelang” adalah “setiap penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.

Sebagai bahan perbandingan dikemukakan beberapa definisi lelang dari ahli hukum berikut ini:

- 1) Richard L. hirshberg menyatakan, bahwa :

Lelang (auction) merupakan penjualan umum dari properti bagi penawar yang tertinggi, dimana pejabat lelang bertindak terutama sebagai perantara dari penjual.

2) M. Yahya Harahap menyatakan, bahwa :

Penjualan dimuka umum (lelang) itu adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka 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 pelanggaran atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.

2. Asas-Asas Lelang

Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur asas lelang, namun apabila dicermati klausul-klausul dalam peraturan perundang-undangan dibidang lelang dapat ditemukan asas lelang dimaksud. Asas-asas lelang dimaksud antara lain asas keterbukaan (transparansi), asas persaingan (competition), asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efesiensi, dan asas akuntabilitas.

Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti

lelang sepanjang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang.

Asas persaingan mengandung makna bahwa dalam proses pelaksanaan lelang setiap peserta atau penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi atau setidaknya mencapai dan/atau melampaui nilai limit dari barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang.

Asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik. Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relative murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga. Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggungjawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

3. Keunggulan dan Fungsi Sosial

Sebagai suatu institusi pasar, penjualan secara lelang mempunyai kelebihan atau keunggulan karena penjualan secara lelang bersifat built in control, objektif, kompetitif, dan autentik. Dengan keunggulan yang dimiliki, maka lelang akan menjamin kepastian hukum, dilaksanakan dengan cepat, mewujudkan harga yang optimal, wajar, dan efisien.

Sebagai sarana penjualan barang secara terbuka, pranata lelang memiliki dua fungsi sekaligus, yaitu pertama, fungsi privat dan kedua, fungsi public. Fungsi privat pranata lelang merupakan wadah bagi pasar jual beli barang oleh masyarakat. Sementara itu, fungsi publik pranata lelang merupakan sarana penegakan hukum dan pengelolaan asset negara.

4. Peran Dan Manfaat Lelang

Adapun peran lelang dalam perekonomian adalah sebagai berikut:

- a) Mampu memberikan jawaban yang pasti mengenai harga atau nilai suatu barang terhadap subjektivitas seseorang yang berpengaruh bagi kualitas barang, kreativitas pembuatan, dan nilai artistik suatu barang.
- b) Mampu memberi jawaban yang pasti mengenai harga atau nilai suatu barang pada saat situasi perekonomian tidak menentu.

- c) Mampu memberi jawaban yang pasti mengenai status kepemilikan suatu barang.
- d) Harga yang terbentuk pada lelang dapat menjadi standard dan barometer (price reference) dalam sektor perekonomian tertentu.

Selanjutnya pranata lelang juga memiliki manfaat bagi pembeli atau pemenang lelang, seperti berikut ini.

- a) Penjualan lelang didukung oleh dokumen yang sah, karena sistem lelang mengharuskan pejabat lelang meneliti lebih dulu tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (legalitas subjek dan objek lelang)
- b) Dalam hal barang yang dibeli adalah barang tidak bergerak berupa tanah, pembeli tidak perlu lagi mengeluarkan biaya tambahan untuk membuat akta jual beli ke PPAT, tetapi dengan risalah lelang, pembeli dapat langsung ke kantor pertanahan setempat untuk balik nama. Hal tersebut karena risalah lelang merupakan akta autentik dan statusnya sama dengan akta notaris.

5. Macam-Macam Lelang

Dengan merujuk kepada Vendu Reglement sebagaimana diatur dalam Ordonantie 28 Februari 1908 Staatbslad 1908 Nomor 189 dengan beberapa kali perubahan terakhir dengan Staatsblad 1941 Nomor 3, dapat diketahui berbagai jenis

lelang, yaitu lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib, dan lelang noneksekusi sukarela.

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Lelang noneksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang. Lelang noneksekusi sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum atau badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Dari cara penawaran yang dilakukan oleh pejabat lelang, jenis lelang dibedakan atas lelang lisan dan lelang tertulis. Dalam lelang lisan, penawaran harganya dilakukan secara lisan cukup dengan mengucapkan atau menyatakan dengan tutur kata didepan peserta lelang. Sedangkan dalam lelang tertulis, penawaran harganya dilakukan secara tertulis. Penjual atau pejabat lelang telah menyiapkan harga barang yang akan dilelang kepada peserta. Peserta lelang tinggal menawarkan sesuai dengan harga yang diinginkannya.

6. Kebendaan Dalam Pelelangan

Berkenaan dengan objek hukum atau kebendaan dalam pelelangan, ketentuan dalam pasal 6 Vendu Reglement menyatakan sebagai berikut:

“Jika perlu, pengawan kantor lelang negeri boleh menentukan penjualan barang-barang tidak bergerak, usaha-usaha pertanahan diatas tanah sewa, kapal yang isinya dua puluh meter kubik atau lebih, dan efek (surat-surat berharga) pada suatu hari tertentu dalam satu minggu”.

Dengan merujuk kepada ketentuan dalam pasal 6 Vendu Reglement, maka dapat diketahui kebendaan yang dapat dilelang, yaitu:

- a) Barang-barang tidak bergerak
- b) Usaha-usaha pertanahan diatas tanah sewa
- c) Kapal yang isinya 20 m kubik atau lebih
- d) Efek (surat-surat berharga).¹⁴

c. Upaya Hukum

Upaya hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah upaya atau alat untuk mencegah atau memperbaiki kekeliruan dalam suatu putusan. Upaya hukum adalah suatu upaya yang diberikan oleh undang-undang bagi seseorang maupun badan hukum dalam hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai suatu tempat bagi para pihak yang tidak puas atas adanya putusan hakim yang dianggap tidak memenuhi rasa keadilan, karena hakim itu juga seorang manusia yang bisa secara tidak sengaja melakukan kesalahan yang dapat menimbulkan salah mengambil

¹⁴ Rachmadi Usaman, *Op.cit.* 2016, hlm 19-32.

keputusan atau memihak kepada salah satu pihak. Adapun jenis-jenis upaya hukum dalam Hukum Acara Perdata dibagi menjadi 2 (dua) jenis yaitu:

- a) Upaya hukum biasa, adalah upaya hukum yang dipergunakan bagi putusan yang belum memiliki kekuatan hukum tetap yang terdiri dari: (a). Perlawanan (*Verzet*), diatur dalam pasal 129 HIR; (b). *Banding*, diatur dalam pasal 21 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, (c). *Kasasi*, diatur dalam pasal 30 UU No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.
- b) Upaya hukum luar biasa, adalah suatu upaya hukum dilakukan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inracht van gewijsde*). Dan upaya hukum ini dalam asasnya tidaklah menanggukkan pelaksanaan eksekusi. Upaya hukum luar biasa terdiri dari: (a). Perlawanan pihak ketiga (*denden verzet*) terhadap sita eksekutorial (*vide* yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Nomor 306 K/ Sip/1962 tanggal 21 Oktober 1962; (b). *Peninjauan kembali* (*request civil*), diatur dalam Pasal 66, Pasal 67, Pasal 71, Pasal 72 UU No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung jo Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 1982.¹⁵

¹⁵ Syahrul Sitorus, “*Upaya Hukum Dalam Perkara Perdata (Verzet, Banding, Peninjauan Kembali dan Derden Verzet)*”. *Jurnal Hikmah*. Vol.15 No.1, juni 2018, hal. 63.

E. Konsep Operasional

1. Lelang

Pengertian lelang dapat dijumpai pula dalam ketentuan pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk Pelaksanaan lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, yang menyatakan lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.¹⁶

2. Upaya Hukum

Suatu putusan hakim itu tidak luput dari kekeliruan atau kekhilafan, bahkan tidak mustahil bersifat memihak. Maka oleh karena itu demi kebenaran dan keadilan setiap putusan hakim perlu dimungkinkan untuk diperiksa ulang, agar kekeliruan atau kekhilafan yang terjadi pada putusan dapat diperbaiki. Upaya hukum adalah suatu alat untuk mencegah atau memperbaiki kekeliruan dalam suatu putusan.¹⁷

¹⁶ Rachmadi Usman, *Op.cit.* 2016, hlm 21.

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Op.cit.* 2009, hlm 234.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian empiris yang memiliki sikap deskriptif serta pendekatan kualitatif. Dapat dikatakan penelitian lapangan dikarenakan data yang akan diperoleh dari empiris adalah data primer “langsung” dari narasumber di lokasi penelitian melalui wawancara dari data sekunder. Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu pengumpulan data dengan menggambarkan suatu gejala pada penelitian ini.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan dikantor Pengadilan Negeri Pekanbaru yang terletak di jalan Teratai no 85 Pekanbaru Riau. Adapun dasar pengambilan lokasi penelitian ini untuk mempermudah pengambilan data karena penulis tinggal di kota Pekanbaru.

3. Populasi dan Sampel

- a. Populasi adalah wilayah generalis yang terdiri dari objek atau subjek yang menjadi kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi dalam penelitian ini adalah Ketua Pengadilan Negeri, Juru Sita, dan seruruh pihak yang terkait dengan kasus pelelangan.

- b. Sampel menurut Suharsimi Arikunto mengatakan bahwa sampel adalah bagian dari populasi, sebagian atau wakil populasi yang diteliti. Sampel penelitian adalah sebagian populasi yang diambil sebagai sumber data dan dapat mewakili seluruh populasi.¹⁸

Table 1

Populasi dan Responden

Nomor	Populasi	Responden
1	Panitera	1
2	Juru Sita	2
	Jumlah	3

Sumber Data: Pengadilan Negeri Kelas IA Kota Pekanbaru Tahun 2020

3. Sumber Data

- a. Data Primer yaitu data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari sumbernya tanpa perantara pihak lain atau langsung dari objeknya, lalu dikumpulkan dan diolah sendiri atau seorang atau suatu organisasi, data tersebut didapat melalui wawancara.

¹⁸ Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, (Depok: Rajawali pers, 2018), hlm 231.

- b. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari sumbernya atau objek penelitiannya, tetapi melalui sumber lain. Peneliti mendapatkan data yang sudah jadi yang dikumpulkan oleh pihak lain dengan berbagai cara atau metode baik secara komersial maupun non komersial antara lain buku-buku, jurnal, dokumen-dokumen maupun literatur yang berkaitan dengan judul penelitian yang akan diteliti
4. Alat Pengumpul Data
- a. Studi Pustaka/Dokumen merupakan alat pengumpulan data yang tidak ditunjukkan langsung kepada subjek penelitian. Pustaka/dokumen yang diteliti dapat berbagai macam, tidak hanya dokumen resmi, dapat juga dari buku, jurnal dan literature lainnya.
 - b. Pengamatan/observasi merupakan metode pengumpulan data dengan cara mengamati secara langsung objek penelitian. Mengamati bukan hanya melihat, melainkan juga merekam dan mencatat apa yang dikatakan oleh responden.
 - c. Wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu. Dan juga cara memperoleh informasi/data dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai.

5. Analisa Data

Metode yang digunakan adalah kualitatif, analisis ini lebih menekankan analisisnya pada proses penyimpulan deduktif dan induktif serta pada analisis terhadap dinamika hubungan antar fenomena yang diamati dengan logika ilmiah.¹⁹



¹⁹Suteki dan Galang Taufani, *Op.cit.* 2018, hlm 214-226.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG UPAYA HUKUM TERHADAP PEMBATALAN LELANG MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996

A. Lelang Hak Tanggungan

1. Pengertian Lelang

Sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Hak tanggungan dikatakan mempunyai kekuatan eksekutorial ketika dapat dijadikan pembayaran hutang dengan cara melalui pelelangan umum. Pelelangan dilakukan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan.

Pengertian lelang (penjualan dimuka umum) diatur dalam Pasal 1 Vendu Reglement S.1908 No.189, bahwa lelang adalah penjualan barang-barang yang dilakukan didepan umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahukan mengenai lelang atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta, dan diberikan kesempatan untuk menawar harga dalam sampul tertutup. Pengertian lelang secara umum adalah penjualan di muka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan penawaran harga secara terbuka atau lisan,

tertutup atau secara tertulis. Lelang dilakukan dengan pengumuman lelang serta dilakukan pada saat dan tempat yang telah ditentukan.²⁰

Lelang atau penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.²¹ Rahmat Soemitro di dalam bukunya, yang dikutip dari polderman menyatakan bahwa penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.²²

Berdasarkan pada penegertian menurut polderman diatas, terdapat perbedaan dengan pengertian menurut *Vendu Reglement Staatsblad* tahun 1908 nomor 189, yaitu lelang yang terjadi pada saat tertentu yaitu saat dimana dicapai kata sepakat/persetujuan tentang harga. Kemudian perbedaan *Vendu Reglement Staatsblad* tahun 1908 Nomor 189 dengan pengertian lelang menurut Roell adalah lelang merupakan suatu proses yang terjadi antara 2 (dua) titik, yaitu:

1. Saat dimana seseorang hendak menjual sesuatu/lebih yaitu pada saat dinyatakan/ternyata dimuka umum, dan

²⁰ Salbiah, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, Jakarta, 2004, hlm.2-3.

²¹ Salin HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm.239.

²² Rahmat Soemitro, *Peraturan dan Industri Lelang*, (Bandung: PT. Eresco, 1987), hlm. 106.

2. Lelang selesai pada saat terjadi/tercapai kesepakatan, yakni pada saat diberhentikan atau pada saat diluluskan/terjual.

Adapun pengertian lelang yang dipakai saat ini di Indonesia menurut peneliti adalah cara penjualan barang di muka umum yang dilaksanakan oleh atau sistem lelang dihadapan pejabat lelang dengan cara pemebentukan harga kompetitif melalui penawaran harga secara terbuka/lisan atau tertutup/tertulis yang didahului dengan pengumuman lelang. Lelang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu, serta harus dihadiri oleh peserta lelang, pemohon lelang, pemandu lelang dan pejabat lelang. Lelang di Indonesia harus dilakukan dihadapan pejabat lelang dari kantor lelang Negara kecuali ditentukan lain dengan peraturan pemerintah. Dengan demikian atas pengertian lelang diatas, maka terdapat unsur-unsur yang melekat pada pengertian lelang, yaitu:

1. Penjualan barang (tender pengadaan barang dan/jasa tidak termasuk dalam pengertian ini)
2. Dilakukan dihadapan umum dengan cara mengumumkannya melalui media massa
3. Pembeli belum diketahui sebelumnya
4. Penawar dengan harga tertinggi akan ditunjuk sebagai pembeli
5. Dilakukan dengan cara penawaran yang khusus

6. Dilakukan pada suatu saat dan tempat tertentu.

2. Dasar hukum lelang

Peraturan lelang di Indonesia masih menggunakan peraturan lelang belanda yaitu *Vendu Reglement Staatsblad* tahun 1908 nomor 189. Dasar hukum penggunaan atau pemanfaatan lelang di Indonesia ditemui dalam banyak ketentuan, misalnya:

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
3. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata
4. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
5. Undang-Undang Nomor 49/perpu/1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara
6. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa
7. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
8. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
9. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan
10. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
11. Peraturan Pemerintah tentang BPPN

Dasar hukum lelang tentang kebendaan, tata cara/prosedur lelang itu sendiri diatur dengan ketentuan khusus, yaitu:

- a. Vendu Reglement (Peraturan Lelang) yang dimuat dalam Staatsblaad nomor 189 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan staatsblaad nomor 3 tahun 1941. Vendu Reglement mulai berlaku tanggal 1 april 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang.
- b. Vendu Instructie (Instruksi Lelang) Staatsblaad nomor 190 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan staatsblaad nomor 85 tahun 1930. Vendu Instructie merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan vendu reglement.
- c. Peraturan Meteri Keungan Nomor 106/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Materi Keungan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- d. Peraturan Materi Kuangan Nomor 160/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keungan Nomor 176/PMK.06/2010 Tentang Balai Lelang
- e. Peraturan Menteri Keungan Nomor 158/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keungan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I

- f. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Meteri Keungan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II.²³

3. Sistem Lelang

Dilihat dari segi cara penawarannya, dalam pelelangan dikenal dengan dua sitem, yaitu sistem pelelangan dengan cara lisan dan sistem pelelangan dengan cara penawaran tertulis.

a. Sistem Pelelangan Dengan Penawaran Lisan

Sistem pelelangan dengan penawaran lisan ini dapat dibedakan lagi, yaitu dengan penawaran lisan harga berjenjang dengan penawaran lisan harga berjenjang turun. Dalam sistem pelelangan dengan penawaran lisan harga berjenjang naik, juru lelang menyebutkan harga penawaran dengan suara yang terang dan nyaring didepan para peminat/pembeli. Penawaran ini dimulai dengan haraga yang rendah. Kemudian setelah diadakan tawar menawar, ditemukan seorang peminat yang mengajukan penawarannya dengan harga yang tertinggi.

Dalam sistem pelelangan dengan penawaran lisan harga berjenjang turun, juru lelang menyebutkan harga penawaran pertama dengan harga yang tinggi atas suatu barang yang dilelang. Apabila dalam penawaran tinggi tersebut belum ada peminat/pembeli, harga penawarannya diturunkan dan demikian seterusnya sehingga

²³Adwin Tista, *Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia*, Jurnal Al'Adl, Vol. V No. 10 Tahun 2013, hlm. 54.

ditemukan peminatnya. Praktik pelelangan penawaran lisan dengan harga berjenjang turun ini jarang dilakukan.

b. Sistem Pelelangan Dengan Penawaran Tertulis

Sistem pelelangan dengan penawaran tertulis ini biasanya diajukan di dalam sampul tertutup. Pelelangan yang diajukan dengan penawaran tertulis ini, pertama-tama juru lelang membagikan surat penawaran yang telah disediakan (oleh penjual atau dikuasakan kepada kantor lelang) kepada para peminat. Dalam surat penawaran tersebut, para peminat/pembeli menulis nama, alamat, pekerjaan, bertindak untuk diri sendiri atau sebagai kuasa; dan syarat-syarat penawaran, nama barang yang ditawarkan serta banyaknyabarang yang ditawarkan.

Sesudah para peminat atau pembeli mengisi surat penawaran tersebut, semua surat penawaran itu dikumpulkan dan dimasukkan ke tempat yang telah disediakan oleh juru lelang ditempat pelelangan. Setelah juru lelang membaca risalah lelang, membuka satu persatu surat penawaran yang telah diisi oleh para peminat/pembeli dan selanjutnya menunjukkan salah seorang dari para peminat yang mengajukan harga penawaran tertinggi/terendah sebagai peminat/pembeli. Jika terjadi persamaan harga didalam penawaran harga tertinggi/terendah itu, dilakukan pengundian untuk

menunjukkan pembelinya yang sah, atau dengancara lain yang ditentukan oleh juru lelang, yaitu dengan cara perundingan.²⁴

4. Harga Lelang

Telah dijelaskan diatas secara rinci tentang harga, bahwa harga mempunyai peranan penting dalam kegiatan ekonomi. Jual beli merupakan kegiatan ekonomi yang didalamnya melibatkan transaksi antara penjual dan pembeli dengan menggunakan harga yang telah disepakati.

Lelang merupakan suatu bentuk penjualan barang didepan umum kepada penawar tertinggi. Lelang dapat berupa penawaran barang tertentu kepada penawar yang pada mulanya membuka lelang dengan harga rendah, kemudian semakin naik sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga tertinggi. Namun, dalam kegiatan jual beli banyak terjadi penyimpangan syariah baik pelanggaran hak, norma dan etika dalam jual beli tersebut dalam hal ini adalah praktik lelang. Maka, dalam penentuan harga dilakukan oleh juru lelang atas permintaan penjual dengan melihat keadaan fisik barang lelang sebagai salah satu syarat pelelangan. Baik berupa harga naik maupun harga turun.

Sebagaimana diketahui harga ditentukan oleh pasar, begitu pula dengan lelang yang dikenal dengan pasar lelang (action market). Pasar lelang sendiri didefenisikan sebagai suatu pasar terorganisasi, dimana harga menyesuaikan diri terus menerus

²⁴Aiyub Ahmad, *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*, Jakarta: Kiswah, 2004, hlm. 77-79.

terhadap penawaran dan permintaan, serta biasanya dengan barang dagangan standar, jumlah penjual dan pembeli cukup besar dan tidak saling mengenal.

Menurut ketentuan yang berlaku di pasar tersebut, pelaksanaan lelang dapat menggunakan persyaratan tertentu seperti sipenjual dapat menolak tawaran yang dianggapnya terlalu rendah yaitu dengan memakai batas harga terendah/cadangan (*reservation price*), biasanya disebut sebagai Harga Limit Lelang (HLL): bisa berupa Nilai Pasar Lelang (NPL) atau Nilai Minimum Lelang (HML). Sedangkan harga lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.²⁵

4. Jenis-Jenis Lelang

Jenis lelang berbeda satu sama lain sesuai dengan kategorinya, namun secara garis besar, jenis lelang dapat di kelompokkan sebagai berikut:

a) Lelang Eksekusi

1. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Nrgara (PUPN)

Lelang eksekusi panitia urusan piutang Negara (PUPN) adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada panitia urusan piutang negara (PUPN)/ Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) dalam rangka proses penyelesaian pengurusan piutang negara atas barang jaminan/sitaan

²⁵ Peraturan Menteri Keunagan Tahun2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Bab I Pasal 27

milik penanggung hutang yang tidak membayar hutangnya kepada Negara berdasarkan UU No.49 tahun 1960 tentang panitia pengurusan piutang negara. Lelang benda yang berasal dari sitaan yang dilakukan oleh BUPN yaitu hasil lelang dari benda-benda jaminan si debitur kepada pemerintah atau kepada BUMN atau kepada BUMD, dan sebagainya.

2. Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri

Lelang eksekusi Pengadilan Negeri (PN)/ Pengadilan Agama (PA) adalah lelang yang diminta oleh panitera PN/PA untuk melaksanakan keputusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan pasti, khususnya dalam rangka perdata, termasuk lelang hak tanggungan, yang oleh pemegang hak tanggungan telah diminta fiat (persetujuan resmi) eksekusi kepada ketua pengadilan.²⁶

3. Lelang Eksekusi Harta Pailit

Lelang eksekusi harta pailit adalah lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang kelas I atas perintah putusan Pengadilan Niaga yang dinyatakan pailit, dalam hal adanya gugatan terhadap suatu badan hukum (termasuk Perseroan) dimana debitur tidak dapat membayar utang-utangnya terhadap kreditor.

4. Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia

²⁶Purnama T, Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2008), hlm. 57.

Lelang eksekusi jaminan fidusia adalah lelang terhadap objek fidusia karena debitur cedera janji atau wanprestasi, sebagaimana diatur dalam undang-undang nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia. Dalam hal ini kreditur tidak perlu meminta fiat (persetujuan resmi) eksekusi dari ketua pengadilan negeri apabila akan menjual secara lelang barang jaminan kredit yang diikat fidusia, jika debitur cedera janji atau wanprestasi.²⁷

b) Lelang Non Eksekusi wajib

Merupakan lelang barang inventaris instansi pemerintah pusat/daerah dalam rangka penghapusan barang milik/dikuasai negara yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang menguasai atau memiliki suatu barang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dijual secara lelang. Barang yang dimiliki Negara adalah barang pengadaannya bersumber dari dana yang berasal dari APBN, APBD, serta sumber-sumber lainnya atau barang yang nyata dimiliki Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁸

c) Lelang Non Eksekusi Sukarela

1. Lelang Sukarela Barang Milik Swasta

Lelang sukarela/swasta adalah jenis pelayanan lelang atas permohonan masyarakat secara sukarela. Jenis pelayanan ini sedang dikembangkan untuk

²⁷Marihot Pahala Siahaan, Hukum Pajak Formal, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), hlm. 60.

²⁸*Ibid*, hlm. 61.

dapat bersaing dengan berbagai bentuk jual beli individual/ jual beli biasa yang dikenal di masyarakat. Lelang sukarela yang saat ini sudah berjalan antara lain lelang barang seni seperti carpet dan lukisan, serta lelang sukarela yang diadakan balai lelang.

2. Lelang Sukarela Aset BUMN/BUMD berbentuk Persero

Pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintahan Nomor 12 tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (Persero) mengatur, bagi persero tidak berlaku intruksi Presiden Nomor 1970 tentang Penjualan dan/atau pemindah tanganan barang-barang yang dimiliki/dikuasai negara, yang harus melalui kantor lelang. Dalam penjelasan pasal 37 dinyatakan guna memberikat keleluasan pada persero dan persero terbuka dalam melaksanakan usahanya, maka penjualan dan pengalihan barang yang dimiliki/dikuasai Negara, dinyatakan tidak berlaku. Persero tidak wajib menjual barangnya melalui lelang atau dapat menjual barang asetnya tanpa melalui lelang. Jika persero memilih cara penjualan lelang, maka lelang tersebut termasuk jenis lelang sukarela.

5. Risalah Lelang

Risalah lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Dalam pasal 1868 kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan:²⁹

²⁹Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1868

“suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

Risalah lelang terdiri dari tiga bagian, yaitu:

1. Bagian kepala risalah lelang paling kurang memuat:

- a. Hari, tanggal dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka
- b. Nama lengkap dan tempat kedudukan pejabat lelang
- c. Nomor/tanggal surat keputusan pengangkatan pejabat lelang
- d. Nama lengkap, pekerjaan, dan tempat kedudukan/domisili penjual
- e. Nomor/tanggal surat permohonan lelang
- f. Tempat pelaksanaan lelang
- g. Sifat barang yang dilelangkan dan alasan barang tersebut dilelang
- h. Dalam hal yang dilelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus disebutkan status hak, SKT dari Kantor Pertanahan dan keterangan lain yang membebani

- i. Dalam hal yang dilelang barang bergerak harus disebutkan jumlah, jenis dan spesifikasi barang
- j. Cara pengumuman lelang yang telah dilaksanakan oleh penjual
- k. Cara penawaran lelang

1. Syarat-syarat lelang

2. Bagian badan risalah lelang paling kurang memuat:

- a. Banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah
- b. Nama/merek/jenis/tipe dan jumlah barang yang dilelang
- c. Nama, pekerjaan dan alamat pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama orang lain
- d. Harga lelang dengan angka dan huruf
- e. Daftar barang yang laku terjual maupun yang ditahan disertai dengan nilai, nama dan alamat peserta lelang yang menawar tertinggi

3. Bagian kaki risalah lelang paling kurang memuat:

- a. Banyaknya barang yang ditawarkan/ dilelang dengan angka dan huruf

- b. Banyaknya barang yang laku/terjual dengan angka dan huruf
- c. Jumlah harga barang yang telah terjual dengan angka dan huruf
- d. Jumlah harga barang yang ditahan dengan angka dan huruf
- e. Banyaknya dokumen/ surat-surat yang dilampirkan pada risalah lelang dengan angka dan huruf
- f. Jumlah perubahan maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf
- g. Tanda tangan pejabat lelang dan penjual/kuasa penjual dalam hal lelang barang bergerak atau tanda tangan pejabat lelang, penjual/kuasa penjual dan pembeli/kuasa pembeli dalam hal lelang barang tidak bergerak.

6. Fungsi Lelang

Lelang sebagai sarana penjualan barang yang khusus sejak semula dimaksudkan sebagai pelayanan umum. Artinya siapapun dapat memanfaatkan pelayanan jasa unit lelang Negara untuk menjual barang secara lelang. Namun demikian lelang sebenarnya mempunyai fungsi privat dan fungsi publik.³⁰

- a. Fungsi Privat, dalam lelang yaitu sebagai sarana transaksi jual beli barang yang memperlancar arus lalu lintas perdagangan barang, karena

³⁰Sutardjo, *Eksekusi Lelang Barang Jaminan Dan Masalah Yang Timnul Dalam Praktek*, Jakarta, 1993, hlm.8.

lelang merupakan suatu instrument pasar yang mengakomodir keinginan pasar dalam melakukan jual beli. Perjanjian jual beli yang diatur dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata kurang dapat mengakomodir kebutuhan dalam perekonomian sehari hari, contohnya kebutuhan untuk menjual secara khusus yang terkait dengan sengketa-sengketa atau eksekusi, serta kebutuhan untuk melakukan transaksi secara cepat, efisien, transparan, dapat dipertanggung jawabkan dan memiliki kepastian. Perekonomian pada umumnya membutuhkan sarana penjualan secara cepat dan efisien, terutama di Negara maju.

- b. Fungsi Publik, yang tercermin pada saat digunakan oleh aparatur negara untuk menjalankan tugas umum pemerintah dibidang penegakan hukum dan pelaksanaan undang-undang sesuai ketentuan yang diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain: Undang-undang Perpajakan, Undang-undang Acara Pidana dan Perdata, Undang-undang Hak Tanggungan, Undang-undang Panitia Urusan Piutang Negara, Undang-undang Jaminan Fidusia, Undang-undang Kepailitan. Adapun fungsi public dalam lelang yaitu:

1. Mendukung *Law Enforcement* (penegakan hukum) dibidang hukum, hukum pidana, hukum perpajakan, dan yang lainnya, yaitu sebagai bagian dari pelaksanaan eksekusi suatu putusan.

2. Mendukung tertib administrasi dan efisien pengelolaan dan pengurusan asset yang dimiliki atau dikuasai oleh Negara.
3. Mengumpulkan atau mengamankan penerimaan uang Negara dalam bentuk Bea Lelang, biaya Administrasi, PPh Pasal 25, dan BPHTB. Dalam hal ini lelang membantu pemasukkan penerimaan Negara bukan pajak (PNBP). Setiap lelang yang dilakukan harus dipungut Bea Lelang. Lelang juga membantu penerimaan pajak karena penjualan atas tanah dan/atau bangunan wajib dikenakan PPh 5% dan BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) 5%.
4. Mendukung terwujudnya *Good Government* mengingat lelang mempunyai asas-asas yaitu asas transparansi, asas kepastian, asas kompetisi, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas.³¹

7. Balai Lelang

Balai lelang adalah badan hukum Indonesia berbentuk perseroan terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang. Balai lelang dapat didirikan oleh swasta nasional, patungan swasta nasional dengan swasta asing, atau patungan BUMN/D dengan swasta nasional atau swasta asing. Wilayah kerja

³¹Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40 tahun 2006 Pasal 1 angka 4.

balai lelang sesuai dengan tempat kedudukannya dimana balai lelang tersebut didirikan. Dalam melakukan kegiatan usahanya, balai lelang dilarang:³²

Balai lelang beroperasi di Indonesia sejak tahun 1996 berdasarkan keputusan Menteri Keuangan Nomor 47/KMK.01/1996. Pada dasarnya balai lelang sudah dikenal diluar negeri sejak lama kemudian diambil inspirasi oleh Indonesia dan setelah diteliti untuk diterapkan di Indonesia, dalam perkembangannya, masyarakat menganggap bahwa balai lelang sama dengan kantor lelang negara, padahal balai lelang tersebut bukan kantor lelang negara, adapun tujuan pendirian balai lelang adalah untuk melakukan pelaksanaan lelang khusus lelang sukarela.

Hak balai lelang adalah mengadakan perjanjian dengan pemilik barang untuk melaksanakan jasa pralelang, mengadakan perjanjian perdata dengan pejabat lelang kelas II untuk melaksanakan jasa pelaksanaan lelang, mengadakan perjanjian dengan pembeli barang untuk melaksanakan jasa pasca lelang, menerima salinan dan kutipan risalah lelang dari pejabat lelang, mengusulkan pemandu lelang. Kewajiban balai lelang adalah menyerahkan bukti pembayaran uang jaminan penawaran lelang oleh peserta lelang kepada pejabat lelang, mengembalikan uang jaminan penawaran lelang seluruhnya tanpa potongan kepada peserta lelang yang tidak ditunjuk.³³

³²Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK06./2013 Tentang Balai Lelang Pasal 29

³³Adwin Tista, *Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia*, Jurnal Al'Adl, Vol. V No. 10 Tahun 2013, hlm. 59-60.

8. Pelaksanaan Lelang

Berdasarkan ketentuan tersebut, pengambil ahlian bangunan berupa jaminan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan (kreditur) tanpa perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi hak tanggungan, apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Setelah berlakunya UUHT, kemudahan yang ditawarkan UUHT pun dalam kenyataannya tidak selalu mudah untuk ditempuh, karena dalam praktiknya proses pelaksanaan parate executie telah mengalami pergeseran makna dan tidak semua Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) bersedia melaksanakan penjualan objek hak tanggungan berdasarkan pasal 6 UUHT dengan alasan bahwa setiap penjualan umum (lelang) terhadap objek hak tanggungan harus melalui fiat ketua pengadilan.

Hal tersebut dilator belakang oleh adanya kekeliruan pembentuk UUHT dan lembaga peradilan dalam memahami dua lembaga eksekusi yaitu antara parate executie dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial. Pendirian lembaga peradilan (yurisprudensi) yang kemudian ditindaklanjuti oleh keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang jaminan hak tanggungan telah mencampur adukkan antara pengertian parate executie dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, hal ini menimbulkan kebingungan pada banyak kalangan terutama pada kreditur pemegang hak tanggungan. Hal tersebut juga telah menimbulkan ketakutan bagi para

pelaksana lelang yang dalam hal ini KPKNL untuk menerima permohonan lelang parate executie berdasarkan pasal 6 UUHT.

Jika parate executie masih harus melalui fiat dari ketua pengadilan, maka letak paraalnya (siap ditangan) sebagai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri menjadi hilang. Sedangkan parate executie pada prinsipnya merupakan suatu pelaksanaan eksekusi yang disederhanakan tanpa melibatkan pengadilan. Jika dalam parate executie diharuskan untuk mendapatkan perintah berdasarkan penetapan fiat ketua pengadilan negeri, maka penjualan tersebut tidak menjadi berbeda dengan eksekusi atas dasar titel eksekutorial yang ada dalam sertipikat hak tanggungan dan eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang mengatur parate executie, dalam UUHT terdapat kerancuan yaitu antara pasal 6 UUHT dengan penjelasan umum angka 9 UUHT dan penjelasan pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT yang menyatakan bahwa pelaksanaan parate executie dilaksanakan berdasarkan pasal 224 H.I.R dan pasal 258 R.Bg.

Penjelasan umum angka 9 UUHT yang menyatakan:

Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui

(Het Herziene Indonesisch Reglement) dan pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk daerah luar jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura).

Lebih lanjut bilamana dihubungkan dengan penjelasan pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT yang menyatakan:

Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat hak tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat hak tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.

Pemahaman dari kedua penjelasan tersebut, menunjukkan kehendak pembentuk undang-undang melalui penafsiran otentik sebagai berikut: pertama, mengatur pelaksanaan parate executie sebagaimana maksud pasal 224 H.I.R dan 258 R.Bg. kedua, eksekusi sertipikat hak tanggungan melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan hukum acara perdata. Pasal 224 H.I.R dan pasal 258 R.Bg adalah ketentuan eksekusi yang ditujukan bagi grosse acte hipotik (sekarang sertipikat hak tanggungan) dan grosse acte pengakuan hutang. Kedua grosse acte tersebut memang dimaksudkan mempunyai hak eksekutorial, yang berarti kedua grosse acte tersebut mempunyai kekuatan sebagai suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka eksekusinya tunduk dan patuh sebagaimana pelaksanaan suatu putusan pengadilan yang harus dilaksanakan atas perintah ketua pengadilan negeri sesuai dengan hukum acara perdata. Pemahaman

tersebut jelas sangat bertentangan dengan maka parate executie yang merupakan sarana eksekusi yang mudah, murah, tanpa mengikuti aturan dalam hukum acara perdata dan tanpa membutuhkan fiat pengadilan.

Kondisi ini menyebabkan adanya multi penafsiran yang tidak bertolak belakang antara pasal 6 jo pasal 20 ayat (1) Huruf (a) Undang-Undang hak tanggungan dengan penjelasan umum angka 9 UUHT dan penjelasan pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT. Kondisi ini akhirnya membuat asas kemudahan dan kepastian hukum parate eksekusi hak tanggungan menjadi tidak tercapai, sebab pada akhirnya kreditur dalam hal ini pemegang hak tanggungan tidak dapat menjalankan eksekusinya hak tanggungan dengan mudah sesuai dengan cita-cita pembentukan Undang-Undang hak tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam penjelasan umum Undang-Undang hak tanggungan.

Problem lain yang menjadi polemik adalah bahwa adanya frasa “cidera janji” yang dianggap kontroversial dan berpolemik. Sebab, cidera janji diatur dalam KUHperdata dan harus dibuktikan melalui gugatan wanprestasi. Sebaliknya, dalam ketentuan pasal 6 UUHT sendiri, tidak memerlukan pembuktian melalui putusan pengadilan, sebab cukup dibuktikan melalui bukti kelalaian pembayaran saat jatuh tempo, dan atau melalui pemberitahuan dari kreditur terhadap debitur. Hal ini dapat dipahami bahwa ketentuan pelaksanaan parate eksekusi merupakan perintah undang-undang (ex lege) bukan berdasarkan perjanjian. Sehingga sebagai undang-undang khusus, sesuai dengan asas *lex specialis derogat legi generali* maka UUHT

merupakan aturan hukum yang bersifat khusus (*lex specialis*) dan mengesampingkan KUHperdata (*lex generalis*).

Selain itu, pelaksanaan *parate executie* yang terjadi dalam kurun waktu sejak diberlakukannya UU No.5 Tahun 1960 (UUPA) sampai dengan berlakunya UU No. 4 tahun 1996 (UUHT), tidak dapat dilaksanakan sebagaimana yang diharapkan oleh bank selaku kreditur karena adanya putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 3210 K/Pdt/1984, tanggal 30 januari 1986, yang salah satu ratio decidendi putusan MARI dalam perkara tersebut bahwa pelaksanaan pelelangan (maksudnya adalah *parate executie*) dilaksanakan sendiri oleh kepala kantor lelang negara atas perintah tergugat asal I (bank kreditur) dan tidak atas penetapan fiat ketua pengadilan negeri, maka menurut MARI lelang umum tersebut bertentangan dengan pasal 224 H.I.R, sehingga pelelangan tersebut adalah tidak sah. Jadi menurut putusan tersebut pelaksanaan *parate executie* harus dengan fiat ketua pengadilan negeri. Putusan MARI tersebut juga didukung oleh buku II pedoman Mahkamah Agung Republik Indonesia yang mengharuskan adanya fiat eksekusi dari pengadilan negeri.³⁴

Proses penjualan melalui proses lelang diatur secara khusus dalam peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016, proses pelaksanaan lelang yang telah diatur secara khusus dalam PMK No.27/PMK.06/2016 seharusnya telah dapat menjamin

³⁴Offi Jayati, Agung Dermawan, “Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terkait Hak Tanggungan”. Kanun Jurnal Ilmu Hukum. Vol.20 No.3 (Desember,2018), hal. 463-467.

perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang melaksanakan proses lelang sesuai dengan aturan yang berlaku. Namun permasalahan hukum masih terjadi, dimana masih adanya kerugian yang timbul bagi pihak-pihak terkait seperti pihak kreditur dan peserta lelang apabila adanya timbul gugatan dari pihak ketiga terhadap objek lelang, sehingga tidak adanya perlindungan hukum bagi pihak kreditur dan peserta lelang.

Pelaksanaan lelang sendiri oleh pihak kreditur dapat dilaksanakan secara langsung melalui balai lelang, yang mana dalam hal ini dapat diajukan langsung ke KPKNL, dikarenakan pihak kreditur memiliki hak eksekutorial apabila hak atas tanah debitur telah dibebankan hak tanggungan dan dinilai tidak akan terjadi sengketa dalam pelaksanaan proses lelang dan juga dapat melalui penetapan pengadilan apabila debitur dinilai tidak memiliki itikad yang baik atau dinilai akan terjadi sengketa dikemudian hari.

Berdasarkan pasal 14 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 yang menyatakan bahwa “dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, lelang eksekusi pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan”. Apabila terdapat gugatan ketika hendak melaksanakan lelang harus didahulukan dengan pengajuan permohonan ke pengadilan negeri sebagaimana diatur dalam pasal 14 ayat (3) PMK No. 27/PMK.06/2016 yang menyatakan bahwa “permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat 2 dilakukan

oleh pengadilan negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh pengadilan agama”.

Permohonan ke pengadilan negeri untuk pelaksanaan lelang pada prakteknya telah dilakukan oleh kreditur apabila kreditur menilai akan terjadi sengketa walaupun bukan berupa gugatan dari pihak lain namun pada prakteknya masih terdapat debitur nakal yang tidak bersedia untuk mengikuti langkah yang diberikan oleh kreditur, atau tetap bersikeras untuk tinggal di objek hak tanggungan tersebut sehingga kreditur harus menempuh langkah mengajukan permohonan hingga proses pengosongan objek hak tanggungan tersebut.³⁵

Pelaksanaan lelang berdasarkan pasal 11 Peraturan Menteri keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa pejualan 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. Terdapat beberapa syarat permohonan lelang eksekusi hak tanggungan, sebagai berikut:

1. Permohonan lelang diajukan oleh pemegang hak tanggungan

³⁵Nurlaily dkk, “*Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Peserta Lelang dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Pihak Bank*”. Jurnal Reformasi Hukum. Vol XXIV No.2 Tahun 2020, hal. 214-216.

2. Barang yang dilelang jaminan utang yang diikat hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan telah wanprestasi kepada pemegang hak tanggungan.
3. Permohonan lelang harus dilampiri dengan;
 - a. Salinan/photo copy Sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan
 - b. Salinan/photo copy Sertipikat Objek Lelang
 - c. Salinan/photo copy Akte Perjanjian Kredit dan bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan
 - d. Pernyataan dari kreditur bahwa kreditur/Bank bertanggung jawab apabila terjadi gugatan.³⁶

Berdasarkan ketentuan peraturan menteri keuangan tidak terdapat aturan mengenai pembatalan setelah hak tanggungan dieksekusi melalui lelang akan tetapi hanya ada ketentuan dalam pembatalan pada saat pelaksanaan lelang. Ketentuan berdasarkan pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjualan atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan. Berdasarkan pasal tersebut lelang hanya dapat

³⁶Muhammad Abduh dan Sutiarnoto, *Peraturan Lelang (Diktat Kuliah Kenotariatan)*, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2016, hlm. 21-22.

dibatalkan dengan suatu penetapan atau putusan dari lembaga peradilan. Terdapat permasalahan yaitu upaya yang dilakukan dalam pembatalan setelah selesai hak tanggungan di eksekusi melalui lelang yang dilakukan melalui kewenangan badan penyelesaian sengketa konsumen dimana badan penyelesaian sengketa konsumen tersebut membatalkan lelang eksekusi hak tanggungan.

Menurut Budi Harsono, hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan bangunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil hasilnya dari seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.³⁷

Terdapat ciri-ciri hak tanggungan sebagai hak kebendaan, sebagai berikut: Hak Tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan, hak jaminan kebendaan dimaksud adalah jaminan kebendaan atas tanah, baik berikut maupun tidak berikut benda-benda lain yang berkaitan dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, yang berada diatas maupun dibawah permukaan tanah sepanjang benda-benda lain tersebut mempunyai kaitan dengan dan merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, pembebanan hak tanggungan memberikan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, hak tanggungan memberikan kedudukan istimewa, yang diutamakan,

³⁷ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm.24.

atau hak mendahului kepada pemegang hak tanggungan dalam mengambil pelunasan utang tertentu yang bersangkutan.³⁸

Dengan demikian, hak tanggungan merupakan salah satu lembaga hak jaminan kebendaan yang lahirnya dari perjanjian, dalam hak tanggungan terdapat benda tertentu, yaitu hak-hak atas tanah yang dijanjikan secara khusus sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, sehingga hak tanggungan merupakan hak jaminan khusus.

Pembatalan lelang hanya diatur dalam pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Penjualan lelang, yaitu “sebelum pelaksanaan lelang hanya dapat dibatalkan melalui permintaan penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum”. Pembatalan lelang setelah lelang eksekusi hak tanggungan diatur. Lelang dapat diketahui bahwa merupakan perjanjian jual beli maka secara tidak langsung dapat disimpulkan lelang dapat saja batal setelah dilaksanakan apabila lelang tersebut tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian. Berdasarkan pasal 1320 KUHPdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan, sebagai berikut dan penjelasannya:

1. Kesepakatan adalah sepakatnya pihak yang mengikatkan diri artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri.

³⁸ Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 2001, hlm. 333-334.

2. Kecakapan adalah cakap menurut hukum untuk membuat suatu perjanjian.
3. Suatu hal adalah harus jelas hal yang diperjanjikan.
4. Sebab yang halal adalah sebuah perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral dan kesusilaan atau suatu sebab yang tidak dilarang.³⁹

Lelang dikenal sebagai suatu perjanjian jual beli. Berdasarkan pasal 1471 KUHPerdata bahwa jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain. Pada pasal tersebut menjelaskan perlindungan terhadap pemilik hak sebenarnya dan pembeli. Perlindungan hukum yang diberi kepada pemilik hak adalah jual beli tersebut batal demi hukum. Batal demi hukum adalah batal dengan sendirinya yang berarti bahwa jual beli tersebut seolah-olah tidak pernah ada, atau sejak semula secara yuridis tidak pernah ada.⁴⁰

Lelang sebagai perbuatan melawan hukum sehingga lelang dinyatakan batal demi dalam berbagai putusan, adalah perbuatan yang berhubungan dengan:

³⁹ Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 12-14.

⁴⁰ *Ibid.*, hlm 24

- a. Perbuatan yang berhubungan dengan kepemilikan debitur atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga.
- b. Perbuatan yang berhubungan dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai peningkatan/perjanjian yang cacat/tidak sah, hak tanggungan.
- c. Perbuatan yang berhubungan dengan tindakan Pengadilan Negari/PUPN sebagai kuasa undang-undang dalam melakukan eksekusi hak kreditor.
- d. Perbuatan-perbuatan lainnya seperti cassie, saham, dan lain-lain.

Putusan hakim menyatakan lelang sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga lelang dinyatakan batal demi hukum, maka barang kembali kepada kondisi semula, antara lain sebagai barang jaminan, atau sebagai milik debitur, atau sebagai milik pihak ketiga, sehingga kepemilikan pembeli lelang berakhir. Demi mewujudkan perlindungan hukum lelang sesudah eksekusi hak tanggungan dapat batal kerana lelang merupakan suatu perjanjian jual beli sehingga harus memenuhi pasal 1320 KUHPerdara dan tidak suatu perbuatan yang termasuk dalam pasal 1471 KUHPerdara.

Akibat pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan menurut syarat sahnya perjanjian adalah kembali keadaan seperti sebelum dijual melalui lelang eksekusi hak

tanggung sehingga berdasarkan hal maka dapat disimpulkan uang pemenang lelang atau pembeli kembali dan hak atas tanah kembali keadaan sebelum lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan. Berdasarkan akibat hukum pembatalan lelang menurut pasal 1471 KUHPerdara dapat disimpulkan perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dapat menuntut ganti rugi atas kerugian dialami apabila pembatalan lelang tersebut akibat menjual barang orang lain atau menjual hak atas tanah tanpa persetujuan pemilik hak atas. Bentuk persetujuan pemilik hak atas tanah dalam jaminan hak atas tanah melalui adalah akta hak tanggungan.

B. Pihak-Pihak yang Terkait dengan Lelang

Ada beberapa pihak yang terkait dalam pelaksanaan lelang yaitu:

a. Pejabat Lelang

Pejabat lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Dalam lelang pejabat lelang yang berwenang adalah pejabat lelang kelas II. Pejabat lelang kelas II adalah pejabat lelang swasta yang berwenang melaksanakan lelang noneksekusi sukarela.

Pejabat lelang kelas I adalah pegawai Direktorat jenderal piutang dan Lelang Negara (DJPLN) yang diberi wewenang oleh menteri keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang, sedangkan pejabat lelang kelas II adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh menteri keuangan untuk melaksanakan penjualan

barang secara lelang atas permohonan balai lelang selaku kuasa dari pemilik barang yang berkedudukan di kantor pejabat lelang kelas II.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.27/PMK.06/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diatur bahwa terdapat dua jenis pejabat lelang yang melakukan pelayanan lelang, yaitu pejabat kelas 1 (PL1) yang bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Pejabat Lelang Kelas II (PL2) yang bertempat di kantor Balai Lelang Swasta. Berikut pemaparan perbedaan antara kedua pejabat lelang tersebut, antara lain:

1) Jenis lelang yang dapat dipimpin

Dalam PMK tersebut diatas diatur bahwa pejabat lelang I, melaksanakan semua jenis lelang, termasuk lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib, dan lelang non eksekusi sukarela. Sedangkan pejabat lelang II, hanya melaksanakan jenis lelang non eksekusi sukarela. Adapun permohonan jenis lelang eksekusi dan lelang non eksekusi wajib yang diajukan oleh pemohon lelang kepada pejabat lelang II atau kantor balai lelang swasta, tetap dilakukan oleh pejabat lelang 1 yang bertempat di KPKNL.

2) Kriteria pengangkatan

Pejabat lelang I merupakan pegawai negeri sipil dilingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara di Kementerian Keuangan RI,

yang diberikan tugas sebagai Pejabat Lelang. Sedangkan pejabat lelang II merupakan orang tertentu yang diangkat menjadi pejabat lelang, berasal dari notaris, penilai, dan pensiunan PNS DJKN.

3) Masa berlaku jabatan

Pejabat lelang I dan Pejabat lelang II melalui mekanisme pengangkatan oleh Direktur Jenderal Kekayaan Negara atas nama Menteri Keuangan, perbedaannya adalah pada masa berlakunya jabatan, bagi pejabat lelang I, jabatan berlaku sampai dengan yang bersangkutan diberhentikan dengan hormat ataupun tidak dengan hormat sesuai kriteria yang berlaku. Sedangkan bagi pejabat lelang II, masa jabatan berlaku selama 5 tahunan dapat diperpanjang.

4) Domisili kerja

Pejabat lelang I berkantor di KPKNL, sedangkan pejabat lelang II berkantor di kantor Balai Lelang Swasta. Balai Lelang Swasta merupakan perseroan terbatas yang didirikan untuk menjalankan kegiatan usaha di bidang lelang. Pejabat lelang I melakukan lelang atas objek lelang yang berada di wilayah kerjanya.

5) Sumber pendapatan PL dan operasional kantor

Pejabat lelang I mendapatkan gaji dari Negara. Sedangkan pejabat lelang II mendapatkan upah persepsi dan biaya administrasi (apabila lelang tidak laku) dan dibebankan kepada penjual yang

besarnya diatur dalam PMK. Dalam hal biaya operasional kantor, dalam menjalankan tugasnya pejabat lelang I yang berdomisili di KPKNL mendapatkan sumber pendanaan operasional dari Negara berdasarkan DIPA (Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran) masing-masing KPKNL. Sedangkan untuk pejabat lelang II yang berkantor dikantor Balai Lelang Swasta sumber pendanaan operasionalnya adalah ditanggung oleh kantor tersebut.⁴¹

b. Penjual

Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang. Penjual dalam lelang adalah balai lelang yang bertindak sebagai penjual atas surat kuasa dari pemilik barang (orang atau badan hukum yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang). Balai lelang adalah badan hukum Indonesia berbentuk perseroan terbatas yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha dibidang lelang.

Dalam hubungan utang piutang kedudukan hukum pihak beruntung disebut debitur, sedangkan pihak yang memberi utang disebut kreditur. Dalam hubungan jual beli, pihak pembeli berposisi sebagai debitur, sedangkan pihak penjual berposisi sebagai kreditur. Dalam perjanjian hibah, pihak pemberi hibah berposisi sebagai

⁴¹ <http://mei-rizky.blogspot.com/2011/04/perbedaan-antara-pejabat-lelang-kelas-i.html> dilihat tanggal 18oktober 2021

debitur, sedangkan penerima hibah berposisi sebagai kreditur. Dalam perjanjian kerja, pihak yang melakukan pekerjaan berposisi sebagai kreditur, sedangkan pihak pembeli kerja pembayar upah, berposisi sebagai debitur.

c. Pembeli

Pembeli adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Pemebeli dalam hal ini merupakan pemenang lelang yang berasal dari peserta lelang (orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang).

Menurut Asser's, maka sejak saat suatu perikatan dilakukan, pihak kreditur dapat memberikan persetujuan untuk adanya penggantian debitur, misalnya dalam suatu perjanjian jual beli dapat dijanjikan seseorang itu membeli untuk dirinya sendiri dan untuk pembeli-pembeli yang berikutnya. Apabila di dalam jual beli ini debitur (pembeli) belum melunaskan seluruh harga beli, maka dalam benda itu dialihkan kepada pembeli baru, maka kewajiban untuk membayar tersebut dengan sendirinya beralih kepada pembeli baru itu. Kedudukan debitur dapat berganti atau beralih dengan subrogasi.⁴²

Apabila satu pihak tidak mengindahkan ataupun melanggar hubungan tadi, lalu hukum memaksakan supaya hubungan tersebut dipenuhi ataupun dipulihkan

⁴² Mariam Darus Badruzman dkk, *Komplikasi Hukum Perikatan Cetakan Ke I*, PT Citra Aditya Bakti, hlm.3-5.

kembali, selanjutnya apabila satu pihak memenuhi kewajibannya, maka hukum memaksakan agar kewajiban tadi dipenuhi.

C. Faktor-Faktor yang Menjadikan Tuntutan Terhadap Lelang

1. Aparat Penegak Hukum

Subtansi dari penegakan hukum terletak pada cara yang digunakan untuk menjamin berjalan norma-norma hukum agar bisa menciptakan ketenteraman dan kedamaian hidup bermasyarakat. Keberhasilan penegakan hukum bisa dipengaruhi oleh beberapa faktor. Faktor-faktor ini bisa saling berkaitan demi menjamin terciptanya penegakan hukum yang benar-benar bersih tanpa tebang pilih, faktor-faktor tersebut antara lain adalah:⁴³

- a. Hukum (Undang-Undang)
- b. Penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum
- c. Sarana atau fasilitas yang mendukung penegakkan hukum
- d. Masyarakat, yakni dimana hukum tersebut diterapkan

Berdasarkan faktor-faktor penegakkan hukum yang diuraikan soerjono soekanto tersebut diatas, maka dalam kaitan penulis ini yaitu berkenaan dengan faktor perlindungan hukum terhadap pejabat lelang, maka penulis mengkategorikan faktor-

⁴³Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, 1983.hlm. 5.

faktor diatas menjadi dua kategori. Kategori pertama yang merupakan faktor eksternal yaitu terdiri dari faktor hukum (undang-undang), penegak hukum yakni pihak-pihak yang membentuk maupun penerapan hukum, sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum, masyarakat, dan faktor kebudayaan. Adapun kategori kedua yang merupakan faktor internal yaitu faktor hukum (undang-undang) lelang. Bahwa sebagaimana kasus pidana yang menjerat Sdr dalam penetapan tersangka, penangkapan, penahanan, dan penuntutan menurut pendapat penulis disebabkan karena kekurangcermatan dan kurangnya pemahaman APH terkait dengan proses bisnis pelaksanaan lelang secara menyeluruh. Proses bisnis pelaksanaan lelang memerlukan keahlian dan pengalaman tersendiri, memerlukan disiplin ilmu khusus terkait lelang. Berdasarkan hal tersebut, kiranya perlu memberikan pemahaman yang menyeluruh terkait dengan proses bisnis pelaksanaan lelang kepada aparat penegak hukum dalam beberapa kesempatan seperti memasukkan materi hukum lelang pada pendidikan dan pelatihan APH dimaksud.

2. Bantuan Hukum

Bantuan hukum terhadap pejabat lelang sangat berpengaruh terhadap perlindungan hukum terhadap pejabat lelang, sehingga faktor bantuan hukum terhadap pejabat lelang yang dipanggil oleh APH terkait permasalahan hukum sehubungan dengan kedudukan dan fungsinya sangat strategis kedudukannya dalam memberikan perlindungan hak-hak dari pejabat lelang dimaksud.

D. Pengaturan Lelang Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Konsideran menimbang dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, menyatakan bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sampai saat ini, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikht atau tidak berikht benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk. Ketentuan mengenai hypotheek sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai Credietverband dalam staatsblad 1908-542 sebagaimana tanah diubah dengan staatsbald 1937-190, yang berdasarkan pasal Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-undang tentang hak tanggungan,

dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia.

Mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi dibidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang telah ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani hak tanggungan, atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional.⁴⁴

Adanya bantuan keuangan dari pihak lain atau lembaga tertentu, misalnya bank-bank pemerintah atau swasta berupa fasilitas kredit, sehingga kebutuhan tersebut dapat terpenuhi. Untuk mewujudkan keinginan dimaksud, berbagai persyaratan biasanya sering ditawarkan pihak calon kreditur utamanya pihak bank kepada calon debitur dan yang paling esensial adalah, keharusan debitur memberikan semacam jaminan kepada calon kreditur yang merupakan pertanda bahwa debitur benar-benar akan memenuhi kewajiban jika nantinya telah terjalin hubungan hukum.

⁴⁴Wahyu Pratama, *Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Vol. 3, No. 6 Tahun 2016, hlm. 2.

Masalah jaminan sebagai upaya perlindungan hukum terhadap kreditur dan pihak yang mempunyai suatu hak tertentu dari pihak yang lainnya. Meskipun tidak selamanya di syaratkan setiap pinjaman harus disertai dengan penyerahan barang jaminan (agunan) oleh calon debitur, namun pada lasimnya dalam praktek perbankan bahwa umumnya pihak bank yang menyediakan fasilitas kredit kepada nasabah dengan enggan memberikan kredit (pinjaman) kepada calon debitur tanpa jaminan. Hal ini sesuai maksud pasal 24 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang menegaskan bahwa “ bank umum tidak emberi kredit tanpa jaminan kepada siapapun juga”.

Hal tersebut dapat dipahami, oleh karena seringnya pihak debitur telat menunaikan kewajibannya tepat pada waktunya, bahkan ada pula debitur yang sama sekali enggan membayar hutangnya. Oleh karena itu untuk menjamin bahwa pihak bank benar-benar dapat memperoleh haknya kembali berupa uang yang dipinjamkan serta bunga maka pihak kreditur sudah pada tempatnya memintakan barang jaminan dari calon debitur baik itu dalam bentuk kebendaan bergerak maupun kebendaan tidak bergerak. Jika pihak debitur dalam keadaan wanprestasi, dalam arti debitur sudah diperingati agar hutangnya dilunasi, namun kewajiban tidak dilaksanakan, maka berdasarkan isi Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu, “bahwa kreditur diberikan hak untuk secara langsung melakukan eksekusi atas barang jaminan kredit berupa penyitaan dengan penjualan lelang dimuka umum. Fungsi barang jaminan dimaksud ialah jika suatu waktu debitur cidera janji (wanprestasi),

dan tidak dapat lagi melunasi hutangnya, maka barang jaminan dapat disita dan dijual”.

Harun Al’Rasjid, tentang jual beli tanah, mengatakan bahwa ada 2 (dua) hal yang tercipta dengan melakukan pendaftaran tanah:⁴⁵

- a. kepastian hukum mengenai orang-orang atau badan hukum yang menjadi pemegang haknya, yang biasanya disebut kepastian tentang subyek.
- b. kepastian hukum mengenai letak, batas-batasnya serta luas bidang tanah yang didaftarkan atau disebut kepastian tentang obyek.

Berkenan dengan adanya pendaftaran itulah pihak ketiga dapat menegani secara pasti status tanah tersebut dalam hal; siapa subyek yang memberi dan menerima hak tanggungan tersebut, demikian pula mengenai letak dan batas-batas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan. Menurut:⁴⁶

“adalah tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat pembebanan hak tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan hak tanggungan. Sehingga hanya dapat di pencatatan dan pendaftaran yang sifatnya terbuka itulah, hak tanggungan dapat diketahui secara umum serta mengikat pihak ketiga”. Berdasarkan uraian diatas, dapat dirumuskan permasalahan adalah

⁴⁵Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987, hlm. 83.

⁴⁶Sutan Remy Sjahdeini, *Perjanjian Kredit Bank Umum di Indonesia*, IBI, Jakarta, 1993, hlm. 14.

bagaimanakah prosedur pembebanan hak tanggungan dan perlindungan hukum pada debitur setelah dilakukan eksekusi dan bagaimanakah kekuatan hukum sertipikat hak tanggungan setelah mempunyai kekuatan hukum hak eksekutorial.

Adapun tinjauan umum sertifikat hak tanggungan menurut undang-undang nomor 4 tahun 1996:

1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima (Kamus Besar Bahasa Indonesia). Dalam pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT), hak tanggungan adalah Hak Jaminan yang disebabkan pada hak atas sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya.⁴⁷

Menurut para ahli, Prof. Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan bangunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji, dan mengambil

⁴⁷ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II KUHPerdara yang berkaitan dengan Hipotek, dan *Credietverband* dalam *Staatblaad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatblaad* 1930-190. Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi, karena sudah tidak sesuai dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia. Ketidak sesuai ini karena pada peraturan lama yang dapat dijadikan objek Hipotek dan *Credietverband* hanyalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan), memberi rumusan pengertian hak tanggungan sebagaimana dapat dilihat dalam pasal 1 ayat (1) sebagai berikut: “Adapun hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan kepada kreditur-kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

Rumusan tersebut, didalamnya terdapat beberapa unsur pokok:

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan pelunasan hutang.
2. Obyek jaminan tidak hanya tanah tetapi juga bisa dengan benda lain seperti bangunan, tanaman dan hasil karya lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah.
3. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
4. Memberikan kedudukan utama (didahulukan) di banding dengan kreditur-kreditur lainnya.

Lahirnya undang-undang tentang hak tanggungan karena adanya perintah dalam pasal 51 UUPA Pasal 51 UUPA berbunyi “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, pasal 33 dan pasal 39 diatur dalam undang-undang”. Tetapi dalam pasal 57 UUPA, disebutkan bahwa selama undang-undang hak tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdato dan *Credietverband*. Perintah pasal 51 UUPA baru terwujud setelah menunggu selama 36 tahun. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditetapkan pada tanggal 9 April 1996. Undang-undang tersebut terdiri atas 11 bab, dan 31 pasal.

2. Pengaturan Hak Tanggungan Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Ketentuan pasal 1131 KUH perdata disebutkan bahwa segala harta kekayaan debitur baik berupa benda bergerak maupun yang akan ada dikemudian hari, akan menjadi jaminan bagi semua perikatan-perikatan yang dibuatnya. Pasal 1131 KUH

Perdata, sudah merupakan asas yang berlaku umum yang memungkinkan terjadi pemberian jaminan oleh seseorang kepada banyak kreditur. Jika sekiranya debitur cedera janji terhadap seorang kreditur atau beberapa orang kreditur atau mungkin terjadi keadaan yang lebih parah lagi yakni debitur dinyatakan jauh pailit dan harta kekayaannya harus dilikuidasi, bukankah masing-masing kreditur merasa mempunyai hak yang sama terhadap harta kekayaan debitur. Harta kekayaan debitur akan menjadi jaminan secara bersama-sama bagi semua krediturnya (pasal 1132 KUH perdata). Konsekuensinya adalah hasil dari penjualan benda-benda yang menjadi kekayaan debitur akan menjadi dan akan dibagi kepada semua kreditur secara seimbang (proposional) berdasarkan besarnya nilai piutang masing-masing kreditur.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Pasal 5 ayat:

- 1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
- 2) Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertahanan.
- 3) Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

Penjelasan pasal 5 ayat (1): suatu obyek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan sehingga terdapat pemegang hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan seterusnya. Penjelasan pasal 5 ayat (2) yang dimaksud dengan tanggal pendaftaran adalah tanggal buku tanah hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 ayat (4).

Pasal 13 ayat (4) tanggal buku tanah hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketuju setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Penjelasan pasal 5 ayat (3) dalam hal lebih dari satu hak tanggungan atas satu obyek hak tanggungan dibuat pada tanggal yang sama, peringkat hak tanggungan tersebut ditentukan oleh nomor urut akta pemberiannya. Hal ini dimungkinkan karena pembuatan beberapa akta pemberian hak tanggungan tersebut hanya dapat dibatalkan oleh PPAT yang sama. Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pasal 6 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.

Penjelasan pasal 6 hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal

terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditur-kreditur lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, pasal 7 Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada. Penjelasan pasal 7 sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan. Walaupun obyek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji. Pemberi hak tanggungan, sebagaimana diatur dalam undang-undang nomor 6 tahun 1996 tentang hak tanggungan, pasal 8 ayat:

- a. (1) pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.
- b. (2) kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada

pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

Penjelasan pasal 8 ayat (2) karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarkannya hak tanggungan yang bersangkutan.

Pendaftaran atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, umum angka 7 proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

- a. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya akta pemberian hak tanggungan oleh pejabat pembuat akta tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftaran oleh kantor pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti

dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik. Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatannya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan hak guna bangunan atas tanah hak milik sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 undang-undang pokok agraria dari pembuatan akta dalam rangka pembebanan hak tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini.

Dalam memberikan hak tanggungan, pemberian hak tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan surat kuasa membebankan hak tanggungan, di singkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Pada saat pembuatan SKMHT dan akta pemberian hak tanggungan harus sudah ada keyakinan pada notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi hak tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberi hak tanggungan itu didaftar. Pada tahap pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada

kreditur, hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah dikantor pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya hak tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditur.⁴⁸

3. Hak-Hak Atas Tanah dan Obyek Pendaftaran Tanah

1. Hak Milik

Berdasarkan pasal 20 ayat 1 UU Pokok Agraria, Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat semua hak atas mempunyai fungsi social. Karakteristik dari hak milik adalah hak induk terhadap hak-hak kebendaan yang lainnya, hak selengkap-lengkapnya ditinjau dari kuantitas, hak yang sifatnya tetap tidak hilang karena hak-hak lainnya, hak yang mengandung inti dari semua hak yang lainnya. Jangka waktu hak milik tidak dibatasi. Hak milik dapat beralih dan dialihkan serta dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagai jaminan utang.

2. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha menurut pasal 28 ayat 2 UU Pokok Agraria, adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Obyek hak adalah tanah yang diusahakan dalam bidang pertanian, perkebunan, perikanan, dan peternakan

⁴⁸ Orlando E. Golung, *Pengaturan Obyek Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, jurnal *Lex Privatum*, Vol.VII No.1 Tahun 2019, hlm .141-142.

dengan luas minimum 5 hektar. Subyek dari hak ini adalah WNI dan badan hukum Indonesia. Jangka waktu penggunaannya adalah maksimum 35 tahun, serta dapat diperpanjang 25 tahun. Permohonan perpanjangan atau pembaruan hak harus diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna usaha tersebut. Hak guna usaha dapat beralih dan dialihakan, serta dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagai jaminan utang.

3. Hak Guna Bangunan dan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri menurut UU Pokok Agraria, pasal 35 ayat 1. Obyek hak ini adalah tanah untuk mendirikan bangunan, Subyeknya adalah hak perorangan WNI dan badan hukum Indonesia. Hak guna bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau pejabat yang ditunjuk. Biasanya jangka waktu yang diberikan selama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak harus diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan tersebut.

4. Hak Pakai

Berdasarkan pasal 41 UU Pokok Agraria, hak pakai adalah hak untuk menggunkan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan

dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan milik tanah. Sebyeak dari hak pakai adalah WNI dan Warga Negara Asiang (WNA) yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia, badan hukum asing yang berkantor di Indonesia, perwakilan asing serta badan-badan pemerintah. Jangka waktu hak pakai atas tanah paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang maksimum 20 tahun.

4. Beberapa Asas Hukum Pertanahan Terkait Dengan Hak Tanggungan

Pendaftaran tanah berdasarkan peraturan pemerintah dilaksanakan berdasarkan 5 (lima) asas yaitu:

1. Asas Sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Asas Aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas Terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

4. Asas Mutakhir

Asas ini dimungkinkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

5. Asas Terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar saat di kantor pertanahan kabupaten atau kota.

Menurut M.Philipus Hadjon, asas umum prosedur bertumpah pada 3 (tiga) landasan hukum administrasi yaitu, asas Negara hukum, asas demokrasi, asas instrument. Memperhatikan ketentuan pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor

24 Tahun 1997, diatas jelas mengatur tentang tujuan pendaftaran tanah yang diatur lebih lanjut dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang memberi penugasan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggarakan tertib administrasi pertanahan

Salah satu manfaat pendaftaran tanah yaitu, pemilik tanah dilindungi dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Di era reformasi sekarang ini, kantor pertanahan harus memelihara dengan baik mengenai data-data fisik atas suatu tanah untuk menjadi sumber informasi resmi baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan Negara dan bagi masyarakat sendiri dimana informasi itu dapat digunakan sebagai dasar untuk memutuskan sesuatu yang ada hubungannya

dengan bidang tanah yang bersangkutan.⁴⁹ Penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan pelanggaran hak dapat diselesaikan melalui jalur pengadilan atau non pengadilan pemegang hak atau dapat menggugat siapapun yang melanggar haknya yaitu berupa gugatan ganti rugi dan gugatan untuk penghentian semua perbuatan pelanggaran hak.⁵⁰

E. Upaya Hukum

Upaya hukum adalah upaya yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau badan hukum untuk dalam hal tertentu melawan putusan hakim. Dalam hal ini berkaitan dengan hak asasi manusia yang mengaju kepada hak bagi seseorang yang dikenai oleh putusan hakim tersebut. Dalam teori dan praktek kita mengenal ada 2 (dua) macam upaya hukum yaitu, upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa. Perbedaan yang ada antara keduanya adalah bahwa pada azasnya upaya hukum biasa menaguhkan eksekusi (kecuali bila terhadap suatu putusan dikabulkan tuntutan serta), sedangkan upaya hukum luar biasa tidak menaguhkan eksekusi. Upaya hukum biasa ada 2 (dua) yaitu:

1. Banding

Banding merupakan salah satu upaya hukum biasa yang dapat diminta oleh salah satu atau kedua belah pihak yang berperkara terhadap suatu putusan pengadilan

⁴⁹Bachtiar Efendi, *Peraturan Hukum Agraria di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni Bandung, 1993. Hlm. 8.

⁵⁰Zulfikri, *Urgensi Hak Kekayaan Intelektual (HKI) Bagi Dunia Usaha*, Taman Karya, 2021. Hlm. 108.

negeri. Para pihak mengajukan banding bila merasa tidak puas dengan isi putusan pengadilan negeri kepada pengadilan tinggi melalui pengadilan negeri dimana putusan tersebut dijatuhkan. Sesuai azasnya dengan diajukannya banding maka pelaksanaan isi putusan pengadilan negeri belum dapat dilaksanakan, karena putusan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap sehingga belum dapat dieksekusi, kecuali terhadap putusan uit voerbaar bij voeraad.

1. Dasar melakukan upaya hukum

Banding diatur dalam pasal 188 s.d. 194 HIR (untuk daerah jawa dan Madura) dan dalam pasal 199 s.d. 205 RBg (untuk daerah diluar jawa dan Madura). Kemudian berdasarkan pasal 3 jo pasal 5 UU No. 1/1951 (Undang-undang Darurat No. 1/1951), pasal 188 s.d. 194 HIR dinyatakan tidak berlaku lagi dan diganti dengan UU Bo. 20/1947 tentang peraturan peradilan ulangan di Jawa dan Madura. Keputusan pengadilan yang dapat dimintakan banding hanya keputusan pengadilan yang berbentuk putusan bukan penetapan, karena terhadap penetapan upaya hukum biasa yang dapat diajukan hanya kasasi.

Untuk mengajukan permohonan upaya hukum banding tentunya harus berdasarkan alasan-alasan yang jelas. Berdasarkan ketentuan pasal 67 jo pasal 233 ayat (1) KUHAP secara ringkas memberi pemahaman bahwa yang menjadi alasan atau dasar pengajuan permohonan upaya hukum banding yakni oleh kurang tepatnya

penerapan hukum sehingga perlu dilakukan pemeriksaan ulangan terhadap fakta-fakta keculi terhadap putusan bebas atau lepas dari segala tuntutan hukum.⁵¹

2. Kasasi

Kasasi merupakan salah satu upaya hukum biasa yang dapat diminta oleh salah satu atau kedua belah pihak yang berperkara terhadap suatu putusan pengadilan tinggi. Para pihak dapat mengajukan kasasi bila merasa tidak puas dengan isi putusan pengadilan tinggi kepada Mahkamah Agung. Kasasi berasal dari perkataan “casser” yang berarti memecahkan atau membatalkan, sehingga bila suatu permohonan kasasi terhadap putusan pengadilan dibawahnya diterima oleh Mahkamah Agung, maka berarti putusan tersebut dibatalkan oleh Mahkamah Agung karena dianggap mengandung kesalahan dalam penerapan hukumnya. Pemeriksaan kasasi hanya meliputi seluruh putusan hakim yang mengenai hukum, jadi tidak dilakukan pemeriksaan ulang mengenai duduk perkaranya sehingga pemeriksaan tingkat kasasi tidak boleh/dapat dianggap sebagai pemeriksaan tingkat ketiga.

Upaya hukum luar biasa yaitu:

1. Peninjauan Kembali

Peninjauan kembali atau biasa disebut Request Civiel adalah meninjau kembali putusan perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, karena diketahui oleh hakim, sehingga apabila hal-hal itu diketahuinya maka putusan hakim

⁵¹ Bilryan Lumempouw, *Hak Terdakwa Melakukan Upaya Hukum Dalam Proses Peradilan Pidana*, Jurnal: Lex Crimen, Vol. II No. 3 Tahun, 2013. hlm. 190.

akan menjadi lain. Peninjauan kembali hanya dapat dilakukan oleh MA. Peninjauan kembali diatur dalam Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, dan apabila terdapat hal-hal atau keadaan yang ditentukan oleh undang-undang terdapat putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat dimintakan peninjauan kembali kepada MA, dalam perkara perdata dan pidana oleh pihak-pihak yang berkepentingan (pasal 21 UU No. 14/1970).⁵²

2. Prosedur upaya hukum

Prosedur upaya hukum di Negara kita bisa dikatakan sudah sempurna, namun belum di terapkan sebagaimana mestinya atau penerapannya masih kurang maksimal. Dalam hal ini yang seringkali dirugikan adalah para pihak terdakwa karena kelalaian dan keteledoran penegak hukum dalam melakukan tugasnya membuat mereka menjadi sewenang-wenang dalam mengadili para terdakwa. Berbagai penyimpangan penegak hukum serta peradilan sesat sudah banyak terjadi. Ini dikarenakan undang-undang dalam hal ini KUHAP seringkali dipandang sebelah mata oleh oknum-oknum penegak hukum yang tidak bertanggung jawab. Karena itu banyak terdakwa yang menjadi korban dalam penegakan hukum.⁵³

3. Para pihak dalam upaya hukum

Pihak-pihak yang berkaitan dalam upaya hukum adalah:

⁵²Putra Halomoan Hsb, *Tinjauan Yuridis Tentang Upaya Hukum*, Yurisprudencia, Vol. 1 No. 1 Tahun 2015, hlm. 43-51.

⁵³Bilryan Lumempouw, *Hak Terdakwa Melakukan Upaya Hukum Dalam Proses Peradilan Pidana*, Jurnal Lex Crimen, Vol.II No. 3 Tahun 2013, hlm. 185.

1) Penggugat

Dalam hukum acara perdata, orang yang merasa haknya dilanggar disebut sebagai penggugat. Jika dalam suatu gugatan terdapat banyak penggugat, maka disebut dalam gugatannya dengan para penggugat.

2) Tergugat

Tergugat adalah orang yang ditarik ke muka pengadilan karena dirasa telah melanggar hak penggugat. Jika dalam suatu gugatan terdapat banyak pihak yang digugat, maka pihak-pihak tersebut disebut; tergugat I, tergugat II, tergugat III dan seterusnya.

3) Turut tergugat

Pihak yang dinyatakan sebagai turut tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu. Namun, demi lengkapnya suatu gugatan, maka mereka harus disertakan. Dalam pelaksanaan hukuman putusan hakim, pihak turut tergugat tidak ikut menjalankan hukuman yang diputus untuk tergugat, namun hanya patuh dan tunduk terhadap isi putusan tersebut.

4) Penggugat/tergugat investasi

Pihak yang merasa memiliki kepentingan dengan adanya perkara perdata yang ada, dapat mengajukan permohonan untuk ditarik masuk dalam proses pemeriksaan perkara perdata tersebut yang lazim dinamakan sebagai intervensi, intervensi adalah suatu perbuatan hukum oleh pihak ketiga yang mempunyai kepentingan dalam gugatan tersebut dengan jalan melibatkan diri atau dilibatkan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara perdata yang sedang berlangsung. Pihak intervensi tersebut dapat berperan sebagai penggugat intervensi atau pun sebagai tergugat intervensi.⁵⁴

4. Putusan atas upaya hukum

a. Upaya hukum biasa

1. Perlawanan/verzet

Suatu upaya hukum terhadap putusan diluar hadirnya tergugat (putusan verstek). Dasar hukumnya verzet dapat dilihat didalam pasal 129 HIR. Verzet dapat dilakukan dalam tempo atau tenggang waktu 14 hari (termasuk hari libur) setelah putusan putusan verstek diberitahukan atau disampaikan kepada tergugat karena tergugat tidak hadir. Syarat verzet adalah (pasal 129 ayat (1) HIR):

⁵⁴ <https://www.hukumacaraperdata.com/gugatan/istilah-pihak-pihak-dalam-gugatan-perdata/dilihat> pada tanggal 5oktober 2021.

- Keluarnya putusan verstek
- Jangka waktu untuk mengajukan perlawanan adalah tidak boleh lewat dari 14 hari dan jika ada eksekusi tidak boleh lebih dari 8 hari
- Verzet dimasukan dan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah hukum dimana penggugat mengajukan gugatannya.

2. Banding

Adalah upaya hukum yang dilakukan apabila salah satu pihak tidak puas terhadap putusan pengadilan negeri. Dasar hukumnya adalah UU No 4/2004 tentang perubahan atas undang-undang pokok kekuasaan dan UU No 20/1947 tentang peradilan ulangan. Permohonan banding harus diajukan kepada panitera pengadilan negeri yang menjatuhkan putusan (pasal 7 UU No 20/1947). Urutan banding menurut pasal 21 UU No 4/2004 jo. Pasal 9 UU No 20/1947 mencabut ketentuan pasal 188-194 HIR, yaitu:

- Ada pernyataan ingin banding
- Panitera membuat akta banding
- Dicatat dalam register induk perkara

- Pernyataan banding harus sudah diterima oleh terbanding paling lama 14 hari sesudah pernyataan banding tersebut dibuat
- Pembanding dapat membuat memori banding, terbanding dapat mengajukan kontra memori banding.

3. Kasasi

Meneurut pasal 29 dan 30 UU No 14/1985 jo. UU No 5/2004 kasasi adalah pembatalan putusan atas penetapan pengadilan dari semua lingkaran peradilan dalam tingkat peradilan akhir. Putusan yang diajukan dalam putusan kasasi adalah putusan banding. Alasan yang dipergunakan dalam pasal 30 UU No 14/1985 jo. UU No 5/2004 adalah:

- Tidak berwenang (baik kewenangan absolut maupun relatif) untuk melampaui batas wewenang
- Salah menerapkan/melanggar hukum yang berlaku
- Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan mengancam kelalaian dengan batalnya putusan yang bersangkutan.

b. Upaya hukum luar biasa

1. Peninjauan kembali

Apabila terdapat hal-hal atau keadaan-keadaan yang ditentukan dengan undang-undang, terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dimintakan peninjauan kembali kepada mahkamah agung dalam perkara perdata dan pidana oleh pihak-pihak yang berkepentingan. (Pasal 66-77 UU No 14/1985 jo. UU No 5/2004). Alasan-alasan peninjauan kembali menurut pasal 67 UU No 14/1985 jo. UU No 5/2004, yaitu:

- Ada novum atau bukti baru yang diketahui setelah perkaranya diputus yang didasarkan pada bukti-bukti yang dikemudian oleh hakim pidana yang dinyatakan palsu
- Apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan
- Apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut/lebih dari pada yang dituntut
- Apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya
- Apabila dalam satu putusan terdapat suatu kekhilafan hakim/suatu kekeliruan yang nyata. Tenggang waktu pengajuan 180 hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap. (pasal 69 UU 14/1985). Mahkamah agung memutuskan

permohonan peninjauan kembalipada tingkat pertama dan terakhir (pasal 70 UU No 14/1985).

2. Denderverzet

Terjadi apabila dalam suatu putusan pengadilan merugikan kepentingan dari pihak ketiga, maka pihak ketiga tersebut dapat mengajukan perlawanan terhadap putusan tersebut. Dasar hukumnya adalah 378-384 Rv dan pasal 195 (6) HIR. Dikatakan sebagai upaya hukum luar biasa karena pada dasarnya suatu putusan hanya mengikat pihak yang berperkara saja (pihak penggugat dan tergugat) dan tidak mengikat pihak ketiga (tapi dalam hal ini, hasil putusan akan mengikat orang lain/pihak ketiga, oleh sebab itu dikatakan luar biasa). Dendevertzet diajukan ke pengadilan negeri yang memutus perkara tersebut pada tingkat pertama.⁵⁵

⁵⁵ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2296/Upaya-Hukum-dalam-Hukum-Acara-Perdata.html>. Dilihat pada tanggal 6 oktober 2021

BAB III

PELAKSANAAN PEMBATALAN LELANG SEBAGAI BENTUK UPAYA HUKUM KEBERATAN TERHADAP PELAKSANAAN LELANG BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996

A. Proses Penyelesaian pada Lelang

Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan kecuali ada putusan dari lembaga peradilan yang membatalkannya. Pembatalan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan sebelum lelang maupun setelah lelang, terdapat dalam pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No. 106 tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pembatalan sebelum lelang hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau penetapan provisional atau putusan dari pengadilan. Pembatalan lelang dengan putusan/penetapan pengadilan disampaikan secara tertulis harus sudah diterima oleh pejabat lelang paling lama sebelum lelang dimulai. Dalam hal terjadi pembatalan lelang tersebut penjual dan pejabat lelang harus mengumumkan kepada peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang.

Pembatalan lelang atas permintaan penjual dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi penjual. Pembatalan lelang tersebut disampaikan secara tertulis dengan disertai alasan, dan harus sudah diterima oleh pejabat lelang paling lama sebelum lelang dimulai, termasuk dalam pembatalan

lelang atas permintaan penjual, apabila penjual tidak hadir dalam pelaksanaan lelang yang menyebabkan lelang menjadi batal dilaksanakan. Pembatalan lelang atas permintaan penjual akan dikenakan biaya lelang batal sesuai dengan peraturan pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan.

Adapun dalam suatu perkara pelaksanaan pembatalan lelang terdapat pihak yang keberatan atau tidak bersedia jika benda atau haknya dilelang maka pihak penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri supaya bisa mendapatkan haknya kembali. Berikut proses pemeriksaan pada lelang:

1. Pendaftaran Lelang

Penggugat atau melalui kuasa hukumnya mengajukan gugatan yang ditujukan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru jika pendaftaran gugatan melalui kuasa hukum harus mendaftarkan gugatannya melalui aplikasi e-COURT Mahkamah Agung RI sedangkan jika pendaftaran gugatan tidak melalui kuasa hukum maka person memberikan kelengkapan identitas penggugat seperti foto copy KTP. Apabila surat gugatan 7 (tujuh) rangkap ditambah sejumlah para pihak (beserta aslinya), beserta soft copy Permohonan/Gugatan kebagian petugas PTSP kepanitraan perdata, jika surat kuasa sudah dilegalisir/didaftarkan, untuk mengetahui besarnya panjar biaya perkara menggunakan e-Skum. Setelah kelengkapan surat gugatan maka penggugat/kuasa hukumnya menyerahkan bukti e-Skum ke kasir untuk mendapatkan SKUM (Surat Kuasa Untuk Membayar), yang telah diberikan nomor

serta cap Pengadilan. Membayar biaya perkara gugatan yang telah dihitung sesuai dengan e-Skum, penggugat/kuasa hukumnya mengembalikan slip setoran Bank kepada kasir untuk dibukukan dan menunggu surat panggilan siding dari Pengadilan Negeri yang disampaikan oleh Jurusita/Jurusita Pengganti.

2. Pengajuan Lelang

Sebelum mengajukan permohonan eksekusi pengosongan ke pengadilan, pemenang lelang mengajukan permohonan *Grosse* Risalah Lelang yang merupakan salinan asli risalah lelang yang berkepalanya “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” ke KPKNL. *Grosse* risalah lelang memiliki kekuatan eksekutorial yang berkekuatan sama dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap. Setelah memperoleh *Grosse* risalah lelang, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan pengosongan kepada Pengadilan Negeri setempat tanpa harus melalui gugatan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 200 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan:

“Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi lelang dapat langsung diajukan kepada ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan”.

Selanjutnya setelah permohonan eksekusi pengosongan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri maka Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan penetapan untuk *aanmaning* yang berisi perintah kepada juru sita untuk memanggil Termohon eksekusi hadir pada sidang *aanmaning* yang akan dihadiri oleh Ketua, Panitera dan Termohon eksekusi. Nantinya dalam sidang tersebut Ketua Pengadilan Negeri akan memberi peringatan kepada Termohon eksekusi agar mengosongkan objek tereksekusi. Ketua Pengadilan kemudian menerbitkan perintah eksekusi kepada Panitera/Jurusita untuk kemudian diberitahukan kepada pihak-pihak dalam eksekusi dan pejabat yang terkait dalam pelaksanaan eksekusi.

Adapun apabila sebelum pelaksanaan eksekusi pengosongan, termohon eksekusi melakukan perlawanan ke pengadilan agar pelaksanaan eksekusi tersebut ditangguhkan, maka yang berwenang untuk menangguhkan atau meneruskan eksekusi tersebut adalah Ketua Pengadilan Negeri. Oleh karena itu, pentingnya pemahaman yang memadai atas peraturan perundang-undangan yang ada secara prinsip akan memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang untuk menguasai barang jaminan yang dibeli melalui lelang dan perlawanan yang diajukan oleh termohon eksekusi.⁵⁶

56

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn1-parepare/baca-artikel/13594/Perlindungan-Hukum-Pemenang-Lelang-Hak-Tanggungjawab> pada tanggal 22 november 2021

3. Pemeriksaan

Suatu gugatan perdata untuk mencapai penyelesaian dengan putusan hakim harus melalui suatu proses pemeriksaan perkara perdata di Pengadilan Negeri. Tahap-tahap dalam proses pemeriksaan perkara perdata di Pengadilan Negeri adalah:

a) Pengajuan gugatan

Agar suatu gugatan tidak sampai diajukan secara keliru, maka penggugat dalam mengajukan gugatan harus benar-benar memperhatikan kepada Pengadilan mana gugatan tersebut diajukan, harus merupakan pengadilan yang benar-benar berwenang untuk mengadili persoalan tersebut. Dalam hukum acara perdata dikenal dua macam kewenangan/kompetensi, yaitu kompetensi mutlak dan kompetensi absolut.

Menurut ketentuan pasal 118 H.I.R gugatan harus diajukan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat dan wakilnya. Surat permintaan ini dalam prakteknya disebut dengan surat gugat atau surat gugatan. Oleh karena itu gugat harus diajukan dengan surat, maka bagi mereka yang buta huruf dimungkinkan untuk mengajukan gugatan secara lisan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut. Ketua Pengadilan Negeri berdasarkan pasal 120 H.I.R akan membuat atau menyuruh membuat gugatan yang dimaksud.

Surat gugat yang telah ditandatangani oleh penggugat dan kuasanya harus diberi tanggal dan dengan jelas menyebutkan identitas dari penggugat dan tergugat. Disamping itu surat gugat juga harus membuat gambaran yang jelas mengenai posita dan petitumnya yaitu hal-hal apa yang diinginkan atau diminta oleh penggugat untuk diputuskan.

Setelah gugatan diajukan dan didaftarkan oleh panitera, maka Ketua Pengadilan Negari yang bersangkutan atau Ketua Majelis Hakim yang telah ditunjuk untuk menyelesaikan masalah itu, menetapkan hari sidang dan memerintahkan memanggil kedua belah pihak untuk hadir di hari persidangan disertai dengan membawa segala surat keterangan yang dipergunakan (Pasal 121 ayat (1) HIR/145 RBg). Tengang waktu antara memanggil para pihak dengan hari persidangan paling lama tiga hari (tidak termasuk hari besar). Apabila para pihak telah dipanggil secara patut dan kemudian tanpa adanya alasan yang sah tidak hadir pada hari sidang, maka hakim dapat menjatuhkan putusan (karena ketidakhadiran tergugat dan penggugat).

b) Jawaban Gugatan

Menurut ketentuan pasal 130 ayat (2) HIR/154 RBg, hakim diwajibkan untuk mengusahakan perdamaian antara para pihak yang bersengketa. Hal ini diperkuat dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No 1 Tahun 2002 tentang Pemberdayaan Pengadilan Tingkat Pertama Menerapkan Lembaga Damai (Eks Pasal 130 HIR/154 RBg). SEMA

ini tidak berlaku setelah dikeluarkannya Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) No 2 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Apabila tawaran hakim ditolak maka tergugat diberi kesempatan mengajukan jawaban gugatan. Jawaban tergugat ada dua macam yaitu jawaban yang tidak mengenai pokok perkara/eksepsi dan jawaban yang mengenai pokok perkara yang dapat berupa pengakuan, bantahan baik sebagian atau seluruhnya dan referte (terserah pada hakim) dan jawaban berupa gugatan balik dari tergugat kepada penggugat (*rekonvensi*).

c) Replik Penggugat dan Duplik Tergugat

Replik penggugat adalah jawaban penggugat terhadap jawaban tergugat atas gugatannya. Replik ini juga dapat diajukan oleh penggugat untuk meneguhkan gugatannya, dengan mematahkan alasan-alasan penolakan yang dikemukakan tergugat pada jawabannya. Sedangkan duplik tergugat adalah jawaban tergugat untuk meneguhkan jawaban yang lazimnya berisi penolakan terhadap gugatan penggugat.

4. Pembuktian

Pembuktian adalah memberikan dasar-dasar yang cukup kepada hakim untuk memeriksa perkara tentang kepastian dan kebenaran perkara yang diajukan. Menurut subekti membuktikan adalah meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan. Buktik-bukti yang diaturkan dalam sidang

diatur dalam pasal 164 H.I.R yaitu bukti surat, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, sumpah. Adapun hal-hal yang perlu dibuktikan dalam pemeriksaan perkara perdata adalah segala sesuatu yang didalilkan oleh salah satu pihak dan dibantah oleh pihak lawan (harus ada dasarnya), dan dapat berupa hak atau peristiwa.

5. Putusan

Tahap terakhir dari proses pemeriksaan gugatan pembatalan lelang di Pengadilan Negeri adalah putusan hakim. Tujuan suatu proses dimuka pengadilan adalah untuk memperoleh putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, artinya suatu putusan hakim yang tidak dapat dirubah lagi. Dengan putusan ini, hubungan antara kedua belah pihak yang berperkara ditetapkan untuk selamanya dengan maksud supaya, apabila tidak ditaati secara sukarela, dipaksakan dengan bantuan alat-alat negara. Setelah hakim mengetahui duduk perkara yang sebenarnya, maka pemeriksaan terhadap perkara dinyatakan selesai. Kemudian dijatuhkan putusan.

Putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat negara diberi wewenang untuk itu, diucapkan dipersidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan perkara atau sengketa antara para pihak. Pernyataan harus dalam bentuk tertulis dan diucapkan oleh hakim di persidangan. Suatu putusan tidak mempunyai kekuatan sebagai putusan sebelum diucapkan dipersidangan oleh hakim. Putusan yang diucapkan dipersidangan (*uitspraak*) tidak boleh berbeda dengan yang tertulis (*vonnis*) hal ini ditegaskan oleh Mahkamah Agung dengan surat

edaran No 5 tahun 1959 tanggal 20 April 1959 dan No 1 tahun 1962 tanggal 7 maret 1962 menginstruksikan yaitu pada waktu putusan diucapkan konsep putusan harus sudah selesai.⁵⁷

Adapun penulis melakukan penelitian di Pengadilan Negeri Pekanbaru yang berkenaan dengan permohonan pelaksanaan lelang. Permohonan pelaksanaan lelang yang masuk di Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tahun 2019 merupakan lelang hak tanggungan. Jumlah permohonan pelaksanaan lelang pada tahun 2019 di Pengadilan Negeri Pekanbaru sebanyak 37 perkara. Adapun gambaran mengenai permohonan pelaksanaan lelang dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 3.1

Jumlah Permohonan Pelaksanaan Lelang Tahun 2019 Pada Pengadilan Negeri Pekanbaru

Tahun	Pelaksanaan Lelang
2019	37

Sumber Data: Pengadilan Negeri Pekanbaru 2019

Data pada tabel diatas, menjelaskan bahwa pada tahun 2019 terdapat 37 permohonan pelaksanaan lelang di Pengadilan Negeri Pekanbaru. Untuk lebih

⁵⁷ Shida Dwi Utami, Skripsi, “*Studi Tentang Perlawanan Pembatalan Lelang Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Pada Pengadilan Negeri Surakarta*”, Surakarta, F. Hukum, 2005.

jelasnya lelang yang terlaksana, belum terlaksana, cabut dan damai pada tahun 2019 dapat dilihat pada tabel:

Tabel 3.2

Perbandingan Lelang Terlaksana, Belum terlaksana, Cabut dan Damai Tahun 2019 di Pengadilan Negeri Pekanbaru

Tahun	Terlaksana	Belum Terlaksana	Cabut	Damai
2019	26	6	5	5

Sumber Data: Pengadilan Negeri Pekanbaru 2019

Data Pada tabel 3.2 diatas, menjelaskan bahwa pada tahun 2019 terdapat 26 perkara yang terlaksana, 6 perkara yang belum terlaksana, 5 perkara yang cabut dan 5 perkara yang damai. Alasan tidak terlaksana karena kekurangan persyaratan administrasi, dan alasan dicabut karena pihak damai termohon melunasi hutangnya.

Untuk gambaran yang lebih jelas mengenai persentase perbandingan lelang yang terlasana, belum terlaksana, cabut dan damai pada tahun 2019 di Pengadilan Negeri Pekanbaru dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 3.3

Perbandingan Persentase Lelang Yang Terlaksana, Belum Terlaksana, Cabut dan Damai pada Tahun 2019

Tahun	Terlaksana	Belum Terlaksana	Cabut	Damai
2019	70,2%	16,2%	13,5%	13,5%

Sumber Data: Pengadilan Negeri Pekanbaru 2019

Berdasarkan tabel diatas, dapat diketahui bahwa perbandingan persentase lelang pada tahun 2019 yang terlaksana 70,2%, belum terlaksana 16,2%, cabut 13,5%, dan damai 13,5%.

Pasal 27 PMK Nomor 106/PMK.06/2013 mengatur bahwa pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan yang dilakukan oleh pejabat lelang dalam hal:

- a. SKT/SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada
- b. Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum, khusus lelang eksekusi
- c. Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT dari pihak lain selain

debitor/tereksekusi, suami istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan objek lelang

- d. Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan/sita eksekusi/ sita pidana, khusus lelang non eksekusi
- e. Tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan barang kepada pejabat lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 21 pengumuman lelang yang dilaksanakan penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan
- f. Keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta
- g. Nilai limit yang dicantumkan dalam pengumuman lelang tidak sesuai dengan surat penetapan nilai limit yang dibuat oleh penjual/pemilik barang atau
- h. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang⁵⁸

⁵⁸Peraturan Menteri Keuangan No 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 30

Berdasarkan ketentuan pasal 27 Juklak 2016 yang menyatakan bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga pengadilan. Berdasarkan pasal tersebut lelang hanya dapat dibatalkan dengan suatu penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.

Pada pasal 28 PMK No.106 Tahun 2013, dalam hal ini terjadi pembatalan lelang sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 24 dan pasal 27, peserta lelang yang telah menyetorkan uang jaminan penawaran lelang tidak berhak menuntut ganti rugi. Pembatalan lelang setelah pelaksanaan lelang dapat dilaksanakan apabila ada putusan dari pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyebutkan bahwa membatalkan pelaksanaan dari lelang tersebut. Pada kenyataannya pembatalan lelang hak eksekusi hak tanggungan setelah pelaksanaan lelang dapat dilihat pada putusan pengadilan ini antara lain putusan pengadilan negeri Pekanbaru Nomor 285/Pdt.Plw/2019/PN Pbr.⁵⁹

Berdasarkan dari hasil wawancara penulis kepada Bapak Anggi selaku juru sita di Pengadilan Negeri Pekanbaru mengatakan:

“Adapun permasalahan yang timbul pada saat pelaksanaan pembatalan lelang adalah disebabkan oleh faktor internal yang biasanya menyangkut permasalahan tertib administrasi berkaitan dengan pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan secara lelang. Sedangkan faktor eksternalnya adalah permasalahan yang diakibatkan karna

⁵⁹Nadia Ananda Elsanti, *Pembatalan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Skripsi, Tahun 2015, hlm. 63-65.

adanya bantahan atau gugatan terhadap pelaksanaan objek hak tanggungan secara lelang. Permasalahannya juga dapat dilihat karena adanya pihak debitur yang keberatan terhadap pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh kreditur melalui badan lelang”.⁶⁰

Dalam ketentuan pasal 3 Peraturan Menteri keuangan nomor 106/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang menjelaskan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Dalam praktiknya para pihak yang merasa dirugikan tetap boleh melakukan upaya hukum berupa mengajukan gugatan ke pengadilan. Hal ini berdasarkan pada pasal 118 dan pasal 142 *Rbg* dikatakan bahwa siapa saja yang hak pribadinya dilanggar oleh orang lain, sehingga mendatangkan kerugian, maka ia dapat melakukan tindakan hukum dengan mengajukan gugatan ke pengadilan.

Dalam pelaksanaan pembatalan lelang terdapat pihak-pihak yang telah ditentukan untuk dapat mengajukan permohonan pembatalan lelang. Adapun yang dapat mengajukan permohonan pembatalan eksekusi lelang adalah pemohon lelang dan atau pengadilan, dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Dalam hal ini lelang eksekusi PUPN maka yang mengajukan permohonan pembatalan adalah kepala KP2LN/Kepala saksi Piutang Negara

⁶⁰ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Anggi selaku Juru Sita , 21 mei 2021

2. Dalam hal ini lelang eksekusi hak tanggungan maka yang mengajukan permohonan pembatalan adalah pemegang hak tanggungan/pemohon eksekusi (bank yang bersangkutan atau pengadilan)
3. Dalam hal pembatalan karena adanya penetapan/keputusan dari pengadilan maka yang mengajukan adalah pengadilan yang bersangkutan.

Menurut pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, pelaksanaan pembatalan lelang eksekusi lelang dapat dilakukan sebagai berikut:

1. Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan putusan/penetapan lembaga peradilan atau atas permintaan penjual
2. Pembatalan lelang dengan putusan/penetapan lembaga peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh pejabat lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
3. Dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2), penjual dan pejabat lelang wajib mengumumkan pada saat pelaksanaan lelang.
4. Pembatalan lelang atas permintaan penjual disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima pejabat lelang paling lambat 3 (tiga)

hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

5. Dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (4), penjual wajib mengumumkan sebagaimana pelaksanaan pengumuman lelang yang telah dilakukan sebelumnya.
6. Pembatalan lelang di luar ketentuan sebagaimana dimaksud ayat 1 dapat dilakukan oleh pejabat lelang
7. Dalam hal terjadi pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) peserta lelang yang telah menyetorkan uang jaminan penawaran lelang tidak berhak menuntut ganti rugi.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Ahyar selaku Panitera di Pengadilan Negeri Pekanbaru, beliau mengatakan bahwa:

“lelang eksekusi hak tanggungan dapat dibatalkan oleh pengadilan. Dalam prosesnya tergantung dengan isi dari gugatan penggugat yang nantinya akan dipertimbangkan kembali oleh majelis hakim, apakah gugatan dapat diterima atau ditolak. Dalam kasus nomor 285/Pdt.Plw/2019/PN Pbr gugatan yang ditunjukkan oleh penggugat dikatakan N.O (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) atau tidak dapat diterima karena berkesan mengada ada, sehingga hakim memutuskan bahwa lelang yang dilakukan oleh kreditur dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang”.⁶¹

⁶¹ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Ahyar Selaku Panitera Di Pengadilan Negeri Pekanbaru, Pada 21 mei 2021

Dapat disimpulkan bahwa pengadilan memiliki wewenang untuk membatalkan lelang, apabila pembatalan lelang yang diajukan ketika lelang tersebut telah dilaksanakan dan objek lelang telah terjual kepada pemenang lelang, lelang dibatalkan tergantung dengan bagaimana hasil dari pertimbangan hakim. Lelang dapat dibatalkan apabila proses lelang tidak sesuai dengan prosedur yang benar, hal ini hanya dapat dibatalkan dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap (provisional). Ketentuan tersebut sesuai dengan bunyi pasal 24 peraturan menteri keuangan nomor 106/PMK.06/2013.

B. Hambatan dalam Pelaksanaan Pembatalan Lelang Sebagai Bentuk Upaya Hukum Keberatan Terhadap Pelaksanaan Lelang Berdasarkan UU Nomor 4 tahun 1996

Lelang sebagai suatu lembaga hukum, sudah ada pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan. Kegiatan lelang masih jarang dipergunakan oleh masyarakat secara sukarela, hal ini dikarenakan masyarakat mempunyai pandangan yang negatif terhadap lelang. Masyarakat berpendapat bahwa lelang selalu berhubungan dengan pengadilan, walaupun pada kenyataanya hal itu tidak dapat dipungkiri bahwa sebagian besar proses lelang dilaksanakan karena adanya putusan dari pengadilan terhadap pihak yang kalah dalam suatu perkara. Keengganan masyarakat Indonesia untuk melakukan lelang mengakibatkan apa yang diharapkan oleh pemerintah yaitu agar masyarakat memanfaatkan lembaga lelang tidak tercapai, sehingga manfaat lelang tidak dapat dirasakan oleh masyarakat.

Hambatan merupakan suatu keadaan dimana terdapat kesulitan-kesulitan dalam mencapai suatu tujuan. Hambatan yang dialami dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan sebagai jaminan kredit dipengadilan negeri sesuai dengan wawancara bersama pihak-pihaknya. Hambatan-hambatan yang sering terjadi antara lain sebagai berikut:

- a) Debitur yang berbelit-belit
- b) Ketidakcocokan harga
- c) Upaya perlawanan hukum dari pihak debitur

Seperti dalam kasus yang dianalisis penulis, kreditur yang melakukan gugatan pembatalan lelang tersebut karena debitur merasa tidak melakukan wanprestasi, harga jual lelang terlalu rendah, dan adanya kealpaan dari pihak debitur. Pada putusan pengadilan gugatan penggugat tidak dikabulkan, karena menurut hakim lelang yang dilakukan tergugat I dan tergugat II merupakan lelang yang sah sesuai dengan hukum yang berlaku. Apabila hakim memutuskan untuk mengabulkan gugatan debitur selaku penggugat, maka lelang hak tanggungan tersebut akan dibatalkan dan akan berakibat hukum kepada para pihak yang terlibat dalam lelang tersebut. Akibat hukum yang terjadi akibat dibatalkannya lelang hak tanggungan tersebut adalah:

1. Akibat hukum terdapat kepemilikan barang yang telah dibeli melalui lelang. Barang kembali kepada keadaan semula, yaitu dalam kepemilikan si penggugat yaitu debitur pemilik barang atau pihak ketiga pemilik

barang atau termohon eksekusi pemilik barang, jika penggugat adalah debitur, dengan putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka barang kembali tetap pada kepemilikan debitur, namun tetap dalam status barang jaminan sebagaimana sebelum lelang dilaksanakan.

2. Akibat hukum terhadap hak pembeli lelang atas barang dan hasil lelang. Akibat hukum terhadap pembeli lelang dapat dilihat dari segi barang objek lelang dan dari segi hasil lelang yang telah disetorkannya. Jika putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka hak pembeli lelang atas objek lelang akan menjadi berakhir, apakah jual beli lelang baru pada tahap perjanjian obligatoir, setelah penunjukan pembeli lelang, maupun setelah barang objek lelang telah dilakukan penyerahan, baik penyerahan secara fisik/nyata melalui pengosongan, maupun penyerahan yuridis melalui balik nama di kantor pertanahan. Kemudian dari segi hasil lelang, seharusnya dikembalikan oleh pihak yang menjadi kuasa undang-undang mewakili pemilik barang sebagai penjual, diantaranya bank kreditur atau termohon eksekusi atau pemegang hak tanggungan.
3. Akibat hukum terhadap hak penjual/pihak yang diwakilinya selaku kuasa undang-undang terhadap barang dan hasil lelang. Akibat hukum terhadap penjual lelang dapat dilihat dari segi barang objek lelang dan dari segi hasil lelang. Jika putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka penjual tidak berhak atas pemebuhan perjanjian kredit atau kewajiban-

kewajiban tereksekusi lelang atas barang objek lelang, akibatnya penjual lelang harus mengembalikan hasil lelang kepada pembeli lelang. Dari segi barang jika gugatan berasal dari debitur, maka barang kembali ke dalam status barang semula. Dalam lelang berdasarkan perjanjian kredit, maka pembatalan lelang berakibat objek lelang kembali ke status barang jaminan. Jika gugatan berasal dari pihak ketiga, maka putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, tentunya akan didahului dengan amar putusan yang membatalkan pengikatan/pemberian jaminan, sehingga berakibat berakhirnya hak-hak pihak yang diwakili penjual atas barang jaminan, tetapi hutang dari debitur tetap ada.

4. Akibat hukum terhadap kewajiban debitur/termohon eksekusi yang menjadi dasar untuk pelaksanaan lelang. Akibat hukum kewajiban debitur untuk memenuhi perjanjian sebagai dasar pelaksanaan lelang. Jika putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka barang kembali pada keadaan semula, berarti pelaksanaan lelang dan hasil lelang dianggap tidak pernah ada, hutang debitur kembali kepada posisi semula. Jika gugatan berasal dari debitur, putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah mengembalikan barang objek lelang pada kepemilikan debitur semula dan pengikatan jaminan semula dan hutang pada posisi semula. Jika gugatan berasal dari pihak ketiga, putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah mengakibatkan kepemilikan barang objek lelang kembali pada pihak

ketiga, hutang tetap pada posisi semula menjadi kewajiban debitur. Jika gugatan berasal dari termohon eksekusi dalam perkara yang menjadi dasar lelang, putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah mengakibatkan kepemilikan objek lelang kembali kepada termohon eksekusi, kewajiban termohon eksekusi tetap pada posisi semula.⁶²

Hambatan-hambatan juga dapat dilihat dalam pelaksanaan pembatalan lelang sebagai berikut:

1. Penolakan Dari Tergugat

Adanya hambatan dalam penolakan atau perlawanan dari tergugat yaitu:

1) Perlawanan pihak tereksekusi

Pihak debitur sering kali memberikan perlawanan terhadap pelaksanaan eksekusi, hal ini disebabkan debitur merasa dirugikan dengan adanya eksekusi tersebut. Perlawanan debitur bias diajukan sebelum adanya penetapan eksekusi dengan mengajukan perlawanan ke pengadilan negeri apabila dalam proses eksekusi telah penyalahi peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akan tetapi seperti kasus di atas yang telah dikemukakan sebelumnya intimidasi terhadap peserta lelang menjadi salah satu alternative yang di pandang efektif untuk mengagalkan proses lelang.

⁶² Amanda Happy Diana dkk, “Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Dalam Putusan No.113/PDT.G/2014/PN.SMG)”, Diponegoro Law Journal. Vol.6 No 1, Tahun 2017

2) Perlawanan pihak ketiga

Kaitannya dengan perlawanan pihak ketiga dalam hal ini yang sering terjadi adalah ketika lelang sudah dilaksanakan, secara tiba-tiba ada pihak ketiga yang mengajukan keberatan yang menyatakan bahwa barang atau objek yang akan dilelang itu adalah miliknya. Permasalahan hukum seperti ini yang paling sering dijumpai dalam prakteknya.

Seharusnya terhadap pihak ketiga yang merasa keberatan dengan pelaksanaan eksekusi tersebut dapat mengajukan gugatan perlawanan pihak ketiga (denden verzet) secara resmi melalui surat perlawanan yang didaftarkan kepada pengadilan negeri yang bersangkutan dengan melampirkan bukti kepemilikan atas objek yang dilelang.

Debitur atau tereksekusi dapat mengajukan perlawanan terhadap eksekusi dengan formalitas:

- Perlawanan harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi)
- Alasan perlawanan adalah untuk menunda eksekusi
- Pihak-pihak yang dapat melakukan perlawanan adalah:

- Pihak ketiga yang akan dieksekusi yang mengaku sebagai miliknya (pemegang hak milik, HGU, HGB, Hak Pakai, termasuk penanggungjawaban Hak Tanggungan, dan hak sewa
- Penyewa yang objeknya bukan tanah atau
- Tereksekusi sendiri apabila dia sudah melaksanakan putusan itu dengan suka rela atau dalam hal cara-cara melakukan penyitaan tersebut dilakukan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku.

Adapun objek penawaran dapat berupa:

- Putusan verstek bagi tergugat yang tidak hadir
- Sita eksekusi bagi tergugat
- Sita conservatoir, sita revindicatioir, dan sita eksekusi bagi pihak ketiga
- Waktu pengajuan perlawanan adalah sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan).

2. Penjualan Objek Lelang

Permasalahan yang sering muncul didalam praktek terkait hambatan penjualan objek lelang eksekusi adalah tidak kunjung terjualnya objek lelang atau lelang tidak ada peminat yang disebabkan oleh beberapa hal. Dalam hal

pelaksanaan lelang tidak ada penawaran sebagaimana tersebut diatas, maka pejabat lelang mengeluarkan surat keputusan untuk dilakukan lelang ulang, yang didasarkan pada surat permohonan lelang yang diajukan oleh pemohon lelang kepada kantor lelang. Namun dalam hal meskipun lelang ulang telah beberapa kali dilaksanakan dan objek eksekusi belum juga terjual, di dalam praktek, menurut keterangan nara sumber yang menjabat sebagai panitera muda bidang perdata PN kelas IA pekanbaru, biasanya solusi yang dapat ditempuh adalah:

- a. Penurunan Nilai Limit secara bertahap sehingga tercapai harga pembeli tertinggi, dan pelaksanaan lelang ulang sebagaimana dimaksud dapat dilaksanakan meskipun hanya dapat diikuti 1 (satu) peserta lelang.
- b. Melaksanakan eksekusi pengosongan terlebih dahulu oleh pemohon eksekusi, mengingat biasanya peminat lelang tidak dapat melihat dan meneliti objek lelang karena masih dikuasai oleh pemiliknya. Dengan demikian, solusi yang dapat diambil adalah melakukan eksekusi pengosongan terlebih dahulu sebelum dilaksanakan penjualan lelang. Sedangkan biaya eksekusi pengosongan tersebut sementara dibayar oleh pemohon eksekusi yang nantinya akan digantikan sejumlah uang yang dikeluarkan tersebut oleh

termohon eksekusi pada saat objek lelang telah secara sah terjual.

3. Eksekusi

Eksekusi menurut Herowati Poesoko dalam pandangan yang berlaku umum senantiasa dikaitkan dengan eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, atau dikaitkan dengan suatu akta dengan titel eksekutorial yang masuk dalam kategori Hukum Perdata Formil.

Hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, menurut penulis merupakan suatu kendala hukum yang telah dapat diprediksi sebelumnya oleh pihak bank selaku kreditur, mengingat kendala tersebut merupakan suatu peristiwa hukum yang telah pernah terjadi sebelumnya dalam suatu proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, sehingga menurut penulis pihak bank selaku kreditur seharusnya telah dapat mengambil langkah-langkah antisipasi agar kendala tersebut dapat diminimalisir kemungkinan untuk terjadi.

Langkah antisipasi merupakan solusi yang mungkin untuk dilakukan dan logis dalam mengatasi permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Pemikiran ini didasarkan pada pemikiran bahwa selama belum terdapat peraturan perundang-undangan khusus yang mengatur pelaksanaan eksekusi maka eksekusi tetap berlangsung berdasarkan hukum materil dan formil yang berlaku saat

ini, sehingga proses eksekusi berdasarkan titel eksekutorial akan tetap dimungkinkan berlangsung dalam waktu yang relative lama dan memerlukan biaya. Selain itu tetap terbuka kemungkinan terjadi perlawanan oleh pihak lawan (debitur taupun pihak ketiga).

Solusi untuk mengatasi hal tersebut adalah dengan mempersiapkan segala sesuatu yang berkaitan dengan pengikatan kredit dengan cermat, teliti dan lengkap sesuai prosedur perbankan dan mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga pembuatan perjanjian kredit yang kemudian diikuti dengan pembebanan jaminan dengan hak tanggungan tidak cacat hukum sehingga dapat menjadi alat bukti yang kuat. Selain hal tersebut bak juga harus cermat untuk melakukan penilaian terhadap jumlah penjaminan yang ditanggung oleh hak tanggungan tersebut, agar dalam proses permohonan eksekusi jumlah utang yang dimohonkan untuk dieksekusi tidak menjadi permasalahan hukum dikemudian hari yang dapat dijadikan alasan untuk melakukan perlawanan.

Pembatalan ini dapat di golongan menjadi dua sebab yaitu karena penjual atau pihak bank sebagai kreditur dan debitur melakukan penjualan dibawah tangan dan pembatalan karena adanya suatu sebab tertentu dari pengadilan, seperti gugatan, pembatalan lelang oleh pihak bank/penjual sebelum dilakukan lelang, diatur didalam pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 yaitu lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.

Pasal 28

1. Pembatalan lelang dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh pejabat lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.
2. Dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang sebagaimana dimaksud pada ayat 1 penjual dan/atau pejabat lelang harus mengumumkan kepada peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang.⁶³

Seperti hasil wawancara bersama bapak Anggi selaku juru sita di pengadilan negeri pekanbaru juga mendapatkan hambatan-hambatan dalam proses lelang seperti:

1. Debitur yang tidak mau mengosongkan rumah/tidak mau melepaskan penguasaannya terhadap objek tanggungan tanah
2. Adanya indikasi perlawanan dari pemilik jaminan

Pada saat proses pemenuhan persyaratan untuk lelang di pengadilan sedang di jalani, atau bahkan sudah terpenuhi dan tinggal menunggu hari pengumuman lelang, karena adanya hambatan hal-hal tersebut, maka pihak penjual/bank mengajukan permohonan pembatalan lelangnya, sampai ada putusan pengadilan, biasanya jika ada

⁶³Peraturan Menteri Keuangan No 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 28

gugatan maka pihak yang mengugat akan mengajukan sita jaminan benda tersebut atau benda yang dijadikan hak tanggungan agar tidak di alihkan, karena itulah proses lelang tidak dapat dilanjutkan.

Jika hambatannya adalah debitur yang tidak mau mengosongkan rumah/tidak mau melepaskan penguasaannya maka kreditur dapat meminta lelang eksekusi kepada pengadilan agar hal-hal yang tidak di inginkan terjadi. Pada saat eksekusi, terkadang ada juga debitur tersebut tidak mau mengosongkan objek tersebut bila jaminannya tersebut dalam bentuk rumah.

Berdasarkan hasil wawancara kepada Bapak Hendri selaku Juru Sita di Pengadilan Negeri Pekanbaru:

“Hambatan sering terjadi karena adanya para pihak yang kurang senang atau keberatan dalam pelaksanaan lelang. Keberatan tersebut disebabkan karena benda-bendanya dilelang, contohnya pemilik rumah merasa dirugikan jika benda yang dijaminkannya dilelang. Tetapi kalau sudah ada undang-undang keuangan lelang dan telah memenuhi syarat maka lelang harus segera dilaksanakan. Jika terdapat masalah bank mengenai hak tanggungan, untuk melaksanakan lelang tersebut memang diatur dalam undang-undang dan dapat mengajukan permohonan ke pengadilan supaya objeknya dilelang, sebelumnya lelang diajukan ke juru sita pengadilan negeri pekanbaru atas permohonan dari pihak bank pada pengadilan”.⁶⁴

⁶⁴ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Hendri selaku Juru Sita , 11 oktober 2021

Pada praktiknya, tidak setiap pelaksanaan lelang hak tanggungan berjalan sebagaimana mestinya, adakalanya terdapat hambatan dalam pelaksanaannya. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan adalah:

a. Hambatan dalam UUHT

- 1) Ketentuan pasal 11 ayat 2 huruf a UUHT yang membatasi pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan. Akan tetapi, hal tersebut berbeda jika objek hak tanggungan yang disewakan kepada pihak ketiga telah mendapatkan izin tertulis dari kreditur atau pengosongan dapat dilakukan sewaktu-waktu atau ada kesepakatan bersama untuk penyelesaian masa sisa sewa.
- 2) Ketentuan pasal 11 ayat 2 huruf j UUHT merupakan janji dari pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada apabila debitur wanprestasi, namun kenyataannya ketentuan tersebut tidak bersifat mengikat. Perlu adanya aturan hukum yang menegaskan kembali mengenai hal tersebut agar pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh KPKNL dapat berjalan efektif dan memiliki dasar hukum yang jelas. KPKNL tidak mempunyai wewenang untuk melakukan pengosongan tersebut karena menurut HIR kewenangan pengosongan ada pada pengadilan negeri.

b. Hambatan dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

- 1) Ketentuan pasal 14 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menghambat pelaksanaan lelang karena lelang eksekusi hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan apabila terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan.
- 2) Ketentuan pasal 15 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menghambat pelaksanaan lelang karena permohonan eksekusi dari kreditur pemegang hak tanggungan yang terkait dengan putusan pernyataan pailit maka pelaksanaan lelang harus memperhatikan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dan Kepailitan. Berdasarkan ketentuan tersebut maka pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan harus ditangguhkan maksimum 90 hari setelah putusan pailit diucapkan.

c. Hambatan dalam sosiologis

1) Peminat lelang tidak ada

Rendah atau tidak adanya peminat lelang mengakibatkan pelaksanaan lelang hak tanggungan dan juga mengakibatkan kerugian bagi kreditur. Rendahnya atau tidak adanya peminat untuk membeli barang lelang ini disebabkan oleh:

- a) Benda jaminan itu tidak bagus artinya letak benda jaminan kurang strategis atau peruntukkannya kurang baik atau barang tersebut milik pihak ketiga.
- b) Penguasaan benda pasca lelang sangat sulit untuk dilakukan pengosongan.
- c) Adanya budaya dalam masyarakat untuk membeli barang lelang itu tabu, karena tidak enak sama pemilik benda jaminan, sehingga berdampak negative pada pemanfaatan lahan.
- d) Barang jaminan berbentuk girik, bukan sertifikat.

Pejabat lelang tetap membuat risalah lelang meskipun objek hak tanggungan tidak laku dalam lelang. Pejabat lelang memberikan kewenangan untuk pemohon lelang mengajukan lelang lagi dikemudian hari dengan melampirkan syarat-syarat yang dibutuhkan.

2) Barang jaminan belum didaftarkan

Pada prinsipnya, barang dijamin pada lembaga perbankan harus dilakukan pendaftaran jaminan. Namun dalam kenyataannya banyak kredit yang diberikan kepada nasabah tanpa adanya pendaftaran. Kreditur tidak melakukan pengikatan hak tanggungan secara sempurna hanya meminta SKMHT saja dan tidak membuat APHT serta tidak mendaftarkannya ke kantor pertanahan untuk mendapatkan sertifikat hak tanggungan.

3) Nilai limit lebih kecil dari hutang debitur

Pada saat dilakukan analisis terhadap objek jaminan oleh lembaga perbankan, maka nilai jual objek jaminan pada saat itu dianggap cukup untuk melunasi hutang-hutang debitur, manakala ia wanprestasi. Namun pada saat dilakukan pelelangan, debitur merasa harga yang telah disepakati dalam pelaksanaan lelang terlalu rendah bahkan jauh dibawah harga pasar sehingga debitur mengajukan keberatan. Sehingga KPKNL harus melakukan penangguhan pelelangan dan tidak dapat segera dieksekusi.

4) Gugatan pihak ketiga

Gugatan pihak ketiga berupa perlawanan terhadap sita eksekusi. Pihak ketiga mengajukan perlawanan atau *derden verzet* ke pengadilan negeri. Pasal 207 ayat 3 HIR atau 227 ayat 1 RBg, menyebutkan bahwa pada dasarnya perlawanan tidak menagguhan eksekusi, kecuali jika Ketua Pengadilan Negeri memberi perintah supaya eksekusi ditangguhkan sampai pengadilan negeri mengambil keputusan.

Kaitannya dengan perlawanan pihak ketiga dalam hal ini yang sering terjadi adalah ketika lelang sudah dilaksanakan, secara tiba-tiba ada pihak ketiga yang mengajukan keberatan yang menyatakan bahwa objek yang akan dilelang itu adalah miliknya.⁶⁵

5) Gugatan pihak debitur atau tereksekusi

Gugatan pihak debitur atau tereksekusi berupa perlawanan terhadap pelaksanaan eksekusi yang disebabkan debitur merasa dirugikan dengan adanya eksekusi tersebut. Perlawanan oleh termohon eksekusi disebut sebagai perlawanan pihak (*partij verzet*). Menurut Yahya Harahap dalam M. Khoidin dalil pokok yang dijadikan alasan untuk mengajukan *partij verzet* atas eksekusi berdasarkan pasal 224 HIR adalah mengenai keabsahan formal dan alasan materil yang menyangkut besarnya jumlah hutang yang diminta untuk dieksekusi melebihi jumlah hutang yang terdapat dalam grosse akta.

6) Pembeli lelang tidak melakukan pembayaran lelang (wenprestasi)

Pemenang lelang tidak melakukan pembayaran lelang selama jangka waktu 5 (lima) hari setelah pelaksanaan lelang maka disebut wanprestasi. Pejabat lelang membatalkan penunjukan pembeli lelang dengan membuat surat pernyataan pembatalan dan kemudian surat pernyataan pembatalan tersebut diberitahukan kepada

⁶⁵ A Hashfi Luthfi, Ro'fah Setyowati dan Siti Malikatum Badriyah, "Akibat Hukum Terhadap Eksekusi Lelang Dengan Tanpa Adanya Putusan Pengadilan", Jurnal Law Reform, Vol 12, No 2, 2016, hlm.178-179.

pembeli dengan tembusan kepada penjual, kepala kantor wilayah setempat dan Direktur Jendral.

7) Pembeli lelang tidak dapat menikmati objek lelang

Pembeli lelang yang telah membayar uang lelang tidak dapat menikmati objek lelang yang telah dibeli karena masih dihuni oleh debitur atau pihak lain. Adanya kendala dari pihak-pihak debitur yang mana dengan sengaja untuk menghambat jalannya proses eksekusi objek hak tanggungan tersebut dengan berbagai macam cara yaitu dengan sengaja memblokir jalan untuk menuju lokasi objek hak tanggungan tersebut dan menghalangi para aparaturnya keamanan dengan membuat kegaduhan.⁶⁶

⁶⁶ Dea Mahara Saputri, “*Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*”, *Pamulang Law Review*, Vol 2 No 1, 2019, hlm.11.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Sesuai dengan pokok permasalahan yang telah dibahas pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pembatalan lelang dan proses pemeriksaan pada lelang di pengadilan negeri pekanbaru yakni pendaftaran, pengajuan, pemeriksaan, pembuktian serta putusan. Adapun permasalahan yang timbul dari pembatalan lelang yang disebabkan oleh faktor internal yang menyangkut permasalahan administrasi, dan faktor eksternal permasalahan yang diakibatkan karena adanya bantahan atau gugatan terhadap pelaksanaan objek hak tanggungan secara lelang.
2. Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pembatalan lelang adanya penolakan dari tergugat, penjualan objek lelang, eksekusi, debitur yang berbelit-belit, ketidakcocokan harga serta upaya perlawanan hukum dari pihak debitur.

B. Saran

Berhubung dengan pembahasan dan kesimpulan diatas, maka penyusun akan memberikan beberapa saran yang diharapkan dapat untuk dimanfaatkan, adapun dasan tersebut, yaitu:

1. Sebaiknya Pengadilan Negeri Pekanbaru dapat menegakkan hukum dengan seadil-adilnya dan tidak memihak sebelah dalam melindungi kepentingan para pihak sehingga pelaksanaan pembatalan lelang dapat dilakukan secara maksimal.
2. Sebaiknya pihak tergugat dalam pelaksanaan pembatalan lelang diharapkan untuk mematuhi segala perintah yang diberikan hakim dalam melaksanakan putusan yang diberikan kepadanya, tidak melakukan tindakan yang dapat merugikan orang lain dan tidak melibatkan orang lain yang tidak memiliki kepentingan untuk menolak jalannya pelaksanaan pembatalan lelang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

Aiyub Ahmad, *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*, Jakarta:

Kiswah, 2004.

Bachtiar Efendi, *Peraturan Hukum Agraria di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni Bandung, 1993.

Djazuli Bachar, *Eksekusi Putusan Perkara Perdata: Segi Hukum Dan Penegak Hukum*, Jakarta: Akademika Pressindo. 1995.

H.M. Abdurrachman, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta, Universitas Trisakti, 1994.

Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987.

Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Pajak Formal*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010).

Mariam Darus Badruzman dkk, *Komplikasi Hukum Perikatan*, Cetakan Ke I, PT Citra Aditya Bakti.

Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Jakarta Timur, Sinar Grafika, 2016.

Rahmat Soemitro, *Peraturan dan Industri Lelang*, (Bandung: PT. Eresco, 1987).

Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 2001.

Salbiah, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, Jakarta, 2004.

Salin HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011).

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 2009.

Sutan Remy Sjahdeini, *Perjanjian Kredit Bank Umum di Indonesia*, IBI, Jakarta, 1993.

Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik*, Depok, Rajawali pers, 2018.

Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, 1983.

Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.

Sutardjo, *Eksekusi Lelang Barang Jaminan Dan Masalah Yang Timbul Dalam Praktek*, Jakarta, 1993.

Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

Purnama T, Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2008).

Zulkarnaen, *Penyitaan Dan Eksekusi*. Bandung, CV Pustaka Setia, 2017.

Zainuddin Ali, *Sosiologi Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2005.

Retnowulan S dan Iskandar oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju. 1997.

Zulfikri Toguan, *Kepastian Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Menurut Hukum Syariah*, Taman Karya, Pekanbaru, 2018.

Zulfikri Toguan, *Hukum Pasar Modal*, Taman Karya, Pekanbaru, 2020.

Zulfikri, *Urgensi Hak Kekayaan Intelektual (HKI) Bagi Dunia Usaha*, Taman Karya, 2021.

B. Jurnal dan Artikel

Adwin Tista, *Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia*, Jurnal Al'Adl, Vol. V No. 10 Tahun 2013.

Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.

Bilryan Lumempouw, *Hak Terdakwa Melakukan Upaya Hukum Dalam Proses Peradilan Pidana*, Jurnal: Lex Crimen, Vol. II No. 3 Tahun, 2013.

Putra Halomoan Hsb, *Tinjauan Yuridis Tentang Upaya Hukum*, Yurisprudencia, Vol. 1 No. 1 Tahun 2015.

Dwi Nugrohandhini, dan Etty Mulyati, "*Akibat Hukum Gugatan dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*", Jurnal Bina Mulia Hukum. Vol.4 No.1, September 2019.

Amanda Happy Diana dkk, *“Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Dalam Putusan No. 113/PDT.G/2014/PN.SMG)”*. Diponegoro Law Journal. Vol.6 No.1, Tahun 2017.

Dea Mahara Saputri, *“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”*, Pamulang Law Review, Vol 2 No 1, 2019.

A Hashfi Luthfi, Ro’fah Setyowati dan Siti Malikatum Badriyah, *“Akibat Hukum Terhadap Eksekusi Lelang Dengan Tanpa Adanya Putusan Pengadilan”*, Jurnal Law Reform, Vol 12, No 2, 2016.

Nurlaily dkk, *“Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Peserta Lelang dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Pihak Bank”*. Jurnal Reformasi Hukum. Vol XXIV No.2 Tahun 2020.

Offi Jayati, Agung Dermawan, *“Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terkait Hak Tanggungan”*. Kanun Jurnal Ilmu Hukum. Vol.20 No.3 (Desember, 2018).

Orlando E. Golung, *Pengaturan Obyek Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, jurnal Lex Privatum, Vol.VII No.1 Tahun 2019.

Putu Rasmadi Arsha Putra dkk, “*Tuntutan Hak Dalam Penegakan Hak Lingkungan (Environmental Right)*”. Jurnal Hukum Acara Perdata. Vol.2 No.1, Juni 2016.

Syahrul Sitorus, “*Upaya Hukum Dalam Perkara Perdata (Verzet, Banding, Peninjauan Kembali dan Derden Verzet)*”. Jurnal Hikmah. Vol.15 No.1, juni 2018.

Wahyu Pratama, *Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Vol. 3, No. 6 Tahun 2016.

Zulfikri, *Kepastian Hukum Akad Murabahah Pada Jual Beli Rumah Melalui Perbankan Syariah*, Syarikat: Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah. Vol.2 No.1, Tahun 2019.

C. Skripsi

Muhammad Abduh dan Sutiarnoto, *Peraturan Lelang (Diktat Kuliah Kenotariatan)*, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2016.

Nadia Ananda Elsanti, *Pembatalan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Skripsi, Tahun 2015.

Shida Dwi Utami, Skripsi, “*Studi Tentang Perlawanan Pembatalan Lelang Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Pada Pengadilan Negeri Surakarta*”, Surakarta, F. Hukum, 2005.

Muhammad Fauzi Aulia Tsani, Skripsi: *"Analisis Pembatalan Pelaksanaan Lelang Obyek Hak Tanggungan (Studi Perbandingan Putusan Objek Sengketa Tanah No. 126/Pdt.Bth/2017/PN Yk dan Putusan Perbuatan Melawan Hukum No. 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg)"* Yogyakarta, UIN, 2018.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Republik Indonesia No.4 Tahun 1996 Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Bab I Pasal 27 Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Peraturan Menteri Keuangan No 27/PMK.06/2016

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1868

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40 tahun 2006 Pasal 1 angka 4.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK06./2013

Peraturan Menteri Keuangan No 27/PMK.06/2016

E. Internet

<http://mei-rizky.blogspot.com/2011/04/perbedaan-antara-pejabat-lelang-kelas-i.html>
[dilihat tanggal 18oktober 2021](#)

<https://www.hukumacaraperdata.com/gugatan/istilah-pihak-pihak-dalam-gugatan-perdata/dilihat-pada-tanggal-5oktober-2021>.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2296/Upaya-Hukum-dalam-Hukum-Acara-Perdata.html> Dilihat pada tanggal 6 oktober 2021

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-parepare/baca-artikel/13594/Perlindungan-Hukum-Pemenang-Lelang-Hak-Tanggung.html> pada tanggal 22 November 2021

