

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945¹.

Dalam konteks masyarakat yang sejahtera sering dihubungkan dengan kemampuan individu/ seseorang untuk memiliki sejumlah tanah, baik tanah untuk mendirikan tempat tinggal maupun sebagai modal untuk membuat usaha. Maka semakin besar pertumbuhan masyarakat di Indonesia, semakin besar pula kebutuhan akan tanah.

Saat ini tanah menjadi begitu penting bagi manusia sehingga membuat tanah memiliki nilai jual yang tinggi karena selain berfungsi sebagai sarana tempat tinggal, juga berfungsi sebagai sumber kehidupan manusia. Kebutuhan masyarakat akan tanah setiap harinya terus berkembang seiring dengan kemajuan pembangunan di segala bidang yang ada di Indonesia. Dengan demikian fungsi tanahpun akan semakin berkembang sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Hal inilah yang sering memicu terjadinya persoalan mengenai tanah.

Secara umum latar belakang penyebab munculnya permasalahan pertanahan adalah² :

¹ Republik Indonesia, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Penjelasan Umum.

² Ali Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003, hlm. 21

1. Kurang tertibnya administrasi pertanahan di masa lampau
2. Harga tanah yang semakin meningkat
3. Kondisi masyarakat yang semakin menyadari akan kepentingan dan haknya
4. Iklim keterbukaan sebagai salah satu kebijaksanaan yang digariskan pemerintah
5. Masih adanya oknum-oknum pemerintah yang belum dapat menangkap aspirasi masyarakat
6. Adanya pihak-pihak yang menggunakan kesempatan untuk mencari keuntungan materil yang tidak wajar atau menggunakan untuk kepentingan politik.

Maka pemerintah memberikan aturan mengenai tanah yaitu dalam ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berlaku sebagai pokok dari segenap peraturan pertanahan di Indonesia dengan tujuan :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.

- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. (Penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria)

Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah³.

Dalam membantu mewujudkan kesejahteraan masyarakat, terdapat lembaga-lembaga pembiayaan bank ataupun nonbank dengan memanfaatkan tanah yang telah terdaftar dan memiliki bukti kepemilikannya sebagai jaminan dengan ketentuan-ketentuan hukum jaminan yang berlaku di Indonesia.

Hukum Jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur. Menurut J. Satrio "*Hukum Jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang*"⁴.

Saat ini telah dibuat berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jaminan. Unsur-unsur yang terkandung dalam perumusan hukum jaminan ialah sebagai berikut⁵ :

³ A. P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 125

⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 3

⁵ Hemat Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 7

a. Adanya Kaidah Hukum

Kaidah hukum dalam bidang hukum jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu kaidah hukum jaminan tertulis dan kaidah hukum jaminan tidak tertulis. Kaidah hukum jaminan tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat di dalam Peraturan Perundang-Undangan, Traktat, Yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum jaminan tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum jaminan yang bertumbuh, hidup dan berkembang di dalam masyarakat.

b. Adanya Pemberi Jaminan dan Penerima Jaminan

Pemberi jaminan adalah orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada Penerima jaminan. Pemberian jaminan dapat juga dikatakan orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit yang disebut juga sebagai Debitur. Penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan atau debitur. Badan hukum adalah lembaga yang memberikan fasilitas kredit, dapat berupa lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank.

c. Adanya Jaminan

Pada dasarnya jaminan yang diserahkan kepada pihak kreditur adalah jaminan materiil yang merupakan jaminan berupa hak-hak kebendaan seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak.

d. Adanya Fasilitas Kredit

Pembebanan jaminan yang dilakukan pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank ataupun lembaga keuangan non bank.

Jenis jaminan terbagi atas menurut terjadinya jaminan dan menurut objek jaminan⁶.

a) Menurut terjadinya jaminan terdiri atas :

1. Jaminan yang lahir karena ditentukan oleh undang-undang, yaitu jaminan yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur yang berwujud semua harta kekayaan milik debitur.
2. Jaminan yang lahir karena perjanjian, yaitu jaminan khusus yang merupakan jaminan dengan harta kekayaan milik debitur yang juga dapat berwujud seseorang. Jaminan ini lahir atas kesepakatan para pihak, bukan dikarenakan undang-undang.

b) Menurut objeknya jaminan terdiri atas :

1. Jaminan umum yang merupakan jaminan yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur yang berwujud semua harta kekayaan milik debitur.
2. Jaminan khusus yang merupakan jaminan dengan harta kekayaan milik debitur juga dapat berwujud seseorang. Jadi jaminan khusus ini wujudnya adalah seorang pihak ketiga, yang disebut jaminan orang (*borgtocht*).

⁶ Hemat Salim, *Op. Cit*, hlm. 7

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan yang berlaku di luar negeri. Dalam Pasal 24 UU No. 14 Tahun 1967 tentang Perbankan ditentukan bahwa “*Bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya jaminan*”. Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu⁷ :

- a. Jaminan materiil (kebendaan)
- b. Jaminan imateriil (perorangan)

Unsur jaminan imateriil (perorangan) :

- a) Mempunyai hubungan langsung pada orang tertentu;
- b) Hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu;
- c) Terhadap harta kekayaan debitur umumnya.

Sedangkan jaminan materiil (kebendaan) terdiri atas :

- a) Gadai
- b) Hipotek
- c) Credietverband
- d) Hak tanggungan
- e) Jaminan fidusia
- f) Penanggung (borg)
- g) Tanggung-menanggung
- h) Perjanjian garansi

Penyaluran dana pinjaman (Kredit) dilakukan oleh pihak bank selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat yang membutuhkan modal, selalu dituangkan dalam perjanjian sebagai landasan hukum di antara para pihak

⁷ Hemat Salim, *Op. Cit*, hlm. 24

(Kreditur dan Debitur). Dalam hal jaminan dapat berupa Hak Tanggungan yang proses pembebanannya dilaksanakan dalam dua tahap, yaitu pemberian hak tanggungan yang didahului dengan perjanjian hutang 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 di daftarkan⁸.

Hak tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Para ahli juga mengemukakan pendapat mengenai perjanjian, bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta kekayaan dua pihak yang berjanji untuk melaksanakan sesuatu, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut⁹.

K. R. M. T Tirto Diningrat sebagaimana dikutip oleh A. Qirom Syamsudin Meliala mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum

⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm. 214

⁹ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1992, hlm. 102

berdasarkan kata sepakat antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan undang-undang¹⁰.

Pengertian perjanjian adalah suatu perjanjian (tertulis) di antara dua orang atau lebih yang menciptakan hak dan kewajiban untuk melakukan sesuatu hal khusus¹¹. Berdasarkan pengertian perjanjian yang telah dikemukakan di atas dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur perjanjian adalah sebagai berikut :

1. Adanya pihak-pihak, sedikitnya dua orang
2. Adanya persetujuan para pihak
3. Adanya prestasi
4. Adanya suatu tujuan tertentu
5. Dituangkan dalam bentuk tertulis mengenai hal yang diperjanjikan

Syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) adalah sebagai berikut¹² :

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya.

Kata sepakat yang dimaksud harus diberikan secara bebas kepada para pihak yang mengadakan perjanjian.

2. Kecakapan untuk membuat perjanjian.

Cakap adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau yang telah kawin, tidak termasuk orang-orang yang sakit ingatan.

¹⁰ Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberti, Yogyakarta, 1985, hlm. 8

¹¹ Salim HS, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 4

¹² Qirom Syamsuddin, *Op. Cit*, hlm. 10

3. Sesuatu hal tertentu.

Dalam suatu perjanjian harus memperjanjikan suatu hal tertentu yang dijadikan sebagai objek perjanjian.

4. Sesuatu sebab yang halal.

Tujuan dari perjanjian itu sendiri adalah hal yang tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang.

Dari perjanjian tersebut timbul hubungan hukum antara dua orang atau lebih tersebut dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang atau lebih yang membuatnya, dalam bentuknya, perjanjian itu berupa rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan dan dituliskan¹³.

Setiap subjek hukum baik perorangan maupun badan hukum dapat memuat suatu perjanjian yang menimbulkan perikatan di antara para pihak. Perjanjian tersebut mempunyai kekuatan yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut sebagaimana yang diatur di dalam pasal 1338 KUH Perdata.

Di dalam perjanjian terdapat dua subjek, yaitu pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi dan pihak yang berhak atas suatu prestasi. Prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan sesuai dengan isi dari perikatan tersebut, namun tidak jarang pula debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan seluruh maupun sebagian prestasinya, hal ini kemudian disebut wanprestasi.

¹³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1990, hlm. 2

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “*Wanprestatie*” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang¹⁴.

Sesuai dengan Pasal 1236 s/d 1243 KUH Perdata yang menyatakan apabila seorang debitur tidak melakukan prestasi sama sekali atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan prestasi, maka dalam hal inilah disebut bahwa debitur melakukan wanprestasi. Dapat diketahui bahwa bentuk-bentuk dari wanprestasi adalah sebagai berikut¹⁵ :

1. Tidak melakukan apa yang diperjanjikan
2. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya
4. Melakukan sesuatu menurut apa yang diperjanjikan tidak dapat dilaksanakan.

Dalam hal perjanjian kredit yang dilakukan oleh debitur dengan kreditur yang dilaksanakan lembaga perbankan, apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur akan dilakukan penjualan secara lelang terhadap jaminan yaitu terhadap hak tanggungan. Penjualan objek hak tanggungan secara lelang mempunyai keunggulan dibandingkan dengan cara penjualan lainnya karena penjualan secara lelang bersifat terbuka untuk umum, mewujudkan harga yang setinggi-tingginya dan menjamin kepastian hukum kepada semua pihak.

¹⁴ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, hlm. 20

¹⁵ Qirom Syamsuddin, *Op. Cit*, hlm. 26

Lelang merupakan suatu lembaga hukum yang mempunyai fungsi menciptakan nilai dari suatu barang atau mencairkan suatu barang menjadi sejumlah uang dengan nilai objektif. Menurut Yahya Harahap *“Pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang semakin meningkat, dengan persetujuan harga yang semakin meningkat, atau dengan pendaftaran harga atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya telah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan¹⁶”*.

Aturan mengenai pelaksanaan lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/ PMK. 06/ 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 2/ KN/ 2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Namun dalam kenyataannya cara penjualan objek hak tanggungan secara lelang yang mempunyai keunggulan dibandingkan dengan cara penjualan lainnya ada kalanya tidak berfungsi dengan baik, penjualan secara lelang masih menghadapi kendala dan masalah yang bervariasi. Permasalahan yang ada dapat timbul sebelum pelaksanaan lelang, dalam pelaksanaan lelang, maupun setelah pelaksanaan lelang.

Penyelesaian dalam permasalahan lelang yang kerap terjadi dapat merugikan pihak kreditur ataupun debitur atau bahkan pihak ketiga. Hal tersebut dapat diselesaikan dalam dua penyelesaian, yaitu secara litigasi dan nonlitigasi.

¹⁶ Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 1989, hlm. 115

Secara litigasi dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang berwenang, sedangkan secara nonlitigasi dapat dilakukan mediasi oleh pihak-pihak terkait dengan menggunakan mediator.

Penyelesaian secara litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Dalam mengajukan gugatan terdapat dua syarat yang harus dipenuhi, yaitu¹⁷ :

- a) Syarat Formal, yaitu syarat wujud gugatan yang harus dipenuhi secara memadai.
- b) Syarat Materiil, yaitu syarat isi gugatan yang harus dipenuhi secara memadai.

Berdasarkan Putusan Perkara No. 247/ Pdt. G/ 2015/ PN. Pbr yang diajukan oleh Budi Siswanto, lahir di Surabaya tanggal 26 Agustus 1963, pekerjaan wiraswata, sebagai **Penggugat I**. Susy Helinda, lahir di Sumbar tanggal 10 Juli 1971, pekerjaan ibu rumah tangga sebagai **Penggugat II**. Pemerintah Republik Indonesia Cq Menteri Keuangan RI Cq Direktur Jenderal Kekayaan Negara, Kantor Wilayah DJKN Riau, Sumbar dan Kepri Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru beralamat di Jalan Arifin Ahmad No. 148 BC Pekanbaru sebagai **Tergugat I**. PT. Bank Mega, Tbk Pusat di Menara Bank Mega beralamat di Jalan Kapten Tendean Kav. 12-14 A Jakarta Cq PT. Bank Mega cabang Pekanbaru sebagai **Tergugat II**. Pemerintah Republik Indonesia Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat di Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau Cq Kepala Kantor

¹⁷ A. Ridwan Halim, *Hukum Acara Perdata Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1996, hlm. 39

Badan Pertanahan Kota Pekanbaru sebagai **Tergugat III**. Notaris Laurensia Emilia, SH sebagai **Tergugat IV**. Meli Novriyanti sebagai pemenang lelang sebagai **Tergugat V**.

Berawal dari hubungan antara Penggugat I dengan Penggugat II yang sebelumnya merupakan pasangan suami istri yang kemudian bercerai di Pengadilan Agama Pekanbaru berdasarkan Akta Cerai No. 590/ AC/ 2012/ PA/ Pbr tanggal 19 Juli 2012 yang mana selama masa perkawinannya Penggugat I dan Penggugat II mempunyai harta bersama (gono gini) berupa sebidang tanah seluas 500 M² berikut satu unit rumah di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 955/ Sidomulyo Timur yang tercantum atas nama Penggugat II (Susy Helinda).

Setelah bercerai pada tanggal 31 Mei 2013 Penggugat II kemudian tanpa izin dari Penggugat I menjadikan harta bersama yang berupa sebidang tanah seluas 500 M² berikut satu unit rumah di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 955/ Sidomulyo Timur sebagai agunan kredit untuk memperoleh pinjaman dari Tergugat II dengan plafon sebesar Rp. 195.000.000 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) berdasarkan Suraat Persetujuan Kredit (SPPK) No. 002/ PBHR-UKM// SPPK/ V/ 13 tanggal 24 Mei 2013 yang ditanda tangani oleh Penggugat II dan Tergugat II tanpa adanya tanda tangan dari Penggugat I di hadapan Tergugat IV dengan legalisasi No. 090/ LEA/ LEG/ V/ 2013.

Penggugat I merasa tidak pernah menanda tangani surat perjanjian kredit terhadap sertifikat tanah yang masih berstatus harta bersama tersebut. Penggugat I menduga bahwa Tergugat II telah bekerja sama dengan Tergugat IV untuk dapat memalsukan tanda tangan Penggugat I, karena seharusnya Tergugat IV selaku

Notaris yang profesional berkewajiban meneliti identitas para pihak terlebih dahulu dengan mencocokkan KTP yang dimiliki para pihak.

Namun setelah berjalan beberapa waktu, Penggugat II merasa telah dibodohi dan diperlakukan sangat tidak manusiawi pada saat proses pengajuan kredit dan pencairan kredit karena pada awalnya Penggugat II hanya mengajukan permohonan kredit kepada Tergugat II sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dan Penggugat II menyatakan belum sempat menikmati fasilitas kredit tersebut. Namun demikian Penggugat II tetap beritikad baik untuk membayar angsuran kredit yang atas nama Penggugat II tersebut kepada Tergugat II sampai sisa hutang pokok yang harus dibayar Penggugat II adalah sejumlah Rp. 124.312.476 (seratus dua puluh empat juta tiga ratus dua belas ribu empat ratus tujuh puluh enam rupiah).

Setelah berjalan beberapa waktu Tergugat II kemudian melakukan lelang terhadap objek perkara karena Penggugat II tidak lagi melakukan pembayaran terhadap angsuran kreditnya. Namun menurut Penggugat II nilai lelang yang diberikan tidak sesuai dengan harga yang seharusnya dimiliki objek perkara atau nilai/ harga lelang terlalu rendah dari nilai sebenarnya yang dimiliki objek perkara.

Atas alasan-alasan tersebutlah kemudian Penggugat I dan Penggugat II merasa dirugikan. Penggugat I dan Penggugat II pernah mengajukan keberatan terhadap Tergugat I s/d Tergugat V mengenai pemalsuan tanda tangan dan mengenai harga lelang yang tidak sesuai namun tidak mendapatkan respon yang

memuaskan. Maka kemudian Penggugat I dan Penggugat II mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru.

Adapun tuntutan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II terhadap Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara No. 247/ Pdt. G/ 2015/ PN. Pbr, yaitu :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menetapkan objek perkara yang telah dijadikan sebagai agunan kredit oleh Penggugat II kepada Tergugat II adalah harta bersama yang belum dibagi;
3. Menyatakan perjanjian kredit No. 002/ PK-KUK/ BM-PBR/ 13 tertanggal 13 Mei 2013 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan legalisasi perjanjian kredit No. 002/ PK-KUK/ BM-PBR/ 13 tertanggal 13 Mei 2013 yang dilakukan oleh Tergugat IV dengan legalisasi No. 090/ LEA/ LEG/ V/ 2013 pada tanggal 13 Mei 2013 tidak sah dan tidak berharga;
5. Memerintahkan Tergugat II untuk menghapus bunga dan denda dan memutuskan Penggugat II hanya mengembalikan sisa hutang pokok sejumlah Rp. 124.312.476 (seratus dua puluh empat juta tiga ratus dua belas ribu empat ratus tujuh puluh enam rupiah) kepada Tergugat II;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat II sebagai penjual yang menetapkan harga limit objek perkara sebesar Rp. 270.000.000 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) tanpa memperhatikan azas kepatutan dan kewajaran sebagai perbuatan melawan hukum;

7. Menyatakan perbuatan Tergugat I melakukan lelang objek perkara berdasarkan perjanjian kredit yang tidak sah tanpa memperdulikan keberatan yang diajukan oleh Penggugat I sebagai perbuatan melawan hukum.
8. Menyatakan kutipan Risalah Lelang nomor 303/ 2015 tanggal 16 April 2015 batal demi hukum.
9. Menyatakan balik nama Sertifikat Hak Milik nomor 955/ Sidomulyo Timur, yang tercantum atas nama Susy Helinda (Penggugat II) ke atas nama Tergugat V (Meli Novriyanti) yang dilakukan oleh Tergugat III tidak sah dan selanjutnya menghukum Tergugat III untuk memulihkan kembali ke atas nama Penggugat II seperti semula.
10. Menyatakan Tergugat V sebagai pembeli lelang yang tidak beritikad baik dan tidak pantas dilindungi oleh Undang-Undang.
11. Menghukum Tergugat II membayar ganti kerugian kepada Penggugat-Penggugat sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) sekaligus dan kontan atau sejumlah uang yang menurut Majelis Hakim yang mulia yang menyidangkan perkara aquo dianggap pantas dan layak.
12. Menghukum Tergugat-tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.
13. Membebaskan kepada Tergugat-tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.
14. Atau mohon putusan yang seadil-adilnya(ex aequo et bono).

Adapun tuntutan tergugat dalam jawaban Tergugat atas gugatan Penggugat yang diberikan adalah sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I :

Dalam eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh permohonan Tergugat I dalam eksepsi;
2. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam pokok perkara :

1. Menolak seluruh gugatan para Penggugat tanpa kecuali;
2. Menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I pada tanggal 16 April 2015 dengan Risalah Lelang nomor 303/ 2015 adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan para Penggugat adalah Para Penggugat yang beritikad tidak baik;
4. Menghukum para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Jawaban Tergugat II :

Dalam kompetensi absolut :

- Menyatakan Pengadilan Negeri Pekanbaru secara absolut tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Dalam eksepsi :

1. Menerima eksepsi dari Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat adalah merupakan suatu gugatan para Penggugat yang bersifat premature (exception dilatoria);

3. Menyatakan gugatan para Penggugat merupakan gugatan yang bersifat kurang pihak (plurium litis concortium);
 4. Gugatan para Penggugat adalah merupakan suatu gugatan yang salah alamat (error in persona/ error in subjectum);
 5. Menyatakan atas objek sengketa bukan milik para Penggugat (exception domini);
 6. Menyatakan gugatan para Penggugat merupakan gugatan yang kurang pihak (plurium litis concortium);
 7. Menyatakan para Penggugat keliru bertindak selaku Penggugat (diskualifikasi in person);
 8. Menyatakan para Penggugat gugatan Penggugat tidak jelas, tidak terang, bias dan kabur (obscur libel);
 9. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);
- Dalam pokok perkara :
1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Tergugat II adalah Tergugat yang baik dan benar;
 3. Menyatakan para Penggugat adalah para Penggugat yang salah dan tidak beritikad baik;
 4. Menyatakan sah demi hukum Perjanjian Kredit nomor 022/ PK-KUK/ BM-PBR/ 13 tertanggal 13 Mei 2013;
 5. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Tanggungan nomor 4843/ 2013 tertanggal 24 Juni 2013 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota

Pekanbaru jo Akta Pemberi Hak Tanggungan nomor 196/ 2013 tanggal 31 Mei 2013, yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Laurensia Emilia, SH.;

6. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap objek sengketa yang menjadi jaminan kredit, yakni :

“sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik nomor 955/ Sidomulyo Timur, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur nomor 2755/ Sid. Timur/ 2004 tertanggal 02 Juli 2014 dengan luas 500 M² terletak di Desa/ Kel. Sidomulyo Timur, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru dahulu tertulis Susy Helinda, saat ini telah beralih hak menjadi milik Meli Novriyanti pemenang lelang (in casu Tergugat V) berdasarkan Risalah Lelang nomor 303/ 2015 tanggal 16 April 2015”.

7. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang nomor 303/ 2015 tertanggal 16 April 2015;
8. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
9. Atau apabila yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Jawaban Tergugat III :

Dalam eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat III;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam pokok perkara :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul perkara;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat III mohon untuk diberi putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Jawaban Tergugat V :

1. Mengabulkan gugatan rekonpensi Penggugat rekonpensi/ Tergugat V dalam konpensi seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat rekonpensi/ Tergugat V dalam konpensi sebagai pembeli yang beritikad baik sesuai Risalah Lelang nomor 303/ 2015 tanggal 16 April 2015
3. Menyatakan Risalah Lelang nomor 303/ 2015 tanggal 16 April 2015 adalah sah;
4. Menyatakan Tergugat V dalam konpensi/ Penggugat rekonpensi adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan setempat dikenal Jl. Giam No. 345 Kel. Sidomulyo Timur, Kec. Marpoyan Damai Pekanbaru, sesuai Sertifikat Hak Milik nomor 955 tanggal 16 Juli 2004;
5. Menghukum Penggugat A dan Penggugat B dalam konpensi/ Tergugat rekonpensi maupun orang lain yang berada di atas tanah dan bangunan setempat dikenal Jl. Giam No. 345 Kel. Sidomulyo Timur, Kec. Marpoyan Damai Pekanbaru, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik nomor 955 tanggal 16 Juli 2004, dalam keadaan kosong dan menyerahkan kepada Tergugat V dalam konpensi/ Penggugat dalam rekonpensi;
6. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) sah dan berharga;

7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (uit voerbaar bij voorraad);

8. Menghukum Penggugat A dan Penggugat B dalam konpensasi/ Tergugat rekonpensasi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam konpensasi maupun dalam rekonpensasi;

Begitu banyak permasalahan yang terjadi mengenai jual-beli lelang di tengah-tengah masyarakat terlebih lagi bagi masyarakat yang tidak mengetahui bagaimana seharusnya proses lelang dilakukan. Permasalahan yang terjadi tidak hanya menimbulkan kerugian terhadap para pihak yang melakukan perjanjian kredit saja melainkan juga dapat merugikan pihak ketiga sebagai pembeli lelang seperti halnya dalam perkara di atas.

Berdasarkan pemaparan dari latar belakang di atas, penulis tertarik dan bermaksud untuk melakukan penelitian lebih lanjut tentang bagaimana proses jual-beli lelang terhadap perkara yang di atas dengan judul **“Tinjauan Jual Beli Lelang Dalam Perkara Perdata No. 247/ Pdt. G/ 2015/ PN. Pbr. (Studi Kasus)**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang sebagaimana diuraikan sebelumnya, maka dapat dirumuskan permasalahan hukum yang berkaitan dengan penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana jual beli lelang dalam Perkara Perdata No. 247/ Pdt. G/ 2015/ PN. Pbr ?

2. Bagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam memberikan putusan terhadap Perkara No. 247/ Pdt.G/ 2015/ PN. Pbr ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

a. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini, antara lain sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui jual beli lelang dalam perkara Perdata No. 247/ Pdt. G/ 2015/ PN. Pbr.
2. Untuk mengetahui pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Perkara No. 247/ Pdt. G/ 2015/ PN. Pbr.

b. Manfaat Penelitian

Manfaat yang ingin diperoleh dari penelitian ini, antara lain adalah :

1. Diharapkan penelitian ini dapat menambah dan memperluas pengetahuan penulis secara teoritis maupun praktek, khususnya mengenai Hukum Acara Perdata menyangkut masalah jual beli lelang.
2. Untuk menjadi tambahan referensi kepustakaan Universitas Islam Riau dan hendaknya dapat menjadi acuan bagi pembaca dan peneliti selanjutnya.

D. Tinjauan Pustaka

Agar pembahasan dalam penelitian ini dapat lebih jelas dan bermakna sesuai dengan apa yang diharapkan, Penulis memberikan batasan-batasan penelitian yang berkenaan dengan arti dan maksud judul penelitian sebagai berikut :

Secara Yuridis pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan¹⁸.

Sedangkan lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran atas mengatas) dipimpin oleh pejabat lelang¹⁹. Menurut FX Ngadijarno, Nunung Eko Laksito dan Isti Indri Listiani dalam Peraturan Perundang-Undangan dibidang lelang dapat ditemukan adanya asas lelang, yaitu :

1. Asas keterbukaan.
2. Asas keadilan.
3. Asas kepastian hukum.
4. Asas efisiensi.
5. Asas akuntabilitas.

Seseorang yang merasa dirugikan haknya mengenai terjadinya lelang dapat membantah dan mengajukan gugatannya melalui perantara Pengadilan, jadi terserah kepada putusan pengadilan mana yang dianggap benar²⁰. Adapun badan peradilan yang berwenang untuk menyelesaikan perselisihan atau sengketa yang

¹⁸ Lihat Pasal 1457 KUH Perdata

¹⁹ Depdikbud, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka.

²⁰ Lihat Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 *Tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman*.

diakui di Indonesia menurut Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 Tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman adalah²¹:

1. Badan Peradilan Umum
2. Badan Peradilan Agama
3. Badan Peradilan Militer
4. Badan Peradilan Tata Usaha Negara

Badan peradilan yang berwenang untuk memeriksa dan menyelesaikan serta memutuskan sengketa ini adalah Badan Peradilan Umum yang memakai hukum acara perdata. Hukum acara perdata adalah peraturan hukum yang mengatur bagaimana caranya menjamin ditaatinya hukum perdata materiil dengan perantara hakim. Dengan kata lain, hukum acara perdata adalah peraturan hukum yang menentukan bagaimana caranya menjamin pelaksanaan hukum perdata materiil²².

Putusan hakim untuk menyelesaikan suatu perkara yang diajukan kepadanya harus disertai alasan-alasan atau pertimbangan-pertimbangan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang No. 4 tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan “*Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili*”²³.

²¹ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 180

²² Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1977, hlm. 2

²³ Lihat Pasal 25 Undang-Undang No. 40 tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan Mahkamah Agung.

Penemuan hukum yang dilakukan oleh hakim merupakan pelaksanaan dari fungsi pengadilan yang pada hakikatnya melengkapi ketentuan-ketentuan tertulis yang bertujuan untuk mengisi kekosongan hukum dan mencegah tidak ditanganinya suatu perkara karena hukum tertulis tidak jelas ataupun tidak ada²⁴.

E. Konsep Operasional

Berdasarkan judul tersebut di atas, maka penulis memberikan batasan-batasan terhadap judul yang diangkat untuk menghindari pemahaman dan penafsiran yang keliru. Adapun batasan tersebut, yaitu :

Tinjauan adalah cara melihat atau meninjau dan mempelajari suatu masalah secara mendalam terhadap masalah tersebut²⁵. Tinjauan di sini yang berarti pandangan dari putusan yang diberikan oleh Majelis Hakim dalam jual beli lelang dalam Perkara Perdata No. 247/ Pdt. G/ 2015/ PN. Pbr.

Yuridis adalah penelaahan berdasarkan perundang-undangan maupun doktrin-doktrin hukum dari pendapat hukum para ahli sehingga menghasilkan suatu pendapat, yang mana sesudah menyelidiki fakta-fakta dan mempelajari suatu proses melalui langkah-langkah yang tersusun secara sistematis untuk mencari jalan keluar terhadap perkara yang dimaksud²⁶.

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lainnya untuk membayar harga yang dijanjikan.

²⁴ Mochtar Kusumaatmadja, Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Alumni, Bandung, 2009, hlm. 99

²⁵ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1995, hlm. 1060

²⁶ Kamus Hukum, Citra Umbara, Bandung, 2008, hlm. 519

Lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran atas mengatas) dipimpin oleh pejabat lelang.

Tinjauan yuridis jual beli lelang yang dalam hal ini terdapat pada putusan Perkara Perdata No. 247/ Pdt. G/ 2015/ PN. Pbr. (Studi Kasus)

F. Metode Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini, Penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jika dilihat dari jenisnya, penelitian ini termasuk ke dalam penelitian hukum normatif dengan cara studi kasus yaitu dengan mempelajari Putusan Perkara No. 247/ Pdt. G/ 2015/ PN. Pbr.

Sedangkan jika dilihat dari sifatnya, penulisan penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang dimaksud untuk memberikan gambaran secara rinci, kelas dan sistematis tentang permasalahan pokok penelitian.

2. Data dan Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah berupa data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer, yaitu dalam penelitian ini adalah Putusan Perkara No. 247/ Pdt. G/ 2015/ PN. Pbr dan peraturan perundang-undangan.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer berupa pendapat para ahli sarjana, literatur atau buku-buku mengenai hukum perdata dan

hukum acara perdata, skripsi terdahulu yang berkaitan dengan penelitian ini.

- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder dalam bentuk kamus.

3. Analisis Data

Setelah data yang Penulis pelajari dari Putusan Perkara No. 247/ Pdt. G/ 2015/ PN. Pbr, lalu Penulis mengumpulkan data, mengklasifikasi sesuai dengan kedua masalah pokok yang ada, mengolah data tersebut dengan menguraikan dalam bentuk rangkaian-rangkaian kalimat yang jelas dan menyajikan secara rinci. Kemudian dilakukan pembahasan dengan memperhatikan teori-teori hukum, undang-undang dan data lainnya serta membandingkan dengan pendapat para ahli.

Adapun cara pengambilan kesimpulan yang Penulis pilih dari penelitian ini adalah berpedoman pada cara deduktif, yaitu memberi kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus.