

# **TINJAUAN HUKUM TENTANG PEMBATALAN AKTA LELANG**

**(Studi kasus di Pengadilan Negeri Demak)**

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana

Strata Satu (S1) Ilmu Hukum Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

**FEBRU ACHMAD WINTANG NARISWORO**

30301700353

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

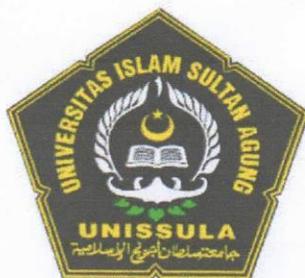
**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG ( UNISSULA )**

**SEMARANG**

**2021**

# TINJAUAN HUKUM TENTANG PEMBATALAN AKTA LELANG

(Studi kasus di Pengadilan Negeri Demak)



Diajukan oleh :

FEBRU ACHMAD WINTANG NARISWORO

30301700353

Pada tanggal,

telah disetujui oleh :

Dosen Pembimbing :

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above the name of the supervisor.

**Denny Suwondo, SH, MH.**

**NIK: 06-1710-6301**

**HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI  
TINJAUAN HUKUM TENTANG PEMBATALAN AKTA LELANG  
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Demak)**

**Dipersiapkan dan disusun oleh  
FEBRU ACHMAD WINTANG NARISWORO  
NIM: 30301700350**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada tanggal 11 Agustus 2021  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

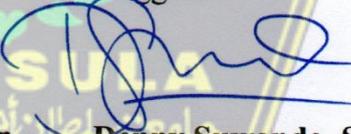
Tim Penguji  
Ketua,

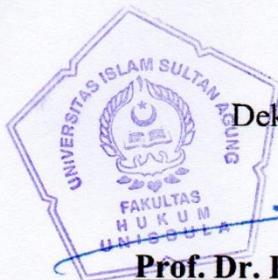
  
**Dr. H. Amin Purnawan, S.H, Sp.N. M.Hum**  
NIDN: 06-0612-6501

Anggota

  
**Dr. Ratih Mega Puspa Sari, S.H, M.Kn**  
NIDN: 89-9410-0020

Anggota

  
**Denny Suwondo, S.H, M.H**  
NIDN : 06-1710-6301



Mengetahui  
Dekan Fakultas Hukum Unissula

  
**Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E.Akt., M.Hum**  
NIDN: 06-0503-6205

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Febru Achmad Wintang Narisworo

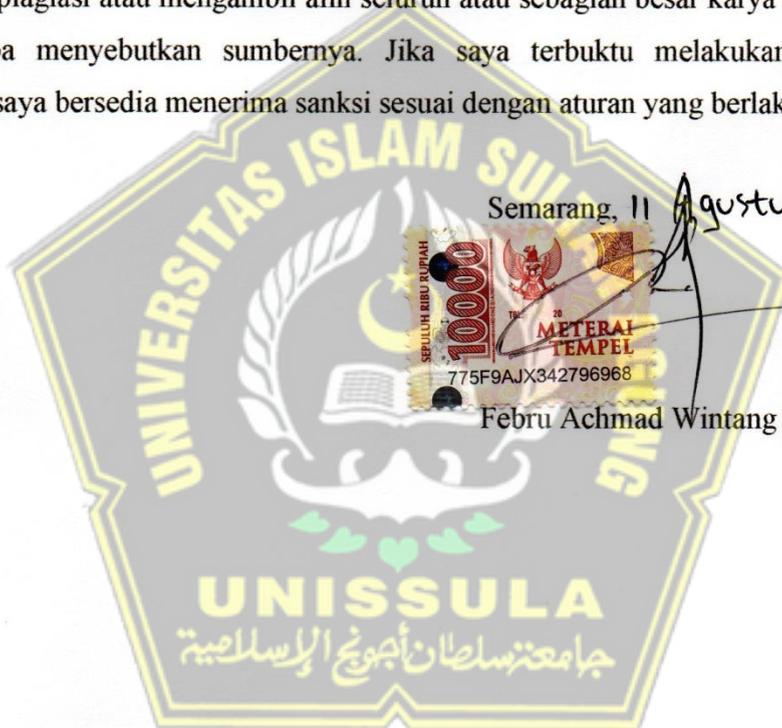
NIM : 30301700353

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul: **TINJAUAN HUKUM TENTANG PEMBATALAN AKTA LELANG** adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 11 Agustus 2021



Febru Achmad Wintang Narisworo



## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Febru Achmad Wintang Narisworo

NIM : 30301700353

Program Studi : Hukum

Fakultas : Ilmu Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul :

TINJAUAN HUKUM TENTANG PEMBATALAN AKTA LELANG  
(Studi kasus di Pengadilan Negari Demak)

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 20 Agustus 2021  
Yang menyatakan,



(Febru Achmad Wintang Narisworo)

\*Coret yang tidak perlu

## HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

- Adapun salah satu pekerjaan terpenting manusia, yang membuatnya bisa ditandai sebagai makhluk bernama manusia adalah berpikir.
- Saya memilih umur pendek tapi penuh makna dan karya, daripada umur panjang yang hampa.
- Ketidaktahuan menyebabkan ketakutan, ketakutan menyebabkan kebencian, dan kebencian selalu mengarah pada ketidakadilan dan kekerasan.

### PERSEMBAHAN

- Kedua orang tua yang sangat saya cintai dan banggakan, yang selalu menjaga dalam setiap doa-doa, perjuangan, *support*, dan kasih sayang yang tiada henti yang diberikan selalu.
- Teman-teman yang sudah mendukung saya disetiap keadaan dan dalam pengerjaan skripsi ini, bahkan tidak bisa diungkapkan dengan kata-kata betapa bersyukur saya dihadirkan manusia seperti kalian di hidup saya.

## KATA PENGANTAR

*Assalamu 'alaikum Wr.Wb*

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena dengan rahmat dan tuntunannya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul **“TINJAUAN HUKUM TENTANG PEMBATALAN AKTA LELANG”** Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi syarat kelulusan mendapatkan gelar sarjana pada jurusan ilmu hukum (S1) di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Banyak permasalahan dan hambatan yang penulis alami, menyangkut penyelesaian penulisan hukum ini, baik yang langsung maupun yang tidak langsung. Namun, berkat bimbingan, saran, semangat, dan bantuan dari berbagai pihak, serta kebersamaan orang-orang di sekitar penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan perasaan yang setulus-tulusnya dari hati yang paling dalam, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan dukungan di dalam penyusunan penulisan hukum ini, terutama yang terhormat

1. Bapak Drs. H. Bedjo Santoso, M.T., Ph.D selaku rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang selama ini menjunjung nama baik Unissula Semarang.

2. Bapak Prof. Dr. Gunarto, S.H., S.E Akt., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA), yang selam ini telah menjunjung nama baik Unissula Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H.,M.H selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Arpangi, S.H.,M.H selaku Wakil Dekan 2 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Denny Suwondo, SH.,MH selaku Dosen Pembimbing yang banyak membantu, memudahkan, memotivasi dan selalu memberi pengarahan penulisan skripsi ini, serta meluangkan waktu untuk membimbing saya.
6. Ibu Andi Aina Ilmih., S.H.,M.H selaku Dosen Wali yang banyak membantu saya dalam menjalankan kuliah di Fakultas Hukum Unissula Semarang.
7. Bapak Kami Hartono S.H.,M.H selaku KA Prodi dan bapak Denny Suwondo S.H.,M.H selaku wakil KA Prodi.
8. Bapak dan Ibu Dosen serta Karyawan dan staff di lingkungan Fakultas Hukum atas ilmu dan jasa yang telah diberikan sehingga saya mampu menjalani perkuliahan dengan baik.
9. Kepada Pihak-pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Semoga Allah SWT memberikan balasan setimpal atas kebaikan dan bantuan-bantuan yang diberikan kepada saya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Alhamdulillah inilah yang dapat penulis persembahkan dengan mengucapkan rasa

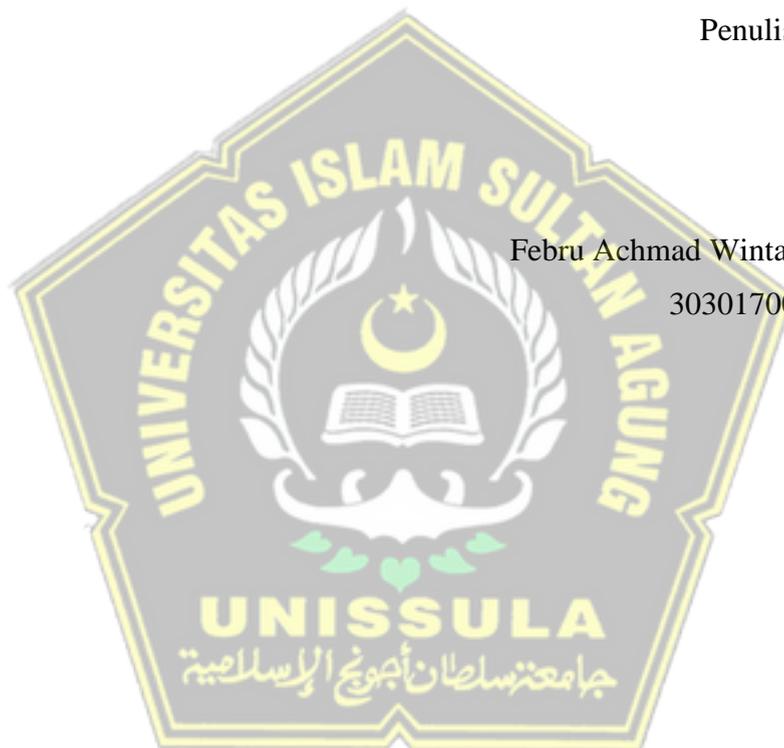
syukur kehadiran Allah SWT, dengan harapan semoga skripsi ini mendatangkan manfaat bagi kita semua. Dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari bahwa penulisan hukum ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan.

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb*

Semarang, 2021

Penulis,

Febru Achmad Wintang Narisworo  
30301700353



## DAFTAR ISI

JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
PERTANYAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	x
ABSTRAK .....	xiii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian .....	9
E. Terminologi .....	9
F. Metode Penelitian .....	10
G. Sistematika Penulisan .....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16

A.	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	16
1.	Pengertian perjanjian .....	16
2.	Asas-asas perjanjian .....	16
3.	Syarat sahnya perjanjian.....	22
B.	Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan .....	24
1.	Pengertian Hak Tanggungan .....	24
2.	Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	26
3.	Proses Pembebanan Hak Tanggungan.....	28
4.	Eksekusi Hak Tanggungan .....	30
C.	Tinjauan Umum Tentang Lelang.....	35
1.	Pengertian Lelang .....	35
2.	Asas-asas Dalam Lelang.....	41
3.	Jenis Lelang .....	44
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>		<b>47</b>
A.	Pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan demi mewujudkan perlindungan hukum .....	47
B.	Akibat hukum terhadap objek jaminan hak tanggungan apabila eksekusi hak tanggungan tersebut dibatalkan.....	53
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>		<b>61</b>

A. Kesimpulan.....	61
B. Saran.....	62
DAFTAR PUSTAKA .....	64
LAMPIRAN.....	66



## ABSTRAK

Pembatalan akta lelang dapat ditempuh dengan mengajukan gugatan baik dalam Peradilan Tata Usaha Negara maupun Peradilan Umum/Negeri. Adapun pengajuan dalam Peradilan Tata Usaha Negara berkaitan dengan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Pejabat Lelang yang mengeluarkan risalah lelang. Jadi yang menjadi objek gugatan mengenai pembatalan lelang di Peradilan Tata Usaha Negara adalah Risalah Lelang. Maka perlu ditinjau mengenai pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan demi mewujudkan perlindungan hukum, dan Bagaimanakah akibat hukum terhadap objek jaminan hak tanggungan apabila eksekusi hak tanggungan tersebut dibatalkan.

Jenis penelitian ini menggunakan penelitan yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma hukum positif.

Dari hasil penelitian didapatkan Pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan demi mewujudkan perlindungan hukum dapat dibatalkan apabila tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, serta Akibat hukum terhadap objek jaminan hak tanggungan dari pembatalan pelaksanaan lelang eksekusi berdampak luas terutama pada akibat hukum yang ditimbulkannya baik itu terhadap objek sengketa lelang yang posisinya kembali kepada keadaan semula sebelum dilaksanakannya pelelangan tersebut, begitupun dengan hak pemenang lelang atas objek jaminan tersebut menjadi berakhir.

Kata Kunci: Pembatalan Lelang, Lelang, Akta Lelang

## ABSTRACT

*Cancellation of the auction deed can be reached by filing a lawsuit either in the State Administrative Court or the General/State Court. The submission in the State Administrative Court is related to the decision of the State Administrative Officer in this case the Auction Officer who issues the minutes of the auction. So the object of the lawsuit regarding the cancellation of the auction at the State Administrative Court is the Minutes of Auction. So it is necessary to review the cancellation of the mortgage execution auction in order to realize legal protection, and what are the legal consequences for the object of the mortgage guarantee if the execution of the mortgage is canceled.*

*This type of research uses normative juridical research, namely research that is focused on examining the application of positive legal rules or norms.*

*From the results of the study, it was found that the cancellation of the mortgage execution auction in order to realize legal protection can be canceled if it is not in accordance with the provisions of the legislation, as well as the legal consequences of the object of the mortgage guarantee from the cancellation of the execution of the execution auction having a broad impact, especially on the legal consequences it causes both to the object auction disputes whose position returns to its original state before the auction, as well as the rights of the auction winner on the object of the guarantee have ended.*

*Keywords: Cancellation of Auction, Auction, Deed of Auction*

# **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 1945. Manusia hidup di dunia ini mempunyai kebutuhan yang sangat kompleks dan tiap-tiap individu tidak mungkin dapat memenuhi kebutuhannya melainkan dengan bantuan dari orang lain, untuk itu kerjasama antara satu dengan yang lain agar tercapainya sebuah tujuan sangat diperlukan.

Bagi masyarakat itu sendiri, baik perorangan ataupun badan usaha yang berusaha untuk meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana yang diantaranya dalam bentuk pengkreditan, agar mampu mencukupi dalam mendukung pentingnya usahanya.

Oleh karena kedudukan dana pengkreditan disini sangat penting dalam proses pembangunan perekonomian, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat agar dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan sebagai upaya mengantisipasi timbulnya resiko bagi kreditur pada masa yang akan datang, untuk usaha tersebut dapat menggunakan jasa perbankan. Penyaluran dana pinjaman

(kredit) dilakukan oleh pihak bank selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat yang membutuhkan modal, selaku dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hubungan hukum diantara para pihak (kreditur dan debitur). Adanya perjanjian pinjam-meminjam uang tersebut, maka mutlak diperlukan solusi hukum bagi adanya lembaga jaminan agar memberikan kepastian bagi pengembalian pinjaman tersebut. Solusi hukum yang dimaksudkan disini adalah prosedur mengenai pelaksanaan pemenuhan prestasi apabila debitur wanprestasi.<sup>1</sup>

Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan hak tanggungan. Hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek Hak Tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya, disamping itu hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan.<sup>2</sup>

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

---

<sup>1</sup> Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, (Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2007), hlm 2

<sup>2</sup> Agus Yudha Hernoko, "*Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditas Perbankan Nasional*" (Surabaya: Tesis, Pascasarjana, UNAIR, 1998), hlm 7

hipotik, sedangkan kalau yang dijadikan jaminan berupa tanah, maka pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan Hak Tanggungan atas tanah.<sup>3</sup>

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 pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan. Berdasarkan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) ayat 5, Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan didaftarkan.<sup>4</sup> Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat 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

---

<sup>3</sup> Racmad Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2001), hlm 289

<sup>4</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm 214

mempunyai kekuatan hukum tetap. Penjualan objek Hak Tanggungan secara lelang mempunyai keunggulan dibandingkan 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 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 tersebut di atas timbul baik sebelum pelaksanaan lelang, dalam pelaksanaan lelang, maupun setelah pelaksanaan lelang. Masalah yang disebabkan oleh faktor intern biasanya menyangkut permasalahan tertib administrasi yang berkaitan dengan pelaksanaan penjualan objek Hak Tanggungan secara lelang, sedangkan faktor ekstern adalah permasalahan yang diakibatkan antara lain adanya bantahan atau gugatan terhadap pelaksanaan objek Hak Tanggungan secara lelang.

Dalam pelaksanaan Hak Tanggungan sering terjadi wanprestasi dari debitur salah satunya adalah proses dari kredit macet ataupun gagal bayar sehingga berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang diatur mengenai lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat di eksekusi. Adapun bunyi pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Nomor 4 Tahun 1996 yaitu “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” Dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tersebut, memberikan ketentuan bahwa parate eksekusi tersebut didasarkan pada apa yang diperjanjikan dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dalam Undang-undang Hak Tanggungan, ketentuan parate eksekusi mengacu pada ketentuan Pasal 20 bahwa apabila Debitur wanprestasi pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dalam kaitanya dengan pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan, berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 tersebut, terdapat beberapa perbedaan pendapat oleh kalangan praktisi hukum.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, adanya pencantuman janji untuk pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak Tanggungan atas dasar kekuasaan sendiri di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah berlebihan. Pasal 6 UUHT telah menentukan sebagai ketentuan yang mengikat apabila Debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai Hak Untuk Menjual obyek Hak Tanggungan atas dasar kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut. Dengan kata lain, baik kekuasaan pemegang Hak Tanggungan pertama tersebut dicantumkan atau tidak didalam Akta Pemberian

Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai kekuasaan/wewenang untuk dapat melakukan tindakan yang demikian itu. Pencantuman janji yang demikian itu didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, hanya akan memberikan rasa mantap (sekedar bersifat psikologis, bukan yuridis) kepada pemegang Hak Tanggungan dari pada bila tidak dicantumkan<sup>5</sup>. Sebagai suatu institusi pasar, penjualan secara lelang mempunyai kelebihan atau keunggulan karena penjualan secara lelang bersifat *built in control*, objektif, kompetitif, dan autentik<sup>6</sup>. Dikatakan “objektif”, karena lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas diantara pembeli lelang atau pemohon lelang. Artinya, kepada mereka diberikan hak dan kewajiban yang sama. Kemudian disebut “kompetitif”, karena lelang pada dasarnya menciptakan suatu mekanisme penawaran dengan persaingan yang bebas diantara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain, sehingga akan tercapai suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki pihak penjual. Kemudian dikatakan juga *built in control*, karena lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan di depan umum. Berarti, pelaksanaan lelang dilakukan dibawah pengawasan umum, bahkan semenjak lelang diumumkan apabila ada pihak yang keberatan sudah dapat mengajukan *verzet*. Hal ini dilakukan supaya dapat menghindari terjadinya berbagai penyimpangan. Sementara itu, disebut “autentik”, karena

---

<sup>5</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan dilingkungan PerBankan*, (Bandung: PT Citra Aditya, 1996), hlm 227

<sup>6</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm 26

pelaksanaan lelang akan menghasilkan Risalah Lelang yang merupakan akta autentik yang dapat digunakan oleh pihak penjual sebagai bukti telah dilaksanakannya penjualan sesuai prosedur lelang, sedangkan bagi pembeli sebagai bukti pembelian yang digunakan untuk balik nama<sup>7</sup>.

Pada pasal 1320 KUHPerdara disebutkan bahwa ada 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal. Dalam hal ini objek kasus petani bernama Mbah Tun yang buta huruf yang kehilangan sawahnya karena modus penipuan yang dilakukan tetangganya di Kabupaten Demak, berawal dari Mbah Tun dijanjikan mendapatkan bantuan pakan ternak, akan tetapi tetangganya juga meminjam sertifikat dan berjanji akan dikembalikan, Mbah Tun tidak curiga karena mereka bertetangga baik. Kemudian tetangga tersebut datang bersama staf notaris yang langsung menyodorkan berkas untuk dicap jempol oleh Mbah Tun. Sertifikat yang dipinjamkan tetangganya tersebut adalah sertifikat sawah, dan ternyata cap jempol Mbah Tun adalah bukti bahwa dia memindahkan hak milik sawahnya. Dalam hal ini diketahui tidak memenuhi syarat dalam suatu perjanjian karena Mbah Tun tidak adanya kesepakatan yang dibuat, selain itu juga Mbah Tun tidak cakap dalam melakukan perjanjian dikarenakan beliau

---

<sup>7</sup> Ibid, Hal 26

buta huruf, maka dari itu kasus tersebut dapat dilakukan gugatan pembatalan akta lelang tanah milik Mbah Tun yang sudah dilelang oleh pihak bank.

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan diatas maka dapat disimpulkan penulis tertarik melakukan penelitian tentang pencurian dengan judul **Tinjauan Hukum Tentang Perkara Gugatan Pembatalan Akta Lelang** (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Demak)

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas maka dapat di buat rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan demi mewujudkan perlindungan hukum?
2. Bagaimanakah akibat hukum terhadap objek jaminan hak tanggungan apabila eksekusi hak tanggungan tersebut dibatalkan ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Dari rumusan masalah tersebut tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan demi mewujudkan perlindungan hukum.
2. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap objek jaminan hak tanggungan apabila eksekusi hak tanggungan tersebut dibatalkan.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan yang di harapkan dari penelitian ini antara lain :

1. Manfaat Teoritis, bahwa penelitian ini nantinya dapat memberikan bahan masukan, pemikiran, ataupun informasi tentang perkara gugatan pembatalan akta lelang.
2. Manfaat Praktis, bahwa penelitian ini dimaksudkan untuk kegunaan praktis baik bagi masyarakat maupun pihak yang terkait dalam menangani perkara gugatan pembatalan akta lelang.

#### **E. Terminologi**

Untuk mempermudah dan tidak menimbulkan kekeliruan dalam memahami judul penelitian ini, maka penulis wajib menjelaskan maksud dari judul penelitian **Tinjauan Hukum Tentang Pembatalan Akta Lelang**. Berikut penjelasan dari istilah judul penelitian tersebut :

1. Perkara

Perkara dapat diartikan sebagai masalah atau persoalan atau urusan dan perlu penyelesaian.<sup>8</sup>

2. Gugatan

Gugatan adalah suatu permohonan yang disampaikan kepada ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, mengenai suatu tuntutan terhadap

---

<sup>8</sup> Pengertian perkara dan perbedaan perkara perdata dengan pidana | Butew.com diakses 22 maret 2021 pukul 20:30

pihak lainnya, dan harus diperiksa menurut tata cara tertentu oleh pengadilan, serta kemudian diambil putusan terhadap gugatan tersebut.<sup>9</sup>

### 3. Akta

Akta adalah selembar tulisan yang dibuat untuk dijadikan sebagai bukti tertulis terhadap suatu peristiwa dan akan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.<sup>10</sup>

### 4. Lelang

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.<sup>11</sup>

## F. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu

---

<sup>9</sup> Mulyadi, *Tuntutan Provisionil Dalam Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Djambatan, 1996), hlm 15

<sup>10</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia

<sup>11</sup> Kepmenkeu nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1)

pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.<sup>12</sup>

#### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma hukum positif.

#### 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *deskriptif*, yaitu menguraikan secara menyeluruh dan teliti sifat atau karakteristik dari suatu keadaan fenomena tertentu. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang diselidiki dengan menjelaskan terkait pembatalan akta lelang.

#### 3. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif adalah metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder belaka.<sup>13</sup>

#### 4. Sumber Data

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm 43

<sup>13</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm 134

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini dibagi dalam dua jenis, yaitu :

a. Data primer

Data primer merupakan data yang dikumpulkan dalam melakukan penelitian di lapangan yang dilakukan di Pengadilan Negeri Demak dengan cara-cara seperti *interview* yaitu berarti kegiatan terjun langsung ke lapangan dengan mengadakan wawancara pada informan penelitian untuk memperoleh keterangan yang lebih jelas mengenai pembatalan akta lelang.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang dikumpulkan dalam penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan merupakan teknik untuk mencari bahan atau data yang bersifat sekunder yaitu data yang berhubungan dengan bahan primer dan dapat digunakan untuk menganalisa permasalahan. Data sekunder dikumpulkan melalui *field research* dengan menelaah buku-buku dan peraturan perundang-undangan.

1) Bahan hukum primer.

Yaitu bahan yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, di antaranya adalah :

- a) Herziene Inlandsch Reglemen (HIR);
- b) Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg);
- c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

- d) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
  - e) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
  - f) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
  - g) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang
- 2) Bahan hukum sekunder
- Yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, meliputi hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, buku-buku literatur, karya ilmiah dari para sarjana, dan dokumen resmi yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang diteliti.
- 3) Bahan hukum tersier.
- Yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah:

- a. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab yang dilakukan dengan satu arah.<sup>14</sup> Wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini diadakan secara langsung dengan narasumber yaitu pihak dari pengadilan dan pihak subyek tertentu yang ada pada kasus tersebut, dengan tujuan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan oleh penyusun.

#### 6. Teknik Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Dalam teknis analisis data kualitatif, prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata yang tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.<sup>15</sup>

### G. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi berjudul “**Tinjauan Hukum Tentang Pembatalan Akta Lelang**” di susun dengan sistematika sebagai berikut.

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam BAB ini akan menguraikan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

---

<sup>14</sup> Hadadi Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1993), hlm 100

<sup>15</sup> Lexi J. Moleyong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2005), hlm 18

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam BAB ini berisi tinjauan umum tentang perjanjian dalam hukum jaminan, hak tanggungan sebagai jaminan dan lelang obyek hak tanggungan. Tinjauan umum tentang perjanjian dalam hukum jaminan yaitu mengenai konsep perjanjian yang ada dalam hukum jaminan. Kemudian tinjauan umum tentang hak tanggungan sebagai jaminan yaitu dimulai dari dasar hukum dan pengertian hak tanggungan, ciri dan sifat hak tanggungan, obyek dan subyek hak tanggungan, proses pembebanan hak tanggungan, eksekusi hak tanggungan, dan hapusnya hak tanggungan.

## **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam BAB ini penulis menjelaskan mengenai proses perkara gugatan pembatalan akta lelang dan kendala dalam perkara gugatan pembatalan akta lelang di Pengadilan Negeri Demak.

## **BAB IV PENUTUP**

BAB ini berisikan kesimpulan dan saran-saran terhadap permasalahan yang diangkat oleh penulis.

## BAB II TINJAUAN

### PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian perjanjian

Perjanjian adalah suatu hal yang penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis agar diperoleh kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terwujud.<sup>16</sup> Sehubungan dengan perjanjian Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut “*Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*”.

Subekti menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu berjanji melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu perikatan.<sup>17</sup> Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>18</sup>

##### 2. Asas-asas perjanjian

###### a. Asas iktikad baik dan kepatutan

---

<sup>16</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1979), hlm.1

<sup>17</sup> *Ibid*

<sup>18</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm.78.

Pasal 1338 ayat 3 berbunyi: Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.

Pasal 1339, Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang

Iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain kita harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan. Menafsirkan suatu perjanjian adalah menetapkan akibat yang terjadi.

Iktikad baik (Pasal 1338 ayat 3) dan kepatutan (Pasal 1339) umumnya disebutkan secara senafas, Pasal 1338 ayat 3 dan Pasal 1339 sebagai alat pengontrol apakah iktikad baik dan kepatutan dipenuhi atau tidak dalam soal “nasihat mengikat” (*bindedadvies*) yaitu menyerahkan suatu perselisihan yang timbul dari pihak-pihak kepada suatu perwasitan (*Arbitrage*) dan soal putusan pihak (*PartijBeslissing*) yaitu menyerahkan suatu perselisihan yang timbul dari pihak-pihak kepada salah satu pihak yang telah dituangkan dalam perjanjian, juga dalam hal adanya “perubahan anggaran dasar” dari suatu badan hukum yaitu apakah karena perubahan itu terdapat pelaksanaan yang patut daripada perjanjian pendirian badan hukum.<sup>19</sup>

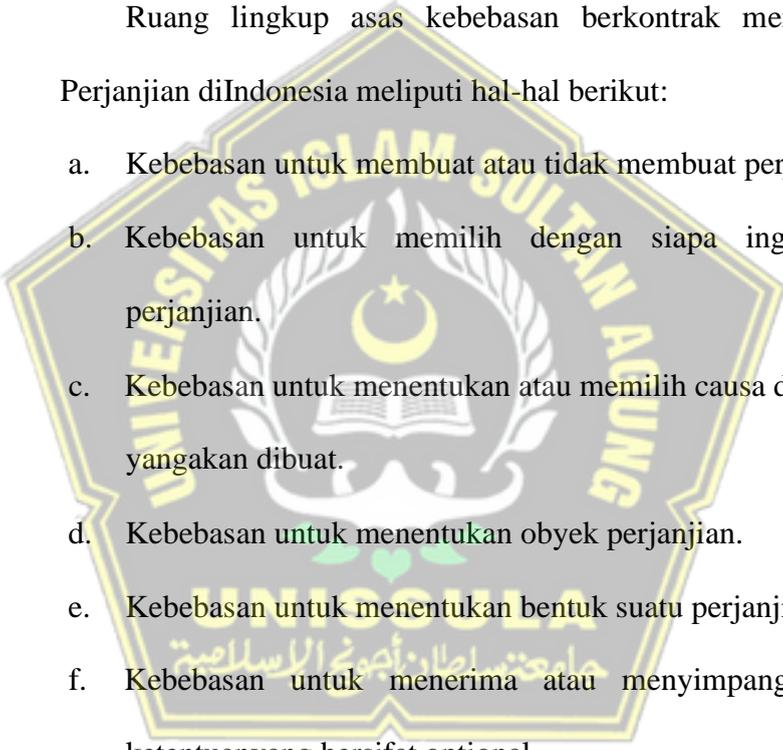
b. Asas kebebasan berkontrak

---

<sup>19</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm. 67.

Setiap warga Negara bebas untuk membuat kontrak. Hal ini disebut asas kebebasan berkontrak atau sistem terbuka. Artinya, ada kebebasan seluas-luasnya yang diberikan oleh undang-undang kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja. Hal yang perlu diperhatikan bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.<sup>20</sup>

Ruang lingkup asas kebebasan berkontrak menurut hukum Perjanjian di Indonesia meliputi hal-hal berikut:

- 
- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
  - b. Kebebasan untuk memilih dengan siapa ingin membuat perjanjian.
  - c. Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuat.
  - d. Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian.
  - e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
  - f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan-ketentuan yang bersifat optional.

c. Asas Konsensualisme

Asas ini mempunyai pengertian bahwa suatu kontrak sudah sah dan mengikat pada saat tercapai kata sepakat para pihak, tentunya sepanjang kontrak tersebut memenuhi syarat sah yang ditetapkan

---

<sup>20</sup> *Ibid*

dalam Pasal 1320KUH Perdata. Perlu diingat bahwa asas konsensual tidak berlaku pada perjanjian formal. Perjanjian formal maksudnya adalah perjanjian yang memerlukan tindakan-tindakan formal tertentu, misalnya perjanjian Jual Beli Tanah, formalitas yang diperlukan adalah pembuatannya dalam Akta PPAT. Dalam perjanjian formal, suatu perjanjian akan mengikat setelah sudah terpenuhi tindakan-tindakan formal dimaksud.<sup>21</sup>

Berlakunya asas konsensualisme menurut hukum perjanjian Indonesia memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak. Tanpa adanya sepakat darisalah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tersebut dapat dibatalkan. Seseorang tidak dapat dipaksa untuk memberikannya sepakat. Sepakat yang diberikan dengan paksaan adalah *contradiction in terminis*. Adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat yang mungkin dilakukan oleh pihak lain adalah untuk memberikan pilihan kepadanya, yaitu untuk setuju mengikatkan diri pada perjanjian yang dimaksud.<sup>22</sup>

Menurut hukum perjanjian Indonesia seseorang bebas untuk membuat perjanjian dengan pihak yang manapun yang dikehendakinya. Undang-undang hanya mengatur orang-orang tertentu yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, pengaturan

---

<sup>21</sup> Sophar Maru Hutagalung, *Kontrak Bisnis di Asean, Pengaruh sistem hukum Common Law dan Civil Law*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2013), hlm 49

<sup>22</sup> *Ibid*

mengenai hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1330 KUH Perdata. Berdasarkan ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa setiap orang bebas untuk memilih pihak yang ia inginkan untuk membuat perjanjian, asalkan pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap menurut hukum.<sup>23</sup>

d. *Asas Pacta Sunt Servanda*

*Asas pacta sunt servanda* disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* menggariskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: “*Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang*”.<sup>24</sup>

Menurut Herlien Budiono, *adagium Pacta Sunt Servanda* diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua perjanjian yang dibuat manusia satusama lain, mengingat kekuatan hukum yang terkandung di dalamnya, dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada akhirnya dapat dipaksakan penataanya. Asas hukum ini juga menyatakan bahwa

---

<sup>23</sup> *Ibid*

<sup>24</sup> Salim, Abdulah, *Perancangan kontrak & Memorandum of Understanding*, (Jakarta: SinarGrafika, 2007), hlm. 2

suatu perjanjian mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual, dianggap sudah terberi dan tidak pernah dipertanyakan kembali.<sup>25</sup>

e. Asas Keseimbangan

Kata “keseimbangan” menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti “keadaan seimbang (seimbang-sama berat, setimbang, sebanding, setimpat)”. Dalam hubungannya dengan perjanjian, secara umum asas keseimbangan bermakna sebagai keseimbangan posisi para pihak yang membuat perjanjian. Menurut AB Massier dan Marjanne Termoshulzen-Arts, dalam hubungannya dengan perikatan, seimbang (*evenwicht, everendig*) bermakna imbangan, sebagai contoh pelunasan harus dianggap berlaku untuk masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian.<sup>26</sup>

Asas keseimbangan, menurut Herlien Budiono, dilandaskan pada upaya mencapai suatu keadaan seimbang yang sebagai akibat darinya harus memunculkan pengalihan kekayaan secara absah. Tidak terpenuhinya keseimbangan berpengaruh terhadap kekuatan yuridikal perjanjian. Dalam terbentuknya perjanjian, ketidak seimbangan dapat muncul, karena perilakupara pihak sebagai konsekuensi dari substansi (muatan isi) perjanjian atau pelaksanaan perjanjian. Pencapaian

---

<sup>25</sup> Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm. 91

<sup>26</sup> *Ibid*

keadaan seimbang, mengimplikasikan, dalam konteks pengharapan masa depan yang objektif, upaya mencegah dirugikanya satu diantara dua pihak dalam perjanjian.

Syarat keseimbangan dicapai melalui kepatutan sosial, eksistensi materiil yang dicapai dalam jiwa keseimbangan. faktor-faktor yang dapat mengganggu keseimbangan perjanjian ialah: cara terbentuknya perjanjian yang melibatkan pihak-pihak yang berkedudukan tidak setara dan atau ketidaksetaraan prestasi-prestasi yang dijanjikan timbal balik.

### 3. Syarat sahnya perjanjian

Syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata:<sup>27</sup>

#### a. Kesepakatan (*Toestemming*)

Perjanjian yang sah harus mengandung unsur kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak.

Unsur kesepakatan tersebut:

- 1) *Offerte* (penawaran), adalah pernyataan pihak yang menawarkan.
- 2) *Acceptasi* (penerimaan), adalah pernyataan pihak yang menerima penawaran.

---

<sup>27</sup> Gamal Komandoko, Handri Rahardjo, *Panduan & Contoh Menyusun Surat Perjanjian & Kontrak Terbaik*, (Jakarta: Buku Seru, 2013), hlm. 9

Jadi kesepakatan merupakan hal penting karena merupakan awal terjadinya perjanjian. Selanjutnya menurut pasal 1321 KUH Perdata, kata sepakat harus diberikan secara bebas, dalam arti tidak ada paksaan, penipuan, dan kekhilafan yang selanjutnya disebut cacat kehendak (kehendak yang timbul tidak murni dari yang bersangkutan), Dalam perkembangannya muncul cacat kehendak yang keempat, yaitu penyalahgunaan keadaan/ *Undue Influence* (tidak terdapat dalam KUH Perdata).

b. Kecakapan bertindak

Perkataan orang (*persoon*) di dalam dunia hukum berarti pendukung hak dan kewajiban yang juga disebut subjek hukum. Meskipun setiap subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum, namun perbuatan tersebut harus didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum. Yang dimaksud dengan orang yang cakap secara hukum, yaitu:

- 1) Orang dewasa
- 2) Sehat akal pikirannya (tidak berada di bawah pengampunan)
- 3) Tidak dilarang undang-undang.

c. Suatu hal tertentu

Yang dimaksud dengan suatu hal tertentu, yaitu terkait dengan objek perjanjian (Pasal 1332 s/d) 1334 KUH Perdata). Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam pasal tersebut, antara lain:

- 1) Objek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung.
- 2) Objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian).

Untuk menentukan barang yang menjadi objek perjanjian, dapat dipergunakan berbagai cara seperti: menghitung, menimbang, mengukur, atau menakar. Sementara untuk menentukan nilai suatu jasa, harus ditentukan oleh apa yang harus dilakukan oleh salah satu pihak.<sup>28</sup>

d. Suatu sebab yang halal

Sebab yang dimaksud adalah isi perjanjian itu sendiri atau tujuan daripada pihak yang mengadakan perjanjian (Pasal 1337 KUH Perdata). Halal berarti tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan**

### **1. Pengertian Hak Tanggungan**

Pengertian hak tanggungan sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 UUHT yaitu Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960

---

<sup>28</sup> *Ibid*

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Adrian Sutedi membedakan jaminan menjadi dua yaitu jaminan yang lahir dari undang-undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang lahir karena perjanjian.<sup>29</sup>

Jaminan umum adalah jaminan yang adanya telah ditentukan Undang-Undang, Contohnya adalah pada Pasal 1311 KUHPerdata, Pasal 1232 KUHPerdata, dan Pasal 1311 KUHPerdata yang menyatakan bahwa kekayaan Debitur, baik berupa benda bergerak dan tidak bergerak, yang telah ada dan yang akan datang dikemudian hari walaupun tidak diserahkan sebagai jaminan, maka akan secara hukum menjadi jaminan seluruh utang Debitur. Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian terlebih dahulu, yaitu perjanjian yang ada antara Debitur dengan pihak perbankan atau pihak ketiga yang menanggung utang Debitur.<sup>30</sup>

Jaminan khusus terdiri dari jaminan yang bersifat perseorangan dan jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat yang melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan, sedangkan jaminan perseorangan

---

<sup>29</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 21

<sup>30</sup> *Ibid*

bersifat tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu tetapi hanya terbatas pada harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan yang bersangkutan.<sup>31</sup>

Menurut sifatnya perjanjian dibagi dua yaitu pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok adalah perjanjian utama yang dilakukan oleh Debitur dengan lembaga perbankan maupun lembaga keuangan non bank yang diperuntukkan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga keuangan. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok. Sedangkan perjanjian *accessoir* adalah perjanjian tambahan yang dibuat disamping perjanjian pokok yang bertujuan untuk memberikan kekuatan tambahan bagi perjanjian pokoknya. Perjanjian *accessoir* bersifat melekat dengan perjanjian pokoknya sehingga apabila perjanjian pokoknya telah usai maka secara otomatis perjanjian *accessoir* juga telah berakhir, begitu juga apabila perjanjian pokoknya berpindah maka perjanjian *accessoir*-nya ikut pula berpindah. Contoh dari perjanjian *accessoir* adalah perjanjian pembebanan jaminan seperti perjanjian gadai, hak tanggungan, fidusia.

## 2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, yaitu menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai

---

<sup>31</sup> Salim, HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), Hlm. 7

kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.” Pada Pasal 9 UUHT menyebutkan bahwa: “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.” Sehingga dapat disimpulkan bahwa subjek hak tanggungan merupakan pemberi dan pemegang hak tanggungan yaitu para pihak yang mempunyai kepentingan berkaitan dengan perjanjian utang piutang yang dijamin pelunasanya.

Objek hak tanggungan terdapat pada Pasal 4 ayat (1) UUHT yaitu hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara. Hak-hak tersebut menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Selain hak-hak atas tanah tersebut dalam Pasal 4 ayat (2) yang dapat juga dibebani hak tanggungan juga berikut hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

Pasal 4 ayat 4 UUHT menyatakan bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dinyatakan secara tegas dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang dan peringkatnya masing-masing hak tanggungan tersebut ditentukan sesuai dengan tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Dalam hal apabila didaftarkan dengan tanggal yang sama maka melihat pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan, dan apabila suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan sehingga terdapat pemegang hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan peringkat seterusnya.<sup>32</sup>

### 3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Tahap pembebanan Hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak Tanggungan. Menurut Pasal 10 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian-perjanjian piutang. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua tahap, yaitu sebagai berikut:<sup>33</sup>

#### a. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan

Menurut pasal 10 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan,

*“pemberian hak tanggungan dilakukan dengan Akta Pemberian*

<sup>32</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, 2010), hlm. 28

<sup>33</sup> Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*, (Baandung: MandarMaju, 1997), hlm. 54

*Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku*". Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, "*pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan*". Pasal 13 ayat (2) menyatakan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk didalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> *Ibid*

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan sertamenyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Menurut ketentuan pasal 14 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan. Hal ini berarti sertipikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertipikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.<sup>35</sup>

#### 4. Eksekusi Hak Tanggungan

Pengertian lebih lanjut mengenai eksekusi menurut beberapa ahli hukum, akan penulis kemukakan pada sub-sub selanjutnya. Namun untuk memberikan pemahaman tentang pengertian eksekusi ini penulis mengambil pendapat Subekti dan Salim yang memberikan pengertian eksekusi sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Objek dari eksekusi adalah salinan

---

<sup>35</sup> Boedi Harsono dan Sudarianto, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, (Bandung: Makalah Seminar Nasional, 1996), hlm. 17

putusan dan *grosse* akta (salinan pertama dari akta otentik). *Grosse* akta dapat disamakan kekuatannya dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Sudikno Mertokusumo juga mengartikan eksekusi sebagai pelaksanaan putusan. Menurut beliau terdapat beberapa jenis pelaksanaan putusan (eksekusi) yaitu sebagai berikut:<sup>36</sup>

- a. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 196 HIR (Pasal 208 RBg);
- b. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Hal ini diatur dalam Pasal 225 HIR (pasal 259 RBg). Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Akan tetapi pihak yang dimenangkan dapat meminta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.
- c. Eksekusi riil. Eksekusi riil merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung. Jadi eksekusi riil itu adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. Dengan eksekusi riil makayang berhaklah yang menerima prestasi. Prestasi yang terhutang seperti yang telah kita

---

<sup>36</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1998), hlm.240

ketahui misalnya pembayaran sejumlah uang, melakukan suatu perbuatan tertentu, tidak berbuat, menyerahkan benda. Dengan demikian maka eksekusi mengenai ganti rugi dan uang paksa bukan merupakan eksekusi riil. Eksekusi riil ini tidak diatur dalam HIR tetapi diatur dalam 1033 RV. Yang dimaksudkan dengan eksekusi riil oleh pasal 1033 RV adalah pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosonganbenda tetap tidak mau memenuhi surat perintah hakim, maka hakimakan memerintahkan dengan surat kepada jurusita supaya dengan bantuan alat kekuasaan Negara, agar barang tetap itu dikosong kanoleh orang yang dihukum beserta keluarganya. HIR hanya mengenal eksekusi riil dalam penjualan lelang sebagaimana diatur dalam pasal 200 ayat 11 HIR, Pasal 218 ayat 2 RBg.

d. Eksekusi Langsung. Disamping ketiga jenis eksekusi diatas, masih dikenal apa yang dinamakan “*parate executie*” atau eksekusi langsung. *Parate executie* terjadi apabila seorang kreditur menjual barang-barang tertentu milik debitur tanpa mempunyai titel eksekutorial (Pasal 1155, 1175 ayat 2 KUHPerdara).

Eksekusi Hak Tanggungan sendiri diatur dalam Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 20 Ayat (1)

“*Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

- a. *Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya”*

Pasal 20 Ayat (2)

*“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”*

Pasal 20 Ayat (3):

*“Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanyadapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkankansedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”.*

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu:

- a. Pemegang Hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.
- b. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Irah-irah (kepala putusan) yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan memuat kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dimaksudkan untuk menegaskannya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur 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 Hukum Acara perdata, atau
- c. Eksekusi dibawah tangan, yaitu penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi hak Tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

## C. Tinjauan Umum Tentang Lelang

### 1. Pengertian Lelang

Sertifikat 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 di depan umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam 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.

Dasar hukum pelaksanaan lelang dilihat dari sejarah hukumnya diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) *staatsblad* 1908 (Stb.1908)

nomor 189 yang kemudian dirubah dengan Stb.1940 nomor 56 yang merujuk pada Pasal 200 ayat (1) HIR. (Harahap, 1991:114). Pasal 200 ayat (1) HIR berisi ketentuan:

Penjualan barang yang disita dilakukan dengan bantuan kantor lelang, atau menurut keadaan yang akan dipertimbangkan Ketua, oleh orang yang melaksanakan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk oleh Ketua untuk itu dan berdiam di tempat di mana penjualan itu harus dilakukan atau didekat tempat itu.

Sehingga dalam menjalankan lelang tidak hanya mendasarkan kepada Pasal 200 ayat 1 (HIR) saja namun terdapat peraturan yang mengatur secara spesifik lelang sebagaimana dalam Stb 1908 dan Stb 1949.

Di samping dasar hukum yang merupakan hukum yang bersifat khusus Lelang tersebut ternyata mempunyai tugas atau peran tersendiri dalam sistem hukum nasional, terbukti dengan adanya atau digunakannya cara pelelangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Secara khusus ketentuan Bab V Pasal 20 UUHT mengatur tentang eksekusi Hak Tanggungan.

Eksekusi dalam bahasa Belanda disebut *Executie* atau *Uitvoering*, dalam kamus hukum diartikan sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan. Eksekusi adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan hukum,

memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan.<sup>37</sup> Eksekusi adalah pelaksanaan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap, sedangkan obyek eksekusi adalah *grose* akte karena memuat titel Eksekutorial.

Lebih lanjut dikemukakannya bahwa Pengertian Eksekusi atau melaksanakan putusan tersebut secara sukarela, sehingga putusan itu harus dipaksakan padanya dengan bantuan kekuatan hukum. Dengan kekuatan hukum ini dimaksudkan pada polisi, kalau perlu polisi militer<sup>38</sup> Eksekusi adalah sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Oleh karena itu, Eksekusi tiada lain daripada tindakan yang berkesinambungan dari seluruh proses hukum acara perdata. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR/Rbg.<sup>39</sup>

Pengertian Eksekusi adalah sebagai pelaksanaan putusan, dan terdapat beberapa pelaksanaan jenis putusan yaitu eksekusi langsung dikenal dengan nama "*Parate Executie*" atau eksekusi langsung.<sup>40</sup> Pengertian Lelang Eksekusi dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan

---

<sup>37</sup> Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Bandung: Bina Cipta,1989). hlm. 128.

<sup>38</sup> *Ibid*

<sup>39</sup> Yahya Harahap, 1991, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Gramedia, 1991). hlm. 1

<sup>40</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1998), hlm.240

Nomor 93/PMK.06/2010, adalah lelang untuk melaksanakan Putusan atau Penetapan Pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai Tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi hak Tanggungan. Ketentuan tentang lelang eksekusi hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 20 UUHT merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

Praktiknya pada Lelang eksekusi tidak jarang terjadi benturan pemahaman oleh hakim. Hakim yang berani meletakkan sita eksekusi atas Hak Tanggungan yang dipegang oleh sebuah bank negara, bahkan didaftarkan dan sita eksekusi atas barang yang sudah diletakkan sita oleh PUPN (Pejabat Urusan Piutang Negara). PUPN dan kantor lelang juga kurang paham dengan asas-asas yang berlaku pada penyitaan, maka *Executoriale Verkoop* atas barang Hak Tanggungan tersebut dihentikan,

karena takut berbenturan dengan tindakan penyitaan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri.<sup>41</sup>

Peraturan lelang secara resmi masuk di dalam perundang-undangan di Indonesia sejak tahun 1908. Peraturan lelang yang pertama kali dipergunakan adalah *Vendu Reglement* berarti Peraturan lelang. *Vendu Reglement* (Peraturan lelang stb Tahun 1908 Nomor 189) yang saat ini masih berlaku berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945. Lembaga lelang diadakan bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat melakukan penjualan secara lelang. Di dalam penegakan hukum juga diperlukan lembaga lelang dalam menyelesaikan sengketa di Pengadilan.

Lelang yang diatur dalam *Vendu Reglement* Stb 1908 Nomor 189 merupakan warisan kolonial yang sampai saat ini masih berlaku. Perubahan telah terjadi dalam peraturan lelang khususnya mengenai peraturan pelaksana lelang. Meskipun sudah ada perubahan dalam peraturan lelang dasar pelaksanaan lelang masih mengacu kepada *Vendu Reglement*.

Lelang pada dasarnya merupakan salah satu cara untuk melakukan jual beli. Menurut ketentuan Pasal 1457 BW yaitu, jual beli adalah persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Lelang pada prinsipnya mengandung unsur-unsur yang tercantum di dalam

---

<sup>41</sup> Yahya Harahap, *Loc.cit*

pengertian jual beli. Jual beli memberikan syarat adanya subyek hukum berupa penjual dan pembeli. Syarat tersebut juga terdapat dalam proses lelang.

Pengertian lelang menurut Vendu Reglement Stb Tahun 1908 Nomor 189 yang diubah dengan Stb 1940 Nomor 56 adalah;

*“Penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan benda-benda yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”*.

Pengertian lelang menurut pendapat polderman penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian menguntungkan si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Menurut Purnama Tioria Sianturi mengutip pendapat Tim Penyusun Rancangan Undang –Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum- Sekretaria tJenderal Departemen Keuangan, lelang adalah cara penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran secara kompetisi yang didahului dengan pengumuman lelang atau upaya mengumpulkan peminat.

## 2. Asas-asas Dalam Lelang

Menurut FC Ngadijarno dalam Peraturan Perundang-undangan di bidanglelang dapat ditemukan adanya asas lelang yaitu:

- a. Asas Keterbukaan asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara (vide Penjelasan Pasal 3 angka 4 UU No. 28 Tahun 1999). Asas ini dipenuhi oleh ketentuan dalam peraturan perundang-undangan lelang yang menentukan bahwa setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Pengumuman lelang berperan sebagai sumber bagi masyarakat untuk mendapatkan informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang pelaksanaan lelang.
- b. Asas Keadilan Mengenai tujuan hukum pada umumnya, Aristoteles yang telah terkenal dalam bukunya yang berjudul Rhetorica, menganggap bahwa hukum bertugas membuat adanya keadilan. Tujuan Undang-Undang Lelang adalah membuat adanya keadilan dalam pelaksanaan lelang. Dalam proses pelaksanaan lelang harus memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan dan diberlakukan sama kepada masyarakat pengguna jasa lelang. Asas ini menghendaki para pihak memenuhi dan melaksanakan isi lelang yang tercantum dalam Risalah Lelang, yang

mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi secara adil dari para pihak dan memikul kewajiban untuk melaksanakan isi Risalah Lelang itu dengan itikad baik (*goodfaith*). *Black's Law Dictionary* memberikan pengertian itikad baik adalah “*in or with good faith; honestly, openly, and sincerely; without deceit or fraud. Truly; actually; without simulation or pretense*”. Bukan hanya ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Risalah Lelang yang wajib ditaati oleh para pihak, melainkan juga itikad baik sebagai ketentuan-ketentuan yang tidak tertulis, yaitu kepatutan, kejujuran, tanpa tipu muslihat, dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan bagi pihak-pihak lain.

- c. Asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara. Dalam setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik peralihan hak (*actavan transport*) atas barang sekaligus sebagai alas hak penyerahan barang. Tanpa Risalah Lelang, pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang tidak sah (*invalid*). Pelaksanaan lelang yang demikian tidak memberi kepastian hukum tentang hal-hal yang terjadi, karena apa yang terjadi tidak tercatat secara jelas sehingga dapat menimbulkan ketidak pastian. Oleh karena itu, Risalah Lelang sebagai figur hukum yang mengandung

kepastian hukum harus diaktualisasikan dengan tegas dalam undang-undang yang mengatur tentang lelang.

- d. Asas efisiensi dalam lelang akan memberikan jaminan pelayanan penjualan dengan cepat dan mudah karena dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan, pengesahan sebagai Pembeli dilakukan pada saat itu juga, dan penyelesaian pembayaran dilakukan secara tunai serta biaya yang relatif murah. Asas efisiensi ini juga akan menjamin pelaksanaan lelang menjadi media terbaik dalam proses jual beli sebab potensi harga terbaik akan lebih mudah dicapai dikarenakan secara teknis dan psikologis suasana kompetitif tercipta dengan sendirinya. Dengan demikian akan terbentuk iklim pelaksanaan lelang yang adil, kondusif, dan berdaya saing.
- e. Asas akuntabilitas adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, asas ini menghendaki agar lelang yang dilaksanakan dapat dipertanggungjawabkan oleh Pejabat Lelang, Penjual dan Pembeli kepada semua pihak yang berkepentingan dan masyarakat. Pertanggung jawaban Pejabat Lelang, administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang. Pertanggungjawaban Penjual dalam rangka penghapusan,

pelaksanaan eksekusi, atau kepentingan lainnya. Pertanggungjawaban Pembeli: kewajiban dalam pelunasan pembayaran harga pokok lelang, pembayaran Bea Lelang, dan pembayaran pajak-pajak yang dikenakan atas pelaksanaan lelang.

### 3. Jenis Lelang

Menurut PMK nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Pelaksanaan lelang, jenis lelang berbeda satu sama lain sesuai dengan kategorinya, namun secara garis besar, dapat di kelompokkan sebagai berikut:

#### a. Lelang Eksekusi

Menurut M. Yahya H, Merupakan tindakan hukum yang di lakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, merupakan aturan tata cara suatu proses pemeriksaan berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata.

#### b. Lelang Non Eksekusi Wajib

Merupakan lelang barang inventaris instansi pemerintahpusat/daerah dalam rangka penghapusan barang milik/dikuasainegara 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 yang pengadaannya bersumber dari dana yang berasal dari APBN, APBD, serta sumber-sumber lainnya atau barang

yang nyata-nyata dimilikinegara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku

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 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 Pemerintah Nomor 12 tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (Persero) mengatur, bagi persero tidak berlaku Instruksi Presiden Nomor 1970 tentang Penjualandan/atau Pemindahtanganan Barang-barang yang dimiliki/dikuasai negara, yang harus melalui Kantor Lelang. Dalam penjelasan Pasal 37 dinyatakan guna memberikan keleluasaan 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.

d. Lelang Online

Lelang secara online dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui Aplikasi Lelang Email (ALE). ALE dapat dibuka pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>.

Persamaan mendasar dari tiap-tiap jenis lelang tersebut terletak pada pihak yang terlibat di dalamnya serta prosedur pelaksanaan lelang tersebut. Dalam semua jenis lelang harus ada Penjual/ Pemilik barang, peserta lelang, dan Pejabat Lelang, tapi pengecualian untuk Pejabat Lelang yaitu bahwa dalam Lelang Eksekusi dan Lelang Non Eksekusi Wajib yang berwenang adalah Pejabat Lelang Kelas I, dan untuk Lelang Non Eksekusi Sukarela yang berwenang adalah Pejabat Lelang Kelas II. Sedangkan untuk perbedaannya terletak pada objek lelang dan syarat dari masing-masing jenis lelang tersebut.

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan demi mewujudkan perlindungan hukum

Hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. 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.

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 di atas maupun di bawah permukaan tanah sepanjang benda-benda lain tersebut mempunyai kaitan dengan dan merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, Pembebanan hak tanggungan dimaksud sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, Hak tanggungan memberikan kedudukan istimewa, yang diutamakan, atau hak mendahului kepada pemegang hak tanggungan dalam mengambil pelunasan utang tertentu yang bersangkutan.

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 utang tertentu, sehingga hak tanggungan merupakan hak jaminan khusus.

#### **1. Pembatalan Lelang Sesudah Eksekusi Hak Tanggungan**

Pembatalan lelang hanya diatur dalam Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan 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 tidak ada 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 KUHPerdara, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan, sebagai berikut dan penjelasannya:

- a. Kesepakatan ialah sepakatnya pihak yang mengikatkan diri artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri.
- b. Kecakapan adalah cakap menurut hukum untuk membuat suatu perjanjian.
- c. Suatu hal adalah harus jelas hal yang diperjanjikan.

- d. Sebab yang halal adalah sebuah perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral, dan kesusilaan atau suatu sebab yang tidak dilarang.

Syarat perjanjian yang menyangkut kesepakatan dan kecakapan disebut syarat subjektif, sedangkan yang berkenaan dengan hal tertentu dan sebab yang halal disebut syarat objektif. Pembatalan perjanjian yang menyangkut karena syarat subjektif, harus diajukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, bila diajukan mungkin saja disangkal oleh pihak lawannya, untuk itu diperlukan pembuktian. Pembatalan perjanjian yang menyangkut karena syarat objektif, maka perjanjian itu batal demi hukum karenanya (*null and void*). Dalam hal ini secara hukum sejak semula tidak ada suatu perjanjian diantara mereka. Konsekuensi dari batal demi hukum ini tidak dapatlah pihak yang satu menuntut pihak yang lain di depan hakim, karena jabatannya wajib menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata selama perjanjian hak tanggungan maupun perjanjian pokok hak tanggungan yang mengandung cacat subjektif dapat dibatalkan. Dan jika memiliki cacat pada syarat obyektif (hal tertentu dan causa yang halal), maka secara tegas dinyatakan sebagai batal demi hukum. Berdasarkan hal tersebut pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat subjektif ataupun syarat objektif.

Lelang dikenal sebagai suatu perjanjian jual beli. Berdasarkan Pasal 1471 KUH Perdata 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. Berdasarkan hal tersebut lelang eksekusi hak tanggungan dapat batal jika termasuk salah satu perbuatan yang diatur Pasal 1471 KUH Perdata.

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

- a. Perbuatan yang berhubungan dengan kepemilikan debitor 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 pengikatan/ perjanjian yang cacat/ tidak sah, hak tanggungan.

- c. Perbuatan yang berhubungan dengan tindakan pengadilan negeri/PUPN sebagai kuasa undang-undang dalam melakukan eksekusi hak kreditor.
- d. Perbuatan-perbuatan lainnya seperti cessie, 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 debitor, atau sebagai milik pihak ketiga, sehingga kepemilikan pembeli lelang berakhir. Demi mewujudkan perlindungan hukum lelang sesudah eksekusi hak tanggungan dapat batal karena lelang merupakan suatu perjanjian jual beli sehingga harus memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata dan tidak suatu perbuatan yang termaksud dalam Pasal 1471 KUH Perdata.

Akibat pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan tanggungan menurut syarat sahnya perjanjian adalah kembali keadaan seperti sebelum dijual melalui lelang eksekusi hak tanggungan sehingga berdasarkan hal maka dapat disimpulkan uang pemenang lelang atau pembeli kembali dan hak atas tanah kembali keadaannya sebelum lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan.

Berdasarkan akibat hukum pembatalan lelang menurut Pasal 1471 KUH Perdata 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 tanah. Bentuk persetujuan pemilik hak atas tanah dalam menjual jaminan hak atas tanah melalui adalah akta hak tanggungan.

Lelang eksekusi hak tanggungan juga merupakan suatu jual beli melalui lelang atas eksekusi tanah yang dijaminan melalui suatu perjanjian yang memberikan hak parate eksekusi. Terdapat ketentuan khusus mengenai jual-beli tanah menurut undang-undang pokok agraria. Menurut Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), menyebutkan bahwa “yang dapat mempunyai hak milik atastanah hanya warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah” dan

Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan “jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesia atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Menurut Pasal 21 ayat (3) tanah jatuh kepada negara dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut. Berdasarkan ketentuan khusus pokok agraria bahwa jual beli hak atas tanah yang menimbulkan hak milik atas tanah pada warga negara asing tersebut batal karena hukum yang memberikan akibat hukum yang berbeda dimana dalam KUH Perdata apabila suatu jual beli tersebut batal karena berakibat jual-beli tersebut seolah-olah tidak pernah ada

sehingga berakibat kembalinya uang yang dibebani dalam jual-beli tanah akan tetapi menurut undang-undang pokok agraria uang atas jual-beli tersebut tidak dapat dituntut kembali namun warga negara asing mempunyai hak dapat mengalihkan hak milik atas tanah tersebut termasuk menjualnya ke warga negara Indonesia.

Berdasarkan Pasal 21 juncto Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria dapat diketahui bahwa pembatalan setelah lelang eksekusi hak tanggungan apabila diakibatkan karena hak milik atas tanah dibeli warga negara asing atau perkawinan campuran demi mewujudkan perlindungan hukum terhadap pihak yang menjual tetap yaitu mendapatkan berhak atas pembayaran dibebankan terhadap hak milik atas tanah yang dijual melalui lelang yang dimana seharusnya menurut KUH Perdata pembatalan suatu jual beli yang batal mengakibatkan kembali kepada kondisi semula dan pembeli lelang warga negara asing atau perkawinan campuran tersebut diberi waktu satu tahun untuk menjualnya kembali agar tanahnya tidak diambil oleh negara.

**B. Akibat hukum terhadap objek jaminan hak tanggungan apabila eksekusi hak tanggungan tersebut dibatalkan**

Dalam lelang eksekusi, kebanyakan barang yang dilelang tanpa kesukarelaan dari pemilik barang dan seringkali banyak pihak yang berkepentingan terhadap barang tersebut tidak menginginkan lelang. Apabila yang dilelang itu adalah tanah/tanah dan rumah yang sedang ditempati/dikuasai oleh tersita/lelang, maka dengan menunjuk kepada ketentuan yang terdapat

dalam Pasal 200 ayat (10) dan ayat (11) HIR atau Pasal 218 Rbg, apabila terlelang tidak bersedia untuk menyerahkan tanah/tanah dan rumah itu secara kosong, maka terlelang, beserta keluarganya, akan dikeluarkan dengan paksa, apabila perlu, dengan bantuan yang berwajib, dari tanah/tanah dan rumah tersebut berdasarkan permohonan yang diajukan oleh pemenang lelang. Bila lelang dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum yang dinyatakan dalam putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka hak pembeli lelang menjadi berakhir dan upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli/pemenang lelang adalah menuntut ganti rugi terhadap penjual.

Dalam isi gugatan Penggugat biasanya menuntut bahwa Tergugat atau Pihak Penjual telah melakukan perbuatan melanggar hukum. Perbuatan Melanggar Hukum menimbulkan perikatan antara si pembuat kesalahan selaku Tergugat dengan si pihak yang dirugikan selaku Penggugat, sehingga menimbulkan hak-hak dan kewajiban sebagai akibat hukumnya, sebagai dampak dari putusan pengadilan menyatakan lelang tidak sah dan batal demi hukum.

Adapun akibat hukum yang ditimbulkan dari hasil putusan pengadilan yang membatalkan lelang tersebut adalah sebagai berikut:

1. Akibat hukum terhadap 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.

Jika Penggugat adalah pihak ketiga seperti istri, ahli waris atau pihak ketiga lainnya yang terbukti pemilik objek lelang, dengan putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka barang kembali pada kepemilikan pihak ketiga tersebut, sedangkan status pengikatan atas barang jaminan menjadi tidak sah. Jika penggugat adalah termohon eksekusi, maka barang kembali kepada kepemilikan Termohon Eksekusi.

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. Hukum dalam hal ini

peraturan perundang-undangan tidak mengatur hasil lelang yang dibayar sebagai akibat pembatalan lelang apakah menyangkut pokok, bunga dan biaya. Demikian juga hukum tidak mengatur jangka waktu pengembalian. KUHPerdara hanya mengatur akibat hukum pembatalan perjanjian menerbitkan kewajiban ganti kerugian jika pembatalan perjanjian karena perbuatan melawan hukum.

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 pemenuhan perjanjian kredit atau kewajiban-kewajiban terekskusi 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.

Sedangkan jika lelang berdasarkan hubungan Pemohon Eksekusi dengan Termohon Eksekusi, maka pembatalan lelang berakibat objek lelang kembali ke status barang jaminan umum berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdara. Dengan demikian putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, tidak menghilangkan hak-hak Penjual atau pihak yang

diwakilinya selaku kuasa undang-undang untuk memperoleh pelunasan hutang-hutang debitur, hanya penundaan untuk memperoleh pemenuhan perjanjian kredit dari pihak debitur atau memenuhi perjanjian dari pihak termohon eksekusi. 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.

Pada wawancara di Pengadilan Negeri Demak yang menyatakan bahwa Akibat Hukum dari pelaksanaan putusan pengadilan yang membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi tersebut yaitu:

- a. Objek sengketa akan kembali ke posisinya semula sebelum dilaksanakan lelang tersebut yaitu menjadi jaminan dari debitor terhadap kreditor, demikian hak dari pemenang lelang atas objek sengketa pun berakhir meskipun objek sengketa telah dilakukan penyerahan, baik penyerahan secara fisik/nyata melalui pengosongan, maupun penyerahan yuridis melalui balik nama di Kantor Pertanahan;
- b. Bank kreditor tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit atau kewajiban-kewajiban tereksekusi lelang atas barang objek lelang, barang kembali ke dalam status barang jaminan juga terjadi penundaan untuk memperoleh pemenuhan perjanjian kredit dari pihak debitor;
- c. Terhadap pembeli lelang, implikasinya berupa hak pembeli lelang tidak dilindungi oleh hukum yaitu berupa hak-hak yang melekat atas objek lelang yang dibelinya tidak dapat dinikmati.

Seperti diketahui kasus Mbah Tun menjadi korban penipuan oleh Musthofa. Awalnya, Musthofa meminjam sertifikat tanah milik Mbah Tun dengan alasan untuk mendapat bantuan pakan ternak. Lantas beberapa hari kemudian setelah sertifikat berhasil didapatnya, Musthofa bersama dua orang mendatangi Mbah Tun lagi dan meminta cap jempol. untuk mendapat bantuan pakan ternak. Lantas beberapa hari kemudian setelah sertifikat berhasil didapatnya, Musthofa bersama dua orang mendatangi Mbah Tun lagi dan meminta cap jempol.

Tanpa Mbah Tun ketahui, cap jempol tersebut ternyata untuk keperluan berkas proses jual beli tanah dari Mbah Tun ke Musthofa. Mbah Tun yang buta huruf tidak mengetahui isi berkas tersebut akhirnya dengan mudah ditipu Musthofa. Setelah sertifikat tanah beralih nama menjadi Musthofa, Musthofa lalu menjadikan sertifikat tersebut sebagai agunan di Bank Danamon. Karena tidak ada tindak lanjut dari Musthofa, pihak bank melelang sertifikat tersebut dan Deddy Setyawan Haryanto menjadi pemenangnya.

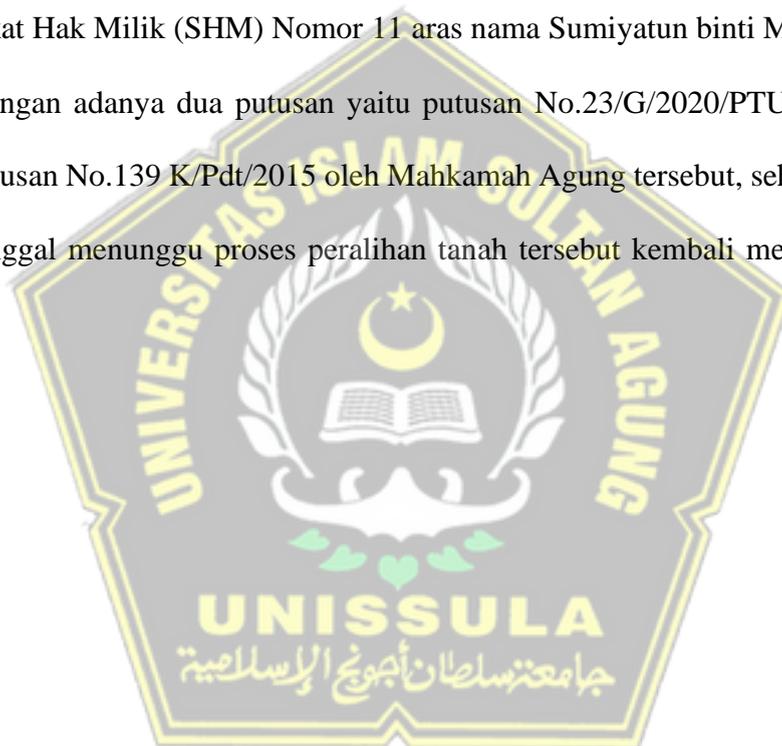
Mbah Tun yang tidak terima dengan penipuan tersebut akhirnya menempuh jalur hukum untuk memperjuangkan tanahnya. Ia mengajukan gugatan di PTUN. Dalam sidang di PTUN tersebut, gugatan Mbah Tun terkait pembatalan sertifikat atas nama Deddy Setyawan Haryanto dikabulkan majelis hakim.

Pada putusan No.23/G/2020/PTUN. Majelis hakim menyatakan tidak sah peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 11 terancam Deddy Setyawan Haryanto; memerintahkan kepada tergugat dalam hal ini BPN Demak untuk mengembamikan kedudukan Sertifikat Hak Milik Nomor 11 dari Dedy Setyawan kepada Sumiatan

(Mbah Tun); mewajibkan kepada tergugat dalam hal ini BPN Demak mencoret peralihan SHM atas nama Deddy Setyawan Haryanto.

Selain itu juga, pada 2015 putusan Kasasi MA yaitu No.139 K/Pdt/2015. menyatakan membatalkan akta jual beli yang menjadi dasar peralihan hak milik dari penggugat kepada tergugat karena secara hukum terjadi perbuatan melawan hukum. Juga menyatakan secara hukum bahwa penggugat adalah pemilik sah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 11 aras nama Sumiyatun binti Maksun.

Dengan adanya dua putusan yaitu putusan No.23/G/2020/PTUN oleh PTUN dan putusan No.139 K/Pdt/2015 oleh Mahkamah Agung tersebut, seharusnya Mbah Tun tinggal menunggu proses peralihan tanah tersebut kembali menjadi miliknya lagi



## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

1. Pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan demi mewujudkan perlindungan hukum

Pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan demi mewujudkan perlindungan hukum dapat dibatalkan apabila tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Batalnya lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan peraturan perundang-undangan, yaitu lelang eksekusi hak tanggungan didasari suatu perjanjian kredit sehingga harus memenuhi syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata apabila tidak memenuhi syarat sah maka lelang eksekusi hak tanggungan yang dibatalkan sehingga kembali kepada kondisi semula, antara lain sebagai barang jaminan, atau sebagai milik debitor, atau sebagai milik pihak ketiga, sehingga kepemilikan pembeli lelang berakhir. Pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan apabila akibat dari suatu perbuatan menjual barang orang lain maka si pembeli lelang dapat menuntut ganti rugi berdasarkan Pasal 1471 KUH Perdata. Pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan yang batal karena hukum akibat pembeli lelang warga negara asing atau pencampuran perkawinan berdasarkan Pasal 21 juncto Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria untuk mewujudkan perlindungan hukum

terhadap pihak yang menjual tetap mendapatkan pembayaran dan pembeli lelang diberi waktu satu tahun untuk menjualnya kembali.

2. Akibat hukum terhadap objek jaminan hak tanggungan apabila eksekusi hak tanggungan tersebut dibatalkan

Akibat hukum terhadap objek jaminan hak tanggungan dari pembatalan pelaksanaan lelang eksekusi berdampak luas terutama pada akibat hukum yang ditimbulkannya baik itu terhadap objek sengketa lelang yang posisinya kembali kepada keadaan semula sebelum dilaksanakannya pelelangan tersebut, begitupun dengan hak pemenang lelang atas objek jaminan tersebut menjadi berakhir.

## **B. Saran**

1. Agar demi mewujudkan perlindungan hukum pembatalan sebelum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tidak hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, akan tetapi dapat juga berdasarkan permohonan pemilik hak yang dieksekusi dengan ketentuan alasan yang cukup kuat untuk memungkinkan eksekusi lelang hak tanggungan dapat dibatalkan dikemudian hari apabila tetap dilanjutkan hal tersebut demi mewujudkan perlindungan hukum terhadap pencegahan kerugian yang timbul apabila dibatalkan setelah lelang eksekusi hak tanggungan.

2. Sebaiknya terkait dengan peraturan lelang sebaiknya adanya peraturan khusus yang dapat melindungi semua pihak baik itu pihak debitur, kreditur, maupun pemenang lelang karena saat ini tidak ada satu pun peraturan lelang yang dapat melindungi semua pihak yang terkait dalam proses pelelangan.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Abdul kadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika
- Hadadi Nawawi, 1993, *Metode Penelitian Bidang Sosial*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press
- Handri Rahardjo, 2013, *Panduan & Contoh Menyusun Surat Perjanjian & Kontrak Terbaik*, Jakarta: Buku Seru
- Herowati Poesoko, 2007, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Lexi J. Moleyong, 2005, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya
- M. Bahsan, 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Mulyadi, 1996, *Tuntutan Provisionil Dalam Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Djambatan
- R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa
- Racmad Usman, 2001, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama
- Rachmad Usman, 2016, *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika
- Salim, 2007, *Perancangan kontrak & Memorandum of Understanding*, Jakarta: SinarGrafika
- Salim, 2007, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press
- Sophar Maru Hutagalung, 2013, *Kontrak Bisnis di Asean, Pengaruh sistem hukum Common Law dan Civil Law*, Jakarta: Sinar Grafika
- Subekti, 1989, *Hukum Acara Perdata*, Bandung: Bina Cipta
- Sudikno Mertokusumo, 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty
- Sutan Remy Sjahdeini, 1996, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan dilingkungan PerBankan*. Bandung: PT Citra Aditya
- Sutardja Sudrajat, 1997, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*, Bandung: Mandar Maju

## **B. Peraturan Perundang – undangan**

Herziene Inlandsch Reglemen (HIR);  
Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg);  
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;  
Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah  
Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;  
Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010  
tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang  
Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016  
Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;  
Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang  
Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang

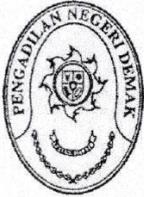
## **C. Internet**

Butew.com diakses 22 maret 2021 pukul 20:30



# LAMPIRAN





# PENGADILAN NEGERI DEMAK KLAS 1B

JALAN SULTAN TRENGGONO NOMOR 27 DEMAK

Telp. (0291) 685771, Fax. (0291) 685771,

Website: www.pn-demak.go.id email: pn-demak@mail.com.

DEMAK – JAWA TENGAH

## SURAT KETERANGAN

Nomor : W12.U23/ 400 /HK.01.12/ 3 /2021

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : **SAPDANI SASMITA, S.H., M.H.**  
N. I. P. : 19640225 199103 1 002.  
Pangkat/Golongan : Pembina (VI/a).  
J a b a t a n : Panitera Pengadilan Negeri Demak.

Menerangkan bahwa :

Nama : **Febru Achmad Wintang Narisworo**  
N. I. M. : 30301700353  
Akademi : Universitas Islam Sultan Agung (Unissula).

Keterangan : Bahwa pada tanggal 29 Juli 2021 telah melaksanakan Penelitian / riset di Pengadilan Negeri Demak, yang berjudul : "Tinjauan Hukum Tentang Perkara Gugatan Pembatalan Akta Lelang".

Demikian untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

**UNISSULA**

جامعة سلطان أبو جوح الإسلامية

Demak, 29 Juli 2021.

A.n Ketua Pengadilan Negeri Demak,  
Panitera,

**SAPDANI SASMITA, S.H., M.H.**  
NIP 19640225 199103 1 002.