

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.¹

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.²

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

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

² 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.³

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.⁴ 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

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

⁴ 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 dicantumkan⁵. Sebagai suatu institusi pasar, penjualan secara lelang mempunyai kelebihan atau keunggulan karena penjualan secara lelang bersifat built in control, objektif, kompetitif, dan autentik⁶. 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 *build 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

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

⁶ 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 nama⁷.

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

⁷ 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.⁸

2. Gugatan

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

⁸ 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.⁹

3. Akta

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

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.¹¹

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

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

¹⁰ Kamus Besar Bahasa Indonesia

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

pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.¹²

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.¹³

4. Sumber Data

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

¹³ 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.¹⁴ 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.¹⁵

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.

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

¹⁵ 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.