

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. 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. Pembangunan ekonomi juga menjadi salah satu tujuan utama dari setiap bangsa di dunia. Kegiatan pembangunan dibidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar karena merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan. Bagi masyarakat perorangan atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari pihak lain agar dapat mendukung kegiatan usahanya. Pada prakteknya penerima kredit atau yang disebut juga dengan Debitor mengajukan permohonan pinjaman kepada kreditor dengan meyertakan syarat-syarat yang dibutuhkan oleh kreditor. Jika menurut kreditor permohonan yang diajukan oleh debitur telah memenuhi persyaratan maka terjadilah kesepakatan pemberian kredit. Pemberian kredit yang didasarkan pada persetujuan dan kesepakatan kemudian dituangkan dalam suatu Perjanjian Kredit.¹

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, memberikan pengertian tentang Kredit yaitu Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan

¹ M.Bahsan, "*Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*", Raja Grafindo Persada, Surabaya, 2007, h. 73

pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pada Perjanjian Kredit terdiri dari dua perjanjian yaitu Perjanjian Pokok dan Perjanjian Tambahan (*assesoir*). Dalam hal ini Perjanjian Kredit merupakan perjanjian pokok yang dibuat antara pihak kreditor dengan debitor akan memuat ketentuan jumlah maksimal kredit, jangka waktu kredit, tujuan penggunaan kredit, suku bunga kredit, cara penarikan dana kredit, jadwal pelunasan kredit serta ketentuan-ketentuan lain yang tidak kalah pentingnya seperti ketentuan mengenai jaminan atas kredit.² Perjanjian Assesoir dari perjanjian kredit yaitu perjanjian pengikatan jaminan. Fungsi jaminan secara yuridis adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditor, yaitu kepastian akan pelunasan utang oleh debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau oleh penjamin debitor.³ Dalam kaitannya dengan pengamanan kredit, pemberian jaminan oleh debitor adalah sebagaimana termaksud dalam Pasal 1131 Burgelijk Wetboek Voor Indonesia (untuk selanjutnya disebut dengan BW) yang secara jelas menyebutkan bahwa segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan bagi semua perikatan perseorangan.

Jenis jaminan ditinjau dari objeknya dapat terbagi menjadi dua yaitu jaminan untuk benda bergerak dan jaminan untuk benda tidak bergerak. Jaminan benda-benda bergerak dapat diikat dengan lembaga jaminan Gadai sebagaimana

²*Ibid.*, h.73.

³ Djuhaendah Hasan, "*Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*", Nuansa Madani, Jakarta, 2011, h.178. Dalam Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, "*Buku Referensi Hukum Perbankan Hukum Jaminan*", Revka Petra Media, Surabaya, 2014, h. 18

diatur dalam *Burgerlijk Wetboek* (untuk selanjutnya disebut dengan BW) dan lembaga jaminan Fidusia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang nomor 42 tahun 1999 tentang Fidusia. Jaminan benda tidak bergerak berupa tanah atau bangunan dapat diikat dengan lembaga Jaminan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda benda Yang Berkaitan dengan Tanah.⁴ Pasal 1 Undang-Undang Fidusia memberikan batasan dan pengertian dari Fidusia yaitu Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda. Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 4 Tahun 1996 Tentang hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.⁵ Selain itu ada juga Jaminan Hipotik. Jaminan Hipotik diatur dalam Diatur dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUHPer serta Undang-Undang No. 17/2008 tentang Pelayaran. Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. Dalam hipotek yang menjadi objek adalah kapal dengan isi 20 m³. Eksekusi terhadap

⁴Trisadini Prasastinah Usanti Dan Leonora Bakarbesy, "*Buku Referensi Hukum Perbankan Hukum Jaminan*", Reyka Petra Media, Surabaya, 2014, h. 37

⁵Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, "*Jaminan Fidusia*", Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2001. h. 122.

hipotik dapat melihat pada ketentuan Pasal 1178 (2) KUHPerdara: Dalam hal debitur wanprestasi, maka kreditur selaku pemegang hipotik atas kapal berhak untuk melakukan penjualan secara lelang di muka umum atas kapal-kapal yang sudah dibebani dengan hipotik yang mana hasil penjualan kapal tersebut digunakan sebagai pelunasan kewajiban debitur kepada kreditur.

Selain itu ada Hak Tanggungan. Boedi Harsono, menyatakan bahwa Hak Tanggungan sebagai hak penguasaan atas tanah, yang berisikan 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 (wanprestasi) dan mengambil hasilnya baik seluruh atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya.⁶ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan Apabila debitur cedera 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 asset tersebut, jadi berdasarkan hal tersebut apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Dalam kehidupan sehari-hari untuk memenuhi kebutuhan hidupnya manusia melakukan berbagai upaya transaksi penukaran barang seperti barter, jual beli dan lain-lain. Salah satu cara penjualan barang adalah lelang. Dimana dalam

⁶Urip Santoso, "*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*", Kencana Prenamedia Group, Jakarta, 2014, h.412.

lelang didahului oleh upaya mengumpulkan peminat/peserta lelang kemudian proses pelaksanaan penjualan barang dengan cara penawaran atau pembentukan harga yang khusus, yaitu cara penawaran harga secara lisan atau tertulis yang bersifat kompetitif (semakin meningkat atau menurun) kemudian diumumkan dan dalam pelaksanaannya ada pejabat lelang serta ada risalah lelang sebagai bukti pemenang lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Juklak Lelang) menyebutkan dalam Pasal 1 angka 1 yaitu Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan / atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Di Indonesia, lelang secara resmi masuk dalam Peraturan Perundang-undangan sejak tahun 1908 yaitu dengan berlakunya *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang, *Staatsblad* 1908 Nomor 189) dan *Vendu Instructie* (Instruksi lelang, *Staatsblad* 1908 Nomor 190). Lelang digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual beli pada umumnya. Oleh karena itu lelang pengaturannya disendirikan dalam *Vendu Reglement* yang sifatnya *lex specialis*.

Konsep lelang berdasarkan Pasal 1 Peraturan Lelang/*Vendu reglement* Ordonansi 28 Pebruari 1908, Penjualan dimuka umum ialah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang semakin meningkat dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya

sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.⁷

Di awal perkembangannya lelang hanya dipergunakan untuk penjualan hasil-hasil karya seni dan barang lainnya dengan jumlah yang sangat terbatas. Lelang dipandang sebagai alternatif dalam penjualan barang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk menentukan harga yang wajar bagi suatu barang dan merupakan bagian dari sistem hukum perdata nasional, serta mempunyai sifat yang baik dan memiliki keunggulan dibandingkan dengan cara penjualan lainnya, seperti keterbukaan, bebas, dapat dipertanggungjawabkan, memberikan kepastian hukum, cepat dan efisien.

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.⁸

Lelang menurut Pasal 6 Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan yaitu Apabila debitor 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. Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus tentang asas lelang, namun apabila kita cermati klausula-klausula dalam Peraturan Perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya

⁷ Rochmat Soemitro, "*Peraturan dan Instruksi Lelang*", Eresco Bandung, 1987, h. 1.

⁸ Urip Santoso, *Op Cit.*, h.381

Asas-asas Lelang yaitu : Asas Keterbukaan, Asas Keadilan, Asas Kepastian Hukum, Asas Efisiensi dan Asas Akuntabilitas.

Lelang dibedakan antara lelang eksekusi dan lelang non eksekusi. Lelang eksekusi adalah penjualan barang yang bersifat paksa atau eksekusi suatu putusan Pengadilan Negeri yang menyangkut bidang pidana atau perdata maupun putusan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dalam kaitannya dengan pengurusan Piutang Negara, serta putusan dari Kantor Pelayanan Pajak dalam masalah perpajakan. Dalam hal ini penjualan lelang biasanya dilakukan atas barang-barang milik tergugat atau Debitur/Penanggung Hutang atau Wajib Pajak yang sebelumnya telah disita eksekusi. Tetapi juga karena perintah peraturan perundang-undangan. Singkatnya lelang eksekusi adalah lelang yang melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau yang dipersamakan dengan putusan/penetapan Pengadilan atau atas perintah peraturan perundang-undangan. Sedangkan Lelang non Eksekusi adalah lelang barang milik/dikuasai Negara yang tidak diwajibkan dijual secara lelang apabila dipindahtangankan atau lelang secara sukarela atas barang milik swasta. Lelang ini dilaksanakan bukan dalam rangka eksekusi/tidak bersifat paksa atas harta benda seseorang.

Dari jenis lelang tersebut, adakalanya dalam proses pelaksanaan lelang terjadi permasalahan, bahkan hingga ditetapkan dan diumumkan pemenang lelang serta sudah dibuat risalah lelang pun terjadi permasalahan hukum dimana penjualan lelang tersebut ternyata obyek lelangnya tidak jelas. Sepintas secara teoritis tidak terlalu sulit menerapkan aturan hukum yang ada didalam

pelaksanaannya secara riil, namun kenyataannya jika terjadi permasalahan hukum apa yang harus dilakukan dan bagaimana upaya penyelesaiannya tidaklah mudah.

Dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan berdasarkan putusan Pengadilan masih terdapat permasalahan yaitu pelaksanaan lelang tersebut dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang lain, yang mana menurut penulis hal itu menimbulkan ketidakpastian serta keadilan bagi para pihak khususnya bagi pihak pemenang lelang. Oleh karena itu perlu dibahas upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik barang yang telah dilelang apabila merasa dirugikan atas pelaksanaan Lelang Eksekusi putusan Pengadilan.

Penelitian yang dilakukan penulis berkaitan dengan kasus yang terjadi yaitu pembeli lelang telah melaksanakan eksekusi pengosongan mendapat gugatan perlawanan dari pihak yang merasa memiliki objek lelang tersebut secara sah yang kemudian terjadi perbenturan antar putusan Hakim yang satu dengan Putusan Hakim yang lain sehingga kemudian di tingkat kasasi Mahkamah Agung melakukan penemuan hukum untuk menyelesaikan masalah tersebut. Hal itu tertuang dalam Putusan No 45/Pdt.G/2005/PN.Mdn dan Putusan No. 44/VI/1982/PN. Mdn. Bahwa ke Putusan Nomor Nomor 1068/K/PDT/2008 yang menjelaskan jika pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tidak dapat dibatalkan. Dalam putusan Nomor 44/VI/1982/PN. Mdn seseorang yang bernama Saripin Tua Purba memenangkan perkara perdata mengenai sebuah 1 (satu) unit rumah yang berada di Jalan Panjaitan No. 153 A Medan padahal objek tersebut sudah dibeli oleh Hassan Chandra berdasarkan risalah lelang tanggal 14 Oktober 1982 No.

46/1982-1983 yang mana Hassan Chandra tersebut membeli objek tersebut melalui lelang yang dilaksanakan oleh Pengadilan karena objek tersebut digugat oleh seorang kreditor kemudian diletakan sita jaminan dan hingga berujung pada lelang yang kemudian dibeli oleh Hassan Chandra.

Pada tanggal 3 Februari 2005 telah dilakukan eksekusi pengosongan sebagai wujud dari telah dilaksanakannya lelang tersebut. Akan tetapi timbul masalah hukum karena adanya putusan Nomor 44/VI/1982/PN.Mdn yang mana objek tersebut justru dinyatakan milik orang lain yang bernama Saripin Tua Purba. Kemudian Saripin Tua Purba mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada ahli waris Hassan Chandra yang kemudian diregister nomor perkara Nomor 45/Pdt.G/2005/PN.Mdn. Masalah muncul kembali karena di tingkat pertama yang mana perkara tersebut dinyatakan nebis in idem kemudian di tingkat banding dinyatakan memenangkan Saripin Tua Purba. Penyebab dari adanya masalah tersebut karena belum adanya pengaturan mengenai hal tersebut. Sehingga terlihat adanya kekosongan hukum.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan dari Latar Belakang Masalah yang telah dijelaskan tersebut, kemudian dapat diambil beberapa pokok masalah yang dijadikan fokus pembahasan dalam penyusunan tesis ini yaitu:

1. Kepastian hukum lelang eksekusi Putusan Pengadilan terkait dengan adanya putusan Pengadilan yang lain yang isinya berbeda antara putusan Nomor 45/Pdt.G/2005/PN Mdn dengan Putusan Nomor 44/VI/1982/PN.Mdn?

2. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik barang yang telah dilelang yang merasa dirugikan atas pelaksanaan Lelang Eksekusi putusan Pengadilan?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian dalam rumusan masalah tersebut, maka penulis berharap dapat memberikan beberapa kontribusi pemikiran dan aplikasi terhadap masyarakat umum juga kepada pihak-pihak yang nantinya akan terlibat dalam lelang. Adapun tujuan penulisan ini bertujuan untuk menganalisis dan mengetahui kepastian hukum lelang eksekusi Putusan Pengadilan terkait dengan adanya putusan Pengadilan yang lain yang isinya berbeda antara satu dengan putusan yang lain serta menganalisis Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik barang yang telah dilelang yang merasa dirugikan atas pelaksanaan Lelang Eksekusi putusan Pengadilan.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Akademis

Hasil dari penelitian ini diharapkan berguna bagi pengembangan ilmu hukum tentang lelang ataupun ilmu-ilmu hukum lainnya yang berkaitan dengan lelang.

1.4.2. Manfaat Praktis

Selain itu, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi praktik hukum dan penegakan hukum mengenai penanganan kasus atau permasalahan-permasalahan hukum yang berkaitan dengan lelang.

1.5. Tinjauan Pustaka

1.5.1 Lelang

Istilah lelang berasal dari Belanda yaitu *Vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut *Auction*. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas mengatas) dipimpin oleh Pejabat Lelang. Sedangkan yang dimaksud melelangkan atau memperlelangkan adalah:

1. Menjual dengan jalan lelang
2. Memberikan barang untuk dijual dengan cara lelang.

Dalam Kamus Black Law Dictionary 9th Edition: auction: *'public sale at white goods are sold to the person making the highest bids or offers'*⁹ yang artinya penjualan di hadapan umum di mana barang-barang dijual kepada penawar tertinggi.

Pengertian lelang juga dapat dilihat dan dibaca di dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan lelang dan pandangan para ahli, sebagaimana dijelaskan pada pasal 1 *Vendu Reglement*, digunakan istilah penjualan di muka umum. Penjualan di muka umum adalah Pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga 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

⁹ BryanA. Garner, Black's Law Dictionary 9th edition, West Publishing, United States of America h. 149

menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup selain pengertian tersebut, Polderman berpendapat bahwa Penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk sipenjual dengan cara menghimpun para peminat.¹⁰ Polderman selanjutnya mengatakan, bahwa syarat utama lelang adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual. Dengan demikian syaratnya ada 3, yaitu:¹¹

- 1) Penjualan umum harus selengkap mungkin (*volledigheid*).
- 2) Ada kehendak untuk mengikat diri.
- 3) Bahwa pihak lainnya yang akan mengadakan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.

Pelelangan / penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat¹²

Roell berpendapat bahwa penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual suatu barang atau lebih baik secara pribadi maupun perantaraannya dengan member kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan, sampai kepada saat di mana kesempatan itu lenyap.¹³

¹⁰ Rochmat Soemitro, *Op.Cit* h 12;

¹¹ Hukum Notariat, “*Hukum Lelang*”
<http://notariatlaw.blogspot.co.id/2009/05/hukumlelang.html>, dikunjungi pada tanggal 1 Maret 2020.

¹² Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Edisi Kedua, Eresco Bandung, Bandung, 1987, h. 106

¹³ *Ibid*, h. 107

Definisi Roell tersebut difokuskan pada momentum terjadinya kesempatan. Kesempatan itu lenyap, bila sampai tercapainya persetujuan antara penjual/kuasanya dengan pembeli tentang harganya.

Sedangkan menurut M.T.G. Maulenberg seorang ahli lelang negeri belanda dari Departemen of Marketing and Market Research Agricultural University of Wageningen menyatakan *Auctions are an intermediary between buyers and sellers. Their main objective is price discovery*¹⁴. Sedangkan Mr. Wennek dari Balai Lelang Rippon Boswell and Company, Swiss mengatakan *An auction is a system of selling to this public, a number of individual items, one at a time, commencing at a set time on a set day. The auctioneer conducting the auction invites offers of prices for the item from the attenders.*¹⁵

Penjelasan yang lebih lengkap dapat kita temukan di Sebagaimana dijelaskan pada pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013, tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan bahwa Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman lelang, berdasarkan pengertian tersebut, kantor lelang membatasi pengertian lelang hanya pada penjualan dimuka umum saja tidak termasuk lelang

¹⁴ Sutardjo, *Pengetahuan Lelang*, Jakarta, 1994, h 1

¹⁵ Pengertian Lelang Definisi Fungsi dan Kasifikasi Tata cara Penawaran Lelang serta Pembayaran dan Aspek Hukum <http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-lelang-definisi-fungsi-dan.html>, dikunjungi pada tanggal 1 Maret 2020.

tender atau lelang pemborongan pekerjaan. Terdapat kerancuan antara pengertian lelang dalam arti penjualan barang dan lelang dalam arti pembelian barang.

Definisi ini difokuskan pada cara pelelangan barang jaminan. Cara tersebut dapat dilakukan secara lisan dan tertulis sehingga unsur-unsur yang tercantum dalam lelang adalah:

1. Penjualan barang
2. dilakukan di muka umum
3. cara penawarannya secara lisan

Penawaran secara lisan adalah suatu penawaran yang dilakukan oleh penawar cukup dengan kata-kata yang diucapkan saja, sedangkan secara tertulis adalah suatu penawaran yang dilakukan penawar secara tertulis.

4. harganya semakin meningkat atau menurun
5. didahului dengan mengumpulkan peminat

Penjualan di muka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan di depan khalayak ramai. Dalam suatu pelelangan terdapat penawaran harga semakin meningkat dan penawaran harga semakin menurun, penawaran semakin meningkat merupakan penawaran yang dilakukan oleh pejabat lelang, di mana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat mengalami kenaikan, misalnya harga yang pertama kali ditawarkan oleh pejabat lelang adalah Rp. 10.000.000, - tetapi pembeli berikutnya menawarkan harga yang lebih tinggi yaitu Rp. 15.000.000, - dan seterusnya, sehingga pembeli dengan penawaran tertinggi itulah yang dinyatakan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Penawaran semakin menurun adalah suatu penawaran yang dilakukan oleh pejabat

lelang, dimana harga-harga barang yang ditawarkan kepada pembeli mengalami penurunan, contohnya pejabat lelang menetapkan harga Rp. 10.000.000, - tetapi pembeli pertama menawarkan Rp. 5.000.000, - dan pembeli terakhir menawarkan Rp. 7.000. 000, - maka pembeli terakhir inilah yang dinyatakan sebagai pemenang lelang.

Di dalam pengertian lelang harus dipenuhi 5 unsur, yaitu:

- 1) Lelang adalah suatu bentuk penjualan barang.
- 2) Penentuan harga bersifat kompetitif karena cara penawaran harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan dan naik-naik atau secara turun-turun dan/atau secara tertutup dan tertulis tanpa memberi prioritas kepada pihak manapun untuk membeli.
- 3) Pembeli tidak dapat ditunjuk sebelumnya kecuali kepada para calon peminat lelang dengan penawaran tertinggi yang telah melampaui harga limit dapat ditunjuk sebagai pemenang/pembeli.
- 4) Memenuhi unsur publisitas, karena lelang adalah penjualan yang bersifat transparan.
- 5) Dilaksanakan pada suatu saat dan tempat tertentu sehingga bersifat cepat, efisien dan efektif.

Jadi, lelang adalah cara penjualan yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus yaitu *Vendu Reglement Stb. 1908*. Peraturan peninggalan Belanda tersebut sampai saat ini masih berlaku secara nasional dengan berbagai penyesuaian seperlunya dan dilaksanakan dengan *Vendu Instructie Stb 1908* dan Peraturan Pemerintah tentang pemungutan bea lelang Stb.

1949 Nomor 390. Karena itu lelang adalah suatu cara penjualan barang yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus (*lex specialist*). Selanjutnya, lelang sebagai perjanjian, terjadi pada saat pejabat lelang untuk kepentingan penjual menunjuk penawar yang tertinggi dan mencapai harga limit sebagai pembeli lelang. Hal tersebut sebagai tahap perjanjian obligatoir yang menimbulkan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli lelang, sehingga tahap perjanjian obligatoir dalam penjualan lelang yaitu sejak pejabat lelang untuk kepentingan penjual menunjuk penawar yang tertinggi dan mencapai harga limit sebagai pembeli lelang.

Dalam lelang keempat unsur dalam perjanjian jual beli terpenuhi, ada penjual lelang, ada pembeli lelang, ada barang yang menjadi objek lelang, dan ada harga yang terbentuk dalam penawaran terakhir yang ditunjuk pejabat lelang. Lelang adalah sebagai suatu perjanjian jual beli, maka ketentuan jual beli sebagaimana diatur oleh BW juga berlaku dalam lelang. Lelang tunduk pada ketentuan umum dari BW Buku III Bab I dan II, sehingga atas suatu pelaksanaan lelang berlaku asas-asas perjanjian yang diatur oleh BW. Dalam Pasal 1339 BW disebutkan, persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang.

Lelang di Indonesia telah diatur dalam dalam berbagai peraturan umum dan peraturan khusus. Peraturan umum yaitu peraturan perundang-undangan yang tidak secara khusus mengatur lelang tetapi ada pasal-pasal di dalamnya yang mengatur tentang lelang yaitu:

- a. BW (*Burgelijk wetboek*) Stbl. 1847/23 antara lain: Pasal 389, 395, 1139 (1), 1149 (1).
- b. RGB (Reglemen Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura) Stbl. 1927/227 Pasal 206-228.
- c. RIB/HIR (Reglement Indonesia yang Diperbaharui) Stbl. 1941/44 Pasal 195-208.
- d. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana, Pasal 45 dan 273.
- e. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 6, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 41.
- g. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 6.
- h. Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Fidusia,
- i. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan.
- j. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara.
- k. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, Pasal 48.
- l. Undang-Undang Nomor 24 tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin Simpanan.

Peraturan khusus yaitu peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur tentang lelang yaitu:

- a. *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) Staatsdldad 1908:198 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staablaad 1941:3. *Vendu Reglement* mulai berlaku pada tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang Lelang. Bentuk peraturan ini reglemen bukan ordonansi yang dapat dianggap sederajat dengan undang-undang karena pada saat pembuatannya belum dibentuk volksraad.
- b. *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) *Staatsblaab* 1908 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblaab* 1930:85. *Vendu Instructie* merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan *vendu reglement*.
- c. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lebaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3687).
- d. Keputusan Presiden Nomor 84 Tahun 2001 tentang kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Lingkungan Departemen Keuangan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 37 tahun 2004.
- e. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 95 tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal dilingkungan Departemen Keuangan.
- f. Peraturan Pemerintah RI Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Departemen Keuangan.

- g. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- h. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013, tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang.
- i. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I.
- j. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang.
- k. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II.

1.5.2 Sita

Sita adalah tindakan menempatkan harta kekayaan tergugat (harta sengketa) secara paksa berada dalam penjagaan yang dilakukan secara resmi berdasarkan perintah pengadilan atau Hakim. Sedangkan Eksekusi merupakan tindakan menjalankan putusan pengadilan yang telah BHT secara paksa dan resmi berdasarkan perintah ketua pengadilan, oleh karena tergugat tidak bersedia menjalankan putusan pengadilan secara sukarela.¹⁶

Tujuan dari Sita adalah yang pertama agar penggugat tidak Illusioir. Maksudnya agar barang tergugat (barang sengketa) tidak dipindahkan kepada

¹⁶ <https://www.pta-jayapura.go.id/layanan-hukum/prosedur-pengajuan-perkara/prosedur-sita-dan-eksekusi#> diakses pada 20 September 2020

orang lain melalui jual beli, hibah dan sebagainya juga agar tidak dibebani dengan sewa menyewa atau diagunkan kepada pihak ke 3. Yang kedua yakni agar obyek eksekusi memperoleh kepastian keberadaannya setelah perkara yang disengketakan diputus oleh pengadilan.¹⁷

1.5.3 Eksekusi

Pengertian eksekusi menurut M. Yahya Harahap, adalah pelaksanaan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankan secara sukarela.¹⁸ R. Subekti mengatakan, 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.¹⁹ Selanjutnya menurut Subekti pengertian eksekusi atau pelaksanaan putusan mengandung arti bahwa pihak yang dikalahkan tidak mau 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 (angkatan bersenjata).²⁰ Menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata : eksekusi adalah upaya paksa yang dilakukan terhadap pihak yang kalah yang tidak mau secara sukarela menjalankan putusan pengadilan, dan bila perlu dengan bantuan kekuatan hukum.²¹ Sudikno Mertokusumo mengatakan, pelaksanaan putusan

¹⁷ *Ibid*

¹⁸ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia, Jakarta, 1989, h. 20

¹⁹ Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1989, h. 128

²⁰ *Ibid* h. 13

²¹ Retno Wulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Penelitian Tentang Perlindungan*

hakim atau eksekusi pada hakekatnya tidak lain ialah realisasi dari pada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.²² Dari pendapat para ahli tersebut pada prinsipnya hanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yaitu putusan yang sudah tidak mungkin lagi dilawan dengan upaya hukum seperti *verzet*, *banding* dan *kasasi* yang dapat dilaksanakan putusannya.

1.5.4 Sita Eksekusi

Eksekusi pada dasarnya adalah tindakan melaksanakan atau menjalankan keputusan pengadilan. Menurut Pasal 195 H.I.R, pengertian eksekusi adalah menjalankan putusan hakim oleh Pengadilan. Hak menjalankan putusan hakim sebagaimana diatur dalam Hukum acara Perdata merupakan keseluruhan ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang apa yang dapat dipergunakan untuk memaksa seseorang yang dikalahkan perkaranya untuk melakukan apa yang diwajibkan kepadanya sesuai dengan amar putusan hakim, bilamana pihak yang dikalahkan tidak melakukannya secara sukarela, maka pihak yang dimenangkan dengan mengajukan dapat melaksanakan isi putusan kepada Ketua Pengadilan negeri dimana perkara tersebut diajukan dengan bantuan alat-alat paksa.²³

Subekti juga mengartikan eksekusi dengan istilah pelaksanaan putusan.²⁴

Retnowulan Sutantio mengartikan eksekusi sebagai Pelaksanaan Putusan. Pihak yang dimenangkan dalam putusan dapat memohon Pelaksanaan Putusan kepada

Hukum Eksekusi Jaminan Kredit, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta, 1995, h. 20

²² Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1993, h. 206

²³ Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Presindo, Jogjakarta, 2013, h. 40

²⁴ Subekti, *Hukum acara Perdata Indonesia*. Bina Cipta Jakarta, 1982, h. 128

pengadilan yang akan melaksanakannya secara paksa (*execution force*)²⁵. Lebih rinci lagi pendapat Darwin Prinst yang memberikan pengertian eksekusi adalah pelaksanaan secara resmi suatu putusan Pengadilan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Bahwa eksekusi haruslah diperintahkan secara resmi oleh Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang sebagai pelaksanaan atas suatu putusan yang dinyatakan dapat dijalankan serta merta walaupun belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap.²⁶

Sita eksekusi adalah sita yang berhubungan dengan masalah pelaksanaan suatu putusan karena pihak tergugat tidak mau melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut secara sukarela meskipun Pengadilan telah memperingatkan agar putusan tersebut dilaksanakan secara sukarela sebagaimana mestinya. Sita eksekusi ini biasa dilakukan terhadap putusan yang mengharuskan penggugat membayar sejumlah uang, sedangkan tentang tata cara dan syarat-syarat sita eksekusi ini diatur dalam Pasal 197 HIR.

Sekiranya sudah diletakkan sita jaminan, tidak diperlukan lagi Sita Eksekusi karena sita jaminan menurut asasnya otomatis beralih menjadi sita eksekusi pada saat perkara yang bersangkutan mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap. Ada dua macam sita eksekusi:²⁷

1. Sita Eksekusi Langsung; yakni sita eksekusi yang langsung diletakkan atas barang bergerak dan barang tidak bergerak milik debitur atau pihak yang kalah.

²⁵ Retnowulan Sutanto, Iskandar Oeripkantawinato, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Bandung, 1979, h. 111

²⁶ Darwan Prinst, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Citar Aditya Bakti, Bandung, 1996, h. 227

²⁷ Herowati Poesoko, *Op. Cit.*, h. 45

2. Sita Eksekusi yang Tidak Langsung; adalah sita eksekusi yang berasal dari sita jaminan yang telah dinyatakan sah dan berharga dan dalam rangka eksekusi otomatis berubah menjadi sita eksekusi.

Apabila telah lewat jangka waktu 8 (delapan) hari setelah diberikan teguran *aanmaning* akan tetapi pihak yang kalah dalam perkara tetap tidak mau secara sukarela untuk mematuhi menjalankan Amar Putusan Pengadilan tersebut dan pemberian teguran *aanmaning* kepada pihak yang kalah dalam perkara telah dilakukan oleh pengadilan secara sah maka Ketua Pengadilan Negeri karena jabatannya dapat memberikan perintah dan membuat surat kepada Panitera kemudian Panitera dapat memerintahkan Jurusita agar melakukan sita eksekusi *executorial beslag* atas objek tanah terperkara.²⁸

Apabila terhadap objek tanah terperkara sebelumnya telah pernah dilakukan diletakkan sita jaminan *conservator beslag* maka status peletakan sita jaminan tersebut akan ditingkatkan oleh Pengadilan Negeri menjadi sita eksekusi *executorial beslag* atas objek tanah terperkara. Dalam hal pelaksanaan sita eksekusi atas objek tanah terperkara harus dibuatkan Berita Acara Sita Eksekusi.²⁹

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Tipe Penelitian

Mengingat tulisan ini adalah merupakan penelitian hukum, maka metode yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif yang mana penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan-aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna untuk menjawab isu

²⁸*Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, h. 22*

²⁹*Ibid.*

atau masalah-masalah hukum yang dihadapi.

1.6.2. Pendekatan Masalah

Selanjutnya metode pendekatan yang digunakan adalah:

- a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*) yaitu penelitian yang dilakukan dengan menelaah Undang-undang dan regulasi yang memiliki hubungan dengan isu hukum yang sedang dibahas³⁰, yaitu dengan menelaah peraturan-peraturan yang terkait dengan Undang-undang Lelang dan Peraturan Lelang.
- b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) yaitu merupakan pendekatan yang dilakukan dengan cara melihat pengertian konsep-konsep atau prinsip-prinsip hukum yang berkaitan dengan judul dan pembahasan mengenai hukum lelang.
- c. Pendekatan kasus (*Case Approach*) yaitu dalam penelitian ini penulis akan mencermati putusan-putusan Pengadilan yang terkait dengan permasalahan-permasalahan hukum tentang lelang.

1.6.3. Bahan Hukum Penelitian

Dalam penelitian ini akan menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yaitu berupa aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan lelang yaitu Undang-undang Lelang atau Peraturan-peraturan Pemerintah lainnya yang nantinya akan dibahas dalam per bab tesis ini. Sedangkan bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang bersifat menjelaskan atau melengkapi antara lain seperti buku-buku literatur hukum,

³⁰ Peter Mahmud Marzuki, "*Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*", Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, h.134

kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar lainnya atas putusan Pengadilan yang berkaitan dengan hukum lelang.

1.6.4. Pengumpulan dan Analisa Bahan Hukum

Proses penulisan tesis ini menggunakan prosedur pengumpulan bahan hukum berupa studi kepustakaan yaitu dengan cara mencari, menyusun, mengklasifikasikan dan menginventarisir bahan-bahan hukum yang diperoleh. Selanjutnya bahan-bahan hukum tersebut diolah dan dirumuskan dalam suatu pokok bahasan sistematis dan saling berkaitan dengan tema penulisan dan perumusan masalah yang diangkat dalam penulisan tesis ini. Hasil pengumpulannya kemudian disusun melalui tahapan-tahapan pengelolaan dan penilaian berdasarkan kualifikasi derajat otoritas bahan hukum serta relevansinya terhadap permasalahan hukum yang dihadapi, guna diinventarisir lebih lanjut. Setelah diinventarisir kemudian akan dialokasikan guna menunjang analisa pada masing-masing bab dan sub bab.

Sebagai langkah awal didalam penelitian ini adalah melakukan studi kepustakaan mengenai pengertian tentang lelang. Kemudian mengumpulkan peraturan-peraturan yang terkait dengan isu hukumnya yaitu tentang pembatalan lelang eksekusi Pengadilan yang didasarkan Putusan Pengadilan yang lain serta Penemuan Hukum oleh Mahkamah Agung terkait kasus tersebut, kemudian dari hasil telaahan tersebut dapat diambil kesimpulan.

1.7. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini bertujuan untuk mempermudah bagi pembaca dalam mengetahui secara menyeluruh melalui uraian singkat mengenai materi

yang akan dibahas dalam tesis ini. Sebagai sebuah bentuk karya ilmiah, maka penelitian tersebut dibagi menjadi beberapa bab dan masing-masing bab dibagi lagi menjadi beberapa sub bab sesuai dengan pokok bahasan. Masing-masing bab memuat hal-hal yang berbeda namun saling terkait antara satu dengan yang lain.

Bab I merupakan pendahuluan yang berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, metode penelitian, sumber bahan hukum dan sistematika penulisan.

Bab II merupakan bab pembahasan rumusan masalah pertama yakni pembatalan lelang eksekusi dengan dasar putusan pengadilan yang lain. Dari Bab ini kemudian dijelaskan lagi menjadi beberapa sub bab yaitu Kepastian Hukum dalam Pelaksanaan Lelang, Hakekat dan Tujuan Lelang, Jenis-Jenis Lelang dan Lelang eksekusi putusan pengadilan terkait adanya putusan pengadilan lain.

Bab III merupakan bab pembahasan rumusan masalah yang kedua yakni upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik barang yang telah dilelang. Bab ini kemudian dijelaskan lagi menjadi beberapa sub bab yaitu Pengertian Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang, Upaya Hukum Perlawanan Terhadap Pelaksanaan Lelang, Upaya Hukum Pembatalan Lelang, Upaya Hukum Perbuatan Melawan Hukum.

Bab IV merupakan bagian akhir dari penulisan, yaitu bab penutup yang berisikan kesimpulan dan saran-saran sesuai dengan masalah yang menjadi objek kajian.