

**LELANG TANAH TANGGUNGAN DALAM PUTUSAN  
NO : 3/PDT.G/2021/PN/GRT DIHUBUNGAN  
DENGAN UNDANG – UNDANG NO 4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH**

Oleh

**Supardi Saputra Eriansyah**

**41151010180152**

**Studi kasus**

**Untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Sarjana Hukum  
pada Program Studi Hukum**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA  
BANDUNG  
2022**

***AUCTION OF DEPENDENT LAND IN JUDGMENT NO:  
3/PDT. G/2021/PN/GRT IS CONNECTED WITH LAW  
NO. 4 OF 1996 CONCERNING DEPENDENT RIGHTS  
TO LAND***

*By*

*Supardi Saputra Eriansyah*

*41151010180152*

*Study Case*

*To qualify for one of the exam requirements*

*to obtain a Bachelor of Laws degree*

*in the Law Study Program*



***FACULTY OF LAW  
LANGLANGBUANA UNIVERSITY  
BANDUNG  
2022***

## LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Supardi Saputra Eriansyah  
NPM : 41151010180152  
Bentuk Tulisan : Studi Kasus  
Judul : Lelang Tanah Tanggungan Dalam Putusan  
Nomor: 3/Pdt.G/2021/Pn/Grt Dhubungkan  
Dengan Undang – Undang No 4 Tahun 1996  
Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tugas akhir ini adalah hasil karya cipta saya sendiri dan bukan hasil plagiat. Apabil ternyata dikemudian hari terbukti benar bawa tugas akhir saya ini adalah hasil plagiat, maka dengan ini saya menyatakan kesanggupan bahwa saya bersedia untuk menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Demikian pernyataan keaslian tugas akhir ini saya buat dengan sebenarnya, dimana penulis dalam keadaan sadar, sehat dan tanpa tekanan dari pihak manapun juga.

Yang memberi pernyataan



**Supardi Saputra Eriansyah**

41151010180152



Dekan,

A handwritten signature in black ink, appearing to be a cursive script.

**Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si.**

Pembimbing,

  
**Dini Ramdania, S.H., M.H.**

## ABSTRAK

Indonesia negara hukum yang identik dengan kepastian hukum sebagai landasan utama dalam mengatur tingkah laku dan pengambilan kebijakan pemerintah, sebagaimana diatur berdasarkan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Salahsatu yang diatur dalam hukum adalah tentang perikatan yang mana para pihak mempunyai hak dan kewajiban. Debitur dan Kreditur melakukan perjanjian hutang piutang sebesar Rp. 1,4 Miliar dari 70% dari nilai aset tanah, dipertengahan pembayaran debitur tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya sehingga pihak kreditur melakukan upaya lelang terhadap objek jaminan.

Studi kasus ini menggunakan metode yuridis normatif dan analisis kualitatif yang bersumber dari buku, jurnal, dan peraturan lainnya. Putusan Pengadilan Negeri Garut 3/Pdt.G/2021/Pn/Grt dijadikan sebagai objek penelitian yang diunduh dari lama Direktori Putusan Mahkamah Agung.

Berdasarkan hasil Putusan Pengadilan Negeri Garut bahwa hakim menolak seluruh gugatan penggugat (Debitur) yang mana objek gugatan yang utama adalah membatalkan lelang karena nilai limit lelang terlalu rendah sehingga merugikan pihak debitur serta nilai jual lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang nilai tersebut dibuat oleh instansi yang berwenang. Berdasarkan Undang-Undang Nomor Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah menyebutkan bahwa proses lelang seharusnya dilaksanakan oleh para pihak terutama debitur karena pemilik objek lelang. Dalam hal ini penulis menilai putusan hakim tersebut kurang tepat karena tidak memerhatikan asas keadilan sehingga dapat merugikan pihak debitur. Sehingga upaya hukum yang dapat dilakukan pihak debitur adalah melakukan upaya hukum kedua yaitu upaya hukum banding pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat sesuai dengan objek perkara.

## **ABSTRACT**

*Indonesia is a legal state that is identical with legal certainty as the main basis in regulating government behavior and policy making, as regulated under Article 1 paragraph (3) of the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia. parties have rights and obligations. When the debtor does not fulfill its obligations, the creditor has the authority to auction the goods that are guaranteed, but all auction processes must comply with the rules of the applicable law.*

*This case study uses qualitative methods sourced from books, journals, and other regulations. The decision of the Garut District Court 3/Pdt.G/2021/Pn/Grt was used as the object of research which was downloaded from the Directory of Supreme Court Decisions.*

*Based on the results of the Garut District Court Decision that the judge rejected all of the plaintiff's claims (Debtors) in which the main object of the lawsuit was to cancel the auction because the auction limit value was too low to the detriment of the debtor and the selling value was lower than the Tax Object Selling Value (NJOP) which value was made by the competent authority. Based on Law Number Article 20 paragraph (2) of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land, it is stated that the auction process should be carried out by the parties, especially the debtor because the owner of the object of the auction. In this case the author considers the judge's decision not to pay attention to the principle of justice so that it can harm the debtor. Legal remedies that can be taken by the debtor are to take a second legal remedy, namely an appeal at the West Java High Court in accordance with the object of the case.*

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis panjatkan Kehadirat Allah SWT karena atas Rahmat dan Karunianya, penulis dapat menyelesaikan studi kasus dengan judul **Lelang Tanah Tanggungan Dalam Putusan Nomor: 3/Pdt.G/2021/Pn/Grt Dhubungkan Dengan Undang – Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah.**

Penulis menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada Ibu Dini Ramdania, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing yang tidak pernah lelah dalam memberi nasehat, motivasi, masukan serta semangat dalam membimbing penulis selama mengerjakan studi kasus ini.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. H. R. AR. Hary Anwar, S.H., M.H. selaku Rektor Universitas Langlangbuana Bandung.
2. Ibu Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
3. Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
4. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
5. Bapak Dr. Dani Durahman, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
6. Ibu Dini Ramdania, S.H., M.H. selaku Ketua Prodi Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.



7. Terima Kasih kepada Seluruh Dosen dan Asisten Dosen Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
8. Terima Kasih juga kepada pihak Tata Usaha yang selalu membantu dalam bidang administratif.
9. Terima Kasih saudara saudari kandungku Vera, Wati, Mia, Tuti, Akmal dan Wandu, yang sudah memberikan semangat untuk terus menyelesaikan tugas akhir ini.
10. Terima Kasih rekan dan sahabat Denis, Ismail, Ilham, Azzahra, dan Markus yang telah membantu mencurahkan pikiran menyelesaikan Tugas Akhir ini juga mendukung serta memberikan semangat tinggi agar terus untuk berjuang.

Secara khusus Penulis persembahkan tulisan Tugas Akhir ini kepada Bapak Alm. H. Abdul Madjid dan Ibu Hj. Siti Aisyah sebagai kedua orang tua kandung penulis yang sudah mengorbankan segalanya untuk penulis.

Semoga studi kasus ini bermanfaat bagi pembaca dan menambah ilmu serta wawasan. Serta harapan penulis dapat membantu penegak hukum baik Hakim, Jaksa, Polisi, maupun Advokat dengan menurunkan indeks atau dapat mencegah terjadinya kejahatan di Negara Republik Indonesia.

Bandung, 11 Oktober 2022



**Supardi Saputra Eriansyah**

## DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

LEMBARAN PENGESAHAN

ABSTRAK

*ABSTRACT*

DAFTAR ISI..... i

BAB I LATAR BELAKANG PEMILIHAN KASUS DAN KASUS POSISI.1

A. Latar Belakang Pemilihan Kasus .....1

B. Kasus Posisi.....9

BAB II MASALAH HUKUM DAN TINJAUAN TEORITIK .....13

A. Masalah Hukum .....13

B. Tinjauan Teoritik .....13

1. Lelang .....13

2. Hak tanggungan atas tanah.....30

3. Upaya hukum penyelesaian sengketa.....37

BAB III RINGKASAN PERTIMBANGAN HUKUM DAN PUTUSAN. **Error! Bookmark not defined.**

A. Ringkasan Pertimbangan Hukum Pada Putusan Pengadilan Negeri Garut Nomor 3/PDT.G/2021/PN.GRT**Error! Bookmark not defined.**

B. Ringkasan Putusan Pengadilan Negeri Garut Nomor 3/PDT.G/ 2021/PN.GRT.....**Error! Bookmark not defined.**

BAB IV PEMBAHASAN.....**Error! Bookmark not defined.**

A. Pertimbangan Hukum Hakim terhadap Putusan Nomor: 3/PDT.G/2021/PN.GRT dihubungkan dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah. **Error! Bookmark not defined.**

B. Upaya Hukum yang dapat dilakukan oleh pihak Pemilik Tanah dalam proses Lelang yang tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak.....**Error! Bookmark not defined.**

BAB V KESIMPULAN.....**Error! Bookmark not defined.**

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

## **BAB I**

### **LATAR BELAKANG PEMILIHAN KASUS DAN KASUS POSISI**

#### **A. Latar Belakang Pemilihan Kasus**

Lelang aset adalah suatu mekanisme yang dilakukan oleh Kreditur dalam hal ini adalah instansi atau Perusahaan yang meminjamkan uang dengan waktu yang di tentukan kepada Debitur dibawah perjanjian tertulis dan di atur dengan perundang – undangan yang berlaku.<sup>1</sup> Sehingga Debitur diharuskan memberikan Jaminan terhadap peminjaman uang tersebut berupa Aset benda bergerak ataupun benda tidak bergerak. Lelang dilakukan oleh Kreditur terhadap Debitur karena tidak adanya pembayaran yang masuk dari Debitur kepada Kreditur selama 6 bulan tanpa ada itikad baik dalam komunikasi maka diperbolehkannya Kreditur disini melakukan Lelang Aset Jaminan Debitur dibawah Perjanjian.

Permasalahan dalam Hukum Perbankan yaitu tidak adanya pembayaran sehingga jaminan debitur dilakukan lelang guna melunasi hutang debitur kepada kreditur, masalah ini sering terjadi karena debitur tidak menerima bahwa aset jaminan debitur di lelang oleh kreditur. Prosedur lelang harus dilakukan guna memenuhi prosedur lelang dan Undang – Undang No. 42 Tahun 1999 Tentang jaminan fidusia menerangkan bahwa debitur kepada kreditur di perbolehkan untuk melakukan lelang aset jaminan jika tidak terjadinya suatu pembayaran

---

<sup>1</sup> Rahmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung: PT. Eresco, 2018. hlm 106

yang telah di sepakati, selain itu tidak adanya itikad baik atau menghilangkan suatu jaminan benda bergerak.

Dimasa pandemi covid-19 banyak perusahaan atau perorangan yang melakukan pinjaman kepada instansi atau bank dengan jaminan karena terjadinya penurunan pendapatan perekonomian negara mengakibatkan susahny masyarakat untuk bertahan hidup, dan menjadikan pinjaman dengan jaminan itu sebagai solusi dari memenuhi kebutuhan hidup, dengan adanya program pemerintah yang dimana dimasa pandemi covid-19 pemerintah memberikan program keringanan kredit terhadap debitur dengan peraturan otoritas jasa keuangan Nomor 11/pjok.03/2020 tentang stimulus perekonomian nasional sebagai kebijakan *countercyclical* dampak penyebaran virus *disease* 2019.

Program keringanan yang diberikan pemerintah terhadap debitur di masa pandemi covid-19 ini di karenakan melihat penurunan dari segi perekonomian dan banyaknya pengangguran karena terjadinya pengurangan karyawan atau pemutusan hubungan kerja yang dilakukan perusahaan, program keringanan kredit ini dinamakan restruktur kredit dengan mengajukan permohonan kepada instansi atau perusahaan yang dimana bergerak sebagai kreditur dengan bukti bahwa usaha atau keluarga terkena dampak dari covid-19 sehingga tidak bisa membayar apa yang sudah di tulis didalam perjanjian sebelum adanya virus covid-19.

Setiap orang atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif dan produktif sangat memerlukan pendanaan baik dari salah satunya

dalam bentuk kredit mengingat modal yang dimiliki perusahaan atau perorangan biasanya tidak mampu mencukupi dalam mendukung peningkatan usahanya.<sup>2</sup> Perbankan sebagai lembaga intermediasi keuangan (*financial intermediary institution*) memegang peranan penting dalam proses pembangunan nasional. Kegiatan usaha utama bank berupa menarik dana langsung dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau pembiayaan membuatnya sarat akan pengaturan baik melalui peraturan perundang-undangan di bidang perbankan sendiri maupun perundang-undangan lain yang terkait.<sup>3</sup>

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Selanjutnya disebut UUPK) juga sangat terkait, khususnya dalam hal perlindungan hukum bagi nasabah bank selaku konsumen. Antara lain dengan adanya perjanjian kredit atau pembiayaan bank yang merupakan perjanjian standar (*standard contract*).<sup>4</sup> Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan Bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Berkaitan dengan itu, memang dalam praktiknya bentuk perjanjiannya sudah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditor sedangkan debitor banyak mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian itu biasa disebut dengan perjanjian baku (*standard contract*),<sup>5</sup> di

---

<sup>2</sup> Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung, 2016, hlm. 41

<sup>3</sup> Dahlan Siamat, *Management Bank Umum Intermedia*, Jakarta, 2013, hlm. 17

<sup>4</sup> Ibid, hlm. 17

<sup>5</sup> Mohammad Tjoetem, "*Perkreditan Bisnis Inti Bank Komersial*" *Konsep, Teknik, dan Kasus*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2019, hlm. 4

mana dalam perjanjian tersebut pihak debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar-menawar yang pada akhirnya melahirkan suatu perjanjian yang tidak terlalu menguntungkan bagi salah satu pihak.

Konsumen jasa perbankan lebih dikenal dengan sebutan nasabah. Nasabah dalam konteks Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dibedakan menjadi dua macam, yaitu nasabah penyimpan dan nasabah debitur. Nasabah penyimpan adalah nasabah yang menempatkan dananya di bank dalam bentuk simpanan berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan. Sedangkan nasabah debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan.

Praktik perbankan nasabah dibedakan menjadi tiga yaitu: Pertama, nasabah deposan yaitu nasabah yang menyimpan dananya pada suatu bank, misalnya dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Kedua, nasabah yang memanfaatkan fasilitas kredit atau pembiayaan perbankan misalnya kredit kepemilikan rumah, pembiayaan murabahah, dan sebagainya. Ketiga, nasabah yang melakukan transaksi dengan pihak lain melalui bank (*walk in customer*),

misalnya transaksi antara importir sebagai pembeli dengan eksportir di luar negeri dengan menggunakan fasilitas *letter of credit (L/C)*.<sup>6</sup>

Pengaturan melalui UUPK yang sangat terkait dengan perlindungan hukum bagi nasabah selaku konsumen perbankan adalah ketentuan mengenai tata cara pencantuman klausula baku. Klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen. Ditingkat teknis payung hukum yang melindungi nasabah antara lain adanya pengaturan mengenai penyelesaian pengaduan nasabah dan mediasi perbankan dalam peraturan bank indonesia (PBI).

Debitur dalam perjanjian kredit bank merupakan nasabah dalam bank tersebut, dalam UUPK disamakan dengan konsumen, ini dapat dilihat dari Pasal 1 ayat (2) yang menegaskan bahwa konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang kin maupun makhluk hidup orang lain, dan tidak untuk diperdagangkan. Apabila dilihat dari pasal tersebut maka unsur dari konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa, dan tidak untuk diperdagangkan. Nasabah adalah orang pemakai barang dan/atau jasa yang diberikan bank tidak untuk diperdagangkan. Maka dalam hal ini nasabah termasuk juga konsumen. Pengertian Perlindungan Konsumen

---

<sup>6</sup> Marhais Abdul Miru, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2014, hlm.

terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

Proses Hukum yang berlaku perlindungan Debitur terhadap Kreditur itu termasuk kedalam Proses Hukum Perdata dari segi Perbankan, proses yang bisa dilakukan debitur ketika dianggap perlu Perlindungan terhadap Kreditur yang menyalahgunakan Prosedur dengan cara membuat Gugatan Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum. Proses tersebut bisa memutuskan produk hukum yang di keluarkan oleh pengadilan negeri sesuai dengan objek yang dijaminakan terhadap kreditur, hal ini membuat agar debitur terlindungi dari proses hukum atau hubungan hukum antara debitur dan kreditur di awal dengan adanya perjanjian yang mengikat antara keduanya.

Terjadinya kredit macet yang dilakukan debitur kepada kreditur itu membuat jaminan sebagai pertanggung jawaban pembayaran debitur kepada kreditur, hal ini menjadi salah ketika debitur memang melakukan wanprestasi (cidera janji) dengan sengaja tanpa ada kendala apapun, tapi jika debitur disini macet dari segi pembayaran terhadap kreditur di karenakan ada unsur penurunan dari segi ekonomi skala menyeluruh yang mengakibatkan penurunan juga omset pendapatan pelaku usaha dan pemerintah pusat maupun pemerintah daerah mengeluarkan kebijakan terhadap perlindungan debitur maka kreditur atau instansi pemberi pinjaman itu harus mengikuti anjuran pemerintah tanpa pengecualian yang tidak di sebutkan oleh pemerintah itu.



Sering sekali terjadi kreditur atau instansi pemberi pinjaman mengabaikan kebijakan pemerintah ataupun aturan yang berlaku demi mempertahankan kepentingan suatu instansi tersebut, jelas ini membuat debitur tidak nyaman dan menimbulkan kegaduhan dari segi pembayaran, tahun 2020 seluruh dunia mengalami implasi penurunan ekonomi sekala besar yang mengakibatkan pelaku usaha, karyawan, serta buruh mengalami diskresi ekonomi mengakibatkan kehilangan mata pencaharian sehari hari untuk memenuhi kebutuhan pokok.

Pemerintah pusat yang mengeluarkan kebijakan terhadap penurunan ekonomi tingkat dunia itu untuk perlindungan hukum terhadap debitur sehingga debitur yang tidak bisa membayar kewajibanya diberikan keringanan kredit dengan program restruktur kredit, guna menyadari bahwa debitur dan masyarakat indonesia disini sedang mengalami implasi terhadap pendapatan pokok sehari – hari. Program tersebut bisa dimanfaatkan untuk Pelaku Usaha, Karyawan, dan Buruh bahkan Masyarakat Indonesia yang memiliki tanggungan pembayaran Kepada Instansi Pemberi Pinjaman untuk di ringankanya Kredit pinjaman.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis akan merujuk terhadap Putusan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN.Grt tentang wanprestasi atas nama penggugat seorang Debitur melawan Tergugat PT. BTPN yang dimana hakim disini memberikan keputusan kepada Penggugat segala bentuk gugatan yang diajukan penggugat itu di tolak dengan alasan dalam isi putusan tersebut, hal ini membuat hak dari debitur hilang karena tidak ada kepastian hukum

sehingga konsumen sekaligus sebagai penggugat tidak diberikan rasa nyaman dalam perjanjian hutang piutang tersebut yang mengakibatkan kehilangan aset jaminan.

Sebelumnya telah terdapat beberapa penelitian dengan berjudul sebagai berikut:

1. Judul : Tinjauan Yuridis Perlindungan Konsumen Terhadap Masyarakat Yang Melakukan Fintech Peer-To-Peer Lending Atau Layanan Pinjam Meminjam Uang Berbasis Teknologi Informasi (Lpmubti) Dalam Sebuah Aplikasi Pinjaman Online (Julo) (Studi Penelitian: Otoritas Jasa)  
Penulis : M Rahman Adinata  
Tahun : 2022  
Perguruan Tinggi : Universitas Bandar Lampung
2. Judul : Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Gugatan Dari Pemilik Objek Yang Dilelang Melalui Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 421/Pdt/2015/Pt-Mdn).  
Penulis : Nancy Paska Sari  
Tahun : 2019  
Perguruan Tinggi : Universitas HKBP Nommensen

Penulis bermaksud ingin mengkaji lebih dalam lagi mengenai permasalahan tentang bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor: 3/PDT.G/2021/PN. Grt berdasarkan Undang Undang Nomor 4 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah serta bagaimana pertanggung jawaban hukum terhadap pemegang hak tanggungan atas tanah yang melakukan suatu Perlindungan Hukum.

Berdasarkan uraian diatas tersebut, penulis tertarik untuk menganalisis permasalahan ini dan menuangkanya dalam penelitian ini dengan judul “LELANG TANAH TANGGUNGAN DALAM PUTUSAN NO : 3/PDT.G/2021/PN/GRT DIHUBUNGGKAN DENGAN UNDANG – UNDANG NO 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH”.

## **B. Kasus Posisi**

Wanprestasi (cidera janji) sering terjadi belakangan ini dikarenakan penurunan pendapatan pelaku bisnis yang meminjam modal kepada intansi dengan jaminan, hal ini di karenakan terjadinya efek dari kurangnya konsumen pada bisnis tertentu di tambah dengan adanya wabah virus corona yang menjadikan pelaku bisnis terhambat pendapatanya sehingga pelaku bisnis disini sulit untuk mendapatkan income dari hasil bisnisnya dan membayar pinjaman modal kepada intansi dengan jaminan tersebut. Seiring berjalanya waktu Pelaku Peminjaman Modal di berikan hak dengan Peraturan Perlindungan Konsumen yang wajibkan untuk memberikan, mendengarkan kesulitan dalam pembayaran.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) disini telah memberikan keringanan dengan bentuk potongan kredit yang memenuhi kriteria untuk mengajukan, program ini diberikan dari Pemerintah Pusat kepada OJK untuk ditindak lanjuti kepada debitur atau pelaku peminjam modal untuk bisnis agar diberikannya keringanan terhadap pinjaman kredit tiap bulanya, begitupun tentang potongan kredit (restrukturisasi kredit) yang keluar karena adanya wabah virus covid-19. Kreditur/intansi pemberi pinjaman diwajibkan untuk memberikan Potongan Kredit ke setiap Konsumen / Debitur yang mengajukan Program dengan alasan pendapatan dalam bisnis menurun.

Berdasarkan Putusan Nomor 3/PDT.G/2021/PN.GRT debitur dan kreditur melakukan perjanjian kredit sekitar tahun 2012. Debitur mendapatkan fasilitas kredit 1,4M (70% dri nilai aset tanah) dengan jaminan agunan berupa Sertifikat Hak Milik No. 718 di Blok Ciheuleut, Ds Rancabango, Kec Tarogong Kaler dengan tenor masa tanggungan Pembayaran yaitu 10 Tahun. Debitur disini sejak tanda tangan hubungan Hukum antara Debitur & Kreditur tidak pernah menerima salinan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat 1. Pada awalnya debitur atau penggugat melakukan pembayar dengan lancar, hanya saja ditengah jalan penggugat mengalami kesulitan dan gagal bayar akhir tahun 2014.

Penggugat telah mengajukan keringanan bayar sebanyak 3 kali namun tidak ditanggapi dengan baik. Pasal 4 ayat 4 UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Konsumen berhak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan atau jasa yang digunakan. Dengan permohonan

penggugat tersebut, tergugat/kreditur bukannya memberikan solusi terbaik tapi dengan tidak mengindahkan kesulitan pembayaran dari Konsumen/debitur “*Internal Dispute Resolution*”, dengan mengupayakan restrukturisasi kredit atau penjadwalan kembali atas kredit kepada penggugat, tapi justru tergugat secara langsung melakukan eksekusi hak tanggungan dgn cara lelang ke KPKNL.

Berdasarkan posita penggugatpun menulis bahwa tidak mampu untuk membayar cicilan yang di pinjam kepada intansi/kreditur dengan syarat menjual jaminan dengan harga sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak atau sesuai dengan harga pasar dengan aset jaminan sertifikat tersebut, Tergugat tidak mengindahkan kembali dengan alasan jika tidak mampu membayar cicilan yang tidak terbayar otomatis Jaminan dari pinjaman tersebut sudah sepenuhnya milik kreditur.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Garut nomor 3/Pdt.G/2021/PN.Grt menerangkan bahwa penggugat disini adalah debitur melawan tergugat adalah kreditur yaitu PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, dalam pertimbangan hakim bahwa segala bentuk gugatan dari penggugat di tolak. Yang seharusnya dalam hal ini Hakim bisa mempertimbangkan isi dalam gugatan karena tergugat melakukan perbuatan melawan hukum yang tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku dengan cara melakukan lelang Jaminan Kredit dibawah harga pasar suatu objek atau Nilai Jual Objek Pajak yang ditentukan oleh Pajak Bumi dan Bangunan. Jika dilihat dari suatu perbuatan tergugat disini penggugat rugi dari segi pinjaman dan

harga nilai objek jaminan, dan proses lelang dilakukan tanpa adanya persetujuan dari debitur atau pelaku pinjam dengan jaminan

## **BAB II**

### **MASALAH HUKUM DAN TINJAUAN TEORITIK**

#### **A. Masalah Hukum**

1. Apa pertimbangan Hukum Hakim terhadap Putusan Nomor: 3/PDT.G/2021/PN.GRT dihubungkan dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah?
2. Upaya Hukum apa yang dapat ditempuh oleh debitur apabila terjadinya kerugian dalam proses lelang?

#### **B. Tinjauan Teoritik**

##### **1. Lelang**

##### **a. Pengertian lelang**

Lelang atau penjualan di muka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan di depan khalayak ramai dimana harga barang yang di tawarkan kepada pembeli setiap saat meningkat. Menurut Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1) menyebutkan: lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak dengan tawaran yang tertinggi, dan di pimpin oleh pejabat lelang.<sup>7</sup> Artinya, saat ini lelang dapat dilakukan dengan menggunakan dengan menggunakan media

---

<sup>7</sup> Menurut Sudiono, *Pengertian Lelang Jaminan*, Jakarta 2018, hlm 52

elektronik melalui internet atau lelang online. Dalam peraturan Menteri Keuangan, yang dimaksud dengan lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Maka dengan demikian, syarat dari penjualan umum secara garis besar hanya ada dua yaitu:

- 1) Pengumpulan para peminat
- 2) Adanya kesempatan yang diberikan untuk mengajukan penawaran yang bersaing sehalus-halusnya.

Kata lelang diambil dari kata adalah Auctio, yang artinya peningkatan secara bertahap. Berbeda dengan jual-beli, lelang merupakan penjualan umum atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan memasukkan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.<sup>2</sup> Definisi lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Sub 17 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa dijelaskan bahwa lelang adalah penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli. Adapun pengertian lelang yang dipakai saat ini di Indonesia menurut peneliti adalah



cara penjualan barang di muka umum yang dilaksanakan oleh atau sistem lelang dihadapan pejabat lelang dengan cara pembentukan harga kompetitif melalui penawaran harga secara terbuka/lisan atau tertutup/tertulis yang didahului dengan pengumuman lelang. Lelang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu, dan harus didahului dengan pengumuman lelang, serta harus dihadiri oleh Peserta Lelang, Pemohon Lelang, Pemandu Lelang dan Pejabat Lelang. Lelang di Indonesia harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang dari Kantor Lelang Negara kecuali ditentukan lain dengan peraturan pemerintah.

Menurut M. Yahya Harahap, lelang merupakan 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. Hal tersebut sebagaimana yang tertuang Pasal 200 ayat (1) HIR/Pasal 215 ayat (1) Rbg dikaitkan dengan Pasal 1 PMK No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang), akan ditemukan pengertian yang sebenarnya dari penjualan lelang, yang rinciannya sebagai berikut :

- 1) Penjualan di muka umum harta kekayaan tergugat yang telah disita eksekusi. Atau dengan kata lain, menjual di muka umum barang sitaan milik tergugat (debitur);
- 2) Penjualan di muka umum (pelelangan) hanya boleh dilakukan di depan juru lelang. Dengan kata lain, penjualan lelang dilakukan

dengan cara perantara maupun bantuan kantor lelang (juru lelang);

- 3) Cara penjualannya dengan harga penawaran semakin meningkat, atau mungkin menurun melalui penawaran secara tertulis (penawaran dengan pendaftarannya).<sup>32</sup>

Berdasarkan pengertian di atas, penjualan lelang sesuai Pasal 200 ayat (1) H.I.R atau Pasal 215 ayat (1) R.Bg melekatkan satu syarat “penyitaan”. Pelelangan menurut pasal ini ialah penjualan barang harta kekayaan tergugat atau debitur yang telah disita “lebih dulu”. Penyitaan berbentuk sita jaminan atau sita eksekusi. Sebab sita jaminan, dengan sendirinya langsung menjadi eksekutorial beslag. Oleh karena itu barang sitaan yang dapat dijual oleh lelang ialah barang yang telah disita baik berupa sita jaminan maupun sita eksekusi.<sup>33</sup>

Lelang dapat diartikan sebagai “penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang”. Kata “lelang” diambil dari kata dari bahasa Latin, yaitu “*auctio*”, yang memiliki arti peningkatan secara bertahap. Berdasarkan terjemahan dari Pasal 1 *Vendu Reglement Staatsblad* tahun 1908 nomor 189, lelang merupakan penjualan umum atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan memasukkan harga dengan sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar

harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup. Pada Pasal 1 Sub 17 Undang-Undang Nomor 19 tahun 2000 mengenai Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, dijelaskan bahwa lelang merupakan penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.

Pengertian lelang dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, 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. Lelang harus dilakukan di hadapan pejabat lelang. Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dijelaskan bahwa “Lelang adalah penjualan barang di muka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan cara penawaran harga secara terbuka, lisan dan naik-naik atau secara menurun dan atau secara tertulis dan tertutup yang didahului dengan pengumuman lelang.”<sup>8</sup>

Berdasarkan pendapat mengenai pengertian lelang sebagaimana dikemukakan di atas dapat diketahui bahwa lelang merupakan suatu proses yang sangat sederhana dan merupakan suatu mekanisme pasar di mana

---

<sup>8</sup> S. Mantayborbir dan Iman Jauhari, *Hukum Lelang Negara di Indonesia*, Pustaka Bangsa Press, Jakarta, 2013, hlm. 7-8

orang dapat berkumpul untuk membeli dan menjual berbagai jenis barang. Dengan demikian dapat pula dikatakan bahwa lelang merupakan sistem penjualan yang dilakukan di muka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan cara penawaran lisan dan naik-naik atau semakin menurun dan atau secara tertulis dan tertutup untuk memperoleh harga yang optimal yang didahului dengan pengumuman lelang sebagai usaha untuk mengumpulkan para calon peminat/pembeli. Oleh karena itu, pengertian lelang yang dimaksud di sini adalah terbatas pada penjualan barang di muka umum.

Berdasarkan pengertian lelang diatas, maka terdapat unsur-unsur yang melekat pada pengertian lelang, yaitu:

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

#### **b. Asas Lelang**

FX Ngadijarno Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listani mengatakan dalam Peraturan Perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya Asas Lelang yaitu:

- 1) Asas Keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang-Undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).<sup>9</sup>
- 2) Asas Keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.<sup>10</sup> Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.
- 3) Asas Kepastian Hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang

---

<sup>9</sup> Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung: PT. Eresco, 1987), hlm. 153

<sup>10</sup> Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia Jakarta, 1989, hlm. 115

merupakan akte otentik. Risalah Lelang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

- 4) Asas Efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.
- 5) Asas Akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang Universitas Sumatera Utara berkepentingan. Pertanggungjawaban Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

### **c. Jenis – Jenis Lelang**

Terdapat 4 jenis lelang yang umumnya digunakan pada lelang, yaitu English Auction, Dutch Auction, First-price Sealed Auction, dan Vickrey Auction.<sup>11</sup> Dari keempat jenis lelang tersebut, English Auction merupakan jenis lelang yang paling banyak digunakan pada lelang. Berikut ini merupakan penjelasan singkat mengenai 4 jenis lelang yang telah disebutkan diatas:

#### **1) *English Auction***

*English Auction* merupakan jenis lelang dimana harga barang terus meningkat hingga lelang ditutup atau waktu lelang habis. Pada awal dari

---

<sup>11</sup> Samuel & Witono, *Jenis – Jenis Lelang*, 2012, hlm 41

lelang yang menggunakan jenis lelang ini, harga barang akan berada di posisi yang sangat murah, dan akan terus meningkat seiring dengan datangnya penawaran. Penemang dari sebuah lelang yang menggunakan jenis lelang ini adalah penawar yang melakukan penawaran tertinggi, dimana pemenang harus membayar kepada penjual atau pemilik barang sesuai dengan harga tertinggi yang ditawarkan.

## 2) *Dutch Auction*

*Dutch Auction* merupakan kebalikan dari *English Auction*. *Dutch Auction* merupakan jenis lelang dimana harga barang terus menurun hingga ada seorang penawar yang mengindikasikan untuk membeli barang tersebut. Pada awal dari lelang yang menggunakan jenis lelang ini, harga barang akan berada di posisi yang sangat mahal, dan akan terus menurun seiring dengan tidak adanya tawaran untuk barang tersebut. Penemang dari sebuah lelang yang menggunakan jenis lelang ini adalah penawar yang melakukan penawaran pertama, dimana pemenang harus membayar kepada penjual atau pemilik barang sesuai dengan harga tertinggi yang ditawarkan.

## 3) *First-price Sealed Auction*

*First-price Sealed Auction* merupakan jenis lelang dimana setiap penawar memberikan sebuah harga penawaran, ditutup dan tidak dapat diubah. Setiap penawar wajib merahasiakan harga penawarannya agar tidak dapat diketahui oleh penawar lainnya, sehingga tidak ada penawar yang tahu harga penawaran dari penawar lainnya. Semua penawaran

dikumpulkan oleh pelelang atau juru lelang, lalu hasil lelang diumumkan pada saat yang sama. Pemenang dari lelang yang menggunakan tipe ini adalah penawar dengan harga penawaran yang tertinggi.

#### 4) *Vickrey Auction*

*Vickrey Auction* merupakan tipe lelang yang mekanismenya serupa dengan First-price Sealed Auction. Pemenang lelang merupakan penawar dengan harga penawaran tertinggi, tapi pemenang lelang hanya perlu membayar barang lelang seharga harga tawaran tertinggi ke-2.

#### **d. Ruang Lingkup Objek Lelang**

Lelang telah lama dikenal, menurut sejarahnya lelang berasal dari Bahasa Latin “auctio” yang berarti peningkatan harga secara bertahap. Para ahli melalui penelitian literatur Yunani mengemukakan bahwa lelang telah dikenal sejak 450 tahun Sebelum Masehi. Beberapa jenis lelang yang populer pada saat itu antara lain adalah lelang kuda dan lelang budak.

Negara Indonesia lelang secara resmi masuk dalam sistem hukum Indonesia sejak tahun 1908 yaitu dengan berlakunya Undang-Undang Lelang - Vendu Reglement (Peraturan Lelang Stb. 1908 No. 189).<sup>12</sup> Dalam sistem hukum Indonesia, lelang berkedudukan sebagai suatu tata cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan penjualan pada umumnya. Oleh karena itu, lelang diatur tersendiri dalam Vendu Reglement (VR) yang sifatnya

---

<sup>12</sup> Ibid, hlm 61



Lex Specialis. Kekhususan lelang ini antara lain tampak pada sifatnya yang terbuka untuk umum karena harus didahului pengumuman lelang, obyektif, pembentukan harga yang optimal, dan otentik karena pelaksanaan lelang harus dipimpin oleh seorang Pejabat Umum, yaitu Pejabat Lelang.

Pasal 1 jo. Pasal 1a VR disebutkan bahwa Lelang adalah setiap penjualan barang kepada umum yang dilakukan dimuka umum dengan cara penawaran harga yang khas secara tertulis dan atau lisan melalui usaha mengumpulkan peminat/peserta lelang sebelumnya.<sup>13</sup> Lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan seorang Pejabat Lelang. Selanjutnya dalam Pasal 35 VR disebutkan bahwa: “Dari tiap penjualan di muka umum oleh Vendumeester/ Pejabat Lelang, selama dalam penjualan, untuk tiap hari pelelangan atau penjualan dibuat berita acara tersendiri”. Bentuk berita acara lelang yang dimaksud dalam Pasal 35 tersebut dinamakan Risalah Lelang dan diatur dalam Pasal 37 s/d. Pasal 42 VR. Suatu pelaksanaan lelang harus memenuhi 5 unsur sebagai berikut:<sup>14</sup>

- 1) Penjualan barang kepada umum yg dilakukan di muka umum;
- 2) didahului pengumuman lelang;
- 3) dilakukan dengan penawaran yg khas;
- 4) dilaksanakan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang (pejabat umum);
- 5) dibuat berita acara bernama Risalah Lelang.

---

<sup>13</sup> Ibid, hlm 72

<sup>14</sup> Adrian Sutendi, *Unsur – unsur Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm 5

Setiap pelaksanaan lelang akan selalu bertujuan untuk mencapai harga optimal, tanpa mengesampingkan adanya jaminan transaksi yang akuntabel. Namun upaya pemasaran oleh pihak penjual menjadi salah satu penentu tercapainya tujuan tercipta harga yang tinggi. Apabila Penjual hanya mengandalkan pengumuman lelang maka sering terjadi harga yang terbentuk tidak optimal, khususnya dalam lelang eksekusi, atau malahan tidak ada yang berminat/tidak ada yang menawar. Oleh karena itu pihak penjual harus tetap melakukan upaya pemasaran, atau paling tidak mengungkapkan dengan sebenarnya kondisi obyek yang dilelang kepada setiap peminat lelang, sehingga diharapkan akan terjadi kompetisi diantara peserta lelang.

Berkaitan dengan hal-hal tersebut di atas maka tidaklah mengherankan bahwa banyak peraturan perundang-undangan yang memuat ketentuan adanya penjualan benda/barang yang harus dilakukan secara lelang dalam hal diperlukan adanya pencairan suatu benda/barang menjadi uang, karena lelang mempunyai peranan penting, yaitu <sup>15</sup>:

- 1) Lelang mampu memberi jawaban yang pasti mengenai harga/nilai suatu benda/barang pada saat situasi yang “tidak kondusif” karena adanya upaya paksa (eksekusi), serta karena adanya suatu peraturan perundang-undangan yang menentukan keharusan adanya pelaksanaan lelang. Hal ini terjadi pada pelaksanaan lelang eksekusi dan lelang noneksekusi wajib.

---

<sup>15</sup> Ibid, hlm 18

2) Lelang mampu memberi jawaban yang pasti mengenai harga/nilai suatu benda dalam hal subyektivitas seseorang berpengaruh terhadap kualitas barang/ kreativitas pembuatan/nilai artistik, nilai seni, nilai historis suatu benda, sehingga seseorang secara sukarela bermaksud menjual benda/barang/harta kekayaannya secara lelang. Hal ini terjadi pada pelaksanaan lelang noneksekusi sukarela.

Sukses atau tidaknya suatu pelelangan tidak hanya ditentukan oleh KPKNL cq. Pejabat Lelang, tetapi adalah merupakan hasil kolaborasi antara pihak Penjual/Pemohon Lelang dan Pejabat Lelang. Pejabat Lelang dituntut “*rule of the game*”, sekaligus memberikan penjelasan kepada pihak Penjual/pemohon Lelang untuk melakukan upaya pemasaran, khususnya menginformasikan kondisi dari obyek yang akan dilelang. Penjual dituntut benar- benar mempunyai niat dan kapabilitas untuk melakukan upaya pemasaran dan Pejabat Lelang bersama Penjual mempunyai strategi untuk menciptakan suasana kompetitif diantara peserta lelang.

Lelang pihak Penjual/Pemohon Lelang, Peminat Lelang, maupun masyarakat juga dapat mengawasi pelaksanaan lelang, sejak persiapan, pelaksanaan sampai dengan pascalelang, apakah telah dilaksanakan sesuai “*rule of the game*”. Adapun peran dari pihak-pihak dalam lelang adalah sebagai berikut:<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pers, 2011, hlm.239

- 1) *Built in Control*, penjualan secara lelang harus selalu didahului dengan pengumuman kepada khalayak ramai untuk menghimpun peminat lelang dan sekaligus memberitahukan kepada pihak yang berkepentingan. Ini berarti bahwa sejak semula pelaksanaan lelang dilakukan di bawah pengawasan umum.
- 2) Obyektif, lelang harus dilaksanakan secara terbuka di depan umum, tidak ada prioritas diantara peserta lelang, tidak ada pembatasan peserta lelang, hak dan kewajiban diantara peserta lelang sama, yang kesemuanya dapat diketahui oleh khalayak ramai/umum sejak diterbitkannya pengumuman lelang. Hal ini menghasilkan pelaksanaan lelang yang obyektif.
- 3) Kompetitif, cara penawaran lelang yang khas, didukung dengan hak dan kewajiban peserta lelang yang sama, tidak ada prioritas dan pembatasan peserta lelang, akan menciptakan kompetisi penawaran dengan persaingan bebas diantara para peserta lelang, sehingga akan menjamin tercapainya harga yang optimal.
- 4) Otentik, setiap pelaksanaan lelang dibuat berita acara disebut Risalah Lelang (RL) yang merupakan akta otentik, sebagai alat bukti yang sempurna. Berdasarkan Minut RL dapat dikeluarkan Kutipan RL, sebagai Akta Jual Beli (*acte van transport*), yang dipergunakan untuk balik nama, tidak diperlukan lagi adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT.

Lelang hak tanggungan dapat dilakukan pembatalan pada saat sebelum pelaksanaan lelang dan setelah lelang dimulai. Sebagaimana ketentuan Pasal 36 PMK Lelang yang menerangkan bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang dengan berdasarkan, sebagai berikut:

- 1) Permintaan Penjual dalam hal ini disampaikan secara tertulis dengan disertai alasan yang harus telah diserahkan sekaligus diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai. Penjual atau Pejabat Lelang harus mengumumkan pembatalan lelang kepada Peserta Lelang saat pelaksanaan lelang. Lelang juga dianggap dibatalkan oleh Penjual Lelang apabila Penjual tidak melakukan pengumuman lelang, penjual tidak mengunggah selebaran pada situs web penyelenggara lelang atau penjual tidak hadir dalam pelaksanaan lelang (Pasal 37 PMK Lelang).
- 2) Penetapan atau Putusan Pengadilan dalam hal ini disampaikan secara tertulis dan harus telah diterima oleh Pejabat lelang paling lambat sebelum lelang dimulai dan Penjual atau Pejabat Lelang harus mengumumkan pembatalan lelang kepada Peserta Lelang saat pelaksanaan lelang (Pasal 38 PMK).
- 3) Hal lain yang diatur dalam PMK Lelang sebagaimana Pasal 39 PMK Lelang, yakni sebagai berikut:
  - a) Tidak terdapat SKPT untuk lelang atas bidang tanah atau satuan rumah susun;

- b) Terdapat gugatan atas rencana lelang hak tanggungan dari pihak debitur/terkesekusi suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;
- c) Tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;
- d) Penjual tidak dapat menyerahkan atau memperlihatkan asli dokumen kepemilikan barang kepada Pejabat lelang;
- e) Pengumuman lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- f) Keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar;
- g) Terjadi Gangguan Teknis yang tidak bisa ditanggulangi ada pelaksanaan Lelang Tanpa Kehadiran Peserta;
- h) Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual;
- i) Besaran Uang Jaminan Penawaran Lelang dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai ketentuan atau dokumen permohonan lelang.

Perihal pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang sebagaimana ketentuan Pasal 40 PMK Lelang yakni sebagai berikut:

- 1) Keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar;
- 2) Terjadi Gangguan Teknis yang tidak dapat ditanggulangi hingga berakhirnya jam kerja pada pelaksanaan Lelang Tanpa Kehadiran Peserta;

- 3) Uang Jaminan Penawaran Lelang milik Pemenang Lelang dikarenakan sebab tertentu terkait sistem perbankan terdapat kembali dari rekening Penyelenggara Lelang dan tidak dilakukan pemindah bukuan kembali ke rekening Penyelenggara Lelang pada hari lelang oleh Pemenang Lelang meskipun telah diberitahukan oleh Penyelenggara Lelang.

Terjadinya pembatalan lelang tanpa kehadiran Peserta dengan penawaran melalui surat elektronik/e-mail, tromol pos atau internet, Penyelenggara Lelang atau Pejabat Lelang harus mengumumkan pembatalan lelang tersebut kepada Peserta Lelang melalui Aplikasi Lelang, surat elektronik/e-mail, telepon, website, short message service, dan/atau papan pengumuman Penyelenggara Lelang sebagaimana Pasal 41 PMK Lelang.

#### **e. Prinsip – Prinsip dasar Peraturan Objek Lelang**

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 menjelaskan bahwa aturan lelang harus mendapatkan persetujuan dari pemilik objek lelang, tidak bisa secara langsung atau sepihak dengan di buktikan adanya tanda tangan bahwa objek yang akan di lelang itu di setuju oleh pemilik Objek Lelang. Hal ini semerta merta untuk menindaklanjuti adanya sengketa ketika pemenang lelang sudah mendapatkan Objek yang belum sah secara Hukum serta suatu perbuatan Perlindungan terhadap Pemenang Lelang.

Berdasarkan Peraturan Objek Lelang dengan di dasari dengan adanya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 menjelaskan

sebagian adalah bahwa dalam rangka meningkatkan pelayanan lelang, serta mewujudkan pelaksanaan lelang yang lebih efisien, efektif, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum, dipandang perlu untuk melakukan penyempurnaan ketentuan mengenai lelang.

Bahwa jelas dengan isi tersebut Lelang dilakukan oleh instansi yang jelas dan di saksikan oleh banyak pihak demi meningkatkan pelayanan lelang, serta mewujudkan pelaksanaan lelang yang lebih efisien, efektif, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum bagi pemenang lelang. Banyak yang kira bahwa Lelang dilakukan oleh Kreditur suatu Perusahaan / Instansi dimana Debitur meminjam, karena tidak adanya kejelasan terkait itu maka dikatakan tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku.

## **2. Hak tanggungan atas tanah**

Secara terminologi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) kata “hak tanggungan” diartikan sebagai jaminan yang diberikan peminjam kepada pemberi pinjaman berupa apa pun sesuai dengan perjanjian. Hak tanggungan secara yuridis menurut Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU HT) dapat dimaknai sebagai jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan (*preferen*) kepada kreditur terhadap kreditur lain yang tidak memiliki Hak Tanggungan. Dengan maksud bahwa jika debitur cidera janji, maka kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui



Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)/pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut aturan hukum yang berlaku, dengan hak mendahului dari kreditur yang lain.<sup>17</sup> Selanjutnya menurut pendapat ahli yaitu Boedi Harsono, mengemukakan bahwa hak tanggungan merupakan penguasaan hak atas tanah yang berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan namun bukan untuk dikuasai secara fisik dan dipergunakan melainkan untuk melakukan penjualan apabila debitur wanprestasi/cidera janji lalu mengambil dari keseluruhan hasilnya atau sebagian untuk pelunasan hutang debitur. C.S.T Kansil juga berpendapat bahwa hak tanggungan adalah Jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu,<sup>18</sup> yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti bahwa jika debitur cedera janji kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur yang lain.<sup>19</sup> Menurut J. Satrio, hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan pada saat debitur wanprestasi merupakan pelaksanaan hak eksekusi yang disederhanakan, yang sekarang diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama. Dalam arti bahwa pelaksanaan hak

---

<sup>17</sup> Andi Hamzah. *Kamus Hukum*. Ghalia Indonesia. Jakarta. 1986. Hlm. 425.

<sup>18</sup> H. Salim H.S. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. PT Raja Grafindo Persada Jakarta. 2005. Hlm. 97.

<sup>19</sup> C.S.T Kansil dan Christine ST Kansil. *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*. Pustaka Sinar Harapan. Jakarta. 1997. Hlm 7.

seperti itu tidak usah melalui pengadilan dan tidak perlu memakai prosedur hukum acara karena pelaksanaannya hanya digantungkan pada syarat “Debitur Wanprestasi” padahal kreditur sendiri baru membutuhkan kalau debitur wanprestasi. Kewenangan seperti itu tampak sebagai Hak Eksekusi yang selalu siap ditangan kalau dibutuhkan. Itulah sebabnya eksekusi yang demikian disebut *parate Eksekusi*.<sup>20</sup> Hak Tanggungan sebagai wadah tunggal lembaga hak jaminan terhadap suatu hak atas tanah guna pelunasan suatu utang diketahui memiliki 4 (empat) asas yaitu sebagai berikut :

- a. *Asas Droit De Preference* : memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur Hak Tanggungan, dalam hal ini apabila debitur wanprestasi maka kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut ketentuan peraturan perundang- undangan yang bersangkutan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dengan hak mendahului daripada kreditur lain yang bukan pemagan Hak Tanggungan atau kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat lebih rendah. Bahwa selaku kreditur pemegang Hak tanggungan memiliki hak untuk didahulukan dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya

---

<sup>20</sup> J. Satrio. *Parate Executie Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1993. Hlm. 32.

daripada kreditur lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebankan Hak Tanggungan tersebut.<sup>21</sup>

- b. Asas *Droit De Suite*: selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek itu berada, meskipun hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada oranglain, namun Hak Tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat. Asas ini bersifat mengkhhususkan jaminan bagi kepentingan kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan karena kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi meskipun objek Hak Tanggungan telah berpindah tangan.<sup>22</sup>
- c. Asas *Spesialitas Dan Publisitas*: Asas *spesialitas* maksudnya benda yang dibebani Hak Tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, dimana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya, dan apa bukti pemilikinya. Adapun asas *Publisitas* artinya hal pembebanan Hak Tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan. Untuk sahnya pembebanan Hak Tanggungan dipersyaratkan bahwa

---

<sup>21</sup> Purwahid Patrik Dan Kashadi. *Hukum Jaminan*. Badan Penerbit Universitas Diponegoro. Semarang, 2009. Hlm 53.

<sup>22</sup> Sutan Remy Syahdeini. *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Penerbit Sinar Grafika. Jakarta. 2004. Hlm 383.

wajib disebut secara jelas piutang yang mana dan sampai sejumlah berapa yang dijamin, serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan. Hal ini yang disebut pemenuhan syarat spesialitas yang menurut Pasal 11 Ayat (1) UUHT, selain identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, serta domisili masing-masing wajib dicantumkan dalam APHT yang bersangkutan. Selain disebut dalam APHT, hak tanggungan yang diberikan juga wajib untuk didaftarkan sehingga adanya hak tanggungan serta apa yang disebut dalam akta itu dapat dengan mudah diketahui oleh yang berkepentingan karena tata usaha pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan terbuka bagi umum, yang merupakan pemenuhan syarat publisitas dan diatur dalam Pasal 13 UUHT.

- d. Asas Mudah Dan Pasti: Artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti. Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi terjadi dengan adanya sifat hak melakukan eksekusi dari pemegang Hak Tanggungan dengan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” pada sertipikat Hak Tanggungan. Hal ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, maka benda jaminan 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.

Selain dari pada tersebut di atas masih terdapat 2 (dua) asas hak tanggungan yaitu:

- 1) Asas Perlekatan/Asesi: yakni perlekatan yang sifatnya horisontal maupun perlekatan yang sifatnya vertikal, yang menyatakan bahwa benda bergerak yang tertancap atau terpaku pada benda tidak bergerak, berdasarkan asas asesi maka benda-benda yang melekat pada benda pokok, secara yuridis harus dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari benda pokoknya. Hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 571 KUHPerdata yang menyatakan: “Hak milik atas sebidang tanah mengandung di dalamnya kepemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah.” Baik perlekatan yang sifatnya horisontal maupun perlekatan yang sifatnya vertikal, yang menyatakan bahwa benda bergerak yang tertancap atau terpaku pada benda tidak bergerak, berdasarkan asas asesi maka benda-benda yang melekat pada benda pokok, secara yuridis harus dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari benda pokoknya. Hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 571 KUHPerdata yang menyatakan: “Hak milik atas sebidang

tanah mengandung di dalamnya kepemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah.”<sup>23</sup>

- 2) Asas Pemisahan Horisontal : yaitu asas yang hanya mengakui hak atas tanah terbatas pada hak atas permukaan bumi saja dimana pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berada di atas tanah itu adalah terpisah. Asas pemisahan horisontal adalah asas yang didasarkan pada hukum adat. Berkaitan dengan penerapan asas pemisahan horizontal tersebut, Bachtiar Effendie mengemukakan bahwa tidak ada satu pasal pun dalam UUPA yang secara tegas telah menjabarkan asas pemisahan horizontal tersebut. Penerapan asas pemisahan horizontal tersebut tidak selalu mutlak diterapkan kendatipun UUPA telah mencabut Buku II KUHPerdara sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya (termasuk mencabut Pasal 500 jo Pasal 571 Ayat 1 jo Pasal 601 KUHPerdara). Penerapan asas pemisahan horizontal haruslah secara kasuistis atau perkasus sehingga dengan demikian penyelesaian kasus tersebut akan dapat memenuhi rasa keadilan dalam masyarakat. Boedi Harsono sebagaimana dikutip oleh Bachtiar Effendie juga mengemukakan pendapatnya mengenai asas pemisahan horisontal. Beliau mengemukakan bahwa asas pemisahan horizontal di kota-kota tidak dapat dipertahankan secara

---

<sup>23</sup> Bachtiar Effendie. *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Mandar Maju. Bandung. 2003. Hlm. 90-91.

mutlak, sebab di kota-kota, bangunan-bangunan pada umumnya permanen dan sulit bagi orang untuk mengetahui siapa pemilik bangunan, sehingga untuk kelancaran lalu lintas hukum, maka pemilik tanah dianggap pemilik bangunan di atasnya selama tidak dibuktikan orang lain pemiliknya. Di desa masih berlaku asas pemisahan horizontal antara tanah dan bangunan (tanaman di atasnya), pemilik tanah dapat terpisah dari pemilik bangunan/tanaman di atasnya.

### **3. Upaya hukum penyelesaian sengketa**

#### **a. Litigasi**

Proses penyelesaian sengketa oleh para pihak yang bersengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi atau lembaga peradilan negara. Hal ini berarti sengketa tersebut akan diperiksa oleh hakim pengadilan dalam suatu rangkaian persidangan. Penyelenggaraan peradilan dilaksanakan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan militer, peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi.<sup>24</sup>

Pengadilan sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman mempunyai tugas pokok untuk menerima, memeriksa, dan mengadili serta menyelesaikan setiap sengketa yang diajukan kepadanya guna menegakkan

---

<sup>24</sup> Achmadi Ali, *menguak Tabir Hukum, "Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis"*, Chandra Pratama, Jakarta, 1996, hlm. 320-321.

hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia.

Kelebihan penyelesaian sengketa secara litigasi adalah putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum yang pasti, bersifat final, menciptakan kepastian hukum dengan posisi para pihak menang atau kalah (win and lose position), dan dapat dipaksakan pelaksanaan putusannya apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan isi putusan pengadilan (eksekusi). Oleh Sudikno Mertokusumo dikatakan bahwa putusan pengadilan mempunyai tiga macam kekuatan yang merupakan keistimewaan penyelesaian sengketa secara litigasi, yakni putusan pengadilan mempunyai kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian, dan kekuatan eksekutorial atau kekuatan untuk dilaksanakan.<sup>25</sup>

### **1) Kekuatan mengikat**

Putusan hakim mempunyai kekuatan mengikat, artinya putusan hakim itu mengikat para pihak yang berperkara dan yang terlibat dalam perkara itu. Para pihak harus tunduk dan menghormati putusan hakim tersebut. Putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tidak dapat diubah, sekalipun oleh pengadilan yang lebih tinggi kecuali dengan upaya hukum yang luar biasa (peninjauan kembali/request civil).

Terikatnya para pihak pada putusan hakim itu, baik dalam arti positif maupun negatif. Mengikat dalam arti positif, yakni apa yang telah diputus

---

<sup>25</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1993, hlm. 177-182.



oleh hakim harus dianggap benar (*res judicata pro veritate habetur*). Mengikat dalam arti negatif, yakni hakim tidak boleh memutus lagi perkara yang pernah diputus sebelumnya antara pihak yang sama serta mengenai pokok perkara yang sama (*nebis in idem*).

## **2) Kekuatan pembuktian**

Putusan hakim mempunyai kekuatan pembuktian, artinya dengan putusan hakim itu telah diperoleh kepastian tentang sesuatu yang terkandung dalam putusan itu. Dituangkannya putusan hakim dalam bentuk tertulis yang merupakan akta otentik tidak lain bertujuan untuk dapat digunakan sebagai alat bukti bagi para pihak yang mungkin diperlukan untuk mengajukan banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya, dan untuk pelaksanaan putusan.

## **3) Kekuatan eksekutorial**

Putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial, artinya bahwa suatu putusan dimaksudkan untuk menyelesaikan suatu persoalan atau perkara dan menetapkan hak atau hukumnya saja, melainkan juga realisasi pelaksanaannya (eksekusinya) secara paksa. Kekuatan mengikat saja dari suatu putusan hakim belum cukup dan tidak akan berarti apabila putusan itu tidak dapat direalisasikan atau dilaksanakan. Oleh karena putusan itu menetapkan dengan tegas hak dan hukumnya untuk kemudian direalisasikan, maka putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu kekuatan untuk dilaksanakan apa yang ditetapkan dalam putusan hakim itu secara paksa oleh alat-alat negara.

## **b. Non Litigasi**

Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi (pengadilan) bukanlah merupakan satu-satunya cara penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh para pihak yang bersengketa. Selain litigasi, terdapat penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi), yaitu penyelesaian sengketa melalui negosiasi (musyawarah), mediasi, arbitrase, dan konsiliasi.

Selain itu terdapat pula bentuk penyelesaian sengketa yang sangat akrab diaktualisasikan dalam kehidupan masyarakat sehari-hari, yakni penyelesaian sengketa secara damai oleh kepala desa. Penyelesaian sengketa dengan cara ini pada dasarnya dapat diterima oleh para pihak yang bersengketa karena prosesnya didasarkan pada pengaturan sendiri dan masih kental diwarnai dengan adat kebiasaan setempat. Semua hal yang telah disepakati merupakan keputusan bersama para pihak yang bersengketa.

Metode penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya dapat diuraikan sebagai berikut:

### **1) Penyelesaian sengketa melalui negosiasi**

Penyelesaian urusan sengketa, salah satu cara yang dapat ditempuh adalah para pihak yang bersengketa melakukan negosiasi, yaitu cara untuk mencari penyelesaian masalah melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat secara langsung antara pihak-pihak yang bersengketa yang hasilnya

dapat diterima oleh para pihak tersebut.<sup>26</sup> Dalam praktik negosiasi dilakukan karena dua alasan, yakni:

- a) Untuk mencari sesuatu yang baru yang tidak dapat dilakukannya sendiri, misalnya dalam transaksi jual beli, pihak penjual dan pembeli saling memerlukan untuk menentukan harga (di sini tidak terjadi sengketa).
- b) Untuk memecahkan perselisihan atau sengketa yang timbul di antara para pihak.

Berdasarkan Pasal 6 ayat (1) UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa disebutkan bahwa sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.<sup>27</sup> Ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut menunjukkan bahwa pada dasarnya para pihak yang bersengketa berhak untuk menyelesaikan sendiri sengketa yang timbul di antara mereka tanpa perlu beracara di pengadilan. Munir Fuady membedakan penyelesaian sengketa melalui negosiasi atas dua jenis, yaitu:

**a) Negosiasi Kepentingan**

---

<sup>26</sup> Gatot Soemartono, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2006, hlm. 1.

<sup>27</sup> Republik Indonesia, *UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dalam Gatot Soemartono, Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2006, hlm. 164.

Negosiasi kepentingan (interest negotiation) merupakan negosiasi yang sebelum bernegosiasi sama sekali para pihak tidak ada hak-hak apapun dari satu pihak kepada pihak lain. Mereka bernegosiasi karena masing-masing pihak ada kepentingan untuk melakukan negosiasi tersebut. misalnya, negosiasi terhadap harga, penyerahan, waktu pembayaran, terms dan kondisi kontrak jual beli antara calon pembeli dengan calon penjual dalam hal pembelian benda tertentu. Apabila negosiasi kepentingan para pihak yang bernegosiasi tidak berhasil menemukan suatu kata sepakat, maka secara umum dapat dikatakan bahwa tidak satu pihak pun dapat memaksakan kehendak untuk tetap melanjutkan negosiasi.

#### **b) Negosiasi Hak**

Sebaliknya dalam negosiasi hak (right negotiation), sebelum para pihak bernegosiasi, di antara para pihak telah terlebih dahulu mempunyai hubungan hukum tertentu, sehingga antara para pihak telah menimbulkan hak-hak tertentu yang dijamin pemenuhannya oleh hukum. Kemudian para pihak bernegosiasi bagaimana agar hak-hak tersebut dapat dipenuhi oleh pihak lawan. Jadi berbeda dengan negosiasi kepentingan di mana negosiasi tersebut baru dimaksudkan untuk menciptakan hubungan hukum tertentu, sedangkan dalam negosiasi hak hubungan hukum justru telah ada sebelum negosiasi dilakukan.

Berdasarkan Pasal 6 ayat (2) UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dapat diketahui bahwa pada dasarnya para pihak dapat menyelesaikan sendiri sengketa yang timbul di

antara mereka dalam suatu pertemuan langsung. Selanjutnya, kesepakatan mengenai penyelesaian tersebut dituangkan dalam bentuk ketentuan hukum tentang perdamaian yang terdapat dalam Pasal 1851 sampai dengan Pasal 1864 Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Selanjutnya, Gunawan Wijaya dan Achmad Yani mengemukakan bahwa oleh karena kesepakatan tertulis hasil negosiasi adalah suatu persetujuan di antarpada pihak, maka selayaknya juga jika hasil negosiasi tidak dapat dibantah dengan alasan kekhilafan telah dirugikan. Walaupun demikian, masih terbuka kemungkinan untuk tetap dapat dibatalkan, jika memang dapat dibuktikan telah terjadi suatu kekhilafan mengenai orangnya, atau kesepakatan yang telah diadakan atas dasar surat-surat yang kemudian dinyatakan palsu.

Negosiasi pada dasarnya ditempuh oleh para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketa dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan bersama. Dalam hal ini Sudargo Gautama menyebutkan bahwa negosiasi merupakan proses untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain, yakni suatu proses interaksi dan komunikasi yang dinamis dan beraneka ragam, dapat lembut dan bernuansa sebagaimana manusia itu sendiri.

Apabila para pihak dalam menyelesaikan sengketa secara negosiasi mengalami jalan buntu atau dengan kata lain tidak tercapai suatu kesepakatan atau persetujuan, maka para pihak yang bersengketa dapat menempuh cara lain untuk menyelesaikan sengketa.

## **2) Penyelesaian sengketa melalui mediasi**

Mediasi juga merupakan salah satu bentuk atau cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Berbeda halnya dengan negosiasi, proses penyelesaian sengketa melalui mediasi dapat melibatkan orang lain atau pihak ketiga sebagai mediator. Dasar hukum tentang mediasi dapat ditemukan dalam Pasal 6 ayat (3), (4), (5) UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Ketentuan hukum tentang mediasi yang diatur dalam UU Nomor 30 Tahun 1999 tersebut merupakan suatu proses kegiatan sebagai kelanjutan dari gagalnya negosiasi yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa.

Pasal 6 ayat (3) UU Nomor 30 Tahun 1999 mengemukakan bahwa dalam hal sengketa atau beda pendapat antara para pihak yang bersengketa tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasihat ahli maupun melalui seorang mediator. Achmad Ali mengemukakan bahwa mediator adalah seorang netral dan tidak bertindak sebagai seorang hakim, dia tidak mempunyai otoritas untuk menjatuhkan suatu putusan. Malahan mediator memimpin suatu pemeriksaan tatap muka dengan pihak yang bersengketa dan menggunakan keterampilan khusus tentang bagaimana mendengarkan problem para pihak, keterampilan

bertanya, bernegosiasi dan membuat pilihan, membuat para pihak menentukan solusi mereka terhadap persengketaan mereka.<sup>28</sup>

Mediasi pada hakekatnya merupakan suatu bentuk penyelesaian sengketa yang memberikan pandangan ke depan terhadap para pihak yang bersengketa. Menurut Priyatna Abdurrasyid, mediasi sebagai suatu proses penyelesaian sengketa bekerja sangat baik. Mediasi memandang ke masa depan bukan ke masa lampau. Hukum memandang ke belakang untuk menentukan siapa yang benar dan siapa yang salah, sedangkan mediasi memandang ke depan untuk menemukan suatu solusi di mana para pihak dapat menyelesaikan sendiri sengketanya. Di dalam hukum, pengadilan mengemukakan kekuasaannya untuk memerintahkan suatu putusan, sedangkan di dalam mediasi keputusan diambil secara bersama-sama oleh para pihak.

Berdasarkan berbagai pandangan di atas, maka dapat dipahami bahwa mediasi pada dasarnya merupakan cara dalam menyelesaikan sengketa oleh para pihak, di mana para pihak dapat menentukan atau menunjuk pihak ketiga untuk bertindak sebagai penengah atau mediator. Mediator tersebut dapat negara, organisasi, atau individu. Kedudukan mediator dalam hal ini adalah berusaha memberikan keseimbangan para pihak yang bersengketa sehingga mereka dapat dipertemukan dalam suatu keadaan yang sama-sama menguntungkan. Harus pula dipahami bahwa

---

<sup>28</sup> Achmad Ali, *Pengadilan dan Masyarakat*, Hasanuddin University Press, Ujung Pandang, 1999, hlm. 17.

mediator dalam menangani sengketa para pihak, tidak berada pada posisi yang dapat memaksa salah satu pihak untuk menerima apa yang dikehendaki oleh pihak lainnya.

Pihak ketiga dalam kapasitasnya sebagai mediator akan berusaha untuk mendamaikan para pihak yang bersengketa dengan memberikan saran penyelesaian sengketa. Jika saran tersebut tidak dapat diterima oleh para pihak, maka mediator masih dapat melanjutkan fungsi mediasinya dengan membuat usulan-usulan baru. Karena itu salah satu fungsi utama mediator adalah mencari berbagai solusi, mengidentifikasi hal-hal yang dapat disepakati oleh para pihak, dan membuat usulan-usulan baru yang dapat mengakhiri sengketa.

### **3) Penyelesaian sengketa melalui arbitrase**

Apabila upaya para pihak dalam menyelesaikan sengketanya melalui negosiasi dan mediasi tidak tercapai, maka para pihak berdasarkan kesepakatan secara tertulis dapat mengajukan usaha penyelesaian sengketa melalui badan arbitrase. Penyelesaian sengketa melalui arbitrase merupakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang bersifat mengikat dan final. Arbitrase berasal dari kata *arbitrare* yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu menurut kebijaksanaan. Jadi arbitrase itu sebenarnya adalah lembaga peradilan oleh hakim partikelir/swasta (*particuliere rechtspraak*).<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Hasanuddin Rahman, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis: Contract Drafting* PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 340.



Pasal 1 UU Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyebutkan bahwa arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Berdasarkan pengertian di atas, ada tiga hal yang mendasari dalam penyelesaian sengketa melalui arbitrase. Pertama, arbitrase merupakan salah satu bentuk penyelesaian secara non litigasi. Kedua, perjanjian arbitrase harus dibuat dalam bentuk tertulis. Ketiga, perjanjian arbitrase merupakan perjanjian untuk menyelesaikan sengketa yang dilaksanakan di luar peradilan umum.

Penyelesaian sengketa melalui arbitrase tidak diperuntukkan untuk menyelesaikan sengketa di luar sengketa perdata. Dalam hal ini Achmad Ali mengemukakan bahwa penggunaan arbitrase hanya terbatas pada penyelesaian sengketa perdata. Arbitrase sering lebih cepat, lebih non formal, lebih murah, lebih mudah penyelesaiannya dan lebih rahasia ketimbang berperkara ke pengadilan. Dalam penjelasan umum UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa disebutkan bahwa pada umumnya lembaga arbitrase mempunyai kelebihan dibandingkan dengan lembaga peradilan. Kelebihan tersebut antara lain adalah:

- a) Dijamin kerahasiaan sengketa para pihak.
- b) Dapat dihindari kelambatan yang diakibatkan karena hal prosedur dan administrasi.
- c) Para pihak dapat memilih arbiter yang menurut keyakinannya mempunyai pengetahuan, pengalaman serta latar belakang yang cukup mengenai masalah yang disengketakan, jujur dan adil.
- d) Para pihak dapat memilih hukum apa yang akan diterapkan untuk menyelesaikan masalahnya serta proses dan tempat penyelenggaraan arbitrase.
- e) Putusan arbiter merupakan putusan yang mengikat para pihak dan dengan melalui tata cara (prosedur) sederhana saja ataupun langsung dapat dilaksanakan.

Mengacu pada konvensi-konvensi seperti Convention of the Settlement of Investment Disputes Between States and Nation of Other State atau Convention on the Recognition and Enforcement of Foreign Arbitral Awards maupun berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam UNCITRAL Arbitration and Rules, maka dapat dikemukakan beberapa jenis arbitrase, yaitu:

- a) Arbitrase ad hoc
- b) Arbitrase institusional

Jenis arbitrase ini merupakan jenis arbitrase yang diakui eksistensi dan kewenangannya untuk memeriksa dan memutus perselisihan yang

terjadi antara para pihak yang bersengketa. Arbitrase ad hoc adalah arbitrase yang dibentuk khusus untuk menyelesaikan dan memutuskan sengketa tertentu. Arbitrase ini bersifat insidental dan jangka waktunya tertentu sampai sengketa itu diputus. Sedangkan arbitrase institusional merupakan lembaga atau badan arbitrase yang bersifat permanen. Arbitrase ini sering juga disebut dengan permanent arbitral body. Arbitrase ini disediakan oleh organisasi tertentu dan sengaja didirikan untuk menampung sengketa yang timbul dari kontrak atau perjanjian. Faktor kesengajaan dan sifat permanen ini merupakan ciri pembeda dengan arbitrase ad hoc. Selain itu arbitrase institusional ini sudah ada sebelum sengketa timbul yang berbeda dengan arbitrase ad hoc yang baru dibentuk setelah sengketa timbul. Selain itu, arbitrase institusional ini berdiri untuk selamanya dan tidak bubar meskipun sengketa yang ditangani telah selesai.

Apabila para pihak setuju untuk menyelesaikan sengketanya melalui arbitrase, maka para pihak menunjuk seseorang yang dapat bertindak sebagai arbiter. Arbiter tersebut harus betul-betul independen dan tidak memiliki hubungan kekeluargaan dengan para pihak yang bersengketa.

#### **4) Penyelesaian sengketa melalui konsiliasi**

Seperti halnya dengan mediasi, konsiliasi merupakan suatu proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan antara para pihak yang bersengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang netral dan tidak memihak. Pada dasarnya, mediator dan konsiliator bertugas sebagai fasilitator untuk melakukan komunikasi antara para pihak yang bersengketa

sehingga dapat ditemukan solusi yang dapat memuaskan para pihak itu sendiri. Hanya saja seorang konsiliator berperan sebatas untuk melakukan tindakan-tindakan seperti mengatur waktu dan tempat pertemuan para pihak yang bersengketa, mengarahkan topik pembicaraan, membawa pesan dari satu pihak kepada pihak lain jika pesan tersebut tidak mungkin disampaikan langsung atau para pihak tidak mau bertemu langsung. Sedangkan mediator, disamping dapat melakukan hal-hal yang dilakukan konsiliator, juga menyarankan solusi atau proposal penyelesaian sengketa, hal mana secara teoritis tidak ada dalam kewenangan pihak konsiliator. Dalam hal menggunakan konsiliasi atau mediasi, keputusan akhir dari suatu sengketa tetap terletak pada persetujuan para pihak yang bersengketa.

#### **5) Penyelesaian sengketa oleh kepala desa**

Sama halnya dengan penyelesaian sengketa melalui negosiasi, mediasi, arbitrase dan konsiliasi, penyelesaian sengketa oleh kepala desa juga merupakan bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang lebih didominasi oleh hukum adat setempat. Cara penyelesaian sengketa oleh kepala desa sangat aktual dipraktekkan oleh masyarakat di desa dalam kehidupan sehari-hari. Biasanya jika terjadi suatu sengketa, maka pihak-pihak yang merasa dirugikan lebih dahulu mengadukan kepada kepala desanya untuk diselesaikan secara damai.

Peran kepala desa dalam menyelesaikan sengketa memiliki arti yang sangat penting, terutama dalam menciptakan suatu ketentraman dan ketertiban dalam masyarakat di desa. Apabila terjadi suatu sengketa dalam

masyarakat, maka kepala desa sebagai pemimpin pemerintahan desa bertugas dan berkewajiban untuk mendamaikan persengketaan tersebut, sebagaimana tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) huruf k PP Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa disebutkan bahwa “Dalam melaksanakan tugas dan wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, kepala desa mempunyai kewajiban mendamaikan perselisihan masyarakat di desa”.<sup>30</sup>

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi) termasuk yang dipraktekkan oleh para kepala desa secara hukum dibenarkan dalam peraturan perundang-undangan. Dalam Penjelasan Pasal 3 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman disebutkan bahwa “ketentuan ini tidak menutup kemungkinan penyelesaian perkara dilakukan di luar pengadilan negara melalui perdamaian atau arbitrase”. Kepala desa dalam menangani suatu sengketa akan bertindak sebagai mediator. Maksudnya, kepala desa dalam posisi sebagai pihak ketiga yang netral akan mempertemukan dan berusaha mendamaikan para pihak yang bersengketa. Kepala desa dalam mendamaikan para pihak yang bersengketa dapat dibantu oleh lembaga adat desa. Dalam suatu komunitas setingkat desa, pada umumnya masyarakat taat pada aturan adat atau kebiasaan yang hidup dan tumbuh dalam masyarakat.

Iman Sudiyati mengemukakan bahwa hukum adat tumbuh, dianut, dan dipertahankan sebagai peraturan penjaga tata tertib sosial dan tata tertib

---

<sup>30</sup> Republik Indonesia, *PP Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa dalam Himpunan Peraturan Perundang-undangan tentang Pemerintahan Desa dan Kelurahan*, Fokusmedia, Bandung, 2006, hlm.11.

hukum diantara manusia yang bergaul dalam masyarakat, supaya dengan demikian dapat dihindarkan segala bencana dan bahaya yang mungkin atau telah mengancam.<sup>31</sup>

Dalam PP Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa dijelaskan bahwa apabila di desa tidak terdapat suatu lembaga adat, maka kepala desa diperbolehkan meminta kepada tokoh- tokoh agama maupun tokoh-tokoh masyarakat lainnya untuk membantu kepala desa dalam mendamaikan para pihak yang bersengketa. Oleh karena itu, dengan menggunakan pendekatan adat, agama dan tokoh-tokoh masyarakat, biasanya kepala desa lebih mudah mendamaikan para pihak yang bersengketa. Dengan konsep pemikiran sebagaimana diungkap di atas, maka dapat dipahami bahwa seorang kepala desa sebagai kepala persekutuan hukum adalah kepala rakyat, bapak masyarakat, yang secara moral wajib menjaga ketentraman dalam kelompoknya, membuat dan menjaga hukum kelompoknya, mendamaikan setiap perselisihan sehingga tercipta kedamaian dan keserasian dalam bertingkah laku dan bermasyarakat

---

<sup>31</sup> Iman Sudiyati, *Asas-asas Hukum Adat*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm 22.