

**Studi tentang perlawanan pembatalan lelang berdasarkan undang-undang  
hak tanggungan pada pengadilan negeri Surakarta**

**Shida Dwi Utami**

**E.0001223**

**UNIVERSITAS SEBELAS MARET**

**BAB I  
PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Masalah**

Dalam rangka pembangunan ekonomi, sebagai bagian pembangunan nasional, pemerintah Indonesia berupaya menyelenggarakan pembangunan yang merata, agar dapat dinikmati oleh segenap lapisan masyarakat dan mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Untuk memelihara kesinambungan pembangunan nasional tersebut, diperlukan partisipasi aktif baik dari pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan ataupun badan hukum. Kelancaran pembangunan tersebut akan dapat terselenggara dengan baik apabila dana yang diperlukan memadai. Dana tersebut sebagian besar diperoleh dari perkreditan.

Di dalam pemberian kredit terdapat dua pihak yang berkepentingan langsung yaitu pihak yang memberikan kredit (kreditur) dan pihak yang membutuhkan uang yang disebut penerima kredit (debitur). Bilamana terjadi pemberian kredit ini berarti pihak yang mempunyai dana memberikan uangnya (prestasi) kepada pihak yang memerlukan uang dan pihak yang memerlukan uang berjanji akan mengembalikan uang tersebut di suatu waktu

tertentu dimasa yang akan datang dengan kontra prestasi berupa bunga. Maka dapat disimpulkan kredit dalam arti ekonomi adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang baik dalam bentuk uang, barang ataupun jasa. Pengertian kredit menurut Undang-Undang no 10 Tahun 1998 pasal 1 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapatkan perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. (Purwahid Patrik dan Kashadi,2001:49)

Pembinaan hukum dalam bidang hukum jaminan adalah sebagai konsekwensi logis dan merupakan perwujudan tanggung jawab pembinaan hukum mengimbangi lajunya kegiatan-kegiatan dalam bidang perdagangan, perindustrian, perseroan dan lain-lain. Kegiatan-kegiatan demikian sering dilakukan oleh warga negara Indonesia, oleh karenanya sudah menjadi kebutuhan rakyat yang pada akhirnya memerlukan fasilitas kredit, maka para pemberi modal mensyaratkan adanya jaminan pemberian kredit bagi keamanan modal dan kepastian hukumnya.

Perkembangan ekonomi dan perdagangan akan selalu diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit dan pemberian fasilitas akan kredit akan selalu memerlukan adanya jaminan, hal ini demi keamanan pemberian kredit tersebut dalam arti piutang dari pihak yang meminjamkan akan terjamin dengan adanya jaminan. Disinilah letak arti pentingnya lembaga jaminan itu (Purwahid Patrik dan kashadi,2001:1)

Hak Tanggungan sebagai salah satu jenis hak jaminan telah diatur dalam hukum positif Indonesia dengan Undang-undang No. 4 Tahun 1996

tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Setelah menunggu selama 34 tahun, sejak Undang-undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjanjikan akan adanya undang-undang tentang hak tanggungan, akhirnya Undang-undang No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, telah disahkan tanggal 9 April 1996. Dengan telah diundangkannya Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, terwujudlah sudah unifikasi hukum atas tanah nasional. (Remi sjahdeni, 1999:1)

Berdasarkan Pasal 29 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan ketentuan mengenai *Creditverband* seluruhnya tidak diperlukan lagi. Sedangkan ketentuan mengenai *Hypotheek* yang tidak berlaku lagi hanya yang menyangkut pembebanan *Hypotheek* atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Dalam penjelasan umum dikemukakan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam pasal 1 angka 1 dan pasal 20 ayat (1).
2. Selalu mengikuti objek yang menjaminkan dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam pasal 7.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa apabila debitor cidera janji

(wan prestasi) maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi hutang piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur, UUHT mengharuskan agar penjualan itu dilakukan melalui pelelangan umum melalui tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian ditentukan oleh pasal 20 ayat (1) UUHT. (Remi Sjahdeni, 1999:164)

Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila debitor cidera janji. Pemegang hak tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan lebih dahulu dari pemberi hak tanggungan dan tidak perlu pula meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Cukuplah apabila pemegang hak tanggungan pertama itu mengajukan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk melaksanakan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek hak tanggungan tersebut. Karena kewenangan pemegang hak tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (kewenangan tersebut dipunyai demi hukum), Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut. (Remi Sjahdeni, 1999:164)

Selain cara tersebut eksekusi juga dapat dilakukan atas kesepakatan antara pemberi dan penerima Hak Tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dalam penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip pelelangan umum diberi

kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan, dan syarat yang yang ditentukan pasal 20 ayat (3) UUHT dipenuhi. Kemungkinan hal itu dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.(Purwahid Patrik dan kashadi,2001:180)

Masalah akan timbul apabila ada pihak ketiga yang keberatan atas tindakan pemegang Hak Tanggungan yang menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum. Karena hal tersebut dianggap merugikan pihak ketiga tersebut dan karena ia merasa ikut memiliki objek Tanggungan tersebut. Akhirnya pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan perdata untuk membatalkan pelelangan Objek Hak Tanggungan tersebut.

Sehubungan dengan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut, penulis tertarik menjadikan masalah gugatan pembatalan lelang objek Hak Tanggungan, untuk menjadi bahan penulisan hukum dengan mengambil judul:  
**“ STUDI TENTANG PERLAWANAN PEMBATALAN LELANG BERDASARKAN UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN PADA PENGADILAN NEGERI SURAKARTA “.**

## **B. Perumusan Masalah**

Untuk mencapai hasil penelitian penulisan hukum yang baik, jelas, terarah, serta tepat mencapai sasaran yang diharapkan, maka penyusun merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah prosedur perlawanan pembatalan lelang di Pengadilan Negeri?
2. Apakah yang menjadi pertimbangan hakim dalam memutus perlawanan pembatalan lelang?
3. Apakah akibat hukum dari ditolaknya perlawanan pembatalan lelang? diterimanya perlawanan pembatalan lelang oleh hakim?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Tujuan obyektif :
  - a. Untuk mengetahui prosedur pemeriksaan perlawanan pembatalan lelang.
  - b. Untuk mengetahui dan mengkaji pertimbangan hakim dalam memutus perlawanan pembatalan lelang.
  - c. Untuk mengetahui akibat hukum dari diterima atau ditolaknya perlawanan pembatalan lelang oleh hakim.
2. Tujuan subyektif :
  - a. Untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai derajat kesarjanaaan pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.
  - b. Untuk memperdalam pengetahuan dan memperluas wawasan penyusun dalam bidang hukum acara perdata mengenai gugatan pembatalan lelang berdasarkan undang-undang Hak Tanggungan.

### **D. Manfaat Penelitian**

Dalam melakukan penelitian tentu sangat diharapkan dapat memberikan manfaat baik untuk penulis maupun pihak-pihak lain. Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat teoritis :
  - a. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan hukum yang didapat dari perkuliahan yang berupa teori dan mempraktekkannya dilapangan.
  - b. Untuk memberikan dasar-dasar serta landasan guna penelitian lebih lanjut.
  - c. Memberikan gambaran yang lebih nyata mengenai pertimbangan hakim dalam memutus perlawanan pembatalan lelang.

## 2. Manfaat praktis :

- a. Untuk lebih mengembangkan penalaran dan untuk mengetahui kemampuan penyusun dalam menerapkan ilmu yang diperoleh.
- b. Memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.
- c. Hasil penelitian diharapkan dapat membantu memberikan masukan dan tambahan pengetahuan mengenai perlawanan pembatalan lelang berdasarkan undang-undang Hak Tanggungan.

## E. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekamto metode penelitian adalah suatu cara/jalan untuk memecahkan masalah yang ada dengan cara mengumpulkan, menyusun serta mengintegrasikan data-data guna menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu penelitian ilmiah, karena mutu, nilai validitas dari hasil penelitian ilmiah sangat ditentukan oleh ketepatan pemilihan metode ilmiahnya.

Beberapa hal yang menjadi bagian dari metodologi penelitian ini adalah sebagai berikut :

### 1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti ingin memberikan gambaran mengenai objek penelitian serta data yang seteliti mungkin tentang keadaan atau gejala yang diteliti.

Oleh karena itu peneliti menggunakan jenis penelitian yang bersifat deskriptif. Menurut Barda Nawawi, diartikan sebagai prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan jalan menggambarkan ( seseorang, lembaga, masyarakat dan lain-lain ) pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang nampak sebagaimana mestinya. ( Barda Nawawi,1985:63 )

Dalam penelitian ini penulis mencoba menggambarkan mengenai perlawanan pembatalan lelang di Pengadilan Negeri Surakarta.

Pendekatan kualitatif yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan melakukan pengumpulan data berupa kata-kata, gambar-gambar, informasi verbal atau normative dan bukan dalam bentuk angka-angka. (Soerjono Soekamto,1986:90)

## **2. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian di Pengadilan Negeri Surakarta dengan pertimbangan bahwa data yang diperlukan dapat dengan mudah diperoleh.

## **3. Jenis Data**

Untuk memperoleh kelengkapan dan keterpaduan data dalam penelitian ini penulis menggunakan dua macam data yaitu :

### **a. Data Primer**

Merupakan data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat, disebut juga data dasar. (Soerjono Soekamto,1986:51)

Data primer adalah data yang dikumpulkan dari sejumlah keterangan atau fakta-fakta yang secara langsung diperoleh dari lapangan, berupa hasil wawancara dengan Panitera Pengadilan Negeri Surakarta sebagai pihak pelaksana eksekusi dari gugatan pembatalan lelang.

### **b. Data Sekunder**

Data sekunder merupakan sejumlah keterangan atau fakta-fakta yang secara tidak langsung diperoleh melalui data-data tertulis atau bahan pustaka, buku-buku, dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan dan juga arsip-arsip mengenai perlawanan pembatalan lelang guna untuk melengkapi data-data primer, yaitu berkas perkara No.40/VS/Perd/1981 yang merupakan berkas putusan perlawanan pembatalan lelang dari Pengadilan Negeri Kelas I-A di Medan.

## **4. Sumber Data**

Sumber data penelitian adalah subjek dari mana data diperoleh. Adapun sumber data penelitian meliputi :



a. Sumber data primer

Sumber data primer diperoleh dari pihak yang berwenang memberikan data-data, yaitu pihak-pihak atau Panitia PN surakarta.

b. Sumber data sekunder

Sumber data yang tidak secara langsung memberikan data atau keterangan yang dapat mendukung data primer. Yang termasuk data sekunder adalah putusan hakim tentang perlawanan pembatalan lelang.

## 5. Teknik Pengumpulan data

Dalam setiap penelitian disamping metode yang tepat diperlukan pula kemampuan memilih dan menyusun teknik dan alat pengumpul data yang relevan, kecermatan dalam memilih dan menyusun teknik dan alat pengumpul data yang berpengaruh kepada objektifitas hasil penelitian.

Berdasarkan uraian tersebut, maka teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Studi lapangan

Studi lapangan merupakan teknik pengumpulan data dengan jalan terjun langsung ketempat objek penelitian untuk memperoleh data yang dikehendaki mengenai perilaku pada saat itu juga. (Soerjono Soekamto,1986:66-67)

Studi lapangan tersebut dilakukan dengan wawancara. Wawancara yaitu teknik pengumpulan data dengan cara Tanya jawab secara langsung dan lisan dimana dua orang atau lebih berhadap-hadapan satu sama lain. Dengan sumber data yang berhubungan atau yang berkompeten dengan objek penelitian. ( Sutrisno Hadi,1979:225). Dalam hal ini wawancara dilakukan dengan Panitia yang pernah melaksanakan eksekusi dalam suatu perlawanan pembatalan lelang.

b. Studi Kepustakaan

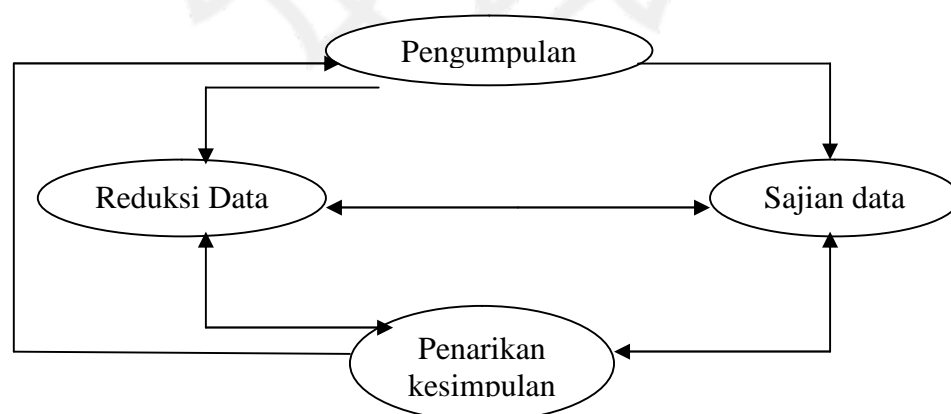
Studi kepustakaan merupakan teknik pengumpulan data dengan cara mencari data-data dari buku-buku, dokumen-dokumen, arsip dan juga peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan objek penelitian.

## 6. Teknik Analisis Data

Setelah data yang diperlukan terkumpul dengan lengkap, langkah selanjutnya yang harus dilakukan adalah menganalisis data. Pada tahap ini data akan dimanfaatkan sedemikian rupa agar berhasil menyimpulkan kebenaran yang dapat digunakan untuk menjawab persoalan-persoalan yang diajukan dalam penelitian. Analisis data adalah proses pengorganisasian dan pengurutan data dalam pola, kategori dan uraian dasar, sehingga akan dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data. (Lexy J Moleong,1993)

Dalam penelitian ini penulis menggunakan proses analisis dengan menggunakan tiga komponen yang terdiri dari reduksi data, sajian data dan kemudian penarikan kesimpulan yang aktifitasnya berbentuk interaksi dengan proses pengumpulan data sebagai proses, siklus atas tahap-tahap tersebut.

Untuk lebih jelasnya penulis akan memberikan gambaran/skema model analisis interaktif sebagai berikut :



( HB Sutopo, Metode Penelitian Kuantitatif, 1991:13 )

Keterangan :

Setelah data terkumpul kemudian direduksi yang berupa seleksi dan penyederhanaan data yang berlangsung secara terus-menerus dan kemudian diambil kesimpulan. Tahap-tahap ini tidak harus urut, misalnya diperoleh data tanpa harus direduksi sudah lengkap, data dapat langsung disajikan. Apabila sampai pada tahap ini ditemukan kesulitan menarik kesimpulan karena data kurang, alur dapat kembali ke tahap pengumpulan data. Jadi tahap yang satu dan lainnya tidak harus berurutan tapi harus berhubungan terus dengan membentuk suatu siklus. ( HB Sutopo, dari Matthew B. Milles dan Michel Huberman, 1993 )

## **F. Sistematika Penulisan Hukum**

Untuk mempermudah dalam pembahasan hasil penelitian dan untuk mengantarkan pembaca pada pokok pembahasan masalah, maka sistematika penulisan ini adalah sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam Bab pertama ini yang merupakan pendahuluan, penulis memberikan penjelasan tentang latar belakang masalah, pembahasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini diuraikan mengenai landasan teori mengenai Proses Pemeriksaan Perkara Perdata di PN, Jaminan, Hak Tanggungan dan Lelang.

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

Berisi tentang hasil penelitian yang diperoleh penulis, diuraikan tentang perlawanan pembatalan lelang yang ada di PN Kelas I-A

Medan, pertimbangan hakim dalam memutus perlawanan pembatalan lelang serta akibat hukum dari putusan hakim.

#### **BAB IV PENUTUP**

Berisi tentang kesimpulan dan saran hasil penelitian

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

### **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **Kerangka teori**

#### **1. Tinjauan Tentang Proses Pemeriksaan Perkara Perdata di PN**

##### **a). Pengertian Gugatan dan Perlawanan**

Dalam gugatan terdapat dua pihak yaitu penggugat dan tergugat, dimana ada seseorang atau lebih yang “merasa” bahwa haknya atau hak mereka telah dilanggar, akan tetapi orang yang “dirasa” melanggar haknya atau hak mereka itu tidak mau secara suka rela melakukan sesuatu yang diminta itu. Untuk menentukan siapa yang benar dan berhak, diperlukan adanya suatu putusan hakim. Disini hakim benar-benar berfungsi sebagai hakim yang mengadili dan memutus siapa diantara pihak-pihak tersebut yang benar dan siapa yang tidak benar. (Retnowulan, 2002:10)

Bahwa keputusan Hakim tersebut tidak luput dari kekeliruan ataupun kekhilafan, maka demi untuk menegakkan kebenaran dan keadilan setiap putusan Hakim tersebut perlu dimungkinkan untuk diadakan pemeriksaan ulang sehingga kekeliruan atau kekhilafan yang

terjadi dalam putusan itu dapat diperbaiki. Jadi untuk setiap putusan Hakim pada umumnya dapat dilakukan upaya hukum.

Perlawanan adalah upaya hukum luar biasa dari pihak ketiga, yaitu orang yang semula bukan pihak yang bersangkutan dalam perkara dan hanya karena dia merasa berkepentingan, oleh karena ia merasa barang yang dipersengketakan atau barang yang sedang diperiksa didalam perkara itu sebenarnya bukan kepunyaan dari tergugat, tetapi adalah milik pihak ketiga.(M. Nur Rasaid,1999:62)

b). Proses Pemeriksaan Perkara Perdata di Pengadilan Negeri

Suatu gugatan perdata untuk mencapai penyelesaian dengan putusan hakim harus melalui suatu proses pemeriksaan perkara perdata di Pengadilan Negeri. Tahap-tahap dalam proses pemeriksaan Perkara perdata di Pengadilan Negeri adalah :

(1) Pengajuan Gugatan.

Agar suatu gugatan tidak sampai diajukan secara keliru, maka penggugat dalam mengajukan gugatan harus benar-benar memperhatikan kepada Pengadilan mana gugatan tersebut diajukan, harus merupakan pengadilan yang benar-benar berwenang untuk mengadili persoalan tersebut. Dalam hukum acara perdata dikenal dua macam kewenangan / kompetensi, yaitu kompetensi mutlak dan kompetensi absolut.

Menurut ketentuan pasal 118 H.I.R gugatan harus diajukan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat dan wakilnya. Surat permintaan ini dalam prakteknya disebut dengan surat gugat atau surat gugatan. Oleh karena itu gugat harus diajukan dengan surat, maka bagi mereka yang buta huruf dimungkinkan untuk mengajukan gugatan secara lisan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang untuk mengadili

perkara tersebut. Ketua Pengadilan Negeri berdasarkan pasal 120 H.I.R akan membuat atau menyuruh membuat gugatan yang dimaksud.(Retnowulan Sutantio,2002:15)

Surat gugat yang telah ditandatangani oleh penggugat dan kuasanya harus diberi tanggal dan dengan jelas menyebutkan identitas dari penggugat dan tergugat. Di samping itu surat gugat juga harus memuat gambaran yang jelas mengenai posita dan petitumnya yaitu hal-hal apa yang diinginkan atau diminta oleh penggugat untuk diputuskan.(Retnowulan,2002:18)

Setelah gugatan diajukan dan didaftarkan oleh panitera, maka Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan atau Ketua Majelis Hakim yang telah ditunjuk untuk menyelesaikan masalah itu, menetapkan hari sidang dan memerintahkan memanggil kedua belah pihak untuk hadir di hari persidangan disertai dengan membawa segala surat keterangan yang dipergunakan (Pasal 121 ayat (1) HIR/ 145 RBg). Tenggang waktu antara memanggil para pihak dengan hari persidangan paling lama tiga hari (tidak termasuk hari besar). Apabila para pihak telah dipanggil secara patut dan kemudian tanpa adanya alasan yang sah tidak hadir pada hari sidang, maka hakim dapat menjatuhkan putusan (karena ketidakhadiran tergugat dan penggugat.

## (2) Jawaban Gugatan

Menurut ketentuan pasal 130 ayat (2) HIR/ 154 RBg, hakim diwajibkan untuk mengusahakan perdamaian antara para pihak yang bersengketa. Hal ini diperkuat dengan Surat Edaran Makamah Agung (SEMA) No 1 Tahun 2002 tentang Pemberdayaan Pengadilan Tingkat Pertama Menerapkan Lembaga Damai (Eks Pasal 130 HIR/ 154 RBg). SEMA ini tidak berlaku setelah dikeluarkannya Peraturan Makamah Agung Republik Indonesia (PERMA) No 2 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi

Di Pengadilan. Apabila tawaran perdamaian dari hakim ditolak maka tergugat diberi kesempatan mengajukan jawaban gugatan. Jawaban tergugat ada dua macam yaitu jawaban yang tidak mengenai pokok perkara/eksepsi dan jawaban yang mengenai pokok perkara yang dapat berupa pengakuan, bantahan baik sebagian atau seluruhnya dan referte (terserah pada hakim) dan jawaban berupa gugatan balik dari Tergugat kepada Penggugat (*rekonvensi*)

### (3) *Replik* Penggugat dan *Duplik* Tergugat

*Replik* penggugat adalah jawaban penggugat terhadap jawaban tergugat atas gugatannya. *Replik* ini juga dapat diajukan oleh penggugat untuk meneguhkan gugatannya, dengan mematahkan alasan-alasan penolakan yang dikemukakan tergugat pada jawabannya. sedangkan *Duplik* tergugat adalah jawaban tergugat untuk meneguhkan jawabannya yang lazimnya berisi penolakan terhadap gugatan Penggugat.

### (4) Pembuktian

Pembuktian adalah memberikan dasar-dasar yang cukup kepada hakim untuk memeriksa perkara tentang kepastian dan kebenaran perkara yang diajukan. Menurut Subekti membuktikan adalah meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan. (Subekti,2000:63).

Bukti-bukti yang dihaturkan dalam sidang diatur dalam pasal 164 H.I.R yaitu : bukti surat, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, sumpah.

Hal-hal yang perlu dibuktikan dalam pemeriksaan perkara perdata adalah :

- a). Segala sesuatu yang didalilkan oleh salah satu pihak dan dibantah oleh pihak lawan (harus ada dasarnya).

b). Dapat berupa hak atau peristiwa.

(5) Kesimpulan

Sebelum putusan hakim, para pihak diberi kesempatan untuk memberikan kesimpulan tentang perkara yang disengketakan.

(6) Putusan Hakim

Pada umumnya dalam suatu putusan hakim memuat beberapa macam putusan atau dengan perkataan lain merupakan penggabungan dari putusan deklaratoir dan putusan constitutif atau penggabungan antara putusan deklaratoir dengan putusan comdemnatoir dan sebagainya.

Putusan hakim mempunyai tiga kekuatan yaitu kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian dan kekuatan eksekutorial. Putusan akhir bisa berupa :

- a). Gugatan tidak dapat diterima
- b). Gugatan Dikabulkan.
- c). Gugatan Ditolak

## **2. Tinjauan Tentang Jaminan dalam Perjanjian Kredit**

a). Pengertian Jaminan

Jaminan erat hubungannya dengan masalah hutang. Biasanya dalam perjanjian pinjam meminjam uang, pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaannya untuk kepentingan pelunasan hutang apabila setelah jangka waktu yang telah diperjanjikan debitur tidak melunasi hutangnya.

Dari uraian diatas dapat diberikan pengertian bahwa jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur



memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan hutang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang telah ditentukan terjadi kemacetan dalam pembayaran hutang si debitur. (Gatot Supramono, 1995:56)

b). Sifat dan Bentuk Perjanjian Jaminan

Perjanjian jaminan lazimnya dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat "*accessoir*" yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok atau mengabdikan pada perjanjian pokok. Perjanjian pemberian kredit (perjanjian pokok) dan perjanjian penjaminan (perjanjian *accessoir*) itu tercantum atau dituangkan dalam suatu formulir/ akte yang terpisah.

Bentuk perjanjian jaminan dalam berbagai macam lembaga jaminan dalam praktek perbankan di Indonesia senantiasa disyaratkan dalam bentuk tertulis, sebagaimana nampak dalam formulir-formulir/model-model tertentu dari bank/dituangkan dalam akte notaris, menurut penyusun bentuk perjanjian jaminan ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dan sebagai alat bukti jika terjadi permasalahan.

Adapun mengenai sifat dari perjanjian jaminan adalah: (Sri Soedewi Masjachoeh, 1980:38)

(1) Bersifat kebendaan

Maksudnya adalah memberikan kekuasaan langsung terhadap bendanya. Tujuan dari jaminan yang bersifat kebendaan adalah memberikan *verhaal* (hak untuk meminta pemenuhan piutangnya) kepada si kreditur terhadap hasil penjualan benda tertentu dari debitur untuk memperoleh pemenuhan dari piutangnya. , mengenai jenis/macam jaminan yang bersifat hak kebendaan ialah ;

- a). Hipotik dan creiditverband (dengan berlakunya undang-undang no 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka lembaga ini diambil alih/diganti dengan hak tanggungan sepanjang mengenai tanah)
- b). Gadai
- c). Fiducia

(2) Bersifat perorangan

Hak perorangan menimbulkan hubungan langsung antara perorangan yang satu dengan yang lain. Yang tergolong jaminan yang bersifat perorangan adalah:

- a). *Borgtoch* ( perjanjian penanggungan)
- b). Perutangan tanggung-menanggung
- c). Perjanjian Garansi

### 3. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan.

a). Pengertian Hak Tanggungan

Pada tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang untuk selanjutnya akan disebut Hak Tanggungan dan memang dalam kehidupan sehari-hari terkenal dengan sebutan Hak Tanggungan dan undang-undangnya kita singkat menjadi Undang-undang Hak Tanggungan.(J.Satrio,2002:271)

Dasar dikeluarkannya UUHT :

(1) Pasal 51 UUPA (UU No.5 Th 1960)

“Sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan kepada hak atas tanah yaitu yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga Hipotek dan Creditverband”

(2) Berdasarkan ketentuan peralihan (pasal 57 UUPA)

“Selama Hak Tanggungan belum terbentuk maka masih diberlakukan ketentuan hipotek sebagaimana dimaksud dalam Buku II KUHperdata dan ketentuan Creditverband dalam Stb 1908-542 diubah Stb 1987-190”

(3) UUHT No.4 Tahun 1996

Ditegaskan dalam pasal 29 UUHT bahwa ketentuan atas hipotik dan creditverband tidak berlaku lagi.

Pasal 29 Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan bahawa dengan berlakunya undang-undang ini, ketentuan mengenai *Credeitverband* dan ketentuan mengenai *Hypotheek* sebagaimana disebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Dalam pasal 1 UUHT disebutkan pengertian dari Hak Tanggungan, adapun yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.(Purwahid Patrik dan Kashadi,2001:50)

b). Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Dalam penjelasan umum Undang-undang No.4 Tahun 1996 dikemukakan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri :

- (1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preerence*). Hal ini ditegaskan dalam pasal 1 angka 1 dan pasal 20 ayat (1).
- (2) Selalu mengikuti objek yang menjaminkan dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam pasal 7.
- (3) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikn kepastian hokum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- (4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

c). Asas-Asas Hak Tanggungan

Asas-asas dari Hak Tanggungan ini meliputi :

(1) Asas Publisitas

Asas publisitas ini dapat diketahui dari pasal 13 ayat 1 yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu dengan didaftarkannya Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

(2) Asas Spesialitas

Asas spesialisitas ini dapat diketahui dari penjelasan pasal 11 ayat (1) yang menyatakan bahwa ketentuan ini yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).tidak dicantumkan secara engkap hal-hal yang tersebut pada ayat ini dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari hak tanggungan, baik mengenai subjek objek maupun utang yang dijamin.

(3) Asas Tidak Dapat Dibagi-Bagi

Asas tidak dapat dibagi-bagi ditegaskan dalam pasal 2 ayat (1), bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi kecuali diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

d). Subjek Dan Objek Hak Tanggungan

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, objek Hak Tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat, yaitu:

- (1) Dapat dinilai dengan uang
- (2) Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum
- (3) Mempunyai sifat yang dapat dipindahtangankan
- (4) Memerlukan penunjukan oleh undang-undang

Persyaratan bagi objek Hak Tanggungan ini tersirat dan tersurat dalam UUHT. Yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan meliputi :

- (1) Yang disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) yaitu : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan
- (2) Yang disebutkan dalam pasal 5 ayat (2) : Hak Pakai atas tanah Negara yang menuut ketentuan yang berlaku wajib didaftar menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
- (3) Yang disebutkan dalam pasal 27 : Rumah susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak pakai yang diberikn oleh Negara dan Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara.(Purwahid Patrik dan Kashadi,2001:67)

Yang dimaksud dengan subjek dalam hal ini adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan.

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Badan Hukum harus mempunyai kewenangan untuk memberikan Hak Tanggungan (dalam anggaran dasar PT maka seorang direksi dalam memberikan asset PT sebagai tanggungan harus disetujui oleh komisaris). Pada Perorangan dan Badan Hukum kewenangan ini harus ada pada waktu menghadap PPAT, sedangkan kepastian adanya kewenangan harus ada pada waktu pendaftaran di KPT. Pemberi Hak Tanggungan bisa debitur sendiri (pemegang hak milik), bisa pihak lain (pemilik bangunan), bisa debitur dengan pihak lain.

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau Badan Hukum yang bekedudukan sebagai pihak yang berpiutang ( bisa orang asing atau badan hukum asing ).

e). Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan pasal 18 UUHT Hak Tanggungan dapat hapus karena hal-hal :

- (1) Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
- (2) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.
- (3) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
- (4) Dihapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

f). Pencoretan Hak Tanggungan

Pasal 22 UUHT menyatakan bahwa pencoretan catatan atau roya Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.

Pencoretan ini yaitu pencoretan adanya beban Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah atas tanah dan sertifikatnya. Yang melakukan pencoretan adalah Kantor Pertanahan.

g). Eksekusi Hak Tanggungan.

Adapun yang disebut dengan eksekusi Hak Tanggungan adalah jika debitur cidera janji maka objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum melalui tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor lain ( Pasal 20 ayat (1) UUHT ). Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. (pasal 20 ayat (2) UUHT)

Pasal-pasal yang mengatur eksekusi Hak Tanggungan adalah pasal 6,14, 20, 21, 26 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Adapun macam-macam eksekusi apabila debitur wanprestasi adalah :

- (1) Gugatan perdata melalui pengadilan.
- (2) Parate eksekusi kalau hutangnya dapat ditentukan secara pasti.
- (3) Titel Eksekutorial.
- (4) Penjualan objek Hak Tanggungan dilakukan dibawah tangan atas kesepakatan kedua belah pihak.
- (5) Selama parate undang-undang yang mengatur eksekusi Hak Tanggungan belum ada, yang dipakai sekarang adalah parate eksekusi Hipotik dan creditverband.

#### **4. Tinjauan Tentang Lelang**

Lelang diatur dalam pasal 1155 KUHPerdara : “Apabila oleh para pihak tidak telah diperjanjikan lain, maka si berpiutang adalah berhak jika si berhutang atau si pemberi jaminan bercidera janji setelah tenggang waktu yang ditentukan lampau, atau jika tidak telah ditentukan suatu tenggang waktu, setelah dilakukannya suatu peringatan untuk membayar, menyuruh menjual barang jaminannya dimuka umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat serta atas syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan maksud untuk mengambil pelunasan jumlah piutangnya beserta bunga dan biaya dari pendapatan penjualan tersebut.

Lelang atau penjualan umum disebut dengan Parate Eksekusi. Parate eksekusi/eksekusi langsung dapat diartikan bahwa para pemegang hak jaminan dengan adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dapat melaksanakan haknya secara langsung tanpa melalui keputusan hakim atau grosee akta notaries. (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan,1980:32).

Lelang dapat dilakukan apabila memenuhi syarat-syarat untuk melaksanakan lelang . syarat-syarat tersebut dapat disimpulkan dari pasal 1155 dan pasal 1156 KUHPerdara yaitu:

- a. Jika si berhutang atau pemberi jaminan wan prestasi.
- b. Adanya somasi yang berupa peringatan.
- c. Tanpa adanya titel eksekutorial.
- d. Penerima jaminan atau pemegang jaminan memberitahukan pemberi jaminan terlebih dahulu.
- e). Penjualan dimuka umum dilakukan oleh penerima jaminan menurut kebiasaan-kebiasaan dan syarat-syarat setempat.

Apabila pelaksanaan lelang sudah dilakukan dengan harga yang sesuai dengan kesepakatan, maka dihitung jumlah hutang ditambah biaya lelang, bunga pinjaman dan biaya perawatan yang telah dikeluarkan dan



jumlah tersebut dibayar dengan hasil penjualan barang jaminan tersebut. Apabila ada sisa uang, maka uang tersebut menjadi hak pemberi jaminan.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. HASIL PENELITIAN**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilaksanakan melalui wawancara dengan pejabat dan staf di Pengadilan Negeri Surakarta yang berkompeten yaitu Bapak Wuryanto, S.H. Panitera PN Surakarta sebagai pihak pelaksana eksekusi pembatalan lelang dan mempelajari berkas perkara yaitu putusan hakim Nomor : 40/VS/Perd/1981 mengenai perlawanan pembatalan lelang di Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan, maka akan diuraikan hal-hal tentang :

1. Prosedur pemeriksaan perlawanan pembatalan lelang di Pengadilan Negeri.
2. Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan hakim dalam memutus perlawanan pembatalan lelang.
3. Akibat hukum diterima atau ditolaknya perlawanan pembatalan lelang oleh hakim.

Sebelum membahas perlawanan pembatalan lelang di Pengadilan Negeri Medan, perlu dikemukakan terlebih dahulu hal-hal yang dimuat dalam berkas perkara. Data-data yang diperoleh dari berkas perkara tersebut sebagai hasil penelitian akan disajikan serta dianalisis yang meliputi :

1. Nomor Perkara.
2. Identitas Para Pihak.
3. Duduk Perkara.
4. Proses Pemeriksaan.

5. Pertimbangan Hukum.
6. Amar Putusan.

Adapun berkas perkara perdata yang disajikan dalam Bab III ini adalah sebagai berikut :

1. Nomor Perkara :

40/VS/Perd/1981

2. Identitas Para Pihak.

- a). Pelawan

POP

Pekerjaan : dalam hal ini selaku Direktur CV.DALIHAN NATOLU

NY. STD

Dalam hal ini kedua-duanya telah memberikan kuasa kepada : BOEN FOET CHONG, SH. Pengacara, Berkantor di Sun Yat Sen No.32-Y Medan, Selanjutnya disebut sebagai PELAWAN

- b). Terlawan

- (1) PT. BANK KSW

Yang diwakili oleh Presiden Direkturnya, Alamat : Jalan A. Yani No.25 Medan, Selanjutnya disebut sebagai TERLAWAN I;

- (2) CF

Alamat : Jl. Madong Lubis No.115-A Medan, Selanjutnya disebut sebagai TERLAWAN II;

3. Duduk Perkara

Tanah-tanah yang tersebut dalam huruf IV, V dan VI Romawi dari Pengumuman Lelang Eksekusi No. 12/Ex/Perd/1981/PN Mdn, yang dimuat di harian Analisa yang terbitan Kamis tanggal 15 Oktober 1981,

yaitu tanah-tanah yang terletak di Desa Pulau Brayan Kota, Kecamatan Medan Barat, Kotamadya Medan yang lebih dikenal dengan Sertifikat Hak Bangunan No.513 dan No.398 serta Sertifikat Hak Pakai No.62 adalah milik/kepunyaan Pelawan.

Sedangkan Pelawan tidak ada sangkut pautnya dengan hutang-piutang yang dibuat antara Terlawan I dengan Terlawan II. Menurut pasal 5 dari Akte Perjanjian yang dibuat antara Pelawan dan Terlawan II dihadapan Notaris Ny. Meitra Wirduba Zulkifli, SH di Medan pada tanggal 25 September 1980 No.53, Penggugat mensyaratkan ketentuan-ketentuan yang mengikat Terlawan II yaitu :

Pasal 5 : pihak kedua (Terlawan II) dapat menjual/menggunakan bangunan rumah-rumah tersebut beserta hak atas tanah yang merupakan tapak dan pekarangannya yang menjadi hak dan kepunyaan pihak kedua (Terlawan II) kepada siapapun dengan ketentuan bahwa sebelum bangunan rumah-rumah yang menjadi hak dan kepunyaan pihak I pertama (Pelawan) selesai dibangun, haruslah mendapat persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama (Pelawan).

Selain daripada itu menurut sub 3 lid 1 dari Akte Surat Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Meitra Wirduna Zulkifli, SH di Medan tertanggal 14 Januari 1981 No.19 disyaratkan bahwa Terlawan II harus melunasi pada tanggal 15 maret 1981 sebanyak Rp.30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah) dan pada tanggal 15 April 1981 sebanyak Rp. 20.000.000,-(dua puluh juta rupiah), dimana untuk setiap keterlambatan dari pembayaran tersebut pihak Terlawan II dikenakan denda ataupun ganti kerugian sbesar Rp.100.000,-(seratus ribu rupiah) per hari, namun kenyataannya hingga saat ini Terlawan II belum juga menyelesaikannya.

Kedua syarat sebagaimana disebut dalam kedua akte tersebut diatas, belum pernah dipenuhi oleh Terlawan II, maka pengagunan tanah-tanah tersebut oleh Terlawan II pada Terlawan I, menurut hukum adalah

tidak sah dan tidak mengikat pihak Pelawan, karena rumah-rumah tersebut belum siap didirikan dan Terlawan II tidak mempunyai persetujuan dari Pelawan untuk mengagunkan tanah-tanah pada Terlawan I.

Oleh karena itu Eksekusi yang dilaksanakan oleh Pengadilan pada tanggal 23 November 1981 yang didasarkan atas Akta Persetujuan Kredit No.2 tanggal 3 Februari 1981 dan Grosse Akta Pemberian Jaminan No.54 tanggal 25 September 1980 yang dibuat oleh Terlawan I dengan Terlawan II, tidak dapat dilaksanakan karena tanah-tanah itu masih merupakan hak milik Pelawan.

Lelang Eksekusi yang diminta oleh Terlawan I untuk diadakan pada tanggal 23 November 1981 sesuai dengan Pengumuman Lelang Eksekusi yang dimuat di surat kabar Analisa, penerbitan hari kamis tanggal 15 Oktober 1981 adalah tidak tepat dan harus ditunda untuk kemudian dibatalkan.

Sita Eksekusi (Eksekutie Beslag) yang telah diletakkan oleh Wakil Juru Sita Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan khusus atas tanah-tanah milik Pelawan seperti yang telah disebutkan oleh Pelawan dimuka gugatan, adalah tidak sah dan harus segera dicabut / diangkat kembali.

Karena Terlawan II telah melanggar pasal 5 Akta Notaris Ny. Meitra Wirduna Zulkifli, SH di Medan tertanggal 25 September 1980 no.53 dan juga belum pernah memenuhi sub 3 lid 1 dan 2 dari Akte Notaris yang sama tertanggal 14 Januari 1981 No.19 maka dengan ini Penggugat berhak membatalkan kembali kedua akte tersebut dengan Terlawan II.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Pelawan memohon kepada Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan agar memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutus sebagai berikut :

a). Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik (good opposant).

- b). Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Grosse Persetujuan Kredit No.2 tanggal 3 Februari 1981 dan Grosse Akte Pemberian Jaminan No.54 tertanggal 25 September 1980 adalah tidak sah dan tidak mempunyai akibat hukum terhadap tanah-tanah milik Pelawan yang disita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan dengan Berita Acara Sita Eksekusi tertanggal 22 Agustus 1981 No.12.Ex/Perd/1981/PN Medan karena Terlawan II melanggar pasal 5 dari Akta Perjanjian No.53 dan sub lid 1 dan 2 dari Akta Surat Kuasa No.19 tanggal 14 Januari 1981 yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Meitra Wirduna Zulkifli, SH.
- c). Menyatakan batal dan tidak sahnya lagi (nietig en ongeldig te verklaren) Akta Notaris Perjanjian No.53 tanggal 25 September 1980 yang diperbuat antara Pelawan dan Terlawan II dihadapan Notaris Meitra Wirduna Zulkifli, SH.
- d). Kenyataan menurut hukum bahwa tanah-tanah yang telah diletakkan Sita Eksekusi tertanggal 22 Agustus 1981 No.12/Ex/Perd/1981/PN.Mdn, khusus yang dimaksud dalam butir IV, V dan VI romawi dari pengumuman lelang eksekusi No.12/Ex/Perd/1981/PN.Mdn yang dimuat dalam harian Analisa di Medan pada hari kamis tanggal 15 Oktober 1981,yaitu tanah-tanah yang dimaksud adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.513 dan No.398 serta Sertifikat Hak Pakai No.62 adalah Hak Milik Pelawan.
- e). Menunda serta membatalkan Lelang Eksekusi yang seyogyanya akan dilakukan dimuka umum dengan perantara Kantor Lelang Negara di Medan pada tanggal 23 Nopember 1981, khususnya mengenai tanah-tanah yang disebut dalam dictum keempat dari gugatan perlawanan Pelawan diatas.
- f). Membatalkan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan tanggal 24 September 1981 No.12/Ex/Perd/1981/PN.Mdn, khususnya

mengenai tanah-tanah yang disebut dalam dictum keempat dari perlawanan pelawan.

- g). Memerintahkan Wakil Jurusita Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan untuk mencabut/mengangkat kembali sita eksekusi atas tanah-tanah tersebut.
  - h). Menyatakan putusan ini dapat dijalankan secara serta merta kendatipun ada banding maupun kasasi, karena perlawana pelawan didasarkan pada bukti-bukti outentik.
  - i). Menghukum Terlawan I dan Terlawan II tanggung-menanggung untuk membayar segala ongkos yang timbul dari perkara ini berikut dengan ongkos pencabutan/pengangkatan sita eksekusi ini.
4. Proses Pemeriksaan Perkara.

a). Usaha Perdamaian

Majelis telah berusaha mendamaikan para pihak namun tidak berhasil, maka sidang dilanjutkan dengan pembacaan surat perlawanan pelawan, dimana meyakini tetap pada perlawanannya.

b). Jawab-jinawab

Setelah tawaran perdamaian dari hakim ditolak oleh para pihak, hakim melanjutkan proses pemeriksaan perkara dengan jawab-jinawab yang dimulai dengan pembacaan surat perlawanan oleh Pelawan. Hakim kemudian memberikan kesempatan pada Terlawan untuk menyampaikan jawabannya atas gugatan perlawanan Pelawan

Terlawan I telah mengajukan jawabannya secara tertulis sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

Pelawan mengajukan perlawanan terhadap Lelang Eksekusi dalam perkara no.12/Ex/Perd/1981/PN.Medan, namun dalam kenyataannya perlawanan tersebut Pelawan menggugat Terlawan II.

Bahwa hal yang demikian itu menurut ketentuan hukum yang berlaku tidak dapat dibenarkan dan perlawanan dari Pelawan harus dinyatakan ditolak.

Selanjutnya Pelawan mengajukan Repliknya untuk menangkis eksepsi Terlawan I yang pada pokoknya menerangkan bahwa Pelawan dapat saja memohon agar Akte Perjanjian No.53 tanggal 25 September 1980 dan Akte Surat Kuasa No.19 tanggal 14 Januari 1981 dinyatakan batal dalam perlawanan Pelawan oleh karena justru akibat kedua akte tersebut, maka terjadilah sita dan verzet atas harta milik Pelawan yang belum dipenuhi oleh Terlawan II dan perlawanan pelawan ini sekali lagi bukan kumulasi seperti yang didalilkan Terlawan I.

c). Pembuktian

Setelah proses jawab-jinawab selesai, Hakim mempersilahkan para pihak untuk menyampaikan alat buktinya kedepan persidangan. Dalam proses pembuktian Pelawan mengajukan alat bukti berupa fotocopy bukti surat dan surat (akta, sertifikat, surat kuasa, surat keterangan).

Setelah Hakim memeriksa alat bukti surat dari Pelawan, Hakim memberi kesempatan kepada para Terlawan untuk menanggapi dengan mengajukan alat bukti yang dimiliki. Terlawan I dan Terlawan II mengajukan alat bukti berupa fotocopy bukti surat.

d). Kesimpulan

Setelah para pihak mengajukan alat-alat buktinya, kemudian para pihak mengajukan kesimpulannya masing-masing.

5. Pertimbangan Hukum

a). Dalam Eksepsi.

Maksud dan tujuan Eksepsi yang diajukan Terlawan I pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- (1). Pelawan mengajukan perlawanan terhadap Lelang Eksekusi dalam perkara no.12/Ex/Perd/1981/PN.Medan, namun dalam kenyataannya perlawanan tersebut Pelawan menggugat Terlawan I.
- (2). Bahwa hal yang demikian itu menurut ketentuan hukum yang berlaku tidak dapat dibenarkan dan perlawanan dari Pelawan harus dinyatakan ditolak.

Menimbang, atas Eksepsi tersebut Majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

- (1) Setelah memperhatikan hal tersebut diatas Majelis melihat adanya penggabungan antara perlawanan(verzet) dan gugatan. Terhadap pokok gugatan angka 2, 3, dan 4 tidak dapat digabungkan dengan perlawanan terhadap Lelang Eksekusi No.12/Ex/Perd/1981/PN.Mdn. yang akan dilaksanakan tanggal 23 nopember 1981.
- (2) Perlawanan dari Pelawan dalam perkara ini terbatas pada lelang eksekusi dari pada memenuhi/menyempurnakan bunyi Grosse akta Persetujuan Kredit No.2 tanggal 3 februari 1981 dan Grosse Akta Pemberian Jaminan No.54 tanggal 25 September 1980.
- (3) Oleh karena itu pokok gugatan perlawanan dimaksud dalam angka 2, 3 dan 4 haruslah dinyatakan dalam proses gugatan sendiri, tidak disatukan dengan proses perlawanan dalam perkara ini dan karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima.
- (4) Dengan demikian Eksepsi Terlawan I dapat diterima untuk sebagian.



b). Dalam Pokok Perkara

- (1). Ternyata tanah dan bangunan yang diagunkan, masih terikat dengan syarat perjanjian yang belum dipenuhi terhadap Pelawan, yaitu yang tersebut dalam pasal 5 Akte Perjanjian No.53.
- (2) Menurut Akta Surat Kuasa no.19 tanggal 14 januari 1981, tanah dan bangunan yang diagunkan oleh tuan CF pada PT. Bank KSW dimaksudkan dalam pengumuman lelang tersebut diatas juga masih terikat syarat-syarat pembayaran yang belum dilunaskan dari tuan CF kepada Pelawan.
- (3) Menurut bukti P.10 yaitu surat dari Notaris Meitra Wirduna, SH tanggal 2 february 1982, terbukti pada waktu Terlawan I dan Terlawan II membuat Akta Grosse Persetujuan Kredit No.2 tersebut diatas, telah diberitahukan oleh Notaris tentang tanah yang diagunkan itu, masih terikat dengan syarat pasal 5 Akta Perjanjian No.53 tanggal 25 September 1980 dan Akta Surat Kuasa No.19 tanggal 14 januari 1981, dinyatakan pada para pihak bahwa akan sia-sia saja seandainya Grosse Akta Perjanjian Kredit tersebut tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pemilik tanah/P.O. Psb Cs.
- (4) Sertifikat tanah agunan tersebut masih berada di tangan Pelawan.
- (5) Kedudukan tanah dan bangunan yang diagunkan tersebut adalah belum dipenuhinya hak dari Terlawan II bahkan tanah masih terikat dengan syarat-syarat perjanjian antara terlawan II dengan Pelawan belum terpenuhi.
- (6) Sepanjang mengenai tanah tersebut tidak dapat dilakukan sita eksekusi untuk memenuhi pasal 11 grosse akta Persetujuan Kredit No.2 tanggal 3 february 1981, Notaris Meitra Wirduna, SH.

- (7) Oleh karena itu sita eksekusi yang telah dilaksanakan tersebut, harus segera diangkat.
- (8) Sepanjang mengenai tanah agunan tersebut, perlawanan Pelawan dikabulkan dan dinyatakan sebagai Pelawan yang baik.
- (9) Mengenai pokok gugatan Pelawan angka 5, 6 dan 8 Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Penetapan Eksekusi No.12/Ex/Perd/1981/PN.Mdn adalah berdasarkan Grosse Akte Pemberian Kredit No.2 tanggal 3 januari 1981 dan Grosse Akte Pemberian Jaminan no.2 tanggal 25 September 1980, Notaris Meitra Wirduna, SH.
- (10) Terbukti bahea Terlawan II meminjam uang dari Terlawan I dengan berdasarkan kedua akte tersebut, maka wajar apabila yang dilelang adalah harta Terlawan II yang diagunkan pada Terlawan I.
- (11) Penetapan Eksekusi tersebut adalah Syah menurut hukum, sehingga tidak ada alasan untuk membatalkannya, sepanjang mengenai objek yang dimaksud dalam angka IV, V dan VI romawi Pengumuman Lelang tanggal 15 Oktober 1981 dihariian Analisa yang tersebut dalam perlawanan Pelawan.

#### 6. Amar Putusan.

Akhirnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan memberi putusan pada hari Selasa tanggal 13 April 1982 dengan Nomor Putusan 40/VS/Perd/1981, amarnya adalah sebagai berikut :

##### a). Dalam Eksepsi.

Menerima eksepsi yang diajukan Terlawan I sebagian.

##### b). Dalam Pokok Perkara.

- (1). Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik (goed opposant)

- (2). Memerintahkan Wakil Jutusa Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan untuk mencabut/mengangkat kembali sita eksekusi atas tanah-tanah tersebut dalam lelang eksekusi no. 12/Ex/Perd/1981/PN.Mdn angka IV, V dan VI Romawi yang dimuat di Harian Analisa tanggal 15 Oktober 1981 di Medan.
- (3). Menyatakan tidak dapat diterima pokok gugatan perlawanan angka 2, 3, dan 4.
- (4). Menolak gugatan perlawanan selebihnya.
- (5). Menghukum Terlawan I dan Terlawan II tanggung menanggung membayar ongkos perkara yang hingga hari ini dirancang sebesar Rp.3.000,-(tiga ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan oleh Chabib Sjarbini, S.H. Hakim Ketua Haslim Hasjim, S.H. dan E.M.Sinaga, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Dimana putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-hakim Anggota dan dibantu Mohd. Bachtiar Piliang, S.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri juga oleh pihak-pihak yang berperkara tersebut.

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Prosedur Pemeriksaan Perlawanan Pembatalan Lelang di Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan.**

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh Penulis atas Putusan dalam Perkara No.40/VS/Perd/1981 PN. Mdn. Tentang perlawanan Pembatalan Lelang, dapat diketahui bahwa prosedur pemeriksaan perlawanan pembatalan lelang di Pengadilan Negeri adalah sebagai berikut

- a). Pengajuan Perlawanan

Perlawanan adalah upaya hukum luar biasa dari pihak ketiga, yaitu orang yang semula bukan pihak yang bersangkutan dalam berperkara dan hanya karena dia merasa berkepentingan, oleh karena ia merasa barang yang dipersengketakan atau barang yang sedang diperiksa didalam perkara itu sebenarnya bukan kepunyaan dari tergugat, tetapi adalah milik pihak ketiga.

Perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekutorial dicantumkan dalam pasal 208 HIR jo. Pasal 207 HIR. Pada prinsipnya semua perlawanan pihak ketiga didasarkan pada hak milik, yakni bahwa barang yang disita itu sebenarnya adalah milik orang lain (pihak ketiga). (M. Nur Rasaid, 1999:62) Dalam hal tata cara mengajukan suatu perlawanan pada dasarnya adalah sama dengan tata cara pengajuan gugatan.

Gugatan adalah tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hak yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah "*eigenrichting*". Orang yang mengajukan gugatan memerlukan atau berkepentingan akan perlindungan hukum, oleh karena itu ia mengajukan gugatan ke pengadilan. Sudah selayaknya apabila disyaratkan adanya kepentingan untuk mengajukan gugatan. Seseorang yang tidak menderita kerugian mengajukan gugatan, tidak mempunyai kepentingan. Sudah wajar kalau gugatannya tidak diterima oleh pengadilan. Akan tetapi tidak semua kepentingan diterima sebagai dasar pengajuan gugatan, yaitu kepentingan yang kurang cukup untuk timbulnya hak guna menuntut baginya agar dapat diterima oleh pengadilan untuk diperiksa.

Suatu gugatan harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, yang merupakan syarat utama untuk diterimanya gugatan oleh pengadilan untuk diperiksa : *point d'interet*, *point d'action*. Ini tidak berarti gugatan yang ada kepentingannya pasti dikabulkan oleh pengadilan. Hal ini masih tergantung pada pembuktian. Makamah

Agung dalam putusannya tanggal 7 juli 1971 no.294 K/sip/1971 mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum.

Gugatan / tuntutan hak yang di dalam pasal 118 ayat 1 HIR (pasal 142 ayat 1 Rbg) disebut tuntutan perdata (*burgelijke vordering*). Gugatan dapat diajukan secara tertulis (pasal 118 ayat 1 HIR,142 ayat 1 Rbg) ataupun lisan (pasal 120 HIR, 144 ayat 1 Rbg). ( Sudikno Mertokusumo,2002:49 )

Menurut pasal 118 HIR gugatan harus diajukan dengan surat permintaan, yang ditandatangani oleh penggugat atau wakilnya. Surat permintaan ini dalam praktek sering disebut surat gugat atau surat gugatan. Oleh karena itu gugat harus diajukan dengan surat, maka bagi mereka yang buta huruf dibuka kemungkinan untuk mengajukan gugatan secara lisan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang untuk mengadili perkara itu. Ketua Pengadilan Negeri berdasarkan ketentuan pasal 120 HIR akan membuat atau menyuruh membuat gugatan yang dimaksud.

Menurut yurisprudensi surat gugat yang bercap jempol harus dilegalisir terlebih dahulu. Gugatan bercap jempol yang tidak dilegalisir berdasarkan yurisprudensi bukan batal tetapi akan dikembalikan untuk dilegalisasi kemudian ( putusan Makamah Agung tertanggal 24 Agustus 1978 No.769 K/Sip/1975, termuat dalam Yurisprudensi Indonesia 1978-11 halaman 206 ).

Surat gugat harus ditandatangani oleh penggugat atau wakilnya. Yang dimaksud dengan wakil adalah seorang kuasa yang sengaja diberi kuasa berdasarkan suatu surat kuasa khusus, yang membuat dan menandatangani surat gugat. Kuasa ini dapat diberikan secara lisan, yaitu apabila pihak yang bersangkutan atau pemberi kuasa hadir juga secara pribadi ke persidangan (pasal 123 ayat 1 HIR,147 ayat 1 Rbg). Atau para pihak dapat memberi kuasa pada wakilnya

secara tertulis dengan surat kuasa khusus. (Retnowulan sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata,2002:15). Misalnya dalam perkara N.40/VS/Perd/1981 PN.Mdn POP sebagai Pelawan memberikan kuasa kepada Boen Foet Chong, S.H. berdasar surat kuasa.

HIR dan Rbg hanya mengatur tentang caranya mengajukan gugatan, sedangkan persyaratan mengenai isi dari gugatan tidak ada ketentuannya. Bagi kepentingan para pencari keadilan kekurangan ini diatasi dengan adanya pasal 119 HIR (pasal 143 Rbg), yang memberikan kewenangan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk memberi nasehat dan bantuan kepada pihak penggugat dalam pengajuan gugatannya. Dengan demikian hendak dicegah pengajuan gugatan-gugatan yang kurang jelas atau kurang lengkap.

Persyaratan mengenai isi gugatan kita jumpai dalam pasal 8 no.3 Rv yang mengharuskan pada pokoknya memuat :

- (1) Identitas para pihak.
- (2) Dalil-dalil yang konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan daripada tuntutan atau yang lebih dikenal dengan *fundamentum petendi*.
- (3) Tuntutan atau petitum.

Yang dimaksud dengan identitas adalah ciri-ciri daripada penggugat dan tergugat, yaitu nama, alamat, pekerjaan.

*Fundamentum petendi* atau dasar tuntutan terdiri dari dua bagian, yaitu bagian yang menguraikan tentang kejadian-kejadian atau peristiwa dan bagian yang menguraikan tentang hukum. Uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduknya perkara, sedangkan uraian mengenai hukum adalah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis daripada tuntutan. Uraian yuridis ini bukanlah penyebutan peraturan-peraturan hukum yang dijadikan dasar tuntutan. Dari pasal 163 HIR (pasal 283 Rbg. 1865

BW) yang berbunyi “barang siapa yang mengaku mempunyai hak atau menyebut suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu”. Kiranya dapat disimpulkan bahwa hak atau kesimpulan harus dibuktikan diperidangan nanti, harus dimuat dalam fundamentum petendi sebagai dasar dari tuntutan, yang memberi gambaran tentang kejadian materiil yang merupakan dasar tuntutan itu.

*Petitum* atau tuntutan ialah apa yang oleh penggugat diminta atau diharapkan agar diputus oleh hakim. Oleh karena itu penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas (pasal 94 Rv menentkan bahwa apabila pasal 8 Rv tidak diikuti, maka akibatnya gugatan batal, bukan tidak dapat diterima. Akan tetapi Mahkamah Agung dalam putusannya tanggal 16 Desember 1970 berpendapat bahwa tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. *Obscuur libel* adalah tulisan yang tidak terang yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, hal ini berakibat tidak dapat diterimanya gugatan.

Seringkali bahkan dapat dikatakan hampir selalu disamping petitum atau tuntutan pokok, yaitu yang terutama diminta, kita jumpai tuntutan tambahan atau pelengkap pada tuntutan pokok. Dalam perkara No.40/VS/Perd/1981 PN.Mdn tuntutan tambahan yang diajukan pelawan adalah agar terlawan dihukum membayar biaya perkara, tuntutan agar putusan dapat dijalankan secara serta merta kendatipun ada banding/kasasi.

Pada dasarnya setiap orang boleh berperkara di pengadilan, namun ada pengecualiannya yaitu mereka yang belum dewasa dan yang sakit ingatan.mereka tidak boleh berperkara sendiri didepan pengadilan, melainkan harus diwakili oleh orang tuanya ataupun walinya, dan bagi mereka yang sakit ingatan oleh pengampunya.

Dalam suatu sengketa perdata, sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu penggugat/pelawan yang mengajukan gugatan/perlawanan dan pihak tergugat/terlawan. Dalam perkara No.40/VS/Perd/1981 PN.Mdn yang menjadi pelawan adalah POP yang memberikan kuasanya kepada Boen Foet Chong, S.H. dan yang menjadi pihak terlawan adalah PT.Bank KSW dan CF. Biasanya orang yang langsung berkepentingan sendirilah yang aktif bertindak dimuka pengadilan, baik sebagai penggugat/pelawan ataupun tergugat/terlawan. Mereka ini merupakan pihak materiil, karena mereka mempunyai kepentingan langsung didalam perkara yang bersangkutan, tetapi sekaligus juga merupakan pihak formil karena merekalah yang beracara dimuka peradilan. Mereka bertindak untuk kepentingan dan atas namanya sendiri.

Akan tetapi seseorang dapat pula bertindak sebagai penggugat atau tergugat di muka pengadilan tanpa mempunyai kepentingan secara langsung dalam perkara yang bersangkutan. Seorang wali atau pengampu bertindak sebagai pihak dimuka pengadilan atas namanya sendiri tetapi untuk kepentingan orang lain yang wakilnya, karena yang terakhir inilah yang mempunyai kepentingan secara langsung (pasal 383, 446, 452, 403-405 BW). Nama mereka harus dimuat dalam gugatan dan disebut pula dalam putusan, disamping nama-nama yang mereka wakili. Mereka ini merupakan pihak formil, sedangkan yang diwakilinya adalah pihak materiil.

Disamping itu tak jarang terjadi suatu pihak materiil memerlukan seorang wakil untuk beracara dimuka pengadilan, kerana tidak mungkin beracara tanpa diwakili. Hal ini terjadi pada badan hukum, yang beracara atas namanya sendiri, tetapi memerlukan seorang wakil yang bertindak dimuka pengadilan selaku pihak formil untuk kepentingannya (pasal 8 nomor 2 Rv, 1955 BW). (Sudikno Mertokusumo,2002:64).



Dalam perkara No.40/VS/Perd/1981 yang menjadi Terlawan I adalah Badan Hukum dan orang yang mewakilinya adalah Presiden Direktur dari Bank tersebut sebagai wakil yang bertindak dimuka peradilan selaku pihak formil untuk kepentingannya.

Agar suatu gugatan tidak diajukan secara keliru, maka dalam cara pengajuan gugatan harus diperhatikan benar-benar oleh penggugat bahwa gugatan harus diajukan secara tepat pada badan pengadilan yang benar-benar berwenang mengadili perkara tersebut.

Dalam hukum acara perdata dikenal 2 macam kewenangan, ialah :

- (1). wewenang mutlak atau *absolute competentie*
- (2). wewenang relatif atau *relative Competentie*.

Wewenang mutlak adalah menyangkut pembagian kekuasaan antar badan-badan peradilan, dilihat dari macamnya pengadilan menyangkut pemberian kekuasaan untuk mengadili. Hal ini diatur dalam pasal 10 undang-undang No.4 tahun 2004 yaitu kekuasaan Mahkamah Agung dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan Umum, peradilan TUN, peradilan Agama dan peradilan Militer.

Lawan dari wewenang mutlak adalah wewenang relatif. Wewenang relatif adalah kewenangan mengadili antar Pengadilan negeri. Pasal 118 HIR menyangkut kekuasaan relatif, yang dasarnya adalah “yang berwenang aalah pengadilan negari tempat tinggal tergugat”. Asas ini dalam bahasa latin dikenal dengan sebutan “*Aktor Sequitor Forum Rei*”.

Setelah ditanda tanganinya atau ditandatangani oleh wakilnya, penggugat mendaftarkan surat gugatnya, yang harus memenuhi peraturan bea materai pasal 121 ayat 4 HIR, 145 ayat 4 Rbg, UU no.13 Th.1985, disertai dengan salinannya kepada kepaniteraan Pengadilan

Negeri yang bersangkutan. Salinan gugatan dimaksudkan untuk disampaikan kepada tergugat bersama dengan surat panggilan dari Pengadilan Negeri (pasal 121 ayat 2 HIR, 145 ayat 2 Rbg). Pada waktu memasukkan gugatan, penggugat harus juga membayar biaya perkara yang meliputi biaya kantor kepaniteraan, biaya panggilan dan pemberitahuan kepada para pihak. Setelah mendapatkan Nomor Perkara maka gugatan sah terdaftar, selanjutnya menunggu panggilan sidang.

Setelah perkara terdaftar maka Panitera kepala menyerahkan perkara pada ketua Pengadilan Negeri, dan didistribusikan pada hakim-hakim. Yang kemudian ketua PN menunjuk majelis Hakim dengan suatu penetapan (pasal 55, 56 UU No.2 th.1986. Majelis Hakim membuat “penetapan” hari sidang sekaligus memerintahkan dilakukannya panggilan sidang.

Panggilan sidang harus dilakukan secara patut. Dasar hukum panggilan sidang adalah pasal 121 ayat 2, 122, 126, 390 HIR, pasal 65 UU No.2 th.1986. kriteria panggilan Patut adalah :

- (1). Dilakukan dengan relaas (surat panggilan sidang).
- (2). Oleh juru sita/juru sita pengganti.
- (3). Dilakukan 3 (tiga) hari kerja sebelum sidang.
- (4). Panggilan tergugat, dilampiri surat gugat. Dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali.
- (5). Diterima langsung oleh yang bersangkutan dengan membubuhkan tanda tangan.
- (6). Kalau tidak ketemu ybs. Diserahkan kepada kepala desa/lurah setempat, kalau meninggal kepada ahli waris, kalau tidak dikenal kepada bupati untuk ditempel di papan pengumuman PN.

Dalam perkara No.40/VS/Perd/1981 PN.Mna setelah dilakukan panggilan secara patut para pihak datang pada hari sidang yang telah ditentukan. Berdasarkan pasal 130 ayat 1 HIR sebelum memulai memeriksa materi gugatan Hakim wajib mmberikan kesempatan/ menawarkan kepada para pihak untuk menyelesaikan perkaranya secara damai, bahkan usaha perdamaian itu dpaat dilakukan sepanjang proses berjalan, juga dalam taraf banding oleh Pengadilan Tinggi. Namun dalam perkara No.40/VS/Perd/1981 PN.Mdn hakim tidak berhasil mendamaikan kedua belah pihak, maka proses pemeriksaan materi perkara dilanjutkan dengan jawaban terlawan.

b). Jawaban Terlawan.

Jawaban Terlawan diajukan setelah usaha perdamaian yang dilakukan oleh hakim tidak berhasil. Dalam HIR tidak ada ketentuan yang mewajibkan tergugat untuk menjawab gugatan penggugat. Pasal 121 ayat 2 HIR (pasal 145 ayat 2 Rbg) hanya menentukan bahwa tergugat dapat menjawab baik secara tertulis maupun lisan. Jawaban tergugat dapat terdiri dari 2 macam, yakni :

- (1). Jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang disebut tangkisan atau eksepsi.
- (2). Jawaban yang mengenai pokok perkara (*verweerten principale*).

Tentang tangkisan atau eksepsi HIR hanya mengenai satu macam eksepsi ialah eksepsi perihal tidak berkuasanya hakim. Sebagaimana telah dikemukakan diatas, eksepsi ini terdiri dari dua macam, ialah eksepsi yang menyangkut kekuasaan absolut dan eksepsi yang menyangkut kekuasaan relatif. Kedua macam eksepsi ini menyangkut acara dalam hukum acara perdata disebut eksepsi prosesuil.

Selain eksepsi prosesuil adalah eksepsi bahwa persoalan yang sama pernah diputus dan putusannya telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, eksepsi bahwa persoalan yang sama sedang

diperiksa oleh pengadilan negeri lain atau dalam taraf masih banding atau kasasi dan eksepsi bahwa yang bersangkutan tidak mempunyai kualifikasi/sifat untuk bertindak.

Eksepsi yang berdasar hukum materiil ada 2 macam, yakni :

(1). Eksepsi dilatoir.

Eksepsi dilatoir adalah eksepsi yang menyatakan, bahwa gugatan penggugat belum dapat dikabulkan.

(2). Eksepsi paremptoir.

Eksepsi paremptoir adalah eksepsi yang menghalangi dikabulkannya gugatan.

Sedangkan jawaban yang mengenai pokok perkara dapat berupa pengakuan, bantahan dan referte.

Pengakuan adalah membenarkan isi gugatan penggugat, baik untuk sebagian atau seluruhnya, sehingga kalau tergugat membantah, penggugat harus membuktikan. Walaupun pengakuan diberikan oleh salah satu pihak yang berperkara, namun merupakan alat bukti.

Referte adalah menyerahkan semua kebijaksanaan kepada hakim dengan tidak membantah ataupun membenarkan gugatan. Dalam hal referte tergugat hanya bersikap menunggu putusan. Biasanya hal ini terjadi pada perkara yang tidak secara langsung menyangkut kepentingannya, melainkan kepentingan orang lain.

Bantahan pada hakekatnya bertujuan agar gugatan penggugat ditolak. Bantahan tergugat ini dapat terdiri dari tangkisan atau eksepsi dan sangkalan. Dalam perkara No.40/VS/Perd/1981 PN.Mdn Terlawan I mengajukan jawaban gugatan perlawanan berupa bantahan yaitu eksepsi.

c). Replik dan Duplik.

Atas perlawanan Pelawan, Terlawan diberi kesempatan untuk memberikan jawabannya dimuka pengadilan, baik secara lisan atau tertulis. Apabila proses terjadi secara tertulis, maka terhadap jawaban tergugat, penggugat diberi kesempatan untuk memberikan tenggapannya yang disebut *replik*. Dan terhadap replik dari penggugat itu tergugat dapat memberikan tanggapannya yang disebut *duplik*. Jawab menjawab secara tertulis ini sekurang-kurangnya akan berlangsung samapai tiga kali sidang. Lain halnya kalau jawab menjawab terjadi secara lisan, maka acaranya akan lebih sederhana.

Kalau dari jawab menjawab antara penggugat dan tergugat telah diketahui apa yang menjadi pokok sengketa, maka jawab menjawab dianggap cukup dan dinyatakan selesai oleh hakim dan dimulailah dengan acara pembuktian.

d). Pembuktian.

Dalam suatu proses perdata, salah satu tugas hakim adalah untuk menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Adanya hubungan hukum inilah yang harus terbukti apabila penggugat menginginkan kemenangan dalam suatu perkara. Apabila penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalilnya yang menjadi dasar gugatannya, maka gugatannya akan ditolak, sedangkan apabila berhasil, gugatannya akan dikabulkan. Hal ini dapat kita baca dalam pasal 163 HIR yang menegaskan bahwa barang siapa mengaku mempunyai suatu hak / mengatakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain haruslah membuktikan hak itu atas adanya perbuatan itu.

Tidak semua dalil yang menjadi dasar gugatan harus dibuktikan kebenarannya, sebab dalil-dalil yang tidak disangkal, apalagi diakui sepenuhnya oleh pihak lawan, tidak perlu dibuktikan lagi. selain itu hal-hal yang telah diketahui oleh khalayak ramai tidak perlu dibuktikan lagi. Dalam soal pembuktian tidak selalu pihak penggugat saja yang

harus membuktikan dalilnya, namun semua pihak yang berkepentingan didalam perkara itu sengketa, yaitu penggugat dan tergugat. Jadi dalam hal ini harus dipisahkan antara yang harus membuktikan atau yang harus mengajukan alat-alat bukti, yaitu para pihak dan yang harus menyatakan terbuktinya atau tidaknya suatu peristiwa yaitu hakim.

Bukti-bukti apa sajakah yang dapat diaturkan dipersidangan? Hal tersebut terjawab dalam pasal 164 HIR yang menyebutkan 5 macam alat-alat bukti yaitu :

- (1). Bukti Surat.
- (2). Bukti Saksi.
- (3). Persangkaan.
- (4). Pengakuan.
- (5). Sumpah.

Dalam perkara No.40/VS/Perd/1981 PN.Mdn kedua belah pihak sama-sama memberikan bukti, yaitu berupa bukti surat dan Foto Copy bukti surat.

Dalam praktek dikenal macam-macam surat, dalam hukum acara perdata dibagi dalam tiga kelompok yaitu surat biasa, surat otentik dan surat dibawah tangan.

Dalam perkara No.40/VS/Perd/1981 PN.Mdn bukti surat yang diajukan ada yang sebagai akta otentik dan ada akta di bawah tangan. Pasal 165 HIR memuat definisi akta otentik yaitu surat yang dibuat dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli waris sekalian orang yang mendapatkan hak daripadanya, yaitu tentang segala hal, yang tersebut dalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, tetapi yang

tersebut kemudian hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubungan dalam pokok dalam akta itu.

Akta yang tidak dibuat dihadapan pejabat yang berwenang adalah akta dibawah tangan, misalnya surat perjanjian hutang piutang, surat perjanjian sewa-menyewa, kwitansi, faktur dan sebagainya, yang dibuat oleh pihak yang bersangkutan sendiri.(Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata,2002:64)

Bagaimanakah kekuatan pembuktian bukti surat yang diajukan para pihak dalam perkara No.40/VS/Perd/1981 PN.Mdn yang berupa akta otentik dan akta dibawah tangan? Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang lengkap dan sempurna. Kekuatan bukti sempurna ini berarti bahwa isi akta tersebut oleh hakim dianggap benar, dan hakim harus mempercayai apa yang tertulis dalam akta tersebut. Namun kekuatan bukti yang sempurna itu masih dapat digugurkan dengan bukti lawan yang kuat. Dapat disimpulkan akta otentik mempunyai kekuatan bukti formil dan materiil. Formil yaitu bahwa benar bahwa para pihak sudah menerangkan apa yang telah ditulis dalam akta itu. Materiil yaitu bahwa apa yang diterangkan tadi adalah benar.

Akta dibawah tangan kekuatan pembuktiannya tergantung diakui tidaknya tanda tangan pada akta tersebut. Apabila akta dibawah tangan diakui isi dan tanda tangannya, dalam kekuatan pembuktian hampir sama dengan akta otentik, bedanya terletak pada kekuatan bukti keluar, yang tidak dimiliki oleh akta dibawah tangan.

e). Kesimpulan

Sebelum putusan hakim, para pihak diberi kesempatan untuk mengajukan kesimpulan tentang perkara yang disengketakan. Hal ini bertujuan untuk menyampaikan pendapat para pihak kepada hakim tentang terbukti atau tidaknya suatu gugatan. Isi kesimpulan berupa :

- (1). Kesimpulan dari jawab-jinawab.
- (2). Kesimpulan Pembuktian.
- (3). Hal-hal yang dianggap penting oleh para pihak.

f). Putusan Hakim

Tahap terakhir dari proses pemeriksaan gugatan pembatalan lelang di Pengadilan Negeri adalah putusan hakim. Tujuan suatu proses di muka pengadilan adalah untuk memperoleh putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, artinya suatu putusan hakim yang tidak dapat dirubah lagi. dengan putusan ini, hubungan antara kedua belah pihak yang berperkara ditetapkan untuk selama-lamanya dengan maksud supaya, apabila tidak ditaati secara sukarela, dipaksakan dengan bantuan alat-alat negara. (Subekti,2002:124).

Setelah hakim memngetahui duduk perkara yang sebenarnya, maka pemeriksaan terhadap perkara dinyatakan selesai. Kemudian dijatuhkan putusan.

Putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat negara diberi wewenang untuk itu, diucapkan dipersidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan perkara atau sengketa antara para pihak. Pernyataan harus dalam bentuk tertulis dan diucapkan oleh hakim di persidangan.

Suatu putusan tidak mempunyai kekuatan sebagai putusan sebelum diucapkan dipersidangan oleh hakim. Putusan yang diucapka dipersidangan (*uitspraak*) tidak boleh berbeda dengan yang tertulis (*vonnis*)hal ini detegaskan oleh Makamah Agung dengan surat edarannya No.5 tahun 1959 tanggal 20 April 1959 dan No. I tahun 1962 tanggal 7 maret 1962 menginstruksikan yaitu pada waktu putusan diucapkan konsep putusan harus sudah selesai. (Sudikno Mertokusumo,2002:202)



Perkara No.40/Vs/Perd/1981 PN.Mdn diputus pada hari Selasa, tanggal 13 April 1982 oleh hakim Chabib Sjarbini, SH selaku ketua majelis serta Haslim Hasjim, SH dan dan E.M. Sinaga, SH masing-masing sebagai hakim anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh ketua majelis hakim didampingi oleh para hakim anggota dan dibantu oleh Mohd. Bachtiar Piliang, SH sebagai panitera pengganti. Pembacaan putusan tersebut dihadiri juga oleh para pihak yang berperkara. Amarnya adalah sebagai berikut :

Mengadili :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Terlawan I sebagian

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik (goed opposant).
- Memerintahkan Wakil Jurusita Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan untuk mencabut/mengangkat kembali sita eksekusi atas tanah-tanah tersebut dalam lelang eksekusi no. 12/Ex/Perd/1981/PN.Mdn angka IV, V dan VI Romawi yang dimuat di Harian Analisa tanggal 15 Oktober 1981 di Medan.
- Menyatakan tidak dapat diterima pokok gugatan perlawanan angka 2, 3, dan 4.
- Menolak gugatan perlawanan selebihnya.
- Menghukum Terlawan I dan Terlawan II tanggung menanggung membayar ongkos perkara yang hingga hari ini dirancang sebesar Rp.3.000,-(tiga ribu rupiah).

Putusan perkara No. 40/Vs/Perd/1981 PN.Mdn telah mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga mempunyai tiga macam kekuatan. Pertama adalah kekuatannya untuk dapat dipaksakan dengan bantuan

kekuatan umum terhadap pihak yang tidak mentaatinya secara sukarela. Kekuatan ini dinamakan kekuatan Eksekutorial.

Kedua harus diperhatikan bahwa putusan hakim itu sebagai dokumen merupakan suatu akta otentik menurut pengertian undang-undang, sehingga tidak hanya mempunyai kekuatan pembuktian mengikat, tetapi juga kekuatan keluar yang artinya terhadap pihak ketiga dalam membuktikan bahwa telah ada suatu perkara antara para pihak-pihak yang disebutkan dalam putusan itu mengenai perkara sebagaimana diuraikan pula disitu dan dijatuhkan putusan sebagaimana dapat dibaca dalam amar putusan tersebut.

Kekuatan ketiga yang melekat pada suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap adalah kekuatan untuk menangkis suatu gugatan baru mengenai hal yang sama, yaitu berdasarkan asas *nebis in idem* yang berarti tidak boleh dijatuhkan putusan lagi dalam perkara yang sama.

## **2. Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perlawanan Pembatalan Lelang di Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan.**

Dalam perkara No.40/VS/Perd/1981 PN.Mdn penulis dapat menganalisis bahwa Majelis hakim Pengadilan Negeri Medan dalam putusannya menggunakan dasar pertimbangan sebagai berikut:

Tentang eksepsi, majelis hakim menerima eksepsi Terlawan I untuk sebagian, dengan pertimbangan bahwa setelah memperhatikan eksepsi Terlawan I meskipun ada tangkisan dari Pelawan, majelis melihat adanya penggabungan antara perlawanan (*verzet*) dan gugatan.

Eksepsi Terlawan I yaitu menyatakan Pelawan mengajukan perlawanan terhadap Lelang Eksekusi dalam perkara no.12/Ex/Perd/1981/PN.Medan, namun dalam kenyataannya perlawanan tersebut Pelawan menggugat Terlawan II dan bahwa dalam hal yang

demikian itu menurut ketentuan hukum yang berlaku tidak dapat dibenarkan dan perlawanan dari Pelawan harus dinyatakan ditolak.

Sedangkan Pelawan telah menangkis eksepsi Terlawan yang pada pokoknya menerangkan bahwa Pelawan dapat saja memohon agar Akte Perjanjian No.53 tanggal 25 September 1980 dan Akte Surat Kuasa No.19 tanggal 14 Januari 1981 dinyatakan batal dalam perlawanan Pelawan oleh karena justru akibat kedua akte tersebut, maka terjadilah sita dan verzet atas harta milik Pelawan yang belum dipenuhi oleh Terlawan II dan perlawanan pelawan ini sekali lagi bukan kumulasi seperti yang didalilkan Terlawan I.

Majelis hakim berpendapat bahwa terhadap pokok gugatan Pelawan yaitu

Angka 2 : Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Grosse Persetujuan Kredit No.2 tanggal 3 Februari 1981 dan Grosse Akte Pemberian Jaminan No.54 tertanggal 25 September 1980 adalah tidak sah dan tidak mempunyai akibat hukum terhadap tanah-tanah milik Pelawan yang disita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan dengan Berita Acara Sita Eksekusi tertanggal 22 Agustus 1981 No.12.Ex/Perd/1981/PN Medan karena Terlawan II melanggar pasal 5 dari Akta Perjanjian No.53 dan sub lid 1 dan 2 dari Akta Surat Kuasa No.19 tanggal 14 Januari 1981 yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Meitra Wirduna Zulkifli, SH.

Angka 3 : Menyatakan batal dan tidak sahnya lagi (nietig en ongeldig te verklaren) Akta Notaris Perjanjian No.53 tanggal 25 September 1980 yang diperbuat antara Pelawan dan Terlawan II dihadapan Notaris Meitra Wirduna Zulkifli, SH.

Angka 4: Kenyataan menurut hukum bahwa tanah-tanah yang telah diletakkan Sita Eksekusi tertanggal 22 Agustus 1981 No.12/Ex/Perd/1981/PN.Mdn, khusus yang dimaksud dalam butir IV, V dan VI romawi dari pengumuman lelang eksekusi No.12/Ex/Perd/1981/PN.Mdn yang dimuat dalam harian Analisa di Medan pada hari kamis tanggal 15 Oktober 1981,yaitu tanah-tanah yang dimaksud adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.513 dan No.398 serta Sertifikat Hak Pakai No.62 adalah Hak Milik Pelawan

tidak dapat digabungkan dengan perlawanan yang diajukan terhadap lelang eksekusi no.12.Ex/Perd/1981/PN.Mdn yang akan dilaksanakan tanggal 23 Nopember 1980 dan oleh karena itu pokok gugatan perlawanan yang dimaksud dalam angka 2, 3 dan 4 harus dinyatakan dalam proses gugatan sendiri, dan tidak disatukan dengan proses perlawanan dalam perkara ini dan karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Kumulasi gugatan/penggabungan gugatan diatur dalam pasal 4, 81, 103, 107 RV. Dimana terdapat dua jenis kumulasi yaitu kumulasi subjektif dan kumulasi objektif. Kumulasi subjektif adalah apabila subjeknya yaitu Penggugat atau Tergugat lebih dari satu dimana masing-masing subjek harus mempunyai hubungan hukum. Sedangkan kumulasi objektif adalah inti pokok yang digugat oleh penggugat lebih dari satu. Suatu kumulasi gugatan dilarang apabila :

- a) Salah satu objek gugatan diperiksa secara khusus.
- b) Salah satu objek gugatan Hakim tidak berwenang memeriksa.
- c) Dua objek gugatan yang satu Bezit (penguasaan barang) yang satu eigendom (kepemilikan).

Majelis hakim menganggap semua pertimbangan dalam eksepsi ini dianggap termasuk sebagai pertimbangan dalam pokok perkara. Yang dilawan dalam gugatan perlawanan ini adalah pengumuman lelang

eksekusi tanggal 6 Oktober 1981, khusus mengenai tanah-tanah yang tersebut dalam angka Romawi IV, V dan VI (vide produk P.I). Tanah-tanah yang diverzet dimaksud dalam Pengumuman lelang tersebut menurut Akta No.53 tanggal 25 September 1980, Notaris Meitra Wirduna, S.H. tersebut dalam kolom kedua, merupakan tanah bekas Grant Sultan tanggal 29 Agustus 1980 No.192 yang kemudian menjelma ke dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No.513, No.398 dan Hak Pakai No,62 (vide produk P.4, 5 dan 6).

Berdasarkan Akta Grosse Persetujuan Kredit No.2 tanggal 3 februari 1980, Notaris Meitra Wirduna, S.H. pasal 11, pekarangan dan bangunan merupakan bagian dari sebidang tanah Hak Guna Bangunan No.513 terlatak di Desa P. Brayan Kota yang dikatakan milik pihak pertama, yaitu CF berdasarkan Akte Perjanjian No.53 tanggal 25 September 1980 dijaminan kepada pihak kedua yaitu PT.Bank KSW untuk pembayaran kembali hutang pihak pertama.

Dan ternyata tanah dan bangunan yang diagunkan tersebut, masih terikat kepada syarat perjanjian yang belum dipenuhi terhadap Pelawan, yaitu tersebut dalam pasal 5 Akta Perjanjian No.53 tersebut diatas. Disamping hal tersebut menurut Akta Surat Kuasa no.19 tanggal 14 januari 1981, tanah dan bangunan yang diagunkan oleh tuan CF pada PT. Bank KSW dimaksudkan dalam pengumuman lelang tersebut diatas juga masih terikat syarat-syarat pembayaran yang belum dilunaskan dari tuan CF kepada Pelawan.

Menurut bukti P.10 yaitu surat dari Notaris Meitra Wirduna, SH tanggal 2 februari 1982, terbukti pada waktu Terlawan I dan Terlawan II membuat Akta Grosse Persetujuan Kredit No.2 tersebut, telah diberitahukan oleh Notaris tentang tanah yang diagunkan itu, masih terikat dengan syarat pasal 5 Akta Perjanjian No.53 tanggal 25 September 1980 dan Akta Surat Kuasa No.19 tanggal 14 januari 1981, dinyatakan pada para pihak bahwa akan sia-sia saja seandainya Grosse Akta Perjanjian

Kredit tersebut tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pemilik tanah/P.O. Psb Cs.

Sertifikat tanah agunan tersebut ternyata masih berada di tangan Pelawan. Disamping hal itu Kedudukan tanah dan bangunan yang diagunkan tersebut adalah belum sepenuhnya hak dari Terlawan II bahkan tanah masih terikat dengan syarat-syarat perjanjian antara terlawan II dengan Pelawan belum terpenuhi.

Oleh karena itu Sepanjang mengenai tanah tersebut tidak dapat dilakukan sita eksekusi untuk memenuhi pasal 11 grosse akta Persetujuan Kredit No.2 tanggal 3 february 1981, Notaris Meitra Wirduna, SH. Dimana berdasarkan pasal 11 memang tanah tersebut milik CF, namun masih terikat dengan syarat-syarat perjanjian antara CF (Terlawan II) dengan Pelawan. Oleh karena itu sita eksekusi yang telah dilaksanakan tersebut, harus segera diangkat.

Putusan hakim tersebut sesuai dengan pasal 8 ayat 1 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang berkaitan. Dimana ternyata CF (Terlawan I) tidak berhak melakukan perbuatan hukum terhadap hak tanggungan, karena ternyata tanah dan bangunan yang diagunkan tersebut masih terikat dengan syarat perjanjian yang belum terpenuhi dengan pelawan disamping itu sertifikat tanah agunan tersebut masih dipegang oleh pelawan.

Dengan demikian sepanjang mengenai tanah agunan tersebut, perlawanan Pelawan dikabulkan dan dinyatakan sebagai Pelawan yang baik.

Mengenai pokok gugatan Pelawan yaitu :

Angka 5 : Menunda serta membatalkan Lelang Eksekusi yang seyogyanya akan dilakukan dimuka umum dengan perantara Kantor Lelang Negara di Medan pada tanggal 23 Nopember 1981, khususnya mengenai tanah-tanah yang disebut dalam dictum keempat dari gugatan perlawanan Pelawan diatas.

Angka 6 : Membatalkan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan tanggal 24 September 1981 No.12/Ex/Perd/1981/PN.Mdn, khususnya mengenai tanah-tanah yang disebut dalam dictum keempat dari perlawanan pelawan.

Angka 8: Menyatakan putusan ini dapat dijalankan secara serta merta kendatipun ada banding maupun kasasi, karena perlawana pelawan didasarkan pada bukti-bukti outentik.

Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Penetapan Eksekusi No.12/Ex/Perd/1981/PN.Mdn adalah berdasarkan Grosse Akte Pemberian Kredit No.2 tanggal 3 januari 1981 dan Grosse Akte Pemberian Jaminan no.2 tanggal 25 September 1980, Notaris Meitra Wirduna, S.H. Terbukti bahwa Terlawan II meminjam uang dari Terlawan I dengan berdasarkan kedua akte tersebut, maka wajar apabila yang dilelang adalah harta Terlawan II yang diagunkan pada Terlawan I.

Ketetapan hakim tersebut telah sesuai dengan pasal 6 dan pasal 14 ayat 3 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Dimana pasal 6 menegaskan bahwa apabila debitor cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut. Berdasarkan pasal 14 ayat 3 sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yaitu mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah

mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai grosse akte hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Oleh karena itu Penetapan Eksekusi No.12/Ex/Perd/1981 PN.Mdn adalah syah menurut hukum, karena tidak ada alasan untuk membatalkan Penetapan Eksekusi tersebut. Sepanjang mengenai objek yang dimaksud dalam angka IV, V dan VI Romawi dalam Pengumuman Lelang 15 Oktober 1981 di Harian Analisa Medan yang tersebut dalam perlawanan Pelawan.

### **3. Akibat Hukum Dari Diterima Atau Ditolaknya Perlawanan Pembatalan Lelang di Pengadilan Negeri.**

Suatu putusan hakim pada suatu waktu menjadi suatu putusan yang pasti dan tetap, suatu putusan tidak dapat ditarik kembali, apabila tidak ada kemungkinan lagi untuk memeriksa kembali putusan itu pada instansi pengadilan selanjutnya. Apabila terhadap suatu putusan hakim tidak ada kemungkinan untuk melawan (*verzet*) atau untuk mohon banding dan kasasi, maka putusan itu menjadi pasti dan tetap dan putusan itu memperoleh kekuatan hukum yang pasti, yang mengikat. (Soepomo, 2002: 95).

Putusan akhir bisa berupa gugatan tidak dapat diterima, gugatan dikabulkan dan gugatan ditolak. Pelaksanaan putusan perdata disebut dengan eksekusi. Eksekusi menurut Sudikno adalah realisasi kewajiban pihak yang dikalahkan dalam putusan Hakim untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan. Prosedur eksekusi adalah sebagai berikut :

- a) Permohonan eksekusi (amaning oleh pihak yang dimenangkan).
- b) Surat panggilan kepada para pihak yang dikalahkan.
- c) Pelaksanaan amaning.
- d) Setelah dalam jangka waktu 8 hari baik pihak yang dikalahkan datang atau tidak maka pihak yang dimenangkan mengajukan permohonan eksekusi.



- e) Berdasarkan permohonan eksekusi tersebut Ketua Pengadilan Negeri menetapkan eksekusi.
- f) Pemberitahuan kepada pihak yang dikalahkan.
- g) Pelaksanaan eksekusi.

Apabila suatu perlawanan pembatalan lelang dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak. Putusan ini berakibat dapat dijalkannya kembali pelelangan oleh badan yang berwenang dalam perkara No.40/VS/Perd/1981 PN. Mdn adalah Kantor Lelang Negara di Medan dengan disertai dengan surat penetapan dari pengadilan berdasarkan permohonan dari Bank KSW. Hal tersebut dapat dilakukan setelah tidak ada upaya hukum dari Terlawan sehingga putusan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat.

Apabila perkara nomor 40/VS/Perd/1981 PN.Mdn tentang perlawanan pembatalan lelang dikabulkan maka pelelangan dihentikan terlebih dahulu sambil menunggu upaya hukum selanjutnya. Apabila ternyata tidak ada upaya hukum dari pihak Terlawan atau Terlawan tetap kalah dalam banding dan kasasi maka pelelangan dihentikan dengan surat pencabutan/penetapan dari pengadilan.<sup>1</sup>

Analisis penulis terhadap kasus tersebut berdasarkan keterangan oleh salah satu Panitera Pengadilan Negeri Surakarta yaitu Bapak Wuryanto,SH setelah dilakukan wawancara yaitu pada tanggal 14 Juni 2005.

---

<sup>1</sup> Wawancara dengan bapak Wuryanto, S.H Panitera PN Surakarta, tanggal 14 juni 2005 pukul 09.00 WIB

## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini, penulis akan mengemukakan kesimpulan dari hasil penelitian yang telah diuraikan dalam bab-bab didepan.

#### A. Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang dapat penulis kemukakan berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan adalah sebagai berikut :

##### 1. Prosedur Pemeriksaan Perlawanan Pembatalan Lelang di Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilaksanakan dengan mempelajari berkas perkara yaitu putusan hakim Nomor : 40/VS/Perd/1981 PN.Mdn. mengenai perlawanan pembatalan lelang di Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan, maka dapat disimpulkan bahwa prosedur pemeriksaan perlawanan pembatalan lelang di Pengadilan Negeri Kelas I-A medan adalah sebagai berikut :

###### a). Pengajuan Perlawanan

Perlawanan adalah upaya hukum luar biasa dari pihak ketiga, yaitu orang yang semula bukan pihak yang bersangkutan dalam berperkara dan hanya karena dia merasa berkepentingan, oleh karena ia merasa barang yang dipersengketakan atau barang yang sedang diperiksa didalam perkara itu sebenarnya bukan kepunyaan dari tergugat, tetapi adalah milik pihak ketiga.(M. Nur Rasaid,1999:62). Dalam hal tata cara pengajuan perlawanan sama dengan pengajuan gugatan.

Gugatan adalah tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hak yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah “*eigenrichting*”. Gugatan berdasarkan pasal 8 no.3 Rv pada pokoknya harus memuat :

- (1). Identitas para pihak.
- (2). Dalil-dalil yang konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan daripada tuntutan atau yang lebih dikenal dengan *fundamentum petendi*.
- (3). Tuntutan atau petitum.

b). Jawaban Terlawan

Jawaban Terlawan diajukan setelah usaha perdamaian yang dilakukan oleh hakim tidak berhasil. Jawaban terlawan dapat terdiri dari 2 macam, yakni :

- (1). Jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang disebut tangkisan atau eksepsi.
- (2). Jawaban yang mengenai pokok perkara (*verweerten principale*).

c). Replik dan Duplik

Atas perlawanan pelawan, terlawan diberi kesempatan untuk memberikan jawabannya dimuka pengadilan. Terhadap jawaban terlawan, pelawan diberi kesempatan untuk memberikan tenggapannya yang disebut *replik*. Dan terhadap replik dari pelawan itu terlawan dapat memberikan tanggapannya yang disebut *duplik*.

d). Pembuktian

Pasal 163 HIR yang menegaskan bahwa barang siapa mengaku mempunyai suatu hak / mengatakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain haruslah membuktikan hak itu atas adanya perbuatan itu. pasal 164 HIR yang menyebutkan 5 macam alat-alat bukti yaitu :

- (1). Bukti Surat.
- (2). Bukti Saksi.
- (3). Persangkaan.

(4). Pengakuan.

(5). Sumpah.

e). Kesimpulan

Kesimpulan tentang perkara yang disengketakan diajukan oleh para pihak sebelum adanya putusan hakim.

f). Putusan Hakim

Tahap terakhir dari proses pemeriksaan gugatan pembatalan lelang di Pengadilan Negeri Surakarta adalah putusan hakim. Tujuan suatu proses di muka pengadilan adalah untuk memperoleh putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, artinya suatu putusan hakim yang tidak dapat dirubah lagi

## **2. Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perlawanan Pembatalan Lelang di Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan .**

Dalam perkara No.40/VS/Perd/1981 PN. Mdn ada 3 point penting yang menjadi bahan pertimbangan hakim yaitu :

- a) Hakim menerima eksepsi Terlawan I dimana Pelawan tidak dibenarkan melakukan penggabungan gugatan angka 2, 3 dan 4 dengan perlawana terhadap lelang eksekusi No.12/Ex/Perd/1981/PN.MDN yang dilaksanakan pada tanggal 23 November 1980. Hal tersebut berlawanan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dimana seharusnya gugatan perlawanan angka 2, 3 dan 4 harus dinyatakan dalam proses gugatan sendiri dan tidak disatukan dengan proses perlawanan dalam perkara ini.
- b) Tanah-tanah yang tersebut dalam angka romawi IV, V dan VI dalam pengumuman lelang eksekusi tanggal 6 Oktober 1981 tidak dapat dilakukan sita eksekusi karena ternyata kedudukan tanah dan bangunan yang diagunkan tersebut belum sepenuhnya hak dari Terlawan II dan masih terikat dengan syarat perjanjian yang belum terpenuhi terhadap

pihak pelawan bahkan sertifikat tanah agunan tersebut masih berada di tangan pelawan.

- c) Mengenai pokok gugatan pelawan angka 5, 6 dan 8 Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa penetapan eksekusi No.12/Ex/Perd/1981/PN.Mdn adalah berdasarkan Grosse Akta Pemberian Kredit No.2 tanggal 3 Januari 1981 dan Grosse Akta Pemberian Jaminan No.2 tanggal 25 September 1980. terbukti bahwa Terlawan II meminjam uang kepada Terlawan I berdasarkan kedua akte tersebut sehingga wajar apabila yang dilelang adalah harta Terlawan II yang diagunkan pada Terlawan I. Sehingga penetapan eksekusi tersebut adalah syah menurut hukum dan tidak ada alasan untuk membatalkannya.

### **3. Akibat Hukum Dari Diterima Atau Ditolaknya Perlawanan Pembatalan Lelang Di Pengadilan Negeri.**

Apabila suatu perlawanan pembatalan lelang berdasarkan putusan hakim tidak dapat diterima maka pelelangan dapat dilanjutkan kembali setelah tidak adanya upaya hukum dari pihak lawan dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Pelelangan dilakukan oleh BUPLN/PUPN dengan surat penetapan dari Pengadilan Negeri.

Dalam hal perlawanan pembatalan lelang diterima maka pelelangan tersebut dihentikan dengan surat penetapan dari Pengadilan Negeri setelah dalam waktu yang ditentukan tidak ada upaya hukum dari terlawan.

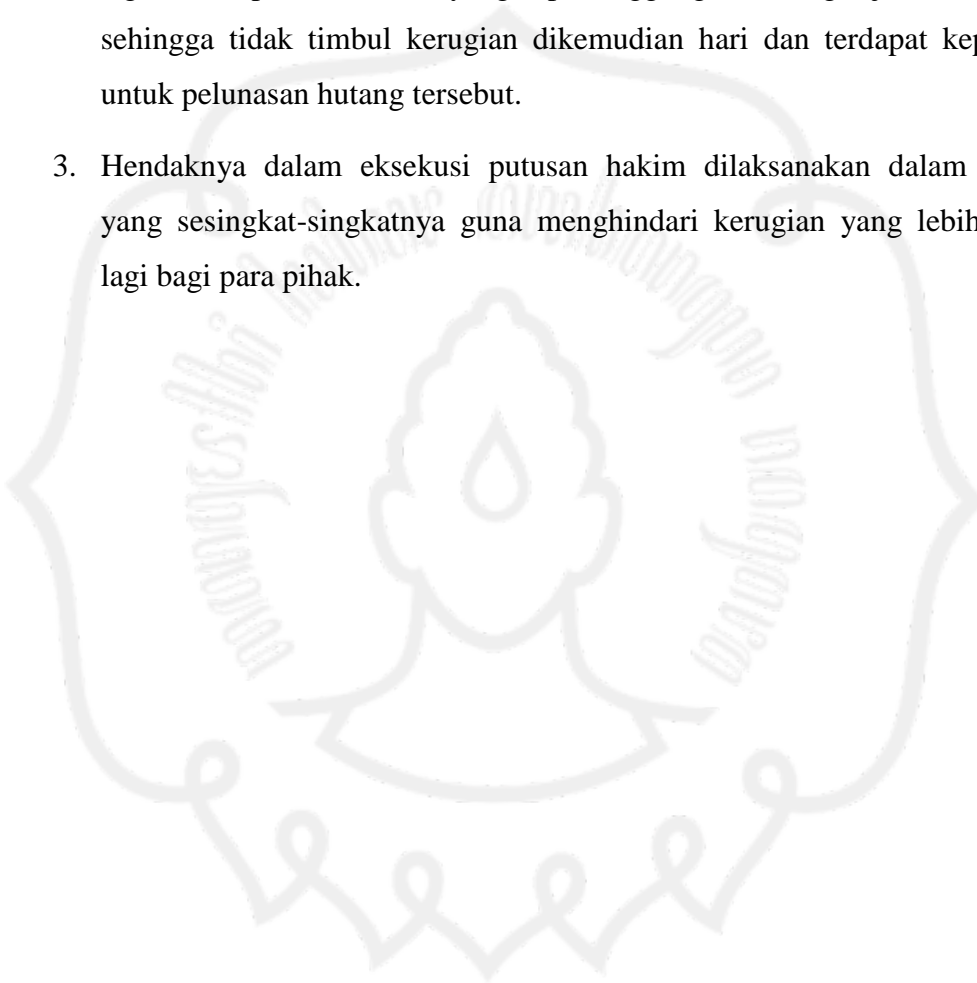
## **B. Saran**

Setelah penulis mempelajari perlawanan pembatalan lelang di Pengadilan negeri Surakarta, maka penulis dapat mengemukakan beberapa saran sebagai berikut :

1. Sebelum mengajukan suatu perlawanan hendaknya pihak pelawan benar-benar meneliti surat perlawanan apakah sudah lengkap atau belum,

mempunyai hubungan hukum atau tidak, serta meneliti apakah petitum sudah sesuai dengan posita sehingga tidak terdapat kumulasi gugatan yang tidak diperbolehkan sehingga perlawanan yang diajukan dapat dikabulkan seluruhnya sehingga menghindari proses peradilan yang sia-sia.

2. Hendaknya dalam mengadakan perjanjian kredit, pihak Bank lebih teliti lagi atas kepemilikan hak yang dipertanggungjawabkan sebagai jaminan kredit sehingga tidak timbul kerugian dikemudian hari dan terdapat kepastian untuk pelunasan hutang tersebut.
3. Hendaknya dalam eksekusi putusan hakim dilaksanakan dalam waktu yang sesingkat-singkatnya guna menghindari kerugian yang lebih besar lagi bagi para pihak.



### Daftar Pustaka

- A.P.Parlindungan. 1996. *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan & Sejarah terbentuknya*. Bandung : CV. Mandar Maju
- Ikahi. 1986. Oktober. "Grosse Akta Persetujuan Kredit & Jaminan Dibatalkan". *Varia Peradilan*. 22-27.
- J.Satrio . 2002 . *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti
- . 1999. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti
- Lexy.J.Maleong. 2000. *Metode Penelitian Kualitatif*. Surakarta: UNS Press
- M. Nur Rasaid. 1999. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika
- Purwahid Patrik&Kashadi. 2001. *Hukum Jaminan* . Semarang : Fakultas Hukum Undip
- Remi Sjahdeini. 1999. *Hak Tanggungan*. Bandung : Alumni
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata. 2002. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*. Bandung : Mandar Maju
- Subekti dan Tjitrosudibio. 1999. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita
- Sudikno Mertokusumo. 2002. *Hukum Acara perdata Indonesia*. Yogyakarta: liberty
- Soerjono Soekamto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press
- Soepomo. 2002. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*. Jakarta: PT Pradnya Paramita.
- H.B. Sutopo. 1993. *Metode Penelitian Kualitatif*. Surakarta: UNS Press
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

