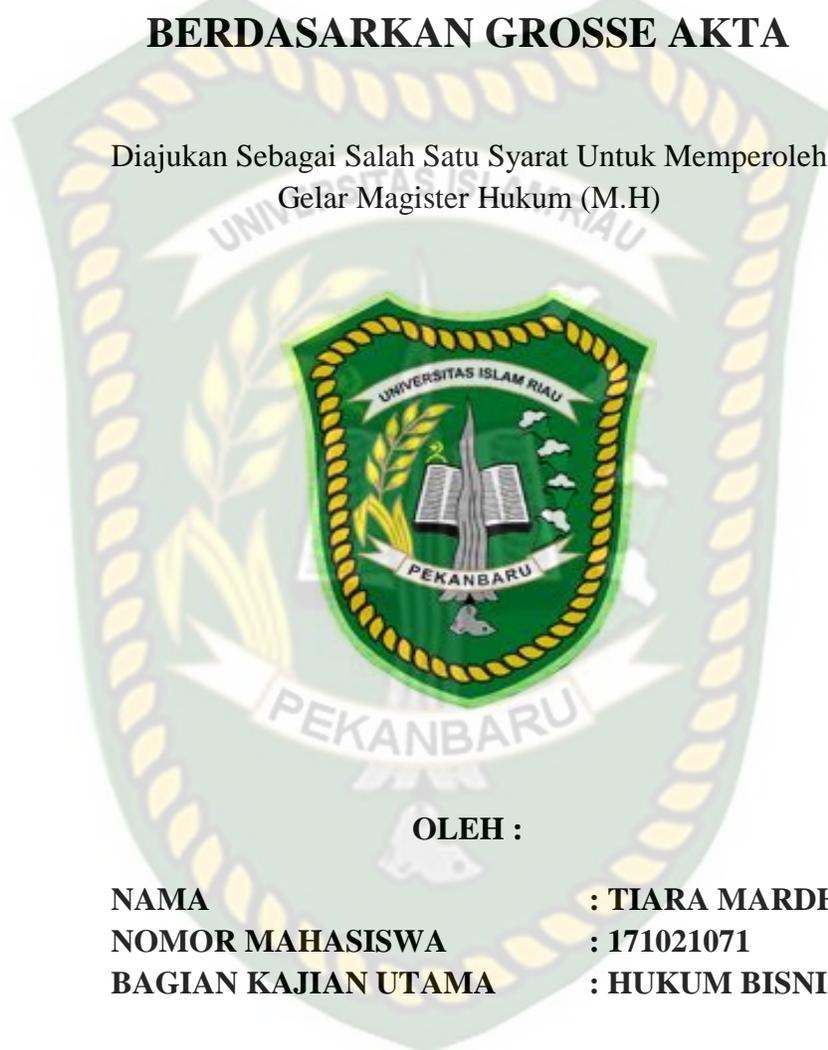


## TESIS

# JAMINAN PERLINDUNGAN PEMENANG LELANG ATAS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN GROSSE AKTA

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Gelar Magister Hukum (M.H)



OLEH :

NAMA : TIARA MARDHATILLAH  
NOMOR MAHASISWA : 171021071  
BAGIAN KAJIAN UTAMA : HUKUM BISNIS

PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
PEKANBARU  
2019

## ABSTRAK

Permasalahan yang terjadi terhadap lelang ini yaitu barang yang telah terjual menjadi hak dan tanggungan pembeli dan harus dengan segera mengurus barang tersebut. Apabila tanah dan atau bangunan yang telah dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli. Dalam Grosse Akta risalah lelang ini, Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Dumai tidak bertanggung jawab terhadap permasalahan yang timbul dan dialami oleh pemenang lelang.

Masalah pokok dalam penelitian ini adalah bagaimana jaminan perlindungan pemenang lelang atas eksekusi hak tanggungan berdasarkan Grosse Akta dan bagaimana penyelesaian sengketa terhadap eksekusi hak tanggungan berdasarkan grosse akta.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini penelitian hukum normative dan penelitian hukum empiris. Untuk menjawab permasalahan terhadap Grosse Akte Risalah Lelang Nomor : 088/12/2018 tanggal 23 Maret 2018. Sedangkan penelitian hukum empiris penelitian ini bertitik tolak dengan menggunakan kaidah hukum. Sifat dari penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analisis.

Hasil penelitian, jaminan perlindungan terhadap pemenang lelang atas eksekusi hak tanggungan. Pemenang lelang secara hukum tidak mendapatkan perlindungan dari hasil keputusan Grosse Akta risalah lelang maupun dari KPKNL Kota Dumai dengan bunyi kutipan, apabila terjadi permasalahan hukum dikemudian hari setelah dibacakan Grosse Akta risalah lelang ini KPKNL Kota Dumai tidak bertanggung jawab. Sedangkan pihak Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru hanya membantu secara moril melalui kuasa hukumnya untuk mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Bengkalis. Serta biaya-biaya yang timbul dalam penyelesaian permasalahan ini ditanggung sepenuhnya oleh pemenang lelang. Penyelesaian sengketa terhadap eksekusi hak tanggungan. Bukan lagi menguntungkan pemenang lelang yang membeli tanah beserta bangunan dengan harga sisa hutang debitur awal. Melainkan pemenang lelang merasa dirugikan terhadap adanya permasalahan setelah membeli tanah beserta bangunan tersebut. Terhadap penyelesaian sengketa eksekusi hak tanggungan pemenang lelang harus mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri Bengkalis untuk melakukan eksekusi terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan luas tanah 700 M2, dengan biaya-biaya yang timbul terhadap permohonan tersebut ditanggung oleh pemenang lelang. Serta pihak pemenang lelang juga dibebankan biaya proses balik nama SHM.

**Kata Kunci : Jaminan, Perlindungan Pemenang Lelang dan Hak Tanggungan**

## ABSTRACT

The problem with this auction is that goods that have been sold become the rights and responsibilities of the buyer and must immediately take care of the goods. If the land and or buildings that have been auctioned are in a state of occupation, then the emptying of the building is entirely the responsibility of the buyer. In the Grosse Deed of this auction minutes, the Dumai City State Wealth and Auction Auction Office is not responsible for problems that arise and are experienced by the auction winner.

The main problems in this study are how to guarantee the protection of auction winners over the execution of mortgage rights based on Grosse Deed and how to resolve disputes on the execution of mortgage rights based on the grosse deed.

The research method used in this research is normative legal research and empirical legal research. To answer the problem of the Grosse Deed of Minutes of Auction Number: 088/12/2018 dated March 23, 2018. While empirical legal research this research is based on the rule of law. The nature of this research is descriptive analysis research.

The results of the study, guaranteed protection against auction winners over the execution of mortgage rights. The auction winner does not legally get protection from the results of the Grosse Deed of the minutes of the auction nor from the Dumai City KPKNL with a quote, if there are legal issues in the future after reading the Grosse Deed of the auction minutes, the Dumai City KPKNL is not responsible. While the Savings and Loan Cooperatives of Friends of the True Partners of the Pekanbaru Branch it only helps morally through its legal counsel to submit an application for execution to the Bengkalis District Court. As well as the costs incurred in solving this problem borne entirely by the winner of the auction. Settlement of disputes regarding the execution of mortgage rights. No longer profitable auction winners who buy land and buildings at the price of the initial debtor's remaining debt. But the auction winner feels disadvantaged by the problem after buying land and the building. Upon the settlement of the dispute, the auction winner must submit an application to the Bengkalis District Court to execute a plot of land and buildings with a land area of 700 M<sup>2</sup>, with costs incurred for the application borne by the auction winner. As well as the winning bidder is also charged the cost of processing the transfer of SHM name.

**Keywords: Guaranteed, Winner Protection and Mortgage Rights Guarantee**

	Hlm
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>BERITA ACARA BIMBINGAN TESIS.....</b>	<b>iii</b>
<b>BERITA ACARA PERSETUJUAN TESIS.....</b>	<b>iv</b>
<b>BERITA ACARA PENGESAHAN HASIL UJIAN TESIS .....</b>	<b>v</b>
<b>SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN PEMBIMBING.....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I     PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Masalah Pokok .....	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
D. Kerangka Teori .....	9
E. Konsep Operasional .....	20
F. Metode Penelitian.....	22
<b>BAB II     TINJAUAN UMUM.....</b>	<b>27</b>

A.	Perlindungan Hukum .....	27
B.	Perjanjian Kredit .....	38
C.	Jaminan.....	53
D.	Hak Tanggungan .....	64
E.	Grosse Akta.....	73
F.	Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) .....	77
G.	Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru.....	80
<b>BAB III</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>89</b>
A.	Jaminan Perlindungan Terhadap Pemenang Lelang Atas Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Grosse Akta .....	89
B.	Penyelesaian Sengketa Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Grosse Akta .....	113
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>133</b>
A.	Kesimpulan .....	133
B.	Saran .....	134
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		
<b>LAMPIRAN</b>		

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Peran masyarakat dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju ke arah yang lebih produktif. Pembiayaan tersebut dan menjamin penyalurannya sehingga menjadi sumber pembiayaan yang riil, maka dana yang bersumber pada perkreditan merupakan sarana yang mutlak diperlukan (Mariam Darus Badruzaman: 2005, 105-106).

Alternatif dalam pendanaan yang dapat digunakan salah satunya adalah melalui bank. Dalam Pasal 1 angka 2 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa :

“Bank merupakan suatu badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak” (Pasal 1 angka (2), UU No. 10 Tahun 1998).

Menurut (R. Setiawan: 1994, 49) bank dapat melaksanakan kegiatan perkreditan secara sehat dan terjamin dalam penyaluran kredit dengan cara memenuhi prinsip 5C, yaitu :

1. *Character* (watak)
2. *Capacity* (kemampuan)
3. *Capital* (modal)
4. *Collateral* (jaminan)
5. *Condition of economy* (kondisi ekonomi).

Prinsip-prinsip diatas adalah indikator bagi pihak bank dalam menilai calon debiturnya sebelum perjanjian kredit tersebut dibuat. Prinsip ini diterapkan secara umum dalam dunia perbankan dan diterapkan untuk menjamin penyaluran kredit sesuai fungsi dan tujuannya, serta menghindari kerugian bagi pihak bank ataupun munculnya kasus kredit bermasalah (R. Setiawan: 1994, 50).

Meningkatnya pertumbuhan kredit (penyaluran kredit) disertai pula dengan meningkatnya kredit yang bermasalah, kredit bermasalah ini akan dapat mempengaruhi kesehatan perbankan. Kegiatan menyalurkan kredit memiliki resiko yang dapat mempengaruhi kesehatan dan kelangsungan usaha bank. Likuiditas keuangan, *solvabilitas*, *profitabilitas* dan *rentabilitas* bank sangat dipengaruhi oleh keberhasilan mereka dalam mengelola kredit yang disalurkan. Banyak bank yang bangkrut atau menghadapi kesulitan keuangan yang akut dikarenakan terjerat kasus-kasus kredit macet dalam jumlah besar (Purwahid Patrik: 2008, 46).

Dalam pelaksanaan pemberian kredit umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu seperti perjanjian utang piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan yang berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur.

Secara umum terdapat dua bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan (Abdulkadir Muhammad: 2002, 78).

Dalam pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah diatur suatu lembaga jaminan untuk hak atas tanah yang disebut dengan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan diatur lebih lanjut dengan suatu undang-undang. Maka lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Mariam Darus Badruzaman: 2005, 171).

Jaminan dengan Hak Tanggungan diberikan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dengan didahului pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan bagian terpisah dari perjanjian kredit (Purwahid Patrik: 2008, 53).

Perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan lahir karena harus diperjanjikan terlebih dahulu antara bank selaku kreditur dengan nasabah selaku debitur. Oleh karena itu secara yuridis pengikatan jaminan Hak Tanggungan lebih bersifat khusus jika dibandingkan diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara.

Masalah dalam jaminan Hak Tanggungan adalah apabila debitur wanprestasi. Dalam hukum perjanjian apabila debitur tidak memenuhi perjanjian atau tidak melakukan hal-hal yang telah diperjanjikan, maka debitur tersebut telah wanprestasi dengan segala akibat hukumnya (Mariam Darus Badruzaman: 1991, 81).

Dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991, terdapat upaya-upaya yang dilakukan oleh bank dalam memberikan solusi kepada debiturnya adalah sebagai berikut :

1. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk grade period atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah nilai angsuran atau tidak.
2. Persyaratan kembali (*Reconditioning*), dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja.
3. Penataan kembali (*Restructuring*) yaitu suatu upaya dari bank yang berupa melakukan perubahan-perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *Rescheduling* dan atas *Reconditioning* (Purwahid Patrik: 2008, 62).

Eksekusi jaminan Hak Tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditur selaku penerima Hak Tanggungan apabila debitur selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji. Pelaksanaan eksekusi diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah dengan mengatur model eksekusi secara variasi sehingga para pihak dapat memilih eksekusi sesuai dengan keinginan mereka.

Dalam Pasal 20 UUHT mengatur tentang macam-macam pelaksanaan eksekusi, yaitu :

1. Parate Eksekusi Hak Tanggungan
2. Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan

3. Penjualan sukarela di bawah tangan (Mariam Darus Badruzaman: 1996, 23).

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut UUHT), pengambilalihan agunan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan tanpa perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu juga meminta penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan, sehingga ini merupakan langkah baru dimana sebelumnya eksekusi atas grosse akta hipotik hanya dapat dilakukan melalui eksekusi di Pengadilan Negeri. Eksekusi Hak Tanggungan. Konsep ini dikenal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) dikenal sebagai Parate Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1178 ayat KUHPerdata (Remy Sjahdeini: 1999, 46-47).

Berdasarkan ketentuan tersebut, pengambilalihan agunan berupa jaminan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan (kreditur) tanpa perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan, apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji, konsep ini dikenal sebagai parate eksekusi yang artinya sehingga orang menyebutnya sebagai eksekusi yang selalu siap di tangan atau parate eksekusi (J. Satrio: 1997, 224).

Secara preventif menyatakan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Dumai hanya memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap Pembeli Lelang dengan menyerahkan kutipan risalah lelang setelah Pembeli Lelang menyelesaikan kewajibannya seperti membayar biaya-biaya yang diwajibkan. Secara represif adalah ketika Pembeli Lelang tidak bisa menguasai objek lelang, maka Pembeli Lelang diperkenankan untuk mengajukan grosse risalah lelang dengan mengajukan eksekusi pengosongan melalui pengadilan.

Sedangkan menurut Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkalis bahwa perlindungan hukum terhadap Pembeli Lelang diatur dalam Pasal 531 Buku II KUHPerdara yaitu berdasarkan asas itikad baik. Ketika terjadi pemblokiran atas objek lelang, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkalis berdasarkan Pasal 45 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilarang untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain sebelum mendapatkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau blokir tersebut telah dicabut oleh yang mengajukan permohonan blokir.

Pemberian syarat untuk mengajukan pemblokiran dengan salinan surat gugatan yang belum ada putusan pengadilan, mengalahkan kutipan risalah lelang yang mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk melaksanakan proses peralihan hak atas tanah yang menjadi objek lelang. Peraturan mengenai pemblokiran masih rancu dan belum memberikan kepastian hukum. Perlu dibentuk peraturan perundang-undangan yang mengatur perlindungan hukum pembeli lelang.

Permasalahan yang selalu muncul dalam lelang ini yaitu setelah adanya pemenang lelang dan telah terjadi pembayaran, barang yang telah terjual pada

lelang ini menjadi hak dan tanggungan pembeli dan harus dengan segera mengurus barang tersebut (Grosse Akta Risalah Lelang Nomor 088/12/2018). Apabila tanah dan/atau bangunan yang telah dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli. Apabila pengosongan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka pembeli berdasarkan peraturan peundang-undangan dapat meminta penetapan Ketua Pengadilan setempat untuk pengosongannya (Grosse Akta Risalah Lelang Nomor 088/12/2018).

Dilihat dalam Grosse Akta Risalah Lelang, menimbulkan permasalahan setelah Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang terhadap bunyi kutipan dalam risalah lelang serta tidak bertanggung jawab terhadap permasalahan yang timbul dan dialami oleh pemenang lelang Dari hasil penjabaran latar belakang masalah tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian tesis dengan judul : **“Jaminan Perlindungan Pemenang Lelang Atas Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Grosse Akta”**.

#### **B. Masalah Pokok**

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis dalam hal ini menetapkan beberapa masalah yang dibahas dalam penelitian ini. Adapun masalah tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana jaminan perlindungan terhadap pemenang lelang atas eksekusi hak tanggungan berdasarkan grosse akta?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa terhadap eksekusi hak tanggungan berdasarkan grosse akta?

### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Sebuah penelitian yang baik adalah memiliki arah dan tujuan yang hendak di capai, maka dari itu penelitian ini bertujuan untuk :

#### **1. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan judul tesis yang dibuat oleh penulis dan berkaitan dengan pokok masalah yang dibahas, maka tujuan utama penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui jaminan perlindungan terhadap pemenang lelang atas eksekusi hak tanggungan berdasarkan grosse akta.
- b. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa terhadap eksekusi hak tanggungan berdasarkan grosse akta.

#### **2. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan dari penelitian ini dapat dikemukakan sebagai berikut :

- a. Secara teoritis, untuk memberikan sumbangsih ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum, khususnya hukum bisnis yang berkaitan dengan jaminan perlindungan pemenang lelang atas eksekusi hak tanggungan berdasarkan grosse akta.
- b. Secara praktis, memberi masukan dan pemahaman bagi para ahli, praktisi dan masyarakat luas dalam rangka pengembangan dan pembentukan hukum terutama untuk perbaikan dan penyempurnaan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jaminan perlindungan pemenang lelang atas eksekusi hak tanggungan berdasarkan grosse akta.

#### **D. Kerangka Teori**

Kerangka teori merupakan teori yang dibuat untuk memberikan gambaran yang sistematis mengenai masalah yang akan di teliti. Teori ini masih bersifat sementara yang akan dibuktikan kebenaran dengan cara meneliti dalam realitas. Kerangka teori lazimnya dipergunakan dalam penelitian ilmu sosial dan dapat juga digunakan dalam penelitian hukum yaitu pada penelitian hukum (Soerjono Soekanto: 2006, 127).

Penelitian hukum yang menjadi fokus kajian pada bekerjanya hukum dalam masyarakat atau dengan kata lain mengkaji hukum dalam hubungan dengan perilaku sosial. Teori yang biasa digunakan untuk menganalisis permasalahan-permasalahan, merupakan teori yang dibangun berdasarkan teori yang dihubungkan dengan kondisi sosial di mana hukum dalam arti sistem norma itu ditetapkan (Mukti Fajar dan Yulianto Achmad: 2010, 140). Penelitian tesis ini, dapat dilihat sejauh mana penerapan jaminan perlindungan pemenang lelang atas eksekusi hak tanggungan berdasarkan grosse akta.

##### **1. Teori Kepastian Hukum**

Hukum adalah peraturan yang bersifat memaksa, yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat oleh badan resmi yang berwajib, pelanggaran terhadap peraturan berakibatkan diambilnya tindakan, dengan hukuman tertentu (J.B Daliyo: 2007, 30). Hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara memiliki kedudukan yang penting, Roeslan Saleh menyatakan, bahwa :

“Cita hukum bangsa dan negara Indonesia adalah pokok-pokok pikiran yang

terkandung dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, untuk membangun negara yang merdeka, bersatu, berdaulat, adil dan makmur. Cita hukum itulah Pancasila” (Roeslan Saleh: 2007, 15).

Negara Indonesia dalam mencapai cita hukum sesuai pada Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, berbunyi :

“Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya” (Pasal 27 ayat (1), UUD 1945).

Maka dari itu setiap sikap, kebijakan dan perilaku alat negara dan penduduk warga negara (warga negara dan orang asing) harus berdasarkan dan sesuai dengan hukum (MPR RI: 2008, 48).

Penegakan hukum bergantung pada substansi hukum, struktur hukum, pranata hukum dan budaya hukum. Substansi hukum adalah bagian substansial yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan. Substansi hukum juga berarti produk yang dihasilkan oleh orang yang bereda dalam sisten hukum yang mencangkup keputusan yang mereka keluarkan, atau aturan baru yang mereka susun (<http://ashibly.blogspot.com/2011/07/teori-hukum.html>).

Ada tiga unsur dalam penegakan hukum, yaitu :

1. Keadilan (*Gerechtigkeit*);
2. Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*); dan
3. Kemanfaatan Hukum (*Zweckmabigkeit*) (Gustav Radbruch: 2010, 3).

Keadilan dibentuk oleh pemikiran yang benar, dilakukan secara adil dan jujur serta bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan. Rasa keadilan dan

hukum harus ditegakkan berdasarkan Hukum Positif untuk menegakkan keadilan dalam hukum sesuai dengan realitas masyarakat yang menghendaki tercapainya masyarakat yang aman dan damai. Keadilan harus dibangun sesuai dengan cita hukum (*Rechtidee*) dalam negara hukum (*Rechtsstaat*), bukan negara kekuasaan (*Machtsstaat*). Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, penegakkan hukum harus memperhatikan 4 unsur :

1. Kepastian hukum (*Rechtssicherheit*);
2. Kemanfaat hukum (*Zweckmassigkeit*);
3. Keadilan hukum (*Gerechtigkeit*);
4. Jaminan hukum (*Doelmatigkeit*); dan (Ishaq: 2009, 43).
5. Kejujuran hukum (*Legal honesty*) (<http://www.warnariau.com/read-opini-11-2018-02-26-kejujuran-hukum-anw-group.html>).

Kepastian hukum oleh setiap orang dapat terwujud dengan ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa konkrit. Hukum yang berlaku pada dasarnya tidak dibolehkan menyimpang, hal ini dikenal juga dengan istilah *fiat justitia et pereat mundus* (meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakkan). Itulah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat. Sebaliknya masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan atau penegakan hukum (Lili Rasdjidi dan Ira Rasjidi: 2005, 42).

Hukum untuk manusia, maka pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat. Hukum tidak identik

dengan keadilan. Hukum itu bersifat umum, mengikat setiap orang dan bersifat menyamaratakan. Barang siapa mencuri harus dihukum, dimana setiap orang yang mencuri harus dihukum, tanpa membeda-bedakan siapa yang mencuri. Kepastian hukum sangat identik dengan pemahaman *positivisme* hukum. *Positivisme* hukum adalah satu-satunya sumber hukum adalah undang-undang, sedangkan peradilan berarti semata-mata penerapan undang-undang pada peristiwa yang konkrit (Lili Rasdjidi dan Ira Rasjidi: 2005, 43).

Aturan hukum baik berupa undang-undang maupun hukum tidak tertulis, dengan demikian, berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam hidup bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan menimbulkan kepastian hukum. Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu :

1. Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; dan
2. Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lain untuk kasus serupa yang telah diputuskan (Peter Mahmud Marzuki: 2008, 157-158).

Kepastian hukum secara normatif adalah suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti

tidak menimbulkan keragua-raguan (*multi tafsir*) dan logis dalam arti ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma, atau distorsi norma (Peter Mahmud Marzuki: 2008, 159-160).

Undang-undang dan hukum diidentikkan (Pontang Moerad: 2005, 120). Hakim positivis dapat dikatakan sebagai corong undang-undang. Montesquieu menuliskan dalam bukunya "*De l'esprit des lois*", yaitu :

*("Dans le gouvernement republicain, il est de la nature de la constitution que les juges suivent la letter de la loi...Les juges de la nation ne sont qui la bounce qui prononce les paroles de la loi, des etres inanimés qui n'en peuvent moderer ni la force ni la rigueur")* ("Dalam suatu negara yang berbentuk Republik, sudah sewajarnya bahwa undang-undang dasar para hakim menjalankan tugas sesuai dengan apa yang tertulis dalam undang-undang. Para hakim dari negara tersebut adalah tak lain hanya merupakan mulut yang mengucapkan perkataan undang-undang, makhluk yang tidak berjiwa dan tidak dapat mengubah, baik mengenai daya berlakunya, maupun kekerasannya") (Andi Hamzah: 1996, 114).

*Legisme* sejalan dengan Trias Politika dari Montesquieu menyatakan bahwa, hanya apa yang dibuat oleh badan legislatif saja yang dapat membuat hukum, jadi suatu kaidah yang tidak ditentukan oleh badan legislatif bukanlah merupakan suatu kaidah, hakim dan kewenangan pengadilan hanya menerapkan undang-undang. Penegakan hukum mengutamakan kepastian hukum juga akan membawa masalah apabila penegakan hukum terhadap permasalahan yang ada dalam masyarakat tidak dapat diselesaikan berdasarkan hati nurani dan keadilan (Ahmad Rifai: 2010, 30).

Apabila terdapat 2 (dua) unsur yang saling tarik menarik antara Keadilan dan Kepastian Hukum, Roeslan Saleh berpendapat bahwa :

“Keadilan dan kepastian hukum merupakan dua tujuan hukum yang sering sekali tidak sejalan satu sama lain dan sulit untuk dihindarkan dalam praktik hukum. Suatu peraturan hukum yang lebih banyak memenuhi tuntutan kepastian hukum, maka semakin besar pada kemungkinannya aspek keadilan yang terdesak. Ketidak sempurnaan peraturan hukum ini dalam praktik dapat diatasi dengan jalan memberi penafsiran atas peraturan hukum tersebut dalam penerapannya pada kejadian konkrit. Apabila dalam penerapannya dalam kejadian konkrit, keadilan dan kepastian hukum saling mendesak, maka hakim harus mengutamakan keadilan di atas kepastian hukum” (Roeslan Saleh: 2008, 121-122).

Roscoe Pound sebagai salah satu ahli hukum yang bermazhab pada *Sociological Jurisprudence*, terkenal dengan teorinya yang menyatakan bahwa :

“Hukum adalah alat untuk memperbaiki (merekayasa) masyarakat (*law as a tool of social engineering*)” (Darji Darmodiharjo dan Shidarta: 2005, 113).

Kedudukan keadilan merupakan unsur yang sangat penting dalam penegakan hukum di Indonesia. Indonesia memiliki kultur masyarakat yang beragam dan memiliki nilai yang luhur, tentunya sangat mengharapkan keadilan dan kemanfaatan yang dikedepankan dibandingkan unsur kepastian hukum. Keadilan merupakan hakikat dari hukum, sehingga penegakan hukum pun harus mewujudkan hal demikian. Disamping kepastian hukum dan keadilan, unsur lain yang perlu diperhatikan adalah kemanfaatan.

Kemanfaatan dalam penegakan hukum merupakan hal yang tidak bisa dilepaskan dalam mengukur keberhasilan penegakan hukum. Menurut aliran *Utilitarianisme*, penegakan hukum mempunyai tujuan berdasarkan manfaat tertentu dan bukan hanya sekedar membalas perbuatan pembuat pidana, tetapi mempunyai tujuan tertentu yang bermanfaat (Syaiful Bakhri: 2009, 129).

## 2. Teori Hak Tanggungan

Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, telah mengamanahkan untuk terciptanya perangkat aturan tentang Hak Tanggungan, yang kemudian diikuti dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan lembaga jaminan hipotik dan *crediet verband* yang berkaitan dengan tanah, dinyatakan tidak berlaku lagi. Keberadaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sangat dibutuhkan untuk menciptakan kepastian hukum dalam lembaga jaminan yang berkaitan dengan tanah, sehingga terdapat suatu lembaga jaminan yang kuat serta pasti pelaksanaan, yang sangat penting untuk mendukung sektor keuangan dan perbankan di Indonesia.

Secara yuridis pengertian Hak Tanggungan dapat ditemukan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu : hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan angka 3 menyebutkan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*) atau mendahului kepada pemegangnya. Apabila debitur cidera janji, kreditur selaku pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului kreditur-kreditur yang lain". Hak mendahului dimaksudkan adalah bahwa kreditur pemegang hak tanggungan didahulukan dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan eksekusi objek Hak Tanggungan (J. Satrio: 1996, 97).
- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan pada tangan siapa pun objek itu berada (*droit de suite*). Pasal 7 UUHT menyebutkan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti objeknya pada tangan siapa pun objek tersebut berada. Hak tersebut terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada. Hak tersebut terus saja mengikuti orang yang mempunyainya (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan: 1998, 25).
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas dapat mengikat pihak ketiga dan dapat memberikan kepastian, sebagaimana diatur dalam Penjelasan Umum UUHT angka 3 huruf c.
- d. Eksekusi dapat dengan mudah dilaksanakan apabila debitur cidera janji menurut Pasal 6 UUHT, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Sedangkan Pasal 14 UUHT menegaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hypotheeksepanjang mengenai hak atas tanah (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan: 1998, 52-53).

Objek dari hak tanggungan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa : “Hak atas tanah yang dapat dibebani oleh hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan.” Dalam Penjelasan pasa Pasal 4 ayat (1) UUHT, yang dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan merupakan hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud

dalam UUPA. Hak guna bangunan meliputi hak guna bangunan di atas tanah negara, di atas tanah hak pengelolaan, maupun di atas tanah hak milik. Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum dari UUHT, dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan objek tanggungan adalah :

1. Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas)
2. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya (Purwahid Patrik dan Kashadi: 2008, 56-57).

Dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) UUHT, Hak Pakai atas tanah negara menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan. Serta menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan dapat juga dibebani hak tanggungan, dalam hal ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana diatur dalam Pasal 27 UUHT.

Subjek Hak Tanggungan 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 yang bersangkutan sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 8.

Pada saat hak tanggungan didaftarkan terdapat kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan diharuskan

ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan, Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarkannya hak tanggungan yang bersangkutan.

Oleh karena itu kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut harus ada pada waktu pemberi hak tanggungan di hadapan PPAT sedangkan kepastian adanya kewenangan tersebut mengenai tanah harus dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Pada saat didaftarkan itulah hak tanggungan yang diberikan lahir.

Saat hak tanggungan diberikan dihadapan PPAT kewenangan tersebut tidak wajib harus dibuktikan dengan sertifikat. Jika dilakukan dengan alat-alat pembuktian lain, untuk dapat memberi keyakinan pada PPAT mengenai kewenangan pemberi hak tanggungan yang bersangkutan. Dalam penjelasan Pasal 10 menunjuk pada bukti dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, girik bukan merupakan surat tanda bukti pemilikan. Tetapi bisa digunakan sebagai tambahan petunjuk mengenai kemungkinan bahwa wajib pajak sebagai tambahan petunjuk mengenai kemungkinan bahwa wajib pajak adalah pemilik tanah yang bersangkutan (Purwahid Patrik dan Kashadi: 2008, 60-61).

### **3. Tinjauan Tentang Eksekusi Benda Objek Jaminan**

Eksekusi benda objek jaminan adalah pelaksanaan hak kreditur pemegang hak jaminan terhadap objek jaminan apabila terjadi perbuatan ingkar janji oleh debitur dengan cara penjualan benda objek jaminan untuk melunasi piutangnya. Di dalam pelaksanaan eksekusi ini sangat penting untuk memperhatikan

kedudukan para kreditur berdasarkan urutannya yang dibedakan atas kreditur separatis, kreditur pemegang *privilege* (hak istimewa) dan kreditur konkuren.

Eksekusi biasanya dilakukan apabila ada piutang yang telah dapat ditagih dan debitur tidak memenuhi prestasinya secara sukarela maka di sini kreditur dapat menuntut pemenuhan piutangnya atau hak eksekusi terhadap benda objek jaminan kebendaan yang telah disepakatinya. Hak untuk melaksanakan pemenuhan hak kreditur ini dilakukan dengan cara menjual benda objek jaminan, dan hasilnya digunakan sebagai pelunasan piutang kreditur.

Di dalam Pasal 1178 KUHPerdara telah diatur tentang cara pelaksanaan eksekusi oleh kreditur yang berlandaskan klausula janji untuk menjual dengan kekuasaan sendiri (Pasal 1178 KUHPerdara ayat (1)) itu yaitu dengan menunjuk ketentuan Pasal 1211 KUHPerdara yang harus memenuhi ketentuan :

- a. Penjualan harus dilakukan di muka umum;
- b. Berdasarkan kebiasaan setempat; dan
- c. Penjualan dilakukan di hadapan pegawai umum yaitu di sini adalah pegawai kantor lelang negara.

Di dalam praktek sering terjadi kekeliruan dalam penerapan ketentuan Pasal 1178 KUHPerdara, kekeliruan terjadi karena masih adanya berbagai pendapat dalam menafsirkan isi ketentuan Pasal 1178 KUHPerdara tersebut. Sehingga dalam praktek meskipun di dalam hipotik dicantumkan klausula janji untuk menjual dengan kekuasaan sendiri, tetapi eksekusi hipotik selalu harus melalui perantaraan pengadilan karena ada anggapan bahwa semua eksekusi hipotik harus sesuai dengan ketentuan di dalam Pasal 224 RIB (melalui grosse akta hipotik).

Sedangkan berdasarkan ketentuan Pasal 1178 KUHPerdara yang mengandung parate eksekusi kreditur dapat langsung meminta kepada kantor lelang untuk mengeksekusi benda objek jaminan tersebut. Berdasarkan ketentuan parate eksekusi, realisasi eksekusi dengan penjualan benda objek jaminan tidak memerlukan suatu proses keacaraan sebagaimana tercantum di dalam Pasal 224 RIB.

Namun di dalam praktek di Indonesia para kreditur jarang melakukan penjualan sendiri sesuai dengan hak parate eksekusi yang dimilikinya dan selalu meminta putusan pengadilan untuk melaksanakannya. Hal itu dilakukan oleh para kreditur untuk menghindarkan kesulitan lain yaitu kemungkinan adanya gugatan dari pihak debitur. Dalam masalah eksekusi melalui pelelangan ada Keputusan Mahkamah Agung tanggal 30 Januari 1986 Nomor 3210/K/Pdt/1984, menggariskan bahwa pelaksanaan lelang harus didasarkan pada ketentuan Pasal 224 RIB atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri (Sri Soedewi Masychun Sofwan: 1992, 30-33).

#### **E. Konsep Operasional**

Suatu konsep operasional merupakan konsep yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin atau akan di teliti, sedangkan konsep atau variabel merupakan abstraksi dari gejala atau fenomena yang diteliti. Konsep operasional pada hakekatnya merupakan suatu pengarah atau pedoman yang lebih kongkrit dari pada kerangka teoritis yang sering kali bersifat abstrak.

Konsep operasional ini dibuat untuk menghindari pemahaman dan penafsiran yang keliru dan memberikan arahan dan batasan-batasan pada penelitian ini.

Jaminan adalah sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seseorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk meminjam kewajibannya dalam suatu perikatan (Mariam Darus Badruzaman: 2005, 12).

Perlindungan menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia berarti tempat berlindung atau merupakan perbuatan (hal) melindungi (W.J.S. Poerwadarminta: 2003, 600). Perlindungan merupakan segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada Saksi dan/atau Korban yang wajib dilaksanakan oleh Lembaga Perlindungan Saksi dan Korban atau lembaga lainnya sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 1 angka 6, UU No. 13 Tahun 2006).

Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat (Salim HS: 2011, 239).

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundangundangan (Pasal 1 angka 4, PMK No. 27/PMK.06/2016).

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu,

yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 Angka 1, UU No. 4 Tahun 1996).

Grosse Risalah Lelang adalah salinan asli dari Risalah Lelang yang berkepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” (Pasal 1 Angka 39, UU No. 4 Tahun 1996).

## **F. Metode Penelitian**

Pada hakikatnya metode penelitian merupakan suatu cara yang dapat digunakan untuk memperoleh pengetahuan yang benar melalui langkah-langkah tertentu secara sistematis.

Pada penelitian hukum ini bidang ilmu hukum dijadikan sebagai landasan ilmu pengetahuan induk. Penelitian hukum atau suatu kegiatan ilmiah yang berdasarkan pada metode, sistematis dan pemikiran tertentu yang memiliki tujuan untuk mempelajari suatu gejala hukum dengan jalan menganalisisnya (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji: 2004, 42). Metodologi yang dimaksud berarti suatu dengan metode atau cara tertentu, sistematis berdasarkan suatu sistem dan konsisten berarti tidak bertentangan dengan suatu kerangka tertentu (Ronny Hanitijo: 2009, 12).

### **1. Jenis dan Sifat Penelitian**

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dan penelitian empiris. Menurut Peter Mahmud Marzuki, adalah bahwa penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrinal-doktrinal hukum yang bertujuan untuk

menjawab isu hukum yang dihadapi (Peter Mahmud Marzuki: 2010, 35). Mukti Fajar dan Yulianto Acmad, penelitian hukum sosiologis atau empiris yang mencangkup, penelitian terhadap indentifikasi hukum dan penelitian terhadap efektifitas hukum (Mukti Fajar dan Yulianto Acmad: 2010, 153).

Alasan peneliti menggunakan penelitian hukum normatif untuk menjawab permasalahan dalam penelitian tesis ini, karena untuk mengetahui pengaturan hukum terhadap Grosse Akta Risalah Lelang Nomor : 088/12/2018 tanggal 23 Maret 2018. Sedangkan penelitian hukum empiris penelitian ini bertitik tolak dengan menggunakan kaidah hukum terutama dari sudut ilmu hukum dan peraturan tertulis yang direalisasikan pada penelitian terhadap hal yang berkaitan dengan jaminan perlindungan pemenang lelang atas eksekusi hak tanggungan berdasarkan grosse akta. Penelitian hukum empiris atau penelitian *non doktrinal* yaitu penelitian berupa studi empiris untuk menemukan teori mengenai proses bekerjanya hukum dalam masyarakat (Bambang Sunggono: 2003, 42).

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis (Syafrialdi: 2012, 13). Metode deskriptif dapat diartikan sebagai suatu proses pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subjek atau objek peneliti (seorang, lembaga dan masyarakat), pada saat sekarang berdasarkan fakta yang ada atau sebagaimana adanya (Masri Singarimbun dan Sofian Effendi: 2005, 7).

## **2. Sumber Data Penelitian**

Data yang dikumpulkan dari dalam penelitian ini adalah berupa data primer, sekunder dan tersier yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum dalam penelitian hukum normatif

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu data yang penulis kumpulkan berupa berkas tentang Grosse Akta Risalah Lelang Nomor : 088/12/2018 tanggal 23 Maret 2018, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu berupa buku-buku serta pendapat para ahli dalam berbagai literatur yang berhubungan langsung dengan materi penelitian.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah berupa penjelasan dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dalam bentuk kamus bahasa Indonesia atau kamus bahasa Inggris.

b. Bahan hukum dalam penelitian hukum empiris

Sumber data primer adalah kata-kata dan tindakan orang yang diamati atau diwawancara. Pencatatan sumber data utama melalui wawancara, mendengar dan bertanya dilakukan secara sadar, terarah dan senantiasa bertujuan memperoleh informasi yang diperlukan, yang diperoleh secara langsung dari responden yaitu :

- 1) Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Dumai (KPKNL);
- 2) Manager Area Riau II Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru; dan
- 3) Kuasa Hukum Area Riau II Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

#### a. Penelitian kepustakaan

Teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah dengan melakukan kajian sosiolegal *research* secara tekstual dengan mengumpulkan dan mempelajari serta menganalisa bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan hukum di bidang hak tanggungan dan yang berkaitan dengan penelitian penulis.

#### b. Penelitian lapangan

Penelitian lapangan dalam penelitian ini dilakukan untuk melihat bagaimana bekerjanya hukum dalam suatu masyarakat, untuk melihat bagaimana suatu masyarakat memiliki kepastian untuk menciptakan hukumnya sendiri, yang dirasa lebih dekat dengan rasa keadilan dan budaya hukumnya (Sulistyowati Irianto dan Sidharta: 2009, 193).

Pengumpulan data dilapangan dilakukan secara langsung melalui wawancara dengan instansi terkait, yaitu :

- 1) Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Dumai (KPKNL);

- 2) Manager Area Riau II Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru; dan
- 3) Kuasa Hukum Area Riau II Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru.

#### **4. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan melakukan studi perbandingan antara Grosse Akta Risalah Lelang Nomor : 088/12/2018 tanggal 23 Maret 2018 dengan hasil wawancara di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Dumai (KPKNL); dan Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru.

#### **5. Analisis Data**

Analisa data digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data dengan pendekatan kualitatif, yaitu analisis data kombinasi antara data primer dan data sekunder. Hasil analisis data dari data primer dan data sekunder ini kemudian akan ditarik menjadi kesimpulan akhir untuk penelitian ini dengan menggunakan metode pendekatan deduktif, yaitu dari hal-hal yang bersifat umum ke yang bersifat khusus sehingga dapat disajikan dalam bentuk deskriptif (Soerjono Soekanto: 2006, 1).

## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Perlindungan Hukum

##### 1. Hukum

Pemahaman terhadap asas dalam pendekatan ilmu hukum merupakan landasan utama yang menjadi dasar atau acuan bagi lahirnya suatu aturan. Pemahaman terhadap asas hukum perlu sebagai tuntutan etis dalam mendalami peraturan perundang-undangan yang berlaku. Asas hukum mengandung tuntutan etis. Dapat dikatakan, melalui asas hukum, peraturan hukum berubah sifatnya menjadi bagian dari suatu tatanan etis (Fence M. Wantu, Dkk: 2010, 13).

Menurut pendapat beberapa ahli, asas mempunyai arti yang berbeda-beda. Asas merupakan sesuatu yang menjadi tumpuan berfikir atau berpendapat dan asas dapat juga merupakan hukum dasar. Asas hukum merupakan unsur penting dan pokok dari peraturan hukum. Pembentukan hukum praktis harus dapat berorientasi pada asas-asas hukum. Asas hukum menjadi dasar-dasar atau petunjuk arah dalam pembentukan hukum positif (Fence M. Wantu, Dkk: 2010, 15).

The Liang Gie berpendapat bahwa, asas merupakan suatu dalil umum yang disebutkan dalam istilah umum tanpa adanya menyarankan cara-cara khusus mengenai pelaksanaannya, yang diterapkan pada serangkaian perbuatan sebagai petunjuk yang tepat bagi perbuatan itu (Fence M. Wantu, Dkk: 2010, 16). Satjipto Rahardjo berpendapat bahwa asas hukum ini merupakan jantungnya ilmu hukum.

Ia menyebutkan demikian karena pertama, karena merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum (Ishaq: 2009, 75).

Batasan pengertian asas hukum dapat dilihat beberapa pendapat para ahli, yaitu :

“Bellefroid berpendapat bahwa asas hukum umum adalah norma dasar yang dijabarkan dari hukum positif dan yang oleh ilmu hukum tidak dianggap berasal dari aturan-aturan yang lebih umum. Asas hukum merupakan pengendapan hukum positif dalam suatu masyarakat” (Ishaq: 2009, 76).

“Van Eikema Hommes mengatakan bahwa asas hukum itu tidak boleh dianggap sebagai norma-norma hukum konkrit, akan tetapi perlu dipandang sebagai dasar-dasar umum atau petunjuk-petunjuk bagi hukum yang berlaku. Pembentukan hukum praktis perlu berorientasi pada asas-asas hukum tersebut” (Ishaq: 2009, 78).

Selanjutnya Scholten mengatakan asas hukum adalah kecenderungan yang disyaratkan oleh pandangan kesusilaan pada hukum, merupakan sifat-sifat umum dengan segala keterbatasannya sebagai pembawaan yang umum itu, tetapi yang tidak boleh tidak harus ada (Fence M. Wantu, Dkk: 2010, 19). Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa asas hukum bukanlah peraturan hukum konkrit, melainkan pemikiran dasar yang umum dan abstrak, atau merupakan latar belakang peraturan kongkrit yang terdapat didalam dan dibelakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundangundangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan yang dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat atau ciri-ciri umum dalam peraturan konkrit tersebut. Ini berarti mengacu pada kesamaan-kesamaan yang konkrit itu dengan menjabarkan peraturan hukum konkrit menjadi peraturan umum yang karena menjadi umum

sifatnya tidak dapat diterapkan secara langsung pada peristiwa konkrit (Ishaq: 2009, 94).

Ada tiga macam asas hukum menurut Theo Huijbers, yaitu :

- a. Asas-asas hukum objektif yang bersifat moral;
- b. Asas-asas hukum objektif yang bersifat rasional, yaitu prinsip-prinsip yang termasuk pengertian hukum dan aturan hidup bersama yang bersifat rasional; dan
- c. Asas-asas hukum subjektif yang bersifat moral maupun rasional, yakni hak-hak yang ada pada manusia dan yang menjadi titik tolak pembentukan hukum (Ishaq: 2009, 76).

## 2. Perlindungan Hukum

Sebagai makhluk sosial maka sadar atau tidak sadar manusia selalu melakukan perbuatan hukum (*rechtshandeling*) dan hubungan hukum (*rechtsbetrekkingen*) (R. Soeroso: 2006, 49). Suatu hubungan hukum akan memberikan hak dan kewajiban yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, sehingga apabila dilanggar akan mengakibatkan pihak pelanggar dapat dituntut di pengadilan (Soedjono Dirjosisworo: 2001, 131).

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Tiap hubungan hukum tentu menimbulkan hak dan kewajiban, selain itu masing-masing anggota masyarakat tentu mempunyai hubungan kepentingan yang berbeda-beda dan saling berhadapan atau berlawanan, untuk mengurangi ketegangan dan konflik maka tampil hukum yang mengatur dan melindungi kepentingan tersebut yang dinamakan perlindungan hukum (<http://statushukum.com/perlindungan-hukum.html>).

Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian Perlindungan hukum merupakan salah satu hal terpenting dalam unsur suatu negara hukum. Hal tersebut dianggap penting, karena dalam pembentukan suatu negara akan dibentuk pula hukum yang mengatur tiap-tiap warga negaranya. Dalam perkembangannya, antara suatu Negara dengan warga negaranya akan terjalin suatu hubungan timbal balik, yang mengakibatkan adanya suatu hak dan kewajiban antara satu sama lain, dan perlindungan hukum merupakan salah satu hak yang wajib diberikan oleh suatu Negara kepada warga negaranya. Perlindungan hukum selalu dikaitkan dengan konsep *rechtstaat* atau konsep *Rule of Law* karena lahirnya konsep-konsep tersebut tidak lepas dari keinginan memberikan pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia. Konsep *Rechtset* muncul di abad ke-19 yang pertama kali dicetuskan oleh Julius Stahl. Pada saatnya hampir bersamaan muncul pula konsep negara hukum (*rule of Law*) yang dipelopori oleh A.V. Dicey. Menurut A.V. Dicey menguraikan adanya 3 (tiga) ciri penting negara hukum yang disebut dengan *Rule of Law*, yaitu :

- a. Supermasi hukum, artinya tidak boleh ada kesewenang-wenangan, sehingga seseorang hanya boleh dihukum jika melanggar hukum;
- b. Kedudukan yang sama didepan hukum, baik bagi rakyat biasa atau pejabat pemerintah; dan
- c. Terjaminnya hak-hak manusia dalam undang-undang atau keputusan pengadilan (Nuktoh Arfawie Kurdie: 2005, 19).

Sehingga dapat dikatakan, jika suatu Negara mengabaikan dan melanggar hak asasi manusia dengan sengaja dan menimbulkkn suatu penderitaan yang tidak mampu diatasi secara adil, maka Negara tersebut tidak dapat dikatakan sebagai

suatu Negara hukum dalam arti sesungguhnya (Zulham: 2013, 133). Secara gramatikal, perlindungan berarti tempat untuk berlindung atau hal (perbuatan) memperlindungi. Memperlindungi adalah menjadikan atau menyebabkan berlindung (<http://www.artikata.com/arti-370785-perlindungan.html>).

Sedangkan Sudikno Mertokusumo mengartikan bahwa hukum adalah kumpulan peraturan dan kaedah yang mempunyai isi yang bersifat umum, karena dapat berlaku bagi setiap orang, dan normatif, karena sebagai dasar untuk menentukan apa yang boleh dilakukan dan tidak boleh dilakukan, ataupun apa yang harus dilakukan, serta mengatur tentang cara melaksanakan kaidah-kaidah tersebut (Sudikno Mertokusumo: 1991, 38).

Perlindungan hukum adalah suatu perbuatan untuk menjaga kepentingan subjek-subjek hukum dengan peraturan-peraturan atau kaidah yang berlaku kepada orang tersebut untuk melakukan tindakan yang dapat memenuhi kepentingannya (Satjipto Raharjo: 2003, 121). Sementara itu, Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa, Perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum, dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum (Philipus M. Hadjon: 2011, 10).

Perlindungan Hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Perlindungan Hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh

manusia sebagai subjek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subjek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum (<http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>).

Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa Perlindungan Hukum adalah segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warganya agar hak-haknya sebagai seorang warga negara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku. Unsur-unsur perlindungan hukum, yaitu :

- a. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warga negaranya;
- b. Jaminan kepastian hukum;
- c. Berkaitan dengan hak-hak warganegara; dan
- d. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya (Dinni Harina Simanjuntak: 2011, 3).

### **3. Tanggung Jawab Hukum**

Tanggung jawab menurut kamus umum Bahasa Indonesia adalah, keadaan wajib menanggung segala sesuatunya. Berkewajiban menanggung, memikul tanggung jawab, menanggung segala sesuatunya, atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya ([www.wikipidie.com](http://www.wikipidie.com)).

Ridwan Halim mendefinisikan tanggung jawab hukum sebagai sesuatu akibat lebih lanjut dari pelaksanaan peranan, baik peranan itu merupakan hak dan kewajiban ataupun kekuasaan. Secara umum tanggung jawab hukum diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu tidak menyimpang dari pertaturan yang telah ada. Tanggung jawab hukum adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan yang disengaja maupun yang

tidak disengaja. Tanggung jawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajibannya (Khairunnisa: 2008, 4).

Purbacaraka berpendapat bahwa tanggung jawab hukum bersumber atau lahir atas penggunaan fasilitas dalam penerapan kemampuan tiap orang untuk menggunakan hak atau dan melaksanakan kewajibannya. Lebih lanjut ditegaskan, setiap pelaksanaan kewajiban dan setiap penggunaan hak baik yang dilakukan secara tidak memadai maupun yang dilakukan secara memadai pada dasarnya tetap harus disertai dengan pertanggung jawaban, demikian pula dengan pelaksanaan kekuasaan (Purbacaraka: 2010, 37).

Perbuatan melawan hukum memiliki ruang lingkup yang lebih luas dibandingkan dengan perbuatan pidana. Perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang pidana saja, akan tetapi jika perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang lainnya dan bahkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan perundang-undangan dari perbuatan melawan hukum bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Tanggung jawab hukum dalam hukum perdata berupa tanggung jawab seseorang terhadap perbuatan yang melawan hukum (Komariah: 2001, 12).

Menurut Pasal 1365 KUHPerdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, yaitu :

- 1) Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
- 2) Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian); dan
- 3) Perbuatan melawan hukum karena kelalaian (Djojodirdjo Moegni: 1979, 53).

Maka model tanggung jawab hukum, yaitu :

- 1) Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) bagaimanapun terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
- 2) Tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUHPerdara; dan
- 3) Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana terdapat dalam Pasal 1367 KUHPerdara (R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979).

Selain dari tanggung jawab perbuatan melawan hukum, KUHPerdara melahirkan tanggung jawab hukum perdata berdasarkan wanprestasi. Diawali dengan adanya perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban. Apabila dalam hubungan hukum berdasarkan perjanjian tersebut, pihak yang melanggar kewajiban (debitur) tidak melaksanakan atau melanggar kewajiban yang dibebankan kepadanya maka ia dapat dinyatakan lalai (wanprestasi) dan atas dasar itu ia dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum berdasarkan wanprestasi. Sementara tanggungjawab hukum perdata berdasarkan perbuatan melawan hukum didasarkan adanya hubungan hukum, hak dan kewajiban yang bersumber pada hukum (Djojodirdjo Moegni: 1979, 55).

Macam-macam tanggung jawab hukum, yaitu :

- 1) Tanggung jawab dan individu  
Pada hakikatnya hanya masing-masing individu yang dapat bertanggungjawab. Hanya mereka yang memikul akibat dari perbuatan mereka.

- 2) Tanggung jawab dan kebebasan  
Kebebasan dan tanggungjawab tidak dapat dipisahkan. Orang yang dapat bertanggung jawab terhadap tindakannya dan mempertanggungjawabkan perbuatannya hanyalah orang yang mengambil keputusan dan bertindak tanpa tekanan dari pihak manapun atau secara bebas.
- 3) Tanggungjawab sosial  
Dalam diskusi politik sering disebut-sebut istilah tanggung jawab sosial. Istilah ini dianggap sebagai bentuk khusus, lebih tinggi dari tanggung jawab secara umum.
- 4) Tanggung jawab terhadap orang lain  
Setiap manusia mempunyai kemungkinan dan di banyak situasi juga kewajiban moral atau hukum untuk bertanggung jawab terhadap orang lain. Secara tradisional keluarga adalah tempat dimana manusia saling memberikan tanggung jawabnya.
- 5) Tanggung jawab dan resiko  
Dalam masyarakat modern orang berhadapan dengan berbagai resiko. Resiko itu bisa membuat orang sakit dan membutuhkan penanganan medis yang sangat mahal (Widiyono: 2004, 27).

#### **4. Penegakan Hukum**

Apabila sarana pidana dipanggil untuk menanggulangi kejahatan, berarti akan dilaksanakan politik hukum pidana, yakni mengadakan pemilihan untuk mencapai hasil perundang-undangan pidana yang sesuai dengan keadaan dan situasi pada suatu waktu dan untuk masa-masa yang akan datang. Penegakan hukum adalah suatu usaha untuk menanggulangi kejahatan secara rasional, memenuhi rasa keadilan dan berdaya guna. Dalam rangka menanggulangi kejahatan terhadap berbagai sarana sebagai reaksi yang dapat diberikan kepada pelaku kejahatan, berupa sarana pidana maupun non hukum pidana, yang dapat diintegrasikan satu dengan yang lainnya (Barda Nawawi Arief: 2002, 109).

Penegakan hukum dapat menjamin kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum pada era modernisasi dan globalisasi saat ini dapat terlaksana, apabila berbagai dimensi kehidupan hukum selalu menjaga

keselarasan, keseimbangan dan keserasian antara moralitas sipil yang didasarkan oleh nilai-nilai actual di dalam masyarakat beradab. Sebagai proses kegiatan yang meliputi berbagai pihak termasuk masyarakat dalam rangka pencapaian tujuan adalah keharusan untuk melihat penegakan hukum pidana sebagai suatu sistem peradilan pidana. Penegakan hukum sendiri harus diartikan dalam tiga konsep, yaitu :

- a. Konsep penegakan hukum yang bersifat total (*total enforcement concept*) yang menuntut agar semua nilai yang ada di belakang norma hukum tersebut ditegakkan tanpa terkecuali.
- b. Konsep penegakan hukum yang bersifat penuh (*full enforcement concept*) yang menyadari bahwa konsep total perlu dibatasi dengan hukum acara dan sebagainya demi perlindungan kepentingan individual.
- c. Konsep penegakan hukum actual (*actual enforcement concept*) yang muncul setelah diyakini adanya diskresi dalam penegakan hukum karena keterbatasan-keterbatasan, baik yang berkaitan dengan saranaprasarana, kualitas sumber daya manusia, kualitas perundang-undangan dan kurangnya partisipasi masyarakat (Mardjono Reksodipuro: 1997, 5).

Negara Indonesia adalah negara hukum (*recht staats*), maka setiap orang yang melakukan tindak pidana harus mempertanggungjawabkan perbuatannya melalui proses hukum. Penegakan hukum mengandung makna bahwa tindak pidana adalah suatu perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum, di mana larangan tersebut disertai dengan ancaman (sanksi) yang berupa pidana tertentu sebagai pertanggungjawabannya. Dalam hal ini ada hubungannya dengan asas legalitas, yang mana tiada suatu perbuatan dapat dipidana melainkan telah diatur dalam undang-undang, maka bagi barang siapa yang melanggar larangan tersebut dan larangan tersebut sudah di atur dalam undang-undang, maka bagi para pelaku dapat dikenai sanksi atau hukuman, sedangkan ancaman pidananya ditujukan

kepada orang yang menimbulkan kejadian itu, ada hubungan yang erat pula (Andi Hamzah: 2001, 15). Sejalan dengan Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 yang secara tegas menyatakan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum. Dengan demikian pembangunan Nasional dibidang hukum ditujukan agar masyarakat memperoleh kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan serta memberikan rasa aman dan tentram.

Berdasarkan pendapat tersebut di atas, maka dapat ditarik suatu pengertian bahwa hukum pidana adalah hukum yang memuat peraturan-peraturan yang mengandung keharusan dan larangan terhadap pelanggarnya serta mengatur pelanggaran-pelanggaran dan kejahatan-kejahatan terhadap kepentingan umum, perbuatan yang diancam hukuman yang merupakan suatu penderitaan atau siksaan, selanjutnya ia menyimpulkan bahwa hukum pidana itu bukanlah suatu hukum yang mengandung norma-norma baru, melainkan hanya mengatur pelanggaran-pelanggaran dan kejahatan-kejahatan terhadap norma-norma hukum mengenai kepentingan umum. Moeljatno menyatakan bahwa hukum pidana adalah bagian dari keseluruhan hukum yang berlaku disuatu Negara, yang mengadakan dasardasar dan aturan-aturan, yaitu :

- a. Menentukan perbuatan-perbuatan yang tidak boleh dilakukan, yang dilarang, dengan disertai ancaman atau sanksi berupa pidana tertentu bagi barang siapa yang melanggar larangan tersebut;
- b. Menentukan dalam hal apa kepada mereka yang melanggar laranganlarangan itu dapat dikenakan atau dijatuhi pidana sebagaimana yang telah diancamkan; dan
- c. Menentukan dengan cara bagaimana pengenaan pidana itu dapat dilaksanakan apabila orang yang disangkakan telah melanggar larangan tersebut (Moeljatno: 2002, 1).

## **B. Perjanjian Kredit**

### **1. Hakikat Perjanjian Kredit**

Teori perjanjian ini digunakan karena adanya hubungan antara debitur dan kreditur mengadakan suatu perjanjian kredit. Menurut Gr. Van der Burght bahwa selain teori kehendak sebagai teori klasik yang tetap dipertahankan, terdapat beberapa teori yang dipergunakan untuk timbulnya suatu kesepakatan, yaitu :

- a. Ajaran kehendak;
- b. Pandangan normatif Van Dunne; dan
- c. Ajaran kepercayaan (Johanes Ibrahim dan Lindawaty Sewu: 2004, 18).

Pengertian perjanjian terdapat pada Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang terlibat di dalamnya untuk dapat melaksanakan hak dan kewajiban. Perjanjian ditujukan untuk memperjelas hubungan hukum dan memberikan kepastian dalam penyelesaian suatu sengketa (I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra: 2010, 28.).

Suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu orang atau lebih lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut. Ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi (kreditur). Bentuk prestasi

yang dilakukan dalam perjanjian berupa perjanjian untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.

Perjanjian adalah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau beberapa orang dengan seseorang atau beberapa orang lainnya untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu. Di dalam hukum kalau perbuatan itu mempunyai akibat hukum maka perbuatan tersebut diistilahkan dengan perbuatan hukum (Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis: 2004, 1).

Menurut Subekti, perkataan “perikatan” (*verbintenis*) mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan “perjanjian”, Buku III itu diatur juga mengenai hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwarneming*), tetapi sebagian besar dari buku III ditujukan pada perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan perjanjian (R. Subekti: 1992, 122).

Perikatan yang dimaksud merupakan suatu perikatan yang lebih luas dibandingkan dengan perjanjian. Dimana dalam perikatan tidak saja dikenal mengenai perikatan yang lahir dari undang-undang akan tetapi juga perikatan yang lahir dari perjanjian. Perikatan yang lahir dari perjanjian merupakan perjanjian yang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1313 KUHPerdara. Sedangkan, perikatan yang lahir dari undang-undang merupakan perikatan sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1352 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang,

timbul dari undang-undang saja atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang.

Istilah perjanjian sama dengan kontrak, yaitu :

*Normally a contract is formed when an effective acceptance has been communicated to be offeree. A communication will be treated as an offer if it indicates the terms on which the offeror is prepared to make contract (such as the price of the goods for sale). And gives a clear indication that the offeror intends to be bound by those terms if they are accepted by the offeree. Acceptance of an offer means unconditional agreement to all the terms of that offer (Catherine Elliott and Frances Quinn: 2005, 10).*

(Biasanya kontrak terbentuk ketika penerimaan efektif telah dikomunikasikan menjadi offeree. Suatu komunikasi akan diperlakukan sebagai tawaran jika menunjukkan persyaratan yang offeror siap untuk membuat kontrak (misalnya harga barang untuk dijual). Dan memberikan indikasi yang jelas bahwa pihak yang menawarkan bermaksud untuk terikat oleh syarat-syarat tersebut jika mereka diterima oleh pihak penerima penawaran. Penerimaan tawaran berarti kesepakatan tanpa syarat untuk semua persyaratan penawaran).

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dimana suatu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan tersebut (Wiryono Prodjodikoro: 1985, 17). Dapat disimpulkan bahwa dalam melakukan suatu perjanjian para pihak harus sepakat untuk mengikatkan diri dan melaksanakan hal yang telah disepakati dalam perjanjian. Dalam perjanjian kredit ini, pihak debitur dan kreditur sepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian kredit dan pihak kreditur berhak untuk menuntut pihak debitur melaksanakan prestasinya, sedangkan pihak debitur berkewajiban membayar hutangnya pada kreditur pada hari yang telah ditentukan. Jadi dapat dikatakan bahwa para pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masing dalam pelaksanaan perjanjian.

Istilah kontrak dan perjanjian pada sistem hukum Indonesia, yaitu :

*A valid contract is an agreement made between two or more parties (including business organisation) that create right and obligations that are enforceable by law. People may make hundreds of thousands of agreement in their lifetime, but only some will be classified as contract and not all of these will be valid and legally enforceable* (Roger Vickery and Wayne Pendelton: 2003, 186).

(Sebuah kontrak yang valid adalah perjanjian yang dibuat antara dua pihak atau lebih (termasuk organisasi bisnis) yang menciptakan hak dan kewajiban yang diberlakukan oleh hukum. Orang mungkin membuat ratusan ribu perjanjian dalam hidup mereka, tetapi hanya beberapa akan diklasifikasikan sebagai kontrak dan tidak semua ini akan berlaku dan memiliki kekuatan hukum).

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani, yaitu *credere* yang berarti kepercayaan atau *credo* atau *credutum* yang berarti percaya. Oleh karena itu dasar dari kredit adalah kepercayaan, dalam arti bahwa apabila seseorang atau badan usaha mendapat fasilitas kredit dari bank (kreditur), maka orang atau badan usaha tersebut telah mendapat kepercayaan dari bank pemberi kredit, dan penerima kredit (debitur) pada masa yang akan datang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan (Thomas Suyatno: 1989, 11).

Pemberian kredit bank didasarkan atas dasar kepercayaan bahwa debitur akan melunasi hutangnya tepat pada waktunya. Untuk menimbulkan suatu kepercayaan, pihak bank melaksanakan prinsip 5C yaitu menilai seluruh aspek calon debitur apakah akan sanggup melunasi hutangnya tepat pada waktunya. Hal ini dilakukan untuk menghindari terjadinya wanprestasi. Selain prinsip 5C pihak bank juga menerapkan prinsip 5P yaitu berupa para pihak, tujuan, pembayaran dan perolehan laba.

Menurut Achmadi Anwari, kredit ialah suatu pemberian prestasi oleh satu pihak kepada pihak lain dan prestasi (jasa) itu akan dikembalikan lagi pada waktu tertentu yang akan datang dengan disertai suatu kontrak prestasi (balas jasa yang berupa biaya) (Djuhaendah Hasan: 2011, 108). Jadi dapat dikatakan bahwa kredit merupakan suatu prestasi yang harus dikembalikan oleh pihak lain dalam kurun waktu tertentu.

Menurut Pasal 1 angka 11 Perbankan menyatakan bahwa kredit adalah penyediaan uang atas tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Berdasarkan pengertian kredit yang ditetapkan oleh undang-undang sebagaimana tersebut diatas, suatu pinjam meminjam uang akan digolongkan sebagai kredit perbankan sepanjang memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang;
- b. Adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain;
- c. Adanya kewajiban melunasi utang;
- d. Adanya jangka waktu tertentu; dan
- e. Adanya pemberian bunga kredit (M. Bahsan: 2012, 76-78).

Pasal 1754 menjelaskan bahwa pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula. Dalam Instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EK/10 Tanggal 3 Oktober 1966 jo. Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I Nomor 2/539/UPK/Pemb Tanggal 8 Oktober 1966 yang menginstruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun, Bank-bank wajib mempergunakan perjanjian kredit.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (*principal*) yang bersifat *riel*. Sebagai perjanjian *principal*, maka perjanjian jaminan adalah *acesoir*. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung perjanjian pokok. Arti *riel* ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah. Perbankan haruslah jeli untuk meneliti momentum terjadinya perjanjian kredit dan terjadinya perjanjian jaminan. Idealnya ialah momentum itu jatuh bersamaan, akan tetapi pada kenyataannya terjadi pada momentum yang berbeda-beda. Keadaan ini dapat menimbulkan kerugian bagi bank bagi penyedia kredit (Mariam Darus Badruzaman: 2005, 111).

Perjanjian kredit pada hakikatnya adalah perjanjian pinjam pengganti sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1754 KUH Perdata, yaitu :

Perjanjian pinjam pengganti adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula (Muhamad Djumhana: 2000, 385).

Perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensual (*pacta de contrahendo*) *obligatoir*, yang dikuasai oleh undang-undang perbankan dan bagian umum KUHPerdara (Mariam Darus Badruzaman: 1991, 28).

Perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok yang dibuat oleh pihak bank secara baku. Maksudnya isi yang ada dalam perjanjian kredit seluruhnya ditentukan oleh pihak bank dan perjanjian pokok ini akan diikuti dengan perjanjian tambahan yang berupa jaminan harta benda debitur seperti tanah yang dapat digunakan oleh kreditur apabila debitur wanprestasi. Jika wanprestasi terjadi, maka keuntungan menjadi kreditur yang diistimewakan ialah kreditur dapat menjual langsung objek yang dijadikan jaminan tanpa meminta penetapan pengadilan karena dalam hak tanggungan menganut *parate eksekusi* (Adrian Sutedi: 2010, 24).

## **2. Kriteria Perjanjian Kredit**

Teori perjanjian dipergunakan karena adanya hubungan antara para pihak. Dalam doktrin teori lama, perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Sedangkan pada doktrin teori baru oleh Van Dunne, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Akan tetapi teori ini tidak hanya memandang perjanjian saja tetapi juga perbuatan sebelum atau yang mendahuluinya (Salim H.S: 2010, 25-26).

Agar suatu perjanjian sah harus memenuhi beberapa syarat. Syarat sahnya suatu perjanjian disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat perikatan;
- c. Suatu hal tertentu; dan
- d. Suatu sebab yang halal.

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kesepakatan dalam perjanjian ialah perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakan. Pada dasarnya sebelum para pihak sampai pada kesepakatan mengenai hal-hal tersebut, maka salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut akan menyampaikan terlebih dahulu pernyataan mengenai apa yang dikehendaki oleh pihak tersebut dengan segala macam persyaratan yang mungkin dan diperkenankan oleh hukum untuk disepakati oleh para pihak (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja: 2010, 95).

Kecakapan untuk membuat perikatan mensyaratkan agar seseorang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Untuk menentukan seseorang cakap yaitu yang tidak termasuk dalam bunyi Pasal 1330 KUHPerdara, yaitu :

- a. Anak yang belum dewasa;
- b. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan; dan
- c. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan.

a. Anak yang belum dewasa

Pasal 330 KUHPerdara menentukan bahwa belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu tahun), maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa. Ketentuan pasal tersebut memberikan arti yang luas mengenai kecakapan bertindak dalam hukum, yaitu bahwa seseorang baru dikatakan dewasa jika ia telah berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah. Kedua hal tersebut membawa konsekuensi hukum bahwa seseorang anak yang sudah menikah tetapi kemudian perkawinannya dibubarkan sebelum ia genap berusia 21 (dua puluh satu) tahun tetap dianggap telah dewasa. Anak yang belum dewasa, dalam setiap tindakannya dalam hukum diwakili oleh orang tuanya atau walinya. Dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan pada Pasal 50 disebutkan bahwa anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, yang tidak berada dibawah kekuasaan orang tua, berada di bawah kekuasaan wali (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja: 2010, 129-130).

b. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan

Pasal 433 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap harus ditaruh di bawah pengampuan, pun jika ia kadang-kadang cakap mempergunakan pikirannya. Lebih lanjut dikatakan bahwa seorang dewasa boleh juga ditaruh di bawah pengampuan karena keborosannya. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 436 KUHPerdara menyatakan bahwa segala permintaan akan pengampuan, harus dimajukan kepada Pengadilan Negeri, yang mana dalam daerah hukumnya orang yang dimintakan

pengampunan berdiam. Jadi dengan diletakkannya orang-orang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 433 KUHPerdara di bawah pengampunan, maka segala tindakan orang-orang tersebut harus dilaksanakan oleh pengampunya.

c. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan

Semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Namun setelah dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963, maka seorang perempuan yang masih bersuami berwenang untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya.

Suatu hal tertentu, menurut ketentuan Pasal 1333 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok-pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung (Pasal 1333, KUHPerdara).

Suatu sebab yang halal, menurut Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan. Ketentuan ini menjelaskan yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bukan tanpa sebab, bukan sebab yang palsu dan bukan sebab yang terlarang (Pasal 1335, KUHPerdara).

### 3. Asas-Asas Perjanjian Kredit

Dalam membuat suatu perjanjian dikenal ada beberapa asas-asas. Asas-asas tersebut terdiri :

- a. Asas Kebebasan Berkontrak;
- b. Asas Konsensualisme;
- c. Asas Kepatutan
- d. Asas Pacta Sunt Servanda; dan
- e. Asas Itikad Baik.

Asas Kebebasan Berkontrak ialah terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, yaitu :

- a. Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak;
- b. Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian;
- c. Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian;
- d. Bebas menentukan bentuk perjanjian; dan
- e. Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan (Ahmadi Miru: 2007, 4).

Asas Konsensualisme, menyatakan bahwa lahirnya kontrak yaitu pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, lahirlah kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah obligatoir, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut (Ahmadi Miru: 2007, 5).

Asas Kepatutan, Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang. Jadi dalam membuat suatu perjanjian harus memperhatikan kepatutan, kebiasaan dan undang-undang.

Asas *Pacta Sunt Servanda* menyatakan bahwa setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Ahmadi Miru: 2007, 6).

Asas itikad baik, dalam Pasal 1338 ayat (3) menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus itu akan membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain (Ahmadi Miru: 2007, 6).

#### **4. Bentuk Perjanjian Kredit**

Bentuk perjanjian kredit dikaitkan dengan teori kepastian hukum. Perjanjian kredit pada umumnya dibuat secara tertulis, karena perjanjian kredit secara tertulis lebih aman dibandingkan dalam bentuk lisan. Dengan bentuk tertulis para pihak

tidak dapat mengingkari apa yang telah diperjanjikan, dan ini akan merupakan bukti yang kuat dan jelas apabila terjadi sesuatu kepada kredit yang telah disalurkan atau juga dalam hal terjadi ingkar janji oleh pihak bank (Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman: 2012, 319-320).

Bentuk perjanjian kredit bank yang menunjuk pada perjanjian standart ini dibuat dengan 2 (dua) cara yaitu :

- a. Perjanjian kredit berupa akta dibawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat diantara mereka tanpa notaris. Bahkan, lazimnya dlam penandatanganan perjanjian tanpa adanya saksi yang turut serta dalam membubuhkan tanda tangannya. Padahal, saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata; dan
- b. Perjanjian kredit dengan akta otentik adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau dihadapan notaris. Mengenai definisi akta otentik dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1886 KUHPerdata.

Jadi pemberian kredit wajib dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis baik dengan akta dibawah tangan maupun dengan akta otentik. Perjanjian kredit berfungsi untuk memberikan panduan pada bank tentang perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan dalam pemberian kredit yang dilakukan oleh bank, sehingga bank tidak dirugikan dan nasabah akan merasa aman bahwa dananya terjamin dengan baik. Oleh karena itu, sebelum bank memberikan kredit kepada calon debitur maka bank akan menilai seluruh aspek yuridis dari debitur tersebut agar bank merasa mendapat perlindungan apabila terjadi wanprestasi dikemudian hari.

## **5. Perjanjian Kredit Dengan Jaminan**

Dalam dunia bisnis kredit juga mempunyai banyak arti, salah satunya adalah kredit dalam arti seperti kredit yang diberikan oleh suatu bank kepada

nasabahnya. Dalam dunia bisnis pada umumnya, kata “kredit” diartikan sebagai “kesanggupan akan meminjam uang atau kesanggupan akan mengadakan transaksi dagang atau memperoleh penyerahan barang atau jasa, dengan perjanjian akan membayar kelak” (Munir Fuady: 2002, 5-6).

Pada Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa :

“Pinjam meminjam ialah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula” (Pasal 1754, KUHPerdata).

Menurut Ch. Gatot Wardoyo, dalam tulisannya mengenai sekitar klausul-klausul perjanjian kredit bank. Perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, yaitu diantaranya :

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur; dan
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melaksanakan monitoring kredit (Muhammad Djumhana: 2000, 388).

Perjanjian kredit perlu mendapatkan perhatian khusus, baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian kredit. Pada awal perkembangannya fungsi perjanjian kredit adalah untuk merangsang kedua belah pihak untuk saling menolong untuk tujuan pencapaian kebutuhan baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari. Pihak yang mendapat kredit harus dapat menunjukkan prestasi yang lebih tinggi berupa kemajuan-kemajuan pada usahanya atau mendapatkan pemenuhan akan kebutuhannya. Adapun bagi pihak

yang memberikan kredit, secara material dia harus mendapatkan rentabilitas berdasarkan perhitungan yang wajar dari modal yang dijadikan objek kredit atau jaminan dan secara spiritual mendapat kepuasan dengan dapat membantu pihak lain untuk mencapai kemajuan. Suatu kredit mencapai fungsinya apabila secara sosial ekonomis baik bagi debitur, kreditur maupun masyarakat membawa pengaruh kepada tahapan yang lebih baik, maksudnya baik bagi pihak debitur maupun kreditur mendapat kemajuan. Kemajuan tersebut dapat tergambarkan apabila mereka mendapat kemajuan. Kemajuan tersebut dapat tergambarkan apabila mereka memperoleh keuntungan juga mengalami peningkatan kesejahteraan dan masyarakat atau negara mengalami suatu penambahan dari penerimaan pajak, juga kemajuan ekonomi yang bersifat mikro maupun makro. Dari manfaat nyata dan manfaat yang diharapkan maka sekarang ini kredit dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan mempunyai fungsi :

- a. Meningkatkan daya guna uang;
- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang;
- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang;
- d. Salah satu alat stabilitas ekonomi;
- e. Meningkatkan kegairahan berusaha;
- f. Meningkatkan pemerataan pendapatan; dan
- g. Meningkatkan hubungan internasional (Thomas Suyatno: 1989, 12-13).

Dalam literatur terdapat berbagai versi pendapat tentang perjanjian kredit tersebut, yaitu sebagai berikut :

- a. Perjanjian kredit merupakan perjanjian dengan syarat tangguh. Dalam hal ini, pemenuhan syarat tangguh itu semata-mata bergantung pada si peminjam (debitur) apakah dia mau mengambil kreditnya atau tidak;
- b. Perjanjian kredit (pinjam uang) bukan perjanjian riil. Tetapi merupakan perjanjian yang bersifat “konsensual”, “*obligatoir*”, dan bersifat “timbang balik”;

- c. Perjanjian kredit ada dua macam, yaitu perjanjian untuk meminjamkan uang, dimana setelah uang itu diserahkan, maka perjanjian tersebut berubah menjadi perjanjian uang; dan
- d. Dalam hal ini sebuah perjanjian kredit terdapat dua buah perjanjian, yakni perjanjian pendahuluan yang merupakan perjanjian kredit, dan satu lagi adalah perjanjian pinjam uang (Munir Fuady: 2002, 63).

## C. Jaminan

### 1. Pengertian Jaminan

Jaminan pada dasarnya berasal dari kata “jamin” yang berarti “tanggung”, sehingga jaminan dapat juga diartikan sebagai tanggungan (Riky Rustam: 2017, 41). Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah zekerheid atau cautie, yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas kredit yang diterima debitur terhadap krediturnya (Rachmadi Usman: 2016, 66).

Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan (Salim H.S: 2011, 22). Pasal 1131 KUHPerdara menyatakan bahwa jaminan adalah segala kebendaan milik si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan (R. Subekti dan R. Tjitrosudibio: 1979). Berdasarkan pengertian tersebut, dapat ditarik beberapa unsur dari jaminan yaitu :

- a. Difokuskan pada pemenuhan kewajiban kepada kreditur (bank);
- b. Wujud dari jaminan ini dapat dinilai dengan uang (jaminan materiil); dan

- c. Timbulnya jaminan karena adanya prikatan antara kreditur dengan debitur (Salim H.S: 2011, 23).

Dari beberapa pengertian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa jaminan merupakan suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan tertentu yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur sebagai akibat hubungan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, yang dimaksudkan sebagai tanggungan atas fasilitas kredit yang diberikan. Apabila debitur wanprestasi, maka jaminan tersebut akan dinilai dengan uang guna pelunasan sebagian atau seluruh pinjaman utang debitur kepada krediturnya (Rachmadi Usman: 2016, 68).

Selain istilah jaminan, dikenal juga istilah agunan. Menurut UU Perbankan, agunan adalah jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah (Rachmadi Usman: 2016, 21). Dapat disimpulkan bahwa agunan dalam hal ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*) yang diserahkan oleh debitur kepada bank dengan tujuan untuk mendapatkan dana pinjaman dana dari bank (Riky Rustam: 2017, 42). Dari pengertian tersebut dapat diketahui unsur-unsur agunan, yaitu :

- a. Jaminan tambahan;
- b. Diserahkan oleh debitur kepada bank; dan
- c. Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan (Salim H.S: 2011, 23).

## 2. Fungsi Jaminan

Jaminan pada dasarnya merupakan kebutuhan kreditur untuk memperkecil resiko seandainya di kemudian hari debitur tidak memenuhi semua kewajiban yang timbul dari utang atau kredit yang telah diberikan kepadanya. Kreditur dapat memaksakan pembayaran atas kredit yang telah diberikannya apabila debitur tidak mampu membayar utangnya maka (Riky Rustam: 2017, 47).

Jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi. Lembaga jaminan ini dapat memberikan manfaat bagi kreditur dan debitur. Manfaat dari kreditur adalah terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup, serta memberikan kepastian hukum bagi kreditur. Manfaat bagi debitur dengan adanya benda jaminan yaitu dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya (Salim H.S: 2011, 28).

Kreditur mempunyai kepentingan untuk memastikan debitur akan benar-benar memenuhi kewajibannya membayar utang oleh karena itu kreditur sangat memerlukan jaminan dalam suatu perjanjian utang-piutang maupun perjanjian kredit. Kreditur mendapat kepastian hukum dengan adanya jaminan tersebut apabila debitur melakukan wanprestasi, maka kreditur dapat melelang barang yang dijaminan tersebut sehingga hasilnya dapat digunakan untuk pelunasan seluruh atau sebagian dari pinjaman debitur kepada debitur. Dapat disimpulkan bahwa jaminan berfungsi sebagai sarana untuk menjamin pelunasan kredit apabila debitur wanprestasi sebelum pinjaman jatuh tempo (Riky Rustam: 2017, 48).

Jaminan tidak hanya berfungsi untuk menjamin pelunasan utang debitur dalam perjanjian kredit, tetapi juga berperan dalam meralisasikan pemberian kredit kepada debitur. Hal tersebut dikarenakan dalam pemberian kredit oleh bank tidak hanya didasarkan dengan adanya keyakinan atas kemampuan debitur untuk pelunasan kredit, tetapi juga didasarkan pada pemberian agunan atau jaminan yang berupa fisik (*collateral*) sebagai jaminan tambahan. Pemberian agunan atau jaminan tersebut dilakukan dalam rangka menjalankan prinsip kehati-hatian bank, sehingga kredit yang disalurkan oleh bank dapat dipertanggungjawabkan apabila debitur wanprestasi. bank dapat segera menerima pelunasan utangnya melalui pelelangan atas agunan tersebut apabila debitur wanprestasi (Muhammad Djumhana: 2000, 382).

Dapat disimpulkan bahwa kegunaan atau fungsi jaminan kredit adalah :

- a. Memberikan jaminan hak dan kekuasaan kepada bank sebagai kreditur untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian;
- b. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya dapat memperkecil kemungkinan untuk berbuat hal tersebut; dan
- c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janji dan kewajibannya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan yang telah disepakati agar debitur atau pihak ketiga ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank (Rachmadi Usman: 2016, 286).

### **3. Sifat dan Kedudukan Perjanjian Jaminan**

Perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian pokok atau perjanjian pendahuluannya. Oleh karena itu, perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*). Eksistensi perjanjian jaminan ditentukan oleh

perjanjian pendahuluan atau perjanjian pokoknya, yang biasanya berupa perjanjian utang-piutang, perjanjian kredit atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Perjanjian pokok utang piutang menjadi dasar lahirnya perjanjian jaminan. Begitu pula sebaliknya, dengan berakhirnya perjanjian pendahuluan, berakhir pula perjanjian jaminannya (Rachmadi Usman: 2016, 86).

Perjanjian kredit yang dilakukan oleh bank selaku kreditur dan debitur menghasilkan perjanjian jaminan yang bersifat *accessoir*. Kesepakatan perjanjian kredit oleh kedua belah pihak tersebut menimbulkan hubungan hukum yang menghasilkan dua kepentingan yang berlawanan, yaitu disatu pihak debitur membutuhkan kredit yang mudah dan cepat, dilain pihak kreditur memerlukan kepastian dan pengamanan terhadap pengembalian pelunasan utang dalam waktu yang tepat dengan objek kebendaan sebagai jaminan yang mudah dieksekusi (Meiska Veranita: 2015, 137). Akibat hukum tertentu yang ditimbulkan dari safiat *accessoir* hak jaminan yaitu :

- a. Keberadaan dan hapusnya suatu perjanjian jaminan tergantung dan ditentukan oleh perjanjian pendahuluannya;
- b. Apabila perjanjian pendahuluannya batal, maka dengan sendirinya perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) juga menjadi batal;
- c. Perjanjian jaminan dengan sendirinya ikut beralih apabila perjanjian pendahuluannya beralih atau dialihkan;
- d. Perjanjian jaminan turut beralih tanpa penyerahan khusus apabila perjanjian pendahuluannya beralih karena *cesie*, *subrogatie*; dan
- e. Perjanjian pendahuluannya tidak dengan sendirinya berakhir atau hapus apabila perjanjian jaminannya berakhir atau hapus (Rachmadi Usman: 2016, 86).

Eksistensi perjanjian jaminan sebagai perjanjian ikutan sangat bergantung pada perjanjian pokok atau penadahuluannya sebagai dasar timbulnya pengikatan

jaminan. Perjanjian jaminan dimaksudkan untuk mengubah kedudukan kreditur-krediturnya menjadi kreditur preferent, sehingga kreditur akan merasa aman dan mendapatkan kepastian hukum atas pelunasan pinjaman yang diberikan kepada pihak debitur. Oleh karena itulah dikatakan bahwa perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian pendahuluannya, yaitu perjanjian yang akan memperkuat perjanjian pendahuluannya (Rachmadi Usman: 2016, 88).

#### 4. Prinsip-prinsip Hukum Jaminan

Hukum jaminan memuat beberapa prinsip yang berlaku, seperti halnya pada gadai, hipotik, hak tanggungan dan fidusia. Hukum jaminan tersebut merupakan bagian dari hukum benda yang juga mengacu pada hak kebendaan sebagai asas yang bersifat umum konkrit (Herowati Poesoko: 2013, 68). Prinsip-prinsip tersebut yaitu :

a. Prinsip *Absolut* atau Mutlak

Jaminan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia secara garis besar mempunyai asas yang bersifat hak kebendaan sebagaimana diatur dalam Pasal 528 KUHPerdara, Hak kebendaan (*Zakelijkrecht*) adalah hak mutlak atas suatu benda yang memberikan kekuasaan secara langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga. Hak kebendaan tersebut bersifat absolut, artinya hak tersebut dapat dipertahankan terhadap setiap orang. Setiap orang wajib menghormati hak tersebut, serta dapat dituntut apabila ada yang mengganggu hak tersebut (Herowati Poesoko: 2013, 69).

b. *Prinsip Droit de Suite*

Hak kebendaan mempunyai *droit de suite* (hak yang mengikuti), artinya hak tersebut selalu mengikuti bendanya dimanapun juga dan dalam tangan siapapun juga barang itu berada. Prinsip *droit de suite* tersebut termuat dalam penjelasan Pasal 7 UUHT yang menyatakan bahwa sifat hak tanggungan itu tetap mengikuti objek dalam tangan siapapun objek itu berada. Berdasarkan penjelasan Pasal 7 UUHT tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu hak selalu mengikuti objek dimanapun dan dalam tangan siapapun objek berada. Inilah yang menjelaskan bahwa jaminan tidak lepas dari prinsip *droit de suite* (Oky Ditya Argo Putra: 2014, 47).

c. *Prinsip Droit de Preference*

Prinsip *Droit de Preference* yaitu prinsip yang menyatakan bahwa hak jaminan kebendaan memberikan kedudukan yang didahulukan (*preference*) bagi kreditur pemegang Hak Jaminan terhadap kreditur lainnya. Kedudukan yang didahulukan bagi kreditur tertentu artinya apabila debitur wanprestasi, maka kreditur pemegang hak jaminan didahulukan dalam mengambil atau menerima pelunasan atas penjualan eksekusi barang jaminan (Herowati Poesoko: 2013, 72).

Prinsip *droit de preference* termuat dalam Pasal 1133 KUHPerdara yang menyatakan bahwa hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik. Selain itu, prinsip *droit de preference* juga terdapat dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap

kreditur lainnya (Herowati Poesoko: 2013, 73). Sedangkan dalam Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia (Selanjutnya disingkat UU Fidusia) menyatakan bahwa penerima fidusia memiliki hak yang didahulukan terhadap kreditur lainnya (Oky Ditya Argo Putra: 2014, 47).

d. Prinsip Spesialitas

Prinsip ini menghendaki bahwa hak jaminan seperti hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan atas benda atau barang yang ditentukan secara spesifik. Artinya, objek jaminan menurut prinsip ini haruslah ditentukan secara jelas dan rinci (Herowati Poesoko: 2013, 73).

e. Prinsip Publisitas

Prinsip publisitas yaitu dimaksudkan sebagai pengumuman kepada masyarakat atas suatu kepemilikan. Pengumuman atas hak atas benda tetap dilakukan melalui pendaftaran dalam buku tanah, sedangkan pengumuman atas hak benda bergerak melalui penguasaan benda nyata itu sendiri (Juliana Evawati: 2014, 235).

## 5. Jenis-Jenis Jaminan

Jaminan berdasarkan sifatnya dibedakan menjadi dua yaitu jaminan yang bersifat umum dan jaminan yang bersifat khusus. Jaminan yang bersifat umum yaitu jaminan yang telah ditentukan dan dilaksanakan berdasarkan ketentuan undang-undang. Sedangkan jaminan khusus yaitu jaminan yang lahir dari suatu perjanjian tertentu. Perbedaan jaminan tersebut diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara (Rachmadi Usman: 2016, 73).

a. Jaminan Umum

Jaminan yang bersifat umum ditujukan kepada seluruh kreditur dan mengenai segala kebendaan debitur. Dalam hak jaminan yang bersifat umum ini, semua kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditur lain (kreditur konkuren), tidak ada kreditur yang diutamakan atau diistimewakan dari kreditur lain. Para kreditur tersebut tidak mendapatkan hak preferensi, oleh karena itu pembagian pelunasan utang dibagi secara seimbang berdasarkan besar kecilnya jumlah tagihan dari masing-masing kreditur dibandingkan dengan jumlah keseluruhan utang debitur. Hak jaminan yang bersifat umum ini tidak perlu diperjanjikan terlebih dahulu karena dilahirkan atau timbul karena undang-undang (Rachmadi Usman: 2016, 74).

b. Jaminan Khusus

Jaminan khusus yaitu jaminan yang terjadi karena diperjanjikan oleh debitur dan kreditur, sehingga menimbulkan hak preferensi bagi kreditur atas benda tertentu yang diserahkan oleh debitur. Kreditur yang memegang hak jaminan bersifat khusus akan mempunyai kedudukan yang lebih baik dibandingkan dengan kreditur yang memegang hak jaminan bersifat umum. Hak jaminan yang bersifat khusus tersebut timbul karena diperjanjikan secara khusus antara debitur dan kreditur (Rachmadi Usman: 2016, 76).

Terjadinya hak preferensi atau hak untuk didahulukan berdasarkan undang-undang adalah terkait dengan adanya hak istimewa yang disebutkan dalam beberapa pasal dalam KUHPerduta. Hak istimewa tersebut merupakan hak mendahului yang diatur dalam Pasal 1134 KUHPerduta tentang privilege sampai

dengan pasal 1149 KUHPerdara. Hak mendahului yang lahir karena diperjanjikan oleh para pihak merupakan bentuk jaminan khusus (Riky Rustam: 2017, 73) yang dapat dibedakan menjadi dua yaitu :

1) Hak Jaminan yang Bersifat Kebendaan

Jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda. Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam artian memberikan hak mendahului di atas bendabenda tertentu dan mempunyai sifat melekat, mengikuti benda yang bersangkutan dan dapat dialihkan, serta dapat dipertahankan terhadap siapapun (Salim H.S: 2011, 24).

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- a) Hak mutlak (absolute) atas suatu benda;
- b) Kreditur mempunyai hubungan langsung dengan bendabenda tertentu milik debitur;
- c) Selalu mengikuti bendanya ditangan siapapun benda tersebut berada (droit de suite);
- d) Mengenal tingkat atau pertingkaan yaitu hak kebendaan yang lebih dahulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian (asas prioritas);
- e) Lebih diutamakan (droit de preference);
- f) Dapat dipertahankan dengan cara mengajukan gugat kebendaan terhadap siapapun yang mengganggu hak tersebut;
- g) Dapat dialihkan atau dipindahkan; dan
- h) Bersifat perjanjian tambahan (accessoir) (Riky Rustam: 2017, 74).

Jaminan kebendaan dapat diklasifikasikan menjadi beberapa macam, yaitu :

- a) Gadai merupakan suatu hak jaminan kebendaan atas kebendaan bergerak tertentu milik debitur atau seseorang lain atas nama debitur untuk dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang memberikan hak didahulukan kepada pemegang hak gadai atas kreditur lainnya, yang diambil dari hasil penjualan melalui pelelangan umum atas barang-barang yang digadaikan.

Hak gadai selalu mengikuti objeknya (Riky Rustam: 2017, 104).

- b) Jaminan Fidusia merupakan suatu hak jaminan atas benda bergerak baik benda bergerak yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan yang tetap dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan preferen kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya. Pengertian mengenai jaminan fidusia tersebut diatur dalam Pasal 1 angka (2) UU Fidusia (Riky Rustam: 2017, 127).
- c) Hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, serta memberikan kedudukan preferen kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Adrian Sutedi: 2010, 25).
- d) Hipotek merupakan suatu hak kebendaan atas benda benda tidak bergerak untuk mengambil pelunasan suatu perikatan. Pengaturan mengenai hipotek tersebut diatur dalam Pasal 1162 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1232 KUHPerdara (Rachmadi Usman: 2016, 244).

## 2) Hak Jaminan yang Bersifat Perorangan

Hak jaminan yang bersifat perorangan adalah hak yang memberikan kedudukan yang lebih baik terhadap seorang kreditor, karena adanya lebih dari seorang kreditor yang dapat ditagih (Rachmadi Usman: 2016, 77). Jaminan perorangan merupakan jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada orang tertentu atau pihak ketiga, serta hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap kekayaan debitur seumumnya (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan: 1992, 47).

Pengaturan mengenai jaminan yang bersifat perorangan diatur dalam Pasal 1820 KUHPerdara yang menyebut bahwa jaminan perorangan adalah suatu perjanjian dengan seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang atau

kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang atau debitur manakala orang tersebut tidak memenuhinya. Pasal tersebut secara tegas menyatakan bahwa jaminan perorangan merupakan suatu jaminan yang dibentuk berdasarkan perjanjian jaminan antara kreditur dengan pihak ketiga, yang diadakan untuk kepentingan debitur (Riky Rustam: 2017, 79).

#### **D. Hak Tanggungan**

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

Tanggungan merupakan barang yang dijadikan jaminan guna pelunasan hutang dari Debitur. Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah adalah :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain”.

Hak tanggungan menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja adalah :

“Suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek (jaminan)nya berupa Hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA” (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja: 2006, 13).

Hak tanggungan menurut Patrik Purwahid dan Kashadi sebagai berikut :

“Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan piutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur-kreditur lain” (Patrik Purwahid dan Kashadi: 2008, 53).

Hak Tanggungan memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*;
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut *droit de suite*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa walaupun objek hak tanggungan sudah dipindahtangankan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji;
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan; dan
- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya atau memberikan kemudahan bagi kreditur dalam pelaksanaan eksekusi (H. Salim HS,: 2011, 98).

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa telah disediakan lembaga jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak-hak atas tanah, yaitu hak tanggungan sebagai pengganti lembaga *hypoteek* dan *creditverband*. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, lembaga Hak Tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap sesuai yang dikehendaki Pasal 51 tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, masih diberlakukan ketentuan *Hypoteek* sebagaimana dimaksud dalam Buku II KUH Perdata Indonesia dan ketentuan *creditverband* dalam *Staatsblad* 1908-542

sebagaimana yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum terdapat aturannya di dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Yudha Pandu: 2008, 65).

Ketentuan dalam peraturan perundang-undangan zaman Kolonial Belanda tersebut sudah tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya ialah timbul perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman title eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dipandang kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan. Undang-Undang Hak Tanggungan ini pada intinya bertujuan menggantikan ketentuan produk hukum kolonial yang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan kebutuhan dalam masyarakat Indonesia (Hikmahanto Juwana: 2005, 28).

Penjelasan Umum Angka 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yang memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*) atau mendahului kepada pemegangnya. Apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain". Hak mendahului dimaksudkan adalah bahwa kreditur pemegang hak tanggungan didahulukan dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan eksekusi objek Hak Tanggungan (J. Satrio: 1997, 97).

- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapa pun objek itu berada (*droit de suite*). Pasal 7 UUHT menyebutkan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada. Hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada. Hak itu terus saja mengikuti orang yang memunyainya (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan: 1998, 25).
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian, sebagaimana diatur dalam Penjelasan Umum UUHT angka 3 huruf c.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Apabila debitur cidera janji menurut Pasal 6 UUHT, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Sedangkan Pasal 14 UUHT menegaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan: 1998, 52).

#### 1. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, peraturan yang mengatur tentang pembebanan Hak atas tanah adalah Bab XXI Buku II KUH Perdata, yang berkaitan dengan hyphoteek dan creditverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190. Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi karena tidak sesuai dengan kebutuhan perkreditan di Indonesia. Hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, adalah :

- a. Ketentuan Umum (Pasal 1 sampai dengan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- b. Objek Hak Tanggungan (Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- c. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan (Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- d. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);

- e. Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- f. Pencoretan Hak Tanggungan (Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- g. Sanksi Administrasi (Pasal 23 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- h. Ketentuan Peralihan (Pasal 24 sampai dengan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996); dan
- i. Ketentuan Penutup (Pasal 27 sampai dengan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996) (H. Salim HS: 2011, 102).

## 2. Asas-Asas Hak Tanggungan

Asas-Asas Hak Tanggungan sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah :

- a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- b. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- c. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- d. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- e. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- f. Sifat perjanjiannya adalah tambahan (accessoir) (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- g. Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- h. Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- i. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- j. Tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan;
- k. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- l. Wajib didaftarkan (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- m. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti; dan
- n. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996) (H. Salim HS: 2011, 103).

### 3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

#### a. Subjek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan di dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah :

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan; dan
- 2) Pemegang Hak Tanggungan, terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

#### b. Objek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat :

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- 2) Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- 3) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila cidera janji benda dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum; dan
- 4) Memerlukan penunjukkan dengan undang-undang (H. Salim HS: 2011, 104).

Terdapat 5 (lima) jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan, yaitu :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai, baik hak milik maupun hak atas Negara; dan
- e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan (H. Salim HS: 2011, 105).

#### 4. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, dan Hapusnya Hak Tanggungan

##### a. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan

Prosedur pemberian Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam ketentuan

Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dilakukan dengan cara :

- 1) Didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan yak terpisahkan dari perjanjian utang piutang;
- 2) Dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
- 3) Objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berada dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan (H. Salim HS: 2011, 146).

##### b. Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu :

- 1) Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan. Berkas itu meliputi :
  - a) Surat Pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibuat dalam rangka 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
  - b) Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan;
  - c) Fotocopy surat identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
  - d) Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan;
  - e) Lembar kedua akta pemberian hak tanggungan;
  - f) Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan untuk disahkan Kepala Kantor Pertanahan; dan

- g) Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan.
- 3) Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- 4) Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya, apabila hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya;
- 5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996); dan
- 6) Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (H. Salim HS: 2011, 182-184).

c. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya Hak Tanggungan disebabkan oleh 4 (empat) hal, yaitu :

- 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- 2) Dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- 3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri; dan
- 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan (H. Salim HS: 2011, 179).

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa terdapat 6 (enam) cara berakhirnya atau hapusnya hak tanggungan, yaitu :

- a. Dilunasinya hutang atau dipenuhinya prestasi secara sukarela oleh debitur;
- b. Debitur tidak memenuhi tepat waktu, yang berakibat debitur akan ditegur oleh pihak kreditur untuk memenuhi prestasinya;
- c. Debitur cidera janji, dengan adanya cidera janji tersebut maka kreditur dapat mengadakan parate eksekusi dengan menjual lelang barang yang dijamin tanpa melibatkan pengadilan. Utang dilunasi dari hasil penjualan lelang tersebut. Dengan demikian, perjanjian utang piutang berakhir;
- d. Debitur cidera janji, maka kreditur dapat mengajukan sertifikat hak tanggungan ke pengadilan untuk dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR yang diikuti pelelangan umum. Dengan dilunasi utang dari hasil penjualan lelang, maka perjanjian utang piutang berakhir;

- e. Debitur cidera janji dan tetap tidak mau memenuhi prestasi, maka kreditur dapat menggugat debitur, yang kemudian diikuti oleh putusan pengadilan yang memenangkan kreditur; dan
- f. Debitur tidak mau melaksanakan putusan pengadilan yang mengalahkannya dan menghukum melunasi utangnya maka putusan pengadilan dieksekusi secara paksa dengan pelelangan umum yang hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitur, dan mengakibatkan perjanjian utang-piutang berakhir (H. Salim HS: 2011, 187-188).

## 5. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan adalah jika debitur cidera janji maka objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut 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 pada kreditur-kreditur yang lain (Purwahid Patrik dan Kashadi: 2008, 85).

Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu :

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukanm diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertamadalam hal terdapat lebih dari pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan, bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan (Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan);
- b. Eksekusi atas title eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada

Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap, melalui tata cara lembaga *parate executie* sesuai hukum acara perdata; dan

- c. Eksekusi di bawah tangan, yaitu penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi (H. Salim HS: 2011, 190-191).

Ketentuan eksekusi hak tanggungan juga termuat dalam Pasal 20 ayat (2)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang berbunyi :

”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”.

## **E. Grosse Akta**

### **1. Pengertian Grosse Akta**

Di dalam kamus hukum yang disusun oleh Mr. Fockema Andrea disebutkan bahwa *grosse akta* adalah salinan pertama dari akta otentik, salinan yang pertamanya dikeluarkan dari suatu tulisan otentik atau dari suatu putusan pengadilan yang diperuntukkan bagi yang berkepentingan sebagai kebalikan dari naskah asli (minut) yang tetap berada dalam simpanan pejabat yang bersangkutan. Mengenai definisi *grosse akta*, martias Gelar Radjo Mulano menyatakan bahwa :

“*Grosse* adalah salinan suatu akta otentik yang diperbuat dalam bentuk yang dapat dilaksanakan, atau *grosse* dari suatu akta otentik yang memuat pada bagian kepalanya : Demi keadilan Berdasarkan Ke-Tuhan-an yang Maha Esa” (Martias Gelar Imam Radjo Mulano: 1982, 98).

Lumban Tobing berpendapat bahwa, Grosse merupakan salinan atau (secara pengecualian) kutipan, dengan memuat di atasnya kata-kata: “Demi Keadilan berdasarkan Ke-Tuhan-an Yang Maha Esa” dan di bawahnya kata-kata “diberikan sebagai grosse pertama” dengan menyebutkan nama dari orang, yang atas permintaannya grosse itu diberikan dan tanggal penerimaannya (GHS. Lumban Tobing: 1996, 277).

Sedangkan dalam ketentuan Pasal 224 HIR disebutkan yang dimaksud grosse akta ialah akta hipotik dan surat pernyataan berhutang yang dibuat khusus notaris yang diterbitkan di Indonesia dengan kepala “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekutorial sama dengan keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dari semua pendapat dan ketentuan mengenai pengerian grosse akta tersebut di atas maka dapat diketahui bahwa grosse akta mengandung unsur-unsur :

- a. Kepala grosse akta harus memakai di atasnya kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ke-Tuhan-an Yang Maha Esa”;
- b. Isi grosse akta pada prinsipnya memuat seluruh isi minuta akta walaupun dalam perjanjian tertentu grosse akta dapat hanya memuat sebagai isi minuta akta (Pasal 55 ayat 1 UUJN);
- c. Bagian penutup grosse akta memuat kata-kata “diberikan sebagai grosse pertama” serta penyebutan nama orang yang meminta. Penyebutan kata “pertama’ pada bagian penutup berkaitan dengan prosedur yang harus ditempuh untuk mengeluarkan grosse akta kedua dan seterusnya (diatur dalam pasal 38 UUJN); dan
- d. Grosse akta mempunyai kekuatan eksekutorial. Kekuatan eksekutorial inilah yang membedakan grosse akta dengan turunan lainnya.

Definisi grosse akta pengakuan hutang di bawah ini berdasarkan definisi grosse akta dan pendapat dari Mahkamah Agung. Yang dimaksud dengan grosse akta pengakuan hutang adalah :

“Salinan akta otentik yang dikeluarkan oleh notaris atas permintaan pihak yang berkepentingan, yang pada bagian atasnya memuat kata-kata : “DEMI KEADILAN BERDASARKAN YANG MAHA ESA”, dan menggunakan judul “Pengakuan Hutang” sedang pada bagian penutup memuat kata-kata “diberikan sebagai grosse pertama” dengan menyebut nama dari yang memintanya, untuk siapa grosse tersebut dikeluarkan dan tanggal pengeluarannya, yang berisi pertanyaan debitur tentang utang sejumlah uang tertentu kepada kreditur” (Soetomo Soedja: 1998, 166).

## **2. Eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang**

Pelaksanaan eksekusi terhadap grosse akta pengakuan hutang manakala debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan, saat ini masing terdapat pandangan berbeda dikalangan ahli hukum dan pengadilan. Persoalan yang menjadi pangkal perbedaan pandangan dalam eksekusi terhadap grosse akta pengakuan hutang lebih disebabkan taksiran terhadap Pasal 224 HIR/258 Rbg. Sehubungan dengan eksekusi grosse pengakuan hutang yang masih sering bermasalah, maka menurut M. Yahya Harahap harus diperhatikan hal-hal penting agar eksekusi grosse akta pengakuan hutang berjalan lancar. Hal dimaksud antara lain adalah :

## **3. Syarat sahnya grosse akta pengakuan hutang**

- a. Syarat formal, syarat formal dimaksud disini adalah grosse akta harus dibuat dalam bentuk akta notariil (otentik). Grosse akta selain dibuat dalam bentuk akta notaris juga harus memuat frasa “demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa” (sebab hanya dengan irah-irah tersebut grosse akta dapat dilaksanakan eksekusi karena kekuatannya sama dengan putusan pengadilan yang telah inkraacht van gewijsde); dan
- b. Syarat materil, merupakan syarat yang menyangkut rumusan dan isi yang harus dipenuhi oleh grosse akta tersebut. Syarat-syarat materil suatu akta harus memuat :
  - 1) merupakan pernyataan sepihak dari debitur yang meliputi;
  - 2) adanya pengakuan berhutang dari debitur;
  - 3) wajib membayar pada waktu yang ditentukan;
  - 4) merupakan akta pengakuan hutang, artinya tidak bercampur aduk dengan akta hak tanggungan (sesuai dengan putusan

Mahkamah Agung No. 1313 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987).

- 5) Jumlah hutang sudah pasti (fixed loan) tidak boleh berupa kredit *plapond*. Artinya pada saat *grosse akta* itu dibuat jumlah hutang sudah terealisasi (yang terdiri dari hutang pokok + bunga) sesuai dengan putusan Mahkamah Agung No. 1313 K/Pdt/1985 (M. Yahya Harahap: 1993, 305-307).

#### 4. *Acknowledgement Of Indebtedness And Security Agreement*

Dewasa ini telah berkembang penggunaan akta notaris yang berjudul *Acknowledgement Of Indebtedness And Security Agreement*. Dimana dalam praktek terjadi juga perbedaan penafsiran dalam penerapannya, karena pengadilan menganggap akta yang berjudul *Acknowledgement Of Indebtedness And Security Agreement* dianggap dan dipersamakan dengan *grosse akta* pengakuan hutang dan ada pula yang menolaknya dan tidak mempersamakan dengan *grosse akta* pengakuan hutang sebagai mana dimaksud dalam Pasal 224 HIR/258 Rbg Lebih lanjut M Yahya Harahap menyatakan bahwa barangkali hal-hal berikut ini dapat diajukan patokan-patokan sebagai dasar hukum (*law standard*) untuk melakukan eksekusi *grosse akta* pengakuan hutang :

- a. Harus dibuat di Indonesia;
- b. Tidak berupa legalisir notaris terhadap akta dibawah tangan. Hal ini sebagaimana putusan Mahkamah Agung RI. no. 3992 K/Pdt/1986 (tanggal 28 September 1988);
- c. Memenuhi syarat formal *grosse akta* pengakuan hutang :
  - 1) Berbentuk akta notaris;
  - 2) Memuat title eksekutorial.
- d. Memenuhi syarat materil :
  - 1) Pengakuan hutang sepihak dari debitur;
  - 2) Berupa *fixet loan*;
  - 3) Jumlah hutang pokok + bunga sudah pasti (M. Yahya Harahap: 1993, 310).

## **F. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)**

### **1. Pengertian Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)**

Kantor lelang yang kini dinamakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disingkat KPKNL) adalah instansi vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara (selanjutnya disingkat DJKN) atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang lelang (Rachmadi Usman: 2016, 66). DJKN itu sendiri adalah unit eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang bertugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standarisasi teknis di bidang piutang negara, kekayaan negara, dan lelang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. KPKNL adalah instansi vertikal DJKN yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah DJKN. Kantor Wilayah DJKN merupakan instansi vertikal DJKN yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Direktur Jendral Kekayaan Negara (Rachmadi Usman: 2016, 67).

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah instansi vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara, sedangkan Kantor Wilayah sendiri bertanggung jawab langsung kepada Direktur Jendral Kekayaan Negara (DJKN) yang bernaung dibawah Kementerian Keuangan yang ketentuannya diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara. KPKNL mempunyai tugas

melaksanakan pelayanan dibidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang. Di Indonesia terdapat 17 Kanwil yang membawahi 89 KPKNL.

Pasal 30 PMK No. 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara mengatur mengenai tugas KPKNL yaitu melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang. Ketentuan dalam Pasal 31 PMK No. 170/PMK.01/2012 tersebut mengatur mengenai fungsi dari KPNKL.

## **2. Sejarah Perkembangan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)**

Sejak lahirnya Vendu Reglement tahun 1908, unit lelang berada di lingkungan Kementerian Keuangan pemerintah Hindia Belanda (Inspeksi Urusan Lelang) dengan kedudukan dan tanggung jawab langsung di bawah Menteri Keuangan. Kemudian dalam perkembangannya setelah memasuki masa kemerdekaan RI, Unit Lelang Negara ada dalam pembinaan Direktorat Jenderal Pajak (1960) dengan nama Kantor Lelang Negeri dan tahun 1970 diganti menjadi Kantor Lelang Negara (KLN). Sejak tanggal 1 April 1990, Unit Lelang Negara bergabung dibawah Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) yang berganti menjadi Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) pada tahun 2000. Terakhir berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 445/PMK.01/2006 tentang Organisasi Kementerian Keuangan, DJPLN berubah menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dan kantor-kantor operasionalnya berubah menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). KPKNL terdiri atas :

- a. Subbagian Umum;
- b. Seksi Pengelolaan Kekayaan Negara;
- c. Seksi Pelayanan Penilaian;
- d. Seksi Piutang Negara;
- e. Seksi Pelayanan Lelang;
- f. Seksi Hukum dan Informasi;
- g. Kelompok Jabatan Fungsional (Peraturan Menteri Keuangan No. 102/PMK.01/2008).

Menurut Pasal 33 ayat 5 Peraturan Menteri Keuangan no. 102/PMK.01/2008, Seksi Pelayanan Lelang mempunyai tugas melakukan pemeriksaan dokumen persyaratan lelang dan dokumen objek lelang, penyiapan dan pelaksanaan lelang, serta penyusunan minuta risalah lelang, pelaksanaan verifikasi dan penatausahaan risalah lelang, pembukuan penerimaan hasil lelang, pembuatan salinan, petikan dan grosse risalah lelang, penggalian potensi lelang, pelaksanaan superintendensi Pejabat Lelang serta pengawasan lelang pada Perum Pegadaian dan lelang kayu kecil oleh PT. Perhutani (Persero).

### **3. Wilayah Kerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Dumai**

Wilayah kerja KPKNL Dumai meliputi Kota Dumai, Kabupaten Bengkalis, Kabupaten Siak, Kabupaten Rokan Hilir. KPKNL Dumai sendiri bertanggung jawab kepada KANWIL III DJKN Pekanbaru, dimana KPKNL Dumai merupakan salah satu wilayah kerjanya.

## **G. Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru**

### **1. Sejarah Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Sahabat Mitra Sejati**

Kehadiran kami berawal dari sebuah perhatian, kepedulian dan keinginan untuk ambil bagian di dalam mensejahterahkan bangsa Indonesia. Pada tanggal 9 Desember 2008 kami hadir dan secara langsung menyentuh perekonomian mikro Indonesia. Adalah komitmen kami untuk maju bersama dengan para pengusaha mikro. Tonggak sejarah ini merupakan kebanggaan bagi usaha kami yang bernama Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati (d/h Koperasi Mitra Sejati) dan untuk mudah menyapa masyarakat kami ada dengan nama Sahabat dengan semangat “Dari kita, untuk kita”.

Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Sahabat Mitra Sejati (d/h Koperasi Mitra Sejati), berkedudukan di Jakarta, merupakan Koperasi dengan izin nasional yang didirikan berdasarkan akta pendirian yang telah dibuat dan disahkan oleh Menteri Negara Koperasi Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. 307/BH/MENEG.I/IX/2003 pada tanggal 30 September 2003. Selanjutnya dilakukan perubahan Anggaran Dasar Koperasi yang dituangkan melalui Akta Notaris H.Rizul Sudarmadi, SH No.42 tanggal 9 Desember 2008 dimana Akta Notaris ini telah diterima dan dicatat oleh Kementerian Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia dengan surat No.267/DEP.1.1/XII/2008 tanggal 16 Desember 2008.

Koperasi mulai melakukan kegiatan operasional secara aktif melalui Unit Simpan Pinjam sejak Februari 2009. Pada tahap awal Koperasi melakukan

ekspansi usaha ke area Jawa Timur dengan membuka jaringan kantor cabang di 5 lokasi, yaitu Jombang, Malang, Blitar, Tulung Agung dan Lamongan. Selanjutnya dilakukan pengembangan lebih lanjut ke wilayah Sumatera, Kalimantan, Sulawesi dan Papua. Koperasi didukung oleh Grup Sampoerna Strategic dengan memberikan dukungan modal untuk menjalankan aktivitasnya. Dalam rangka untuk mensinergikan aktivitas yang ada dan tumbuh lebih cepat, maka di bulan Agustus 2011, Koperasi Mitra Sejati melakukan sinergi dan kolaborasi bisnis dengan PT Bank Sahabat Sampoerna dalam bentuk pembiayaan.

Dalam menjalankan aktivitasnya memberikan dukungan permodalan kepada para pengusaha mikro, kecil dan menengah, hingga akhir Desember 2015 Koperasi telah tumbuh cukup pesat menjadi 122 cabang yang tersebar diseluruh Indonesia. Seiring dengan berkembangnya Koperasi, maka tingkat kepercayaan masyarakat dan para pengusaha kecil dan mikro juga terus meningkat, sehingga Koperasi dapat diposisikan sebagai suatu koperasi yang mengusung pola-pola pembiayaan yang terkini dengan penerapan manajemen risiko yang lebih baik. Dalam rangka untuk senantiasa taat azas efektif sejak tanggal 17 Desember 2015 Koperasi Mitra Sejati (KMS) berubah menjadi Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati. Hal tersebut berdasarkan Keputusan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah nomor : 218/PAD/M.KUKM.2/XII/2015 Tanggal 17 Desember 2015 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Koperasi Mitra Sejati menjadi Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati.

## **2. Sambutan Ketua Umum (Ceppy Yana Mulyana) Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Sahabat Mitra Sejati**

Merupakan suatu kehormatan bagi kami, Pengurus Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Sahabat Mitra Sejati, untuk dapat melaporkan pertanggungjawaban berbagai pencapaian KSP Sahabat Mitra Sejati di tahun 2016 yang baru saja dilalui. KSP Sahabat Mitra Sejati terus menunjukkan perkembangan yang signifikan dalam berbagai aspek, baik secara operasional, finansial, maupun tata kelola.

Pada kesempatan yang baik ini, ijin kami menyampaikan laporan operasional dan aktivitas KSP Sahabat Mitra Sejati dalam periode tahun buku 2016. Kami juga akan menggambarkan kinerja pengurus mulai dari pengelolaan organisasi, sampai bidang usaha dan keuangan yang telah dilaksanakan selama Tahun Buku 2016, serta usaha dalam rangka pengendalian manajemen, meningkatkan pertumbuhan, pengembangan koperasi yang bertitik tolak pada rencana dan program kerja kepengurusan.

### **a. Kinerja Koperasi Simpan Pinjam (Ksp) Sahabat Mitra Sejati Tahun 2016**

Kondisi perekonomian global secara umum masih mengalami perlambatan yang dibayangi peningkatan risiko ketidakpastian. Arah kebijakan umum KSP Sahabat Mitra Sejati pada tahun 2016 sejalan dengan hasil keputusan pada Rapat Anggota Tahunan 2016 yaitu untuk tetap memberdayakan skala Usaha Mikro, Kecil dan Menengah dengan tetap menekankan pada prinsip kehati-hatian dan mengacu pada prinsip pemberian pinjaman yang sehat. Di tengah perlambatan

ekonomi sepanjang 2016, KSP Sahabat Mitra Sejati terus optimis dan taktis dalam menghadapi tantangan dan dengan demikian berhasil mencapai kondisi fundamental Koperasi yang baik dan manajemen risiko yang terukur. Pertumbuhan KSP Sahabat Mitra Sejati di 2016 tercermin dari meningkatnya Total Aset sebesar 104%, dari Rp. 662,9 miliar per akhir 2015 menjadi Rp. 1.353,4 miliar per akhir tahun 2016.

Pinjaman yang disalurkan per akhir 2016 mencapai Rp. 1.159,3 miliar, naik 135% dari Rp. 493,3 miliar per akhir 2015 dengan tetap memperhatikan kehati-hatian dalam melakukan kegiatan penyaluran pinjaman sesuai dengan Visi dan Misi Koperasi. Kenaikan ini ditopang oleh meningkatnya total Simpanan dari Rp. 529,8 miliar per akhir 2015 menjadi Rp. 1.191,6 miliar per akhir 2016, serta diikuti oleh peningkatan Pendapatan Bunga Bersih sebesar 69% dari Rp. 182,1 miliar pada akhir 2015 menjadi Rp. 306,9 miliar pada akhir 2016. Selain kinerja keuangan tersebut diatas, sepanjang tahun 2016, KSP Sahabat Mitra Sejati juga telah mendapatkan beberapa kepercayaan antara lain mendapat kepercayaan dari Bank Indonesia sebagai Koperasi pertama yang memperoleh izin dari Bank Indonesia untuk mengakses sistem informasi debitur (SID). Dengan SID ini pemberian pinjaman dapat dilakukan secara lebih hati-hati serta diharapkan kualitas pinjaman menjadi lebih baik karena rekam jejak calon peminjam dapat diketahui sebelum pinjaman disetujui.

Di tahun 2016 ini pula Koperasi meluncurkan produk PPSM (Program Pembelian Sepeda Motor) dan Program Pembelian Mobil (PPM) yang menawarkan kemudahan-kemudahan untuk memiliki motor dan mobil baru

dengan cicilan yang ringan bagi para anggota Koperasi. Hingga akhir 2016, PPSM telah berhasil menjual sebanyak lebih dari 1000 unit motor.

b. Rencana Tahun 2017

Pada tahun 2017 Koperasi akan melakukan pengembangan bisnis berupa peluncuran Produk Sobatku yaitu produk pendanaan yang berbasis pada aplikasi yang bekerjasama dengan Alfamart dan Alfamidi diseluruh Indonesia. Pada tahun ini akan dibagikan sebagian Sisa Hasil Usaha tahun 2016 kepada seluruh anggota. Sedangkan sisa dari SHU yang tidak dibagikan kepada anggota akan digunakan untuk pengembangan bisnis dan pelatihan-pelatihan kepada anggota. Perlu kami informasikan disini bahwa hingga akhir Desember 2016 Koperasi memiliki jaringan kantor cabangnya sebanyak 116 kantor yang tersebar di seluruh Indonesia dan sejak tahun 2012, Koperasi bersinergi dengan Bank Sahabat Sampoerna yang mempunyai 20 jaringan kantor cabangnya di seluruh Indonesia. Akhir kata, Pengurus Koperasi mengucapkan terima kasih kepada seluruh anggota, mitra kerja dan pihak lain dalam keterlibatannya untuk membantu penerapan program kerja serta tujuan koperasi selama tahun 2016, semoga sukses selalu menyertai kita semua.

### **3. Visi, Misi dan Moto Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Sahabat Mitra Sejati**

Berikut ini visi, misi, dan motto dari KSP Sahabat Mitra Sejati :

#### a. Visi

Menjadi institusi keuangan pilihan masyarakat yang berfokus pada sektor usaha mikro, kecil, dan menengah dan memberikan pelayanan yang terpercaya dan profesional.

#### b. Misi

Memberdayakan masyarakat dengan memberikan kesempatan dan dukungan agar berhasil di sektor usaha mikro, kecil dan menengah.

#### c. Motto

Dari kita untuk kita

### **4. Pengurus Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Sahabat Mitra Sejati**

#### a. Ceppy Y. Mulyana (Ketua)

Ceppy Y. Mulyana, yang lahir di Bandung pada tanggal 26 Februari 1978 dan meraih gelar Sarjana Teknik dari Institut Teknologi Bandung pada tahun 2001. Memulai karir di dunia Perbankan sebagai Management Trainee Bank Danamon pada awal tahun 2002 yang kemudian langsung ditempatkan di Consumer Banking sampai dengan akhir 2003. Pada awal 2004, beliau diberikan kepercayaan sebagai tim proyek Micro Banking Danamon Simpan Pinjam. Pada tahun 2006 beliau bergabung dengan HSBC di Risk Management. Pada akhir 2008 beliau bersama dengan beberapa teman yang berpengalaman dibidang perbankan memutuskan untuk membangun atau membentuk koperasi dengan

focus usaha simpan pinjam, hingga akhirnya pada tahun 2008 terbentuklah Koperasi Mitra Sejati. Pada tahun 2012 beliau dipilih menjadi Ketua Koperasi Mitra Sejati yang saat ini bernama KSP Sahabat Mitra Sejati.

b. Herru Airlangga (Bendahara I)

Herru Airlangga, lahir di Medan 7 Mei 1982 meraih gelar Sarjana Akuntansi dari Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia. Selama sembilan tahun terakhir meniti karir di Kantor Akuntan Publik di Jakarta. Tahun 2006-2014 dilewati bersama dengan Kantor Akuntan Publik Aryanto Amir Jusuf Mawar dan Saptoto. Pada tahun 2014 di Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi dan Rekan dengan posisi terakhir Manager. Memutuskan untuk bergabung dengan Sampoerna Financial Group pada tahun 2014.

c. Ondi Gokkon Yanuar Saragih (Bendahara II)

Ondi Gokkon Yanuar Saragih, yang lahir di Samarinda pada tanggal 09 Januari 1988 dan meraih gelar Sarjana Akuntansi dari Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia. Memulai karir di dunia Perbankan sebagai Financial Reporting Staff Bank Danamon pada tahun 2013-2015. Pada akhir tahun 2015, memutuskan untuk bergabung dengan Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati.

d. Noenie Herliani (Sekretaris)

Noenie Herliani yang lahir di Surakarta pada tanggal 6 September 1955 meraih gelar Magister Management Program, Sekolah Tinggi Management PPM pada tahun 1994. Memulai karirnya di Bank Umum Nasional selama hampir 15 tahun, dilanjutkan ke Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN),

Departemen Keuangan, Konsultan Koperasi PT Rekadesa hingga menjadi Komite Audit di PT. Kliring Penjaminan Efek Indonesia. Dan sejak Juni 2010, beliau memutuskan untuk bergabung dengan Koperasi Mitra Sejati sebagai Operations Group Head. Sejak bulan November 2014 beliau diangkat sebagai Sekretaris Koperasi Mitra Sejati yang saat ini bernama KSP Sahabat Mitra Sejati.

e. Dodong Cahyono (Ketua Pengawas)

Dodong Cahyono, lahir pada tanggal 29 September 1973 dan meraih gelar Sarjana Teknik di Institut Teknologi Bandung. Memulai karirnya di GE selama 6 tahun dengan posisi terakhir sebagai VP Information Tecnology yang kemudian memilih berkarier di Bank Danamon sebagai Vice President Syariah Business and Product Development hingga Desember 2008. Pada awal tahun 2009 beliau memutuskan untuk bergabung dengan Koperasi Mitra Sejati sebagai Kepala Divisi Business Product Development. Sejak tanggal 17 Juli 2013 sampai dengan saat ini menjabat sebagai Pengawas Koperasi Mitra Sejati yang saat ini bernama KSP Sahabat Mitra Sejati.

f. Hendra Prasetya (Anggota Pengawas)

Hendra Prasetya, menjabat sebagai Komisaris di PT Sampoerna Agro Tbk sejak 18 Oktober 2012. Meraih gelar Sarjana Teknik Sipil dari Universitas Kristen Petra tahun 1978. Tahun 1980-2005 menjabat sebagai Direktur PT HM Sampoerna Tbk. Beliau juga menjabat sebagai Direktur di beberapa perusahaan dalam Grup Sampoerna Strategic, seperti PT Sampoerna Bio Energi. Dan sejak tanggal 17 Juli 2013 sampai dengan tanggal 17 Juli 2018 diangkat sebagai Pengawas Koperasi Mitra Sejati yang saat ini bernama KSP Sahabat Mitra Sejati.

g. Bambang Sulistyو (Anggota Pengawas)

Bambang Sulistyو yang meraih gelar Sarjana Teknik Kimia terbaik lulusan University of Dortmund, Jerman saat ini masih menjabat sebagai Komisaris PT. Sampoerna Telekomunikasi Indonesia. Sebelumnya beliau menjabat sebagai Komisaris PT. Sungai Rangit dan PT. Hanjaya Mandala Sampoerna di Myanmar. Sejak tanggal 17 Juli 2013 sampai dengan tanggal 17 Juli 2018 diangkat sebagai Pengawas Koperasi Mitra Sejati yang saat ini bernama KSP Sahabat Mitra Sejati.

5. Kemitraan Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Sahabat Mitra Sejati

Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Sahabat Mitra Sejati yang sejak pendiriannya didukung oleh group Sampoerna, terus membina kemitraan strategis dengan Bank Sampoerna dalam berbagai bidang, antara lain pendanaan melalui mekanisme channelling atau asset buying, program bersama untuk mendukung UKM dan Mikro serta kerjasama lain untuk meningkatkan pemberdayaan UKM di Indonesia (Profil Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Sahabat Mitra Sejati).

### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### **A. Jaminan Perlindungan Terhadap Pemenang Lelang Atas Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Grose Akta**

Lelang sebagai suatu lembaga hukum mempunyai fungsi menciptakan nilai suatu barang atau mencairkan suatu barang menjadi sejumlah uang dengan nilai objektif, untuk memenuhi kebutuhan penjualan lelang sebagaimana diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, untuk memenuhi atau melaksanakan putusan pengadilan, dan untuk memenuhi kebutuhan dunia usaha pada umumnya, produsen atau pemilik barang dimungkinkan melakukan penjualan lelang (Irfan Musakkir dan Anwar Borahima, 2014: 3).

Masyarakat dalam usaha memenuhi kebutuhannya membutuhkan suatu pendanaan dari bank yaitu salah satunya dengan cara pengkreditan. Kredit yaitu sebagai suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga (Muchdarsyah Sinungan: 1984, 12).

Peralihan hak melalui lelang dapat dibagi menjadi dua bentuk, yaitu peralihan hak dengan beralih dan peralihan hak dengan cara dialihkan (Urip Santoso: 2010, 383). Beralih yang dimaksud artinya bahwa peralihan hak tersebut terjadi manakala pemegang haknya meninggal dunia sehingga secara hukum ahli waris akan memperoleh hak tersebut. Sedangkan peralihan hak karena dialihkan terjadi manakala perbuatan hukum dilakukan secara sengaja agar pihak lain

memperoleh hak tersebut. Peralihan hak terhadap benda tak bergerak melalui lembaga lelang dilakukan dengan jual beli secara resmi di hadapan pejabat lelang. Dalam prakteknya benda tak bergerak seperti tanah yang sering mengalami permasalahan dalam Peralihan haknya melalui lembaga lelang. Secara yuridis, yang dilelang dalam hal ini adalah hak atas tanah.

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan :

“Apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelusuan piutang dari hasil penjualan tersebut” (Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996).

Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang yang merupakan akta autentik yang memberi kepastian hukum bahwa telah terjadi peralihan hak antara penjual dan pembeli (Risalah Lelang Nomor 088/12/2018).

Wawancara penulis dengan Bapak Susilo Prajoko selaku Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Dumai (KPKNL), menjelaskan bahwa dalam prosedur pelelangan di KPKNL Dumai kami mengikuti Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK/06/2013 sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa

Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet (Susilo Prajoko, Wawancara, 25 Maret 2019).

Tujuan dari pada lelang hak atas tanah adalah agar pembeli lelang dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Sebagaimana diketahui bahwa tanah merupakan benda yang memiliki nilai ekonomis tinggi. Peraturan yang ada terkait dengan lelang tersebut terkadang tidak mampu dalam menampung kasus-kasus yang terjadi di masyarakat. Peralihan hak dengan pelelangan hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang baik dalam lelang eksekusi dan lelang sukarela (Boedi Harsono: 2008, 516).

Pasal 2, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, yaitu :

1. Lelang Melalui Internet dapat digunakan untuk :
  - a. lelang eksekusi;
  - b. lelang noneksekusi wajib; dan
  - c. lelang noneksekusi sukarela.
2. Pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan terhadap barang yang berada di dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II, sesuai dengan kewenangan masing-masing;
3. Permohonan Lelang Melalui Internet hanya diajukan oleh Penjual yang berdomisili di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia; dan
4. Setiap orang, badan hukum, atau badan usaha dapat menjadi Peserta Lelang Melalui Internet kecuali ditentukan lain oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 13, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, yaitu :

1. Pelaksanaan Lelang Melalui Internet dimulai dengan penayangan Kepala Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang; dan
2. Tata cara penayangan Kepala Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang mengikuti ketentuan sebagai berikut :
  - a. untuk Lelang Melalui Internet dengan penawaran tertutup (*closed bidding*), dilakukan sesuai dengan jadwal pembukaan daftar penawaran lelang sebagaimana dicantumkan dalam pengumuman lelang; dan
  - b. untuk Lelang Melalui Internet dengan penawaran terbuka (*open bidding*), dilakukan sesuai dengan jadwal pelaksanaan lelang sebagaimana dicantumkan dalam pengumuman lelang.

Salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan bagi masyarakat adalah adanya pembangunan nasional berupa pembangunan ekonomi. Adapun upaya yang dilakukan masyarakat adalah melakukan usaha dengan dukungan dana dan tersedianya dana dari bank dalam bentuk kredit. Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pemberian kredit merupakan suatu perjanjian utang-piutang antara bank dengan debitur, yang ditekankan kepada kesepakatan para pihak yang berdasarkan asas kebebasan berkontrak namun dalam prakteknya pemberian kredit sering mengalami resiko kemacetan kredit.

Adanya resiko kemacetan kredit maka untuk mengatasinya perlu adanya perjanjian pinjam meminjam antara kreditur dengan debitur yang diikat dengan jaminan. Tujuan dari pengikatan jaminan adalah untuk memberikan kepastian dan

keamanan atas pelaksanaan kredit tersebut jika terjadi wanprestasi yang diakibatkan oleh debitur. Jika debitur melakukan wanprestasi atau cidera janji maka kreditur dapat mengambil pelunasannya melalui pelelangan umum yang berdasarkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang tercantum dalam sertifikat hak tanggungan.

Lelang memiliki peran yang cukup besar dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat, dengan dasarnya yang adil, transparan atau terbuka, mempunyai kepastian hukum, akuntabilitas dan efisien, dimana merupakan salah satu alternatif jual beli dengan harga optimal karena adanya kompetisi diantara para peminat atau calon pembeli.

Harga yang terbentuk dalam proses lelang merupakan interaksi langsung antara penawaran dari penjual dan permintaan dari pembeli yang dilakukan dengan penawaran khas lelang, sehingga menjadi harga yang optimal bagi kedua belah pihak. Tidaklah mengherankan jika sampai saat ini lelang masih digunakan sebagai salah satu parameter bagi pencapaian rasa keadilan dan sebagai bagian dari tindakan administrasi pengelolaan kekayaan negara yang akuntabel, serta dapat dijadikan sarana bagi masyarakat untuk menjual harta bendanya dengan harga yang optimal. Pelaksanaan lelang dilakukan di muka umum, untuk menjamin terlaksananya lelang secara transparan dan dapat menghindari kolusi antara penjual dengan sekelompok pembeli sehingga proses lelang dapat dikategorikan telah memenuhi asas pemerintahan yang baik (Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan: 2008, 24).

Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu : “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan asset tersebut”, artinya adalah apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Remy Sjahdeini: 1999, 46).

Lelang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu, dan harus didahului dengan pengumuman lelang, serta harus dihadiri oleh Peserta Lelang, Pemohon Lelang, Pemandu Lelang dan Pejabat Lelang. Lelang di Indonesia harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang dari Kantor Lelang Negara kecuali ditentukan lain dengan peraturan pemerintah (Risalah Lelang Nomor 088/12/2018).

Dengan demikian atas pengertian lelang diatas, maka terdapat unsur-unsur yang melekat pada pengertian lelang, yaitu :

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

Wawancara penulis dengan Bapak Andre Wibowo selaku Kuasa Hukum Area Riau II Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru, menjelaskan bahwa dalam pelaksanaan lelang ini dilakukan atas permintaan Saudara Sudirman, Jabatan *Foreclosure Asset* Riau dan Muhazri Anwar, Jabatan

*Area Specialist Aset Manager* pada KSP Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru berdasarkan Surat Permohonan Lelang Nomor : 044/KSP-SMS/COLL-Riau 3/0218, tanggal 06 Februari 2018 yang dalam hal ini berdasarkan Akta Pembiayaan Murabah Nomor : 003/Qardh/20006/DRI/VI/2012, tanggal 29 Juni 2012 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 72/2015, tanggal 06 April 2015 (Andre Wibowo, Wawancara, 29 Maret 2019).

Keberhasilan lelang dalam membantu menyelesaikan masalah yang terjadi di suatu perusahaan tidak hanya menjadi tanggung jawab unit lelang saja, akan tetapi ada berbagai pihak terkait seperti kreditur, debitur bahkan masyarakat ikut menentukan keberhasilan lelang (Sutardjo: 1995, 2). Oleh karena itu suatu perusahaan jasa harus mampu menawarkan berbagai produk maupun layanan untuk meningkatkan kepuasan dan memenuhi kebutuhan yang semakin beragam oleh masyarakat sebagai pemakai jasa.

Suatu perusahaan jasa harus mampu menerapkan kualitas pelayanan dimana pada saat ini penerapan kualitas pelayanan sudah menjadi kebutuhan utama dalam menghadapi persaingan. Proses perbaikan kualitas memerlukan komitmen secara seimbang yang melibatkan aspek teknologi dan manusia. Dengan banyaknya fasilitas jasa dan pelayanan serta bertambahnya persaingan yang sangat tajam dan berkembangnya tuntutan dari masyarakat maka bisnis sekarang mengarah kepada apa yang menjadi kebutuhan masyarakat (Philip Kotler: 1994, 59).

Prosedur lelang, yaitu :

1. Pihak yang ingin melelang asetnya (pemohon lelang atau penjual) mengajukan permohonan kepada Kepala KPKNL beserta dokumen pendukung. (atau dalam hal lelang sukarela, menghubungi Balai Lelang.)

- a. Penjual/pemilik barang bertanggung jawab terhadap keabsahan barang serta dokumen lelang (Pasal 7 PMK no 40/2006)
- b. Penjual/pemilik barang wajib menyerahkan asli dokumen kepada Pejabat Lelang paling lambat 1 hari sebelum lelang (Pasal 9 PMK no 40/2006).
2. KPKNL akan meneliti berkas yang diberikan oleh pemohon lelang, setelah lengkap akan ditentukan jadwal pelaksanaan lelang, termasuk didalamnya hari, tanggal, dan tempat.
3. Penjual akan mengumumkan pelaksanaan lelang. Pada prinsipnya, pengumuman dilakukan melalui media surat kabar yang terbit di tempat yang barang yang akan dilelang. (Pasal 29 PMK no 40/2006)
4. Orang-orang/badan usaha/pihak-pihak/ yang berminat mengikuti lelang akan menyetorkan uang jaminan. Uang jaminan masuk ke rekening KPKNL. (atau Balai Lelang dalam hal lelang diselenggarakan oleh Balai Lelang)
5. Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang menggunakan cara penawaran, baik secara langsung maupun tidak langsung. Penawaran secara langsung dilakukan dengan cara lisan, tertulis, tertulis dilanjutkan dengan lisan dalam hal belum penawar tertinggi belum mencapai harga limit. Penawaran tidak langsung dilakukan dengan teknologi SMS (*Short Message Services*), internet, faksimili, dan lainnya. (Pasal 54 PMK no 93/2010) Dalam pelaksanaan lelang ini akan ditunjuk pemenang lelang yang menawar dengan harga tertinggi atau diatas harga limit yang kemudian menjadi pembeli lelang.
6. Pemenang lelang akan membayar harga pembelian, meliputi :
  - a. Pokok lelang
  - b. Bea Lelang
  - c. Pajak, apabila yang dilelang adalah tanah dan bangunan maka ada pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi pembeli dan Pajak Penghasilan (PPh) bagi penjual.
7. Uang yang masuk kedalam KPKNL akan dibagi kepada :
  - a. KPKNL menyetor Bea Lelang dan pajak kepada kas negara
  - b. Hasil bersih lelang (pokok lelang dikurangi PPh dalam hal lelang tanah) diberikan kepada penjual.
8. KPKNL menyerahkan kwitansi pembayaran harga lelang barang, dokumen dan petikan Risalah Lelang kepada pemenang lelang (Risalah Lelang).

Wawancara penulis dengan Bapak Susilo Prajoko selaku Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Dumai (KPKNL), menjelaskan bahwa peraturan dalam melaksanakan lelang harus sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman

Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet (Susilo Prajoko, Wawancara, 25 Maret 2019).

Suatu lembaga pemerintah yang bergerak di bidang jasa harus mampu menerapkan kualitas pelayanan, dimana pada saat ini penerapan kualitas pelayanan telah menjadi kebutuhan pokok dalam menghadapi persaingan. Dalam hal ini adalah lembaga lelang negara merupakan sebagai penyedia jasa, dalam aplikasinya di masyarakat memiliki 2 fungsi yaitu :

1. Fungsi privat dimana tercermin pada saat digunakan oleh masyarakat yang secara sukarela memilih menjual barang miliknya melalui lelang untuk mendapatkan harga yang optimal; dan
2. Fungsi publik dimana tercermin pada saat digunakan oleh aparatur negara untuk menjalankan tugas umum pemerintahan di bidang penegakan hukum dan pengelolaan barang milik negara atau daerah dan atau kekayaan negara yang dipisahkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan lain, sekaligus untuk mengumpulkan penerimaan negara (Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan: 2008, 25).

Pasal 3, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, yaitu :

1. Penawaran Lelang Melalui Internet terdiri dari :
  - a. penawaran tertutup (*closed bidding*); dan
  - b. penawaran terbuka (*open bidding*).
2. Penawaran tertutup (*closed bidding*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan penawaran yang disampaikan oleh Peserta Lelang yang hanya dapat diketahui oleh Peserta Lelang lainnya setelah daftar penawaran lelang dibuka oleh Pejabat Lelang; dan
3. Penawaran terbuka (*open bidding*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan penawaran yang disampaikan oleh Peserta Lelang yang dapat diketahui oleh Peserta Lelang lainnya yang telah menyampaikan penawaran.

Pasal 4, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, yaitu :

1. Penyelenggara Lelang Melalui Internet meliputi :
  - a. KPKNL untuk lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib dan lelang noneksekusi sukarela; dan
  - b. Balai Lelang, untuk lelang noneksekusi sukarela.
2. Balai Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, wajib memberitahukan secara tertulis kepada Direktur Jenderal c.q. Direktur dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah setempat dengan ketentuan sebagai berikut :
  - a. Balai Lelang yang telah menyediakan aplikasi Lelang Melalui Internet wajib memberitahukan paling lambat 1 (satu) bulan setelah berlakunya Peraturan Menteri ini; dan
  - b. Balai Lelang yang akan menyediakan aplikasi Lelang Melalui Internet untuk penyelenggaraan Lelang Melalui Internet wajib memberitahukan paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum digunakan.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan satu-satunya pelaksana kegiatan dan lembaga jasa lelang milik negara, KPKNL adalah instansi vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah, sedangkan Kantor Wilayah sendiri bertanggung jawab langsung kepada Direktur Jendral Kekayaan Negara yang bernaung dibawah Kementerian Keuangan yang ketentuannya diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara.

Dumai merupakan salah satu kota besar dalam perekonomian Indonesia, dimana Dumai adalah salah satu tempat penghasil minyak yang dijalankan oleh Chevron karena faktor itulah KPKNL dibutuhkan di Kota Dumai untuk

penghitungan kekayaan negara setempat dan lelang sebagai bagian fungsi dari KPKNL. KPKNL Dumai berada dibawah dan bertanggung jawab kepada kepala Kantor Wilayah III DJKN Pekanbaru.

Wawancara penulis dengan Bapak Andre Wibowo selaku Kuasa Hukum Area Riau II Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru, menjelaskan bahwa dalam pelaksanaan lelang ini, adanya sebitang Tanah dan Bangunan diatasnya dengan luas tanah 700 M2 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 811 tanggal 14 Juli 2014 yang tercatat atas nama Rijon Situmorang terletak di Jalan Kapingan, Kelurahan Sebangar, Kecamatan Mandau, Kabupaten Bengkalis Provinsi Riau (Andre Wibowo, Wawancara, 29 Maret 2019).

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 jenis-jenis lelang dibagi menjadi 3 yaitu :

1. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan yang dipersamakan dengan itu dalam rangka membantu penegakan hukum;
2. Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara atau daerah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara atau barang milik Badan Usaha Milik Negara atau Daerah (BUMN atau BUMD) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang; dan
3. Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan usaha swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya termasuk BUMN dan BUMD berbentuk persero.

Lelang dilakukan oleh pejabat umum (pemerintah) yang menjual untuk dan atas nama Negara. Oleh karena itu harus ada kepastian untuk melindungi rakyat.

Asas kepastian mencakup kepastian berkaitan dengan apakah lelang jadi

terlaksana atau tidak, berkaitan dengan tempat pelaksanaan lelang dan berkaitan dengan uang jaminan yang sudah dibayarkan calon pembeli apabila lelang tidak jadi atau dibatalkan pelaksanaannya. Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum (Pasal 24, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

Pelaksanaan lelang dengan kehadiran peserta lelang, peserta lelang atau kuasanya yang sah “hadir” pada waktu pelaksanaan lelang. Dalam hal pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta lelang, peserta lelang atau kuasanya yang sah “tidak perlu hadir” pada waktu pelaksanaan lelang. Pelunasan kewajiban pembayar lelang oleh pembeli dilakukan secara tunai paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Pembayar dengan cek atau giro hanya dapat diterima dan dianggap sah sebagai pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli, jika cek atau giro tersebut dikeluarkan oleh bank anggota kliring, dananya mencukupi dan dapat diuangkan (Risalah Lelang Nomor 088/12/2018).

Manfaat Lelang Bagi Penjual, yaitu :

1. Mengurangi rasa kecurigaan atau tuduhan kolusi dari masyarakat (dalam lelang inventaris pemerintah, BUMN dan BUMD) atau dari pemilik barang (dalam lelang eksekusi) karena penjualannya secara terbuka untuk umum sehingga masyarakat umum dapat mengontrol pelaksanaannya;
2. Menghindari kemungkinan adanya sengketa hukum;
3. Penjualan lelang sangat efisien karena didahului dengan pengumuman sehingga peserta lelang dapat berkumpul pada saat hari lelang;
4. Penjual akan mendapatkan pembayaran yang cepat karena pembayaran dalam lelang dilakukan secara tunai; dan
5. Penjual akan mendapatkan harga jual yang optimal karena sifat penjualan lelang yang terbuka (transparan) dengan penawaran harga yang kompetitif.

Manfaat Lelang Bagi Pembeli, yaitu :

1. Penjualan lelang didukung oleh dokumen yang sah karena sistem lelang mengharuskan Pejabat Lelang meneliti lebih dulu tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (legalitas subjek dan objek lelang); dan
2. Dalam hal barang yang dibeli adalah barang yang tidak bergerak berupa tanah, pembeli tidak perlu lagi mengeluarkan biaya tambahan untuk membuat Akta Jual Beli ke PPAT tetapi dengan Risalah Lelang pembeli dapat langsung ke Kantor Pertanahan setempat untuk balik nama. Hal tersebut karena Risalah Lelang merupakan akta otentik dan statusnya sama dengan akta notaris.

Dalam melaksanakan tugas tersebut, KPKNL menjalankan fungsinya yaitu :

1. Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan Negara;
2. Retribusi, verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan Negara;
3. Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin;
4. Penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu dan/atau jumlah hutang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung hutang dan/atau penjamin hutang serta penyiapan data usul penghapusan piutang Negara;
5. Pelaksanaan pelayanan penilaian;
6. Pelaksanaan pelayanan lelang;
7. Penyajian informasi di bidang kekayaan Negara, penilaian, piutang Negara dan lelang;
8. Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang Negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan;
9. Pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain;
10. Pelaksanaan bimbingan kepada Pejabat Lelang;
11. Inventarisasi, pengamanan dan pendayagunaan barang jaminan;
12. Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang Negara dan lelang;
13. Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang Negara dan hasil lelang;
14. Pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Wawancara penulis dengan Bapak Andre Wibowo selaku Kuasa Hukum Area Riau II Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru, menjelaskan bahwa pihak Kreditor telah memberikan Peringatan kepada Debitur untuk menyelesaikan kewajibannya, namun Debitur tetap tidak menyelesaikan kewajibannya, maka Kreditor mengajukan Permohonan Lelang terhadap sebidang Tanah dan Bangunan dengan luas tanah 700 M2 yang berdasarkan Akta Pembiayaan Murabah Nomor : 003/Qardh/20006/DRI/VI/2012, tanggal 29 Juni 2012 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 72/2015, tanggal 06 April 2015. Serta, Kreditor telah memberitahukan kepada Debitur oleh penjual dengan Surat Nomor : 107/KSP-SMS/FA-RIAU/0218 tanggal 15 Maret 2018 (Andre Wibowo, Wawancara, 29 Maret 2019).

Lelang diatur dalam Vendu Reglement Stbl. 1908/189, Vendu Instructie Stbl. 1908/190. Peraturan lelang tersebut sebagai warisan kolonial sampai sekarang masih berlaku. Perubahan-perubahan telah terjadi dalam lelang, baik asas-asas yang terkandung dalam peraturan, lembaga lelang sendiri dan perubahan proses lelang. Semua masyarakat yang sedang membangun dicirikan oleh perubahan, peranan hukum dalam pembangunan adalah untuk menjamin bahwa perubahan itu terjadi dengan cara yang teratur (Mochtar Kusumaatmadja: 2002, 1).

Wawancara penulis dengan Bapak Andre Wibowo selaku Kuasa Hukum Area Riau II Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru, menjelaskan bahwa pelaksanaan Lelang ini telah diumumkan oleh Penjual melalui Selebaran tanggal 22 Februari 2018 sebagai pengumuman Lelang Pertama dan

melalui Surat Kabar Harian Haluan Riau yang terbit pada hari Jumat, tanggal 9 Maret 2018 sebagai pengumuman Lelang Kedua (Andre Wibowo, Wawancara, 29 Maret 2019).

Pembeli lelang tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan (pembeli wanprestasi) maka pada hari kerja berikutnya pengesahannya sebagai pembeli dibatalkan secara tertulis oleh Pejabat Lelang, tanpa mengindahkan ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan dapat dituntut ganti rugi oleh penjual. Pembeli tidak diperkenankan mengambil atau menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang. Apabila pembeli melanggar ketentuan ini maka dianggap telah melakukan tindak kejahatan yang dapat dituntut oleh penegak hukum (Risalah Lelang Nomor 088/12/2018).

Lelang dikenal sebagai suatu perjanjian yang termasuk jual-beli dalam *Civil Law* maupun *Comman Law*. Lembaga lelang yang diatur melalui sistem hukum dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Setidaknya terdapat tiga tujuan diaturnya lelang dalam hukum, yaitu :

1. Untuk memenuhi kebutuhan penjualan lelang, yang diatur dalam banyak peraturan perundang-undangan;
2. Untuk memenuhi atau melaksanakan putusan peradilan atau lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan undang-undang dalam rangka penegakan keadilan (*law enforcement*); dan
3. Untuk memenuhi kebutuhan dunia usaha pada umumnya, produsen atau pemilik barang pribadi dimungkinkan melakukan penjualan lelang (Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara: 18 Februari 2005, 4).

Wawancara penulis dengan Bapak Andre Wibowo selaku Kuasa Hukum Area Riau II Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru,

menjelaskan bahwa pada tanggal 23 Maret 2018 berdasarkan Surat Penunjukan Pemenang Lelang telah ditetapkan Pemenang Lelang, yaitu :

Nama : Franciscus Nainggolan  
Pekerjaan : Wiraswasta  
No. KTP : 1403090109790012  
Alamat : Jl. Cinta Damai, RT 003, RW 007, Kel. Sebangar, Kec. Bathin Solapan, Duri, Kab. Bengkalis (Andre Wibowo, Wawancara, 29 Maret 2019).

Barang yang telah terjual pada lelang ini menjadi hak dan tanggungan pembeli dan harus dengan segera mengurus barang tersebut. Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dipungut berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak penghasilan penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang dipungut berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pembayaran pajak penghasilan penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan. Biaya balik nama barang, tunggakan pajak berikutnya denda-dendanya serta biaya lainnya sesuai ketentuan, menjadi tanggung jawab sepenuhnya pembeli (Risalah Lelang Nomor 088/12/2018).

Pejabat Lelang (*Vendumeester*) adalah jabatan fungsional selaku pejabat umum yang melayani masyarakat untuk melaksanakan lelang. Dalam setiap pelelangan. Pejabat Lelang berfungsi sebagai :

1. Peneliti dokumen persyaratan lelang dalam pelaksanaan lelang Pejabat Lelang meneliti kebenaran formal dokumen lelang;
2. Pemberi informasi lelang untuk mengoptimalkan pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang memberikan informasi kepada pengguna jasa lelang;
3. Pemimpin lelang untuk menjamin ketertiban, keamanan dan kelancaran serta mewujudkan pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pejabat Lelang dalam memimpin lelang harus komunikatif, tegas dan berwibawa;
4. Hakim atau Juri Pejabat Lelang sebagai pengadil harus bertindak adil dan bijaksana untuk menyelesaikan persengketaan yang mungkin timbul dalam pelaksanaan lelang;
5. Pejabat Umum, Pejabat Lelang sebagai pejabat yang membuat akta otentik berdasarkan Undang-undang di wilayah kerjanya; dan
6. Bendaharawan dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang menerima, menyetorkan dan mempertanggungjawabkan uang hasil lelang.

Pasal 7, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, yaitu :

1. Pengumuman lelang untuk Lelang Melalui Internet harus dilakukan oleh Penjual sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait pengumuman lelang;
2. Pengumuman lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan informasi tentang jangka waktu pengajuan penawaran lelang; dan
3. Penjual dapat menambah pengumuman lelang melalui media internet dan/atau media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluas-luasnya.

Pasal 8, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, yaitu :

1. Penyelenggara Lelang Melalui Internet harus menayangkan data terkait lelang pada aplikasi setelah pengumuman lelang terbit;
2. Penayangan data terkait lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mengikuti ketentuan sebagai berikut :
  - a. untuk lelang dengan 1 (satu) kali pengumuman lelang, penayangan data dilakukan paling lambat 3 (tiga) hari setelah pengumuman lelang terbit;

- b. untuk lelang dengan 2 (dua) kali pengumuman lelang, penayangan data dilakukan paling lambat 5 (lima) hari setelah pengumuman lelang terbit; dan
  - c. untuk lelang ulang, penayangan data dilakukan paling lambat 3 (tiga) hari setelah pengumuman lelang ulang terbit.
3. Data terkait lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain memuat :
- a. nama penjual;
  - b. lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah dan ada/tidaknya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
  - c. spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
  - d. gambar/foto terbaru barang yang akan dilelang;
  - e. nilai limit;
  - f. jaminan penawaran lelang; dan
  - g. jangka waktu pengajuan penawaran lelang.
4. Kebenaran data terkait lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan tanggung jawab penjual.

Wawancara penulis dengan Bapak Andre Wibowo selaku Kuasa Hukum Area Riau II Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru, menjelaskan bahwa setelah adanya pemenang lelang, kami hanya membantu pihak pemenang lelang untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) kepada nama pemenang lelang berdasarkan Grosse Akta Risalah Lelang Nomor : 088/12/2018 tanggal 23 Maret 2018. Setelah proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) selesai maka pihak pemenang lelang yang bertanggung jawab seluruhnya atas sebidang Tanah dan Bangunan dengan luas tanah 700 M2. (Andre Wibowo, Wawancara, 29 Maret 2019).

Penjualan lelang dikuasai oleh ketentuanketentuan KUHPerdara Buku III tentang perikatan dalam hal ini mengenai jual beli dalam lelang dan juga dasar dari penjualan lelang mengacu pada ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang berbunyi: “jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak satu

mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beli tersebut yakni adanya subjek hukum yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga, adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Lelang adalah jual beli dalam bentuk khusus (Bachtiar Sibarani: 2006, 4). Dengan demikian didalam lelang berlaku syarat-syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang terdiri dari sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Pasal 17, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, yaitu :

“Pengesahan pembeli pada Lelang Melalui Internet dengan penawaran tertutup (*closed bidding*) dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Penjual, 1 (satu) orang saksi dari Penyelenggara Lelang Melalui Internet, dan 1 (satu) orang saksi dari Penjual harus hadir di tempat pelaksanaan lelang pada saat pembukaan daftar penawaran lelang dan pengesahan Pembeli;
- b. Pejabat Lelang membuka daftar penawaran lelang bersama dengan Penjual, 1 (satu) orang saksi dari Penyelenggara Lelang Melalui Internet, dan 1 (satu) orang saksi dari Penjual;
- c. Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit dalam daftar penawaran lelang sebagai Pembeli; dan
- d. dalam hal terdapat penawar tertinggi yang sama, Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang penawarannya diterima lebih dahulu sebagai Pembeli.

Wawancara penulis dengan Bapak Andre Wibowo selaku Kuasa Hukum Area Riau II Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru,

menjelaskan bahwa setelah adanya pemenang lelang berdasarkan Grosse Akte Risalah Lelang Nomor : 088/12/2018 tanggal 23 Maret 2018, atas nama Bapak Franciscus Nainggolan. Pada saat pemenang lelang ingin menguasai objek lelang, ternyata pada saat itu debitur lama atau nasabah Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru berdasarkan Akta Pembiayaan Murabahah Nomor : 003/Qardh/20006/DRI/VI/2012, tanggal 29 Juni 2012 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 72/2015, tanggal 06 April 2015 yang macet kredit atas nama Rijon Situmorang terletak di Jalan Kapingan, Kelurahan Sebangar, Kecamatan Mandau, Kabupaten Bengkalis Provinsi Riau (Andre Wibowo, Wawancara, 29 Maret 2019).

Selanjutnya dalam penjualan lelang terdapat beberapa tahap pelaksanaan baik dari persiapan acara lelang, dan bahkan sampai pada penyerahan barang hasil lelang masih memberikan bargaining position yang lebih kuat terhadap pihak yang mengadakan lelang dan sebagai pihak pembeli lelang tidak mempunyai kesempatan dalam hal ini, lebih khusus dalam membuat klausul risalah lelang sehingga hal ini memungkinkan kurang memberikan tempat pada hak-hak pembeli lelang sebagaimana diketahui bahwa seluruh klausul risalah lelang berasal dari Kantor Lelang. Klausul risalah lelang sama artinya dengan Berita Acara Lelang. Berita acara lelang merupakan landasan otentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang (M. Yahya Harahap: 1994, 187).

Pasal 10, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, yaitu :

1. Penyelenggara Lelang Melalui Internet harus menayangkan persyaratan dan ketentuan pelaksanaan Lelang Melalui Internet bagi Peserta Lelang pada aplikasi Lelang Melalui Internet;
2. Peserta Lelang yang akan melakukan penawaran harus menyetujui dan menyatakan tunduk serta mengikatkan diri terhadap persyaratan dan ketentuan bagi Peserta Lelang yang ditayangkan oleh Penyelenggara Lelang Melalui Internet; dan
3. Persyaratan dan ketentuan pelaksanaan Lelang Melalui Internet yang ditayangkan oleh KPKNL tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Wawancara penulis dengan Bapak Andre Wibowo selaku Kuasa Hukum Area Riau II Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru, menjelaskan bahwa upaya kami hanya membatu pihak pemenang lelang untuk mengajukan eksekusi melalui Pengadilan Negeri Bengkalis. Kalau permasalahan biaya mengajukan eksekusi melalui Pengadilan ditanggung oleh pihak pemenang lelang. Kalau secara khusus kami tidak memiliki kewenangan lagi. Karena sudah ada pemenang lelang dan Sertifikat Hak Milik (SHM) sudah beralih kepada pemenang lelang. Maka secara keseluruhan adalah tanggung jawab pemenang lelang. (Andre Wibowo, Wawancara, 29 Maret 2019).

Peraturan lelang yang ada selama ini kurang mendukung perkembangan lelang sebagai lembaga jual beli dan kurang memberi perlindungan kepentingan hak-hak pembeli lelang atas barang yang dibelinya, karena hukum lelang yang ada kurang rasional, khususnya peraturan lelang kurang memiliki suatu kualitas “normatif” yang umum, berlaku bagi semua perkara-perkara serupa, sanksi yang tidak jelas dan kurang sistematis. Peraturan-peraturan di bidang lelang sebagai

suatu sistem pemikiran normatif yang logis, rasional belum dapat memecahkan suatu problem praktis yang bersifat hukum pada prinsipnya dapat dipecahkan menurut hukum, seperti terbukti dengan tidak jelasnya kepastian hak pembeli lelang (Ismu Harkamil: 2003, 173).

Wawancara penulis dengan Bapak Susilo Prajoko selaku Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Dumai (KPKNL), menjelaskan bahwa untuk perlindungan hukum bisa dilakukan upaya hukum ke pihak Kepolisian atau Pengadilan (Susilo Prajoko, Wawancara, 25 Maret 2019).

Prosedur lelang merupakan rangkaian perbuatan-perbuatan yang dilakukan sebelum lelang dilaksanakan, pada saat lelang dilaksanakan dan setelah lelang dilaksanakan. Adapun tahap persiapan lelang menurut Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, surat permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh penjual atau pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk diminta jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Dalam hal lelang dimaksud berupa Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara, permohonan lelang diajukan dalam bentuk Nota Dinas oleh Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL kepada Kepala KPKNL. Penjual atau pemilik barang lelang tersebut dapat menggunakan Balai Lelang untuk memberikan jasa pralelang dan/atau jasa pascalelang (Rachmadi Usman: 2016, 121).

Keberadaan KPKNL dalam melakukan pengurusan piutang senantiasa berupaya memberikan pelayanan dan pengurusan piutang negara secara optimal. Dengan telah dikeluarkannya putusan Mahkamah Konstitusi (MK) Nomor 77/PUU-IX/2011 tanggal 25 September 2012 yang menegaskan bahwa Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) sudah tidak diperkenankan lagi mengurus piutang pada Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D). maka pengurusan piutang negara saat ini difokuskan kepada piutang pada instansi pemerintah maka peran Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sangat dibutuhkan dalam rangka mengelola piutang pada instansi pemerintah daerah.

Wawancara penulis dengan Bapak Susilo Prajoko selaku Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Dumai (KPKNL), menjelaskan bahwa sudah menjadi standarisasi dari dalam risalah lelang di seluruh Indonesia. Karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang hanya menyelenggarakan atau melaksanakan lelang sebagaimana yang diajukan oleh pemohon lelang (Susilo Prajoko, Wawancara, 25 Maret 2019).

Bilamana penjual atau pemilik barang telah memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II harus menetapkan dan memberitahukan kepada penjual atau pemilik barang tentang jadwal lelang secara tertulis, yang berisi :

1. Penetapan waktu dan tempat lelang;
2. Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang dan menyampaikan bukti pengumuman kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II; dan
3. Hal-hal lain yang perlu disampaikan kepada penjual atau pemilik barang, misalnya mengenai Nilai limit, penguasaan secara fisik

terhadap barang bergerak yang dilelang dan lain sebagainya (Rachmadi Usman: 2016, 122).

Ketentuan waktu pelaksanaan lelang diatur sebagai berikut :

1. Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II yang dilaksanakan pada jam dan hari kerja KPKNL, kecuali untuk lelang noneksekusi Sukarela dapat dilaksanakan di luar jam dan hari kerja dengan persetujuan tertulis Kepala Kantor Wilayah DJKN setempat;
2. Surat permohonan persetujuan pelaksanaan lelang di luar jam dan hari kerja diajukan oleh penjuak atau pemilik lelang; dan
3. Surat persetujuan pelaksanaan lelang di luar jam dan hari kerja dilampirkan pada Surat Permohonan Lelang (Rachmadi Usman: 2016, 122).

Jaminan perlindungan terhadap pemenang lelang atas eksekusi hak tanggungan berdasarkan Grosse Akta Risalah Lelang Nomor : 088/12/2018 tanggal 23 Maret 2018. Pemenang lelang secara hukum tidak mendapatkan perlindungan dari hasil keputusan grosse akta risalah lelang maupun dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Dumai (KPKNL) dengan bunyi kutipan, apabila terjadi permasalahan hukum dikemudian hari setelah dibacakan grosse akta risalah lelang ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Dumai (KPKNL) tidak bertanggung jawab. Sedangkan pihak Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru, hanya membantu secara moril melalui kuasa hukumnya untuk mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Bengkalis. Serta biaya-biaya yang timbul dalam penyelesaian permasalahan ini ditanggung sepenuhnya oleh pemenang lelang.

## **B. Penyelesaian Sengketa Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Grosse Akta**

Dalam pengertian Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II diatas dengan penekanan dan penegasan adanya unsur “yang berwenang”, berarti kedua pejabat lelang diberikan kewenangan tersendiri untuk melaksanakan tugas pekerjaannya dan oleh karena itu “wewenang merupakan bagian yang sangat penting dan bagian awal dari hukum administrasi karena pemerintahan (administrasi) baru dapat menjalankan fungsinya atas dasar wewenang yang diperolehnya, artinya keabsahan tindakan pemerintahan atas dasar wewenang yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan (*legalitiet beginselen*) (Sadjiyono: 2011, 56-61).

Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan lelang Non eksekusi Sukarela sesuai Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 menyatakan Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan lelang atas permohonan Balai Lelang dan penjual atau pemilik barang. Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang Kelas II terbatas pada lelang non eksekusi sukarela termasuk tetapi tidak terbatas pada lelang milik BUMN/D berbentuk persero, lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan Perundang-Undangan. Lelang barang milik perwakilan negara asing dan lelang barang milik swasta.

Seorang pejabat lelang dalam melaksanakan kewenangannya sudah pasti diminta pertanggung jawaban, oleh karena itu maka tanggung jawab *Vendumeester* disebut juga pejabat lelang. Tanggung jawab dan segala sesuatu

yang ditentukan dalam peraturan-peraturan dan instruksi-instruksi lelang untuk tiap-tiap *Vendumeester* Kl. I umumnya berlaku juga sepenuhnya terhadap para *Vendumeester* Kl. II yang diangkat dalam bentuk baru ini dan kemudian dijabarkan dalam beberapa *Vendu Reglement*.

Purnama Tioria Sianturi menyatakan bahwa mengkaji tanggung jawab kantor lelang, perlu dikaitkan dengan posisi Pejabat Lelang sebagai Pejabat Umum karena Pejabat Lelang membuat akta otentik berupa Risalah Lelang yang memenuhi unsur-unsur akta otentik sebagaimana diatur oleh Pasal 1868 dan 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Purnama Tioria Sianturi: 2013, 125).

Peserta lelang dapat mengajukan penawaran dalam lelang ini setelah menunjukkan identitas diri dan menyetorkan uang jaminan penawaran lelang atau menyerahkan garansi bank jaminan penawaran lelang sesuai pengumuman lelang dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Dalam hal penawaran jaminan penawaran lelang berupa uang, berlaku ketentuan sebagai berikut :
  - a. Uang jaminan dari peserta lelang yang disahkan sebagai pembeli akan diperhitungkan dengan pelunasan kewajiban pembayaran lelang;
  - b. Uang jaminan dari peserta lelang yang tidak disahkan sebagai pembeli akan dikembalikan seluruhnya tanpa potongan apapun, diluar mekanisme perbankan; dan
  - c. Uang jaminan lelang akan disetor ke Kas Negara sebagai penerima negara bukan pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan jika pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan.
2. Dalam hal jaminan penawaran lelang berupa garansi bank, berlaku ketentuan sebagai berikut :

- a. Garansi bank akan dikembalikan kepada pemenang lelang yang tidak disahkan sebagai pembeli;
- b. Garansi bank akan dikembalikan kepada pembeli setelah yang bersangkutan melunasi kewajiban pembayaran lelang; dan
- c. Hasil klaim garansi bank disetorkan ke Kas Negara sebagai penerima negara bukan pajak yang belaku pada Kementerian Keuangan jika pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan (Risalah Lelang Nomor 088/12/2018).

Berdasarkan surat penunjukan risalah lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Dumai yaitu :

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Susilo Prajoko  
NIP : 197409291996021001  
Jabatan : Pejabat Lelang KPKNL Dumai

Dengan ini menyatakan bahwa :

Nama : Franciscus Nainggolan  
Pekerjaan : Wiraswasta  
No. KTP : 1403090109790012  
Alamat : Jl. Cinta Damai, RT 003, RW 007, Kel. Sebangar, Kec.  
Bathin Solapan, Duri, Kab. Bengkalis

Menerangkan bahwa pada pelaksanaan penunjukan di muka umum (lelang) yang diadakan pada hari Jumat tanggal 23 Maret 2018, pukul 10.30 WIB dengan Pemohon lelang KSP Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru bertempat di KPKNL Dumai telah mengikuti lelang Eksekusi Hak Tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas tanah 700 M2 sesuai dengan SHM No. 811 tanggal 14 Juli 2014 tercatat atas nama Rijon Situmorang terletak di

Jalan Kapingan Kelurahan Sebangar Kecamatan Mandau Kabupaten Bengkalis Provinsi Riau. Sesuai dengan Risalah Lelang Nomor Lelang 088/12/2018 tanggal 23 Maret 2018 ditunjuk sebagai pemenang lelang yang sah dengan harga lelang sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) (Surat Penunjukan Risalah Lelang, Dumai, 23 Maret 2018)

Hukum hanya memungkinkan pihak-pihak yang dirugikan haknya dengan adanya perbuatan jual beli lelang yang dilaksanakan melalui Kantor Lelang dapat mempertahankan hak atau kepentingan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan dengan harapan pengadilan akan memberikan hukum atas sengketa yang dihadapinya. Hakim dipersidangan mengkonstatir peristiwa kongkrit, yang sekaligus berarti merumuskan peristiwa konkrit, mengkualifikasi peristiwa konkrit dan mengkonstitusi atau memberi hukum atau hukumannya (Sudikno Mertokusumo: 1996, 74). Untuk itu beberapa putusan hakim yang perlu diperhatikan guna untuk mencari bentuk perlindungan hukum atas hak pembeli lelang.

Pihak kreditur telah memberikan surat peringatan kepada debitur untuk menyelesaikan kewajibannya, namun debitur tetap tidak menyelesaikan kewajibannya maka dilanjutkan dengan lelang terhadap objek jaminan tersebut. Pelelangan ini telah diberitahukan kepada pihak debitur oleh penjual dengan surat Nomor : 107/KSP-SMS/FA-RIAU/2018 tanggal 15 Maret 2018 (Risalah Lelang Nomor 088/12/2018).

Peranan lembaga lelang dalam sistem perundang-undangan kita tampak masih dianggap relevan. Hal ini terbukti dengan difungsikannya lelang untuk

mendukung upaya law enforcement dalam hukum perdata, hukum pidana, hukum pajak, hukum administrasi negara dan hukum pengelolaan kekayaan negara (Rachmadi Usman: 2016, 7).

Wawancara penulis dengan Bapak Andre Wibowo selaku Kuasa Hukum Area Riau II Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru, menjelaskan bahwa sebelum kita mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri Bengkalis. Kami dari pihak Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru mencoba mendatangi rumah debitur lama untuk melakukan mediasi. Tetapi usaha tersebut tidak menemui titik terang. Beberapa waktu kemudian kami juga mencoba menghubungi debitur lama untuk mengembalikan uang yang telah dikeluarkan oleh pemenang lelang dengan syarat tanah dan bangunan tersebut dikuasai kembali oleh debitur lama. Tetapi kami juga tidak menemui titik temu terhadap penyelesaian ini secara mediasi (Andre Wibowo, Wawancara, 29 Maret 2019).

Apabila tanah dan bangunan yang akan di lelang ini berada dalam keadaan berpenghuni maka pengosongan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli. Apabila pengosongan bangunan tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka pembeli berdasarkan peraturan perundang-undangan dapat memintan penetapan Ketua Pengadilan setempat untuk pengosongannya. Jika pembeli tidak mendapatkan izin dari instansi pemberi izin untuk membeli barang yang dilelang sehingga jual beli ini menjadi batal maka ia dengan ini oleh penjual diberi kuasa penuh yang tidak dapat ditarik kembali dengan hak untuk memindahkan kuasa itu untuk mengalihkan barang itu kepada pihak lain atas

nama penjual dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa dan jika ada menerima uang ganti kerugian yang menjadi hak sepenuhnya dari pembeli. Adapun uang pembelian yang sudah diberikan kepada penjual tersebut atas tidak dapat ditarik kembali oleh pembeli (Risalah Lelang Nomor 088/12/2018).

Pasal 28, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, yaitu :

1. Minuta Risalah Lelang untuk Lelang Melalui Internet ditandatangani oleh Pejabat Lelang pada setiap lembar di sebelah kanan atas kecuali lembar yang terakhir;
2. Penandatanganan Minuta Risalah Lelang untuk Lelang Melalui Internet dengan penawaran tertutup (*closed bidding*) dilakukan oleh :
  - a. Pejabat Lelang, Penjual, 1 (satu) orang saksi dari Penyelenggara Lelang Melalui Internet, dan 1 (satu) orang saksi dari Penjual pada lembar terakhir, jika objek yang dilelang berupa barang bergerak; dan
  - b. Pejabat Lelang, Penjual, 1 (satu) orang saksi dari Penyelenggara Lelang Melalui Internet, 1 (satu) orang saksi dari Penjual, dan Pembeli atau kuasa Pembeli dari suatu badan hukum atau badan usaha pada lembar terakhir, jika objek yang dilelang berupa barang tidak bergerak.
3. Penandatanganan Minuta Risalah Lelang untuk Lelang Melalui Internet dengan penawaran terbuka (*open bidding*) dilakukan oleh :
  - a. Pejabat Lelang dan Penjual pada lembar terakhir, jika objek yang dilelang berupa barang bergerak; dan
  - b. Pejabat Lelang, Penjual, dan Pembeli atau kuasa Pembeli dari suatu badan hukum atau badan usaha pada lembar terakhir, jika objek yang dilelang berupa barang tidak bergerak.
4. Jika Pembeli atau kuasa Pembeli dari suatu badan hukum atau badan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan ayat (3) huruf b tidak menandatangani Minuta Risalah Lelang sampai dengan batas terakhir pelunasan harga lelang, Pejabat Lelang membuat catatan keadaan tersebut pada bagian bawah setelah Kaki Minuta Risalah Lelang dan menyatakan catatan tersebut sebagai tanda tangan Pembeli;
5. Dalam hal Penjual tidak mau menandatangani Minuta Risalah Lelang, Pejabat Lelang membuat catatan keadaan tersebut pada bagian bawah setelah Kaki Minuta Risalah Lelang dan menyatakan catatan tersebut sebagai tanda tangan Penjual; dan

6. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5), tidak mengurangi legalitas kesepakatan para pihak dalam pelaksanaan Lelang Melalui Internet.

Wawancara penulis dengan Bapak Andre Wibowo selaku Kuasa Hukum Area Riau II Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru, menjelaskan bahwa pemenangan lelang tersebut pemohon pada saat ini tidak dapat langsung menguasai terhadap sebidang Tanah dan Bangunan dengan luas tanah 700 M2, karena pihak pemilik dan atau kreditur sebelumnya masih menguasai sebidang tanah dan bangunan dengan luas tanah 700 M2, oleh karena itu pemohon memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bengkalis untuk menetapkan Eksekusi atas Grosse Akta Risalah Lelang Nomor : 088/12/2018 tanggal 23 Maret 2018 yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Bapak Susilo Prajoko tersebut guna penguasaan atas hak dari pemohon. (Andre Wibowo, Wawancara, 29 Maret 2019).

R. Subekti memberikan definisi tentang eksekusi adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan umum (polisi, militer) guna memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan (R. Subekti: 1997, 128). Tindakan eksekutorial atau lebih dikenal dengan eksekusi pada dasarnya adalah tindakan melaksanakan atau menjalankan keputusan pengadilan. Menurut Pasal 195 HIR pengertian eksekusi adalah menjalankan putusan hakim oleh pengadilan. Hal ini menunjukkan bahwa piutang kreditur menindih pada seluruh harta debitur tanpa kecuali (Herowati Poesoko: 2013, 125).

Wawancara penulis dengan Bapak Andre Wibowo selaku Kuasa Hukum Area Riau II Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru, menjelaskan bahwa berdasarkan hal ini permohonan eksekusi telang mengajukan pengurusan balik nama ke badan Pertahan Nasional (BPN) Kabupaten Bengkalis berdasarkan Surat Keterangan Notaris Fitri Zakiyah, S.H., M.Kn., Nomor : 01/FZ/Not/IV/2018 tanggal 13 April 2018, terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 811 tanggal 14 Juli 2014 atas nama Rijon Situmorang ke atas nama Franciscus Nainggolan terletak di Jalan Kapingan, Kelurahan Sebangar, Kecamatan Mandau, Kabupaten Bengkalis Provinsi Riau. Surat Keterangan Notaris Fitri Zakiyah, S.H., M.Kn., Nomor : 01/FZ/Not/IV/2018 tanggal 13 April 2018. Atas balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 811 tanggal 14 Juli 2014 Telah Tuntas Proses Balik Nama oleh Badan Pertahan Nasional (BPN) Kabupaten Bengkalis.

Pemohon memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bengkalis untuk dapat malakukan eksekusi terhadap sebidang Tanah dan Bangunan dengan luas tanah 700 M2 berdasarkan Grosse Akta Risalah Lelang Nomor : 088/12/2018 tanggal 23 Maret 2018 yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Bapak Susilo Prajoko tersebut Guna Penguasaan Atas Hak dari Pemohon. Berdasarkan Hukum bagi Pemohon untuk mengajukan Permohonan Eksekusi sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan berlaku sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK/06/2013 diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan

Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet (Andre Wibowo, Wawancara, 29 Maret 2019).

Eksistensi Hukum Jaminan merupakan hal yang penting untuk melindungi kepentingan bank (kreditur) sebagai penyedia dana yang memerlukan jaminan dan perlindungan hukum ketika akan memberikan kredit kepada nasabah (debitur). Jaminan juga memiliki peranan penting bagi bank dalam pemberian kredit karena jaminan memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji (wanprestasi) yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Sesuai dengan Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan ditegaskan bahwa bank wajib melakukan analisis yang mendalam, yang kemudian dijelaskan pada Penjelasan Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan bahwa keyakinan bank terbentuk dari hasil penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur, dikenal dengan analisa Five C (Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy: 2013, 13).

Di dalam hukum jaminan dikenal 2 jenis jaminan kredit yaitu, jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Pada prakteknya jaminan kebendaan mempunyai posisi paling penting dan strategis karena hak yang dilahirkan oleh jaminan jenis ini adalah hak kebendaan. Tidak seperti jaminan perorangan yang melahirkan hak perorangan, hak kebendaan bersifat mutlak atau *absolut* yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun. Kemudian hak kebendaan akan mengikuti bendanya ke tangan siapapun benda itu berada. Dalam hal pelunasan pun pemegang hak kebendaan harus lebih didahulukan pembayarannya. Jaminan

kebendaan yang paling banyak diminta oleh bank adalah berupa tanah yang masuk ke dalam lembaga jaminan hak tanggungan karena secara ekonomi tanah mempunyai prospek yang menguntungkan baik secara kuantitas maupun kualitas.

Wawancara penulis dengan Bapak Andre Wibowo selaku Kuasa Hukum Area Riau II Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru, menjelaskan bahwa setelah mengajukan permohonan eksekusi, maka Juru Sita Pengadilan Negeri Bengkalis, Anggota Polres Bengkalis dan Satpol PP Kabupaten Bengkalis turun kelokasi untuk melaksanakan eksekusi. Sebelum pelaksanaan eksekusi dimulia, Juru Sita Pengadilan Negeri Bengkalis memerintahkan debitur lama untuk mengosongkan secara sendiri apabila tidak diindahkan maka akan dilakukan upaya eksekusi paksa oleh tim eksekusi. Hasilnya pihak debitur lama mengosongkan sendiri rumahnya dan dibantu oleh tim eksekusi dari Anggota Polres Bengkalis dan Satpol PP Kabupaten Bengkalis (Andre Wibowo, Wawancara, 29 Maret 2019).

Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan mohon eksekusi sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah

tangan, jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (Pasal 20 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996).

Wawancara penulis dengan Bapak Susilo Prajoko selaku Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Dumai (KPKNL), menjelaskan bahwa pada saat pelenangan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Bengkalis berdasarkan Grosse Akta Risalah Lelang Nomor : 088/12/2018 tanggal 23 Maret 2018 yang ditandatangani oleh Pejabat Lelang Bapak Susilo Prajoko. Kami tidak ikut turuk kelapangan. Tetapi kami hanya diberitahu oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bengkalis bahwa objek lelang berdasarkan Grosse Akta Risalah Lelang Nomor : 088/12/2018 akan dilakukan eksekusi (Susilo Prajoko, Wawancara, 25 Maret 2019).

Undang-Undang hak tanggungan adalah ketentuan Hukum Materil Perdata, sedangkan HIR atau RBg adalah ketentuan Hukum Acara Perdata, ini berarti ketentuan tentang eksekusi dalam Hukum Acara Perdata dipinjam oleh Hukum Materil Perdata. Akibat hukum dari hal ini adalah pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan hanya sah apabila didasarkan Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBg, sedangkan seluruh ketentuan Undang-Undang hak tanggungan tentang eksekusi (termasuk Pasal 6 Undang-Undang hak tanggungan) belum berlaku. Dengan demikian pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan berdasar Pasal 6 Undang-Undang hak tanggungan adalah tanpa dasar hukum, akibatnya pelaksanaan eksekusi tersebut tidak sah.

Lembaga Hak Tanggungan yang diatur oleh UUHT dimaksudkan sebagai pengganti dari Hypotheek (selanjutnya disebut dengan Hipotik) sebagaimana

diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA), masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan tersebut (Sutan Remi Sjahdeini: 2006, 1). Namun perlu diingat bahwa Hak Tanggungan hanya menggantikan Hipotik yang menyangkut tanah saja, sehingga Hipotik atas kapal laut dan pesawat udara tetap berlaku.

Untuk dapat menjadi objek jaminan Hak Tanggungan, hak atas tanah harus memenuhi dua syarat. Pertama, hak atas tanah tersebut menurut sifatnya harus dapat dialihkan dan mempunyai nilai jual, terutama sangat penting sekali manakala debitur cidera janji kemudian kreditur tersebut akan melaksanakan eksekusi atas benda tersebut ternyata benda yang dijaminakan itu tidak dapat dialihkan dan tidak mempunyai nilai jual, hal tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi kreditur (Herowati Poesoko: 2013, 35). Kedua, hak atas tanah tersebut harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan didaftarkan ke kantor pertanahan untuk memenuhi asas publisitas, sehingga memiliki sertifikat yang sah. Namun, perlu diingat bahwa UUHT juga membuka kemungkinan membebaskan tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang telah ada maupun akan ada, yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut.

Dalam hubungan utang-piutang yang tidak dijamin dengan Hak Tanggungan, jika debitur cidera janji (wanprestasi) eksekusi dapat dilakukan

melalui gugatan perdata menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku. Namun, penyelesaian utang-piutang melalui acara ini memerlukan waktu yang lama dan biaya yang besar. Salah satu ciri khas lembaga jaminan Hak Tanggungan yaitu kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusinya, oleh karena itu ketentuan mengenai eksekusi Hak Tanggungan harus diatur secara rinci dan jelas.

Dalam UUHT telah diatur 3 cara eksekusi Hak Tanggungan, yaitu :

1. Eksekusi berdasarkan Titel Eksekutorial;
2. Eksekusi berdasarkan Kekuasaan Sendiri (*Parate Executie*); dan
3. Eksekusi di Bawah Tangan.

Seperti telah dijelaskan di atas Pasal 20 UUHT jelas mengatur adanya eksekusi dengan berdasarkan titel eksekutorial dan berdasarkan kekuasaan sendiri, yang keduanya berakhir dengan penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Lelang berdasarkan *titel eksekutorial* dimulai dengan pengajuan permohonan eksekusi oleh pemegang Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri, kemudian permohonan eksekusi inilah merupakan dasar bagi Pengadilan Negeri untuk memberikan teguran atau peringatan kepada termohon eksekusi atau pemberi Hak Tanggungan. Setelah itu dilakukan penyitaan oleh Jurusita Pengadilan Negeri sesuai dengan syarat dan tata cara yang diatur dalam Pasal 197 HIR. Kemudian Pengadilan Negeri mengeluarkan Penetapan Lelang dan selanjutnya mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Lelang sehingga di sini Pengadilan Negeri berkedudukan sebagai penjual (M. Yahya Harahap: 1994, 128). Hasil lelang diserahkan Kantor Lelang kepada penjual yakni Pengadilan Negeri, kemudian pengadilan menyerahkan kepada pemohon eksekusi

atau pemegang Hak Tanggungan. Jika setelah diberikan hak pemohon eksekusi masih terdapat sisa, maka sisanya wajib diserahkan kepada termohon eksekusi.

Sedangkan lelang berdasarkan kekuasaan sendiri yang diatur pada Pasal 6 UUHT merupakan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan. Pasal 6 UUHT ini merupakan perwujudan dari kedudukan pemegang Hak Tanggungan pertama yang diutamakan. Hal yang membedakan lelang berdasarkan kekuasaan sendiri dari titel eksekutorial adalah pemegang Hak Tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Lelang tanpa harus melalui pengadilan seperti pada titel eksekutorial, sehingga di sini pemegang Hak Tanggungan berkedudukan sebagai penjual. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan ini merupakan hak yang diberikan oleh Undang-Undang sehingga Kepala Kantor Lelang harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.

Lelang merupakan suatu istilah hukum yang penjelasannya diberikan dalam Pasal 1 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*) yang memberikan definisi sebagai berikut :

“Yang dimaksud dengan penjualan di muka umum ialah; pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat atau dengan persetujuan harga yang makin menurun, atau dengan pendaftaran harga, dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahukan tentang pelelangan itu, diberikan kesempatan kepadanya untuk membeli dengan jalan: menawar harga, menyetujui harga atau dengan jalan pendaftaran” (Rochmat Soemitro, 1997: 153).

Lelang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu dan harus didahului dengan pengumuman lelang, serta harus dihadiri oleh Peserta Lelang, Pemohon

Lelang, Pemandu Lelang dan Pejabat Lelang. Lelang di Indonesia harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang dari Kantor Lelang Negara kecuali ditentukan lain dengan peraturan pemerintah. Dengan demikian atas pengertian lelang diatas, maka terdapat unsur-unsur yang melekat pada pengertian lelang, yaitu :

1. Penjualan barang (tender pengadaan barang dan/atau jasa tidak termasuk dalam pengertian ini)
2. Dilakukan dihadapan umum dengan cara mengumumkannya melalui media massa
3. Pembeli belum diketahui sebelumnya.
4. Penawar dengan harga tertinggi akan ditunjuk sebagai pembeli.
5. Dilakukan dengan cara penawaran yang khusus
6. Dilakukan pada suatu saat dan tempat tertentu (Adwin Tista, 2013: 48-49).

Wawancara penulis dengan Bapak Susilo Prajoko selaku Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Dumai (KPKNL), menjelaskan bahwa dalam Grosse Akta Risalah Lelang tidak ada cara penyelesaian sengketa atau upaya apapun. Setelah dapat pemenang lelang, pemenang lelang berhak menunggu atau menguasai objek lelang tersebut dan kami tidak bisa memberikan solusi atau jalan keluar bagaimana proses penyelesaian sengketa. Kepada pemenang lelang kami mengajurkan penyelesaian melalui Litigasi (Pengadilan) (Susilo Prajoko, Wawancara, 25 Maret 2019).

Dalam hal ini, sepertinya cukup jelas bahwa grosse akta apabila tidak dipenuhi secara baik-baik oleh debitur, dapat langsung dieksekusi oleh kreditur, dengan meminta fiat (perintah) eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri atau melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Bahwa grosse akta dapat langsung dieksekusi sebagaimana layaknya putusan hakim, serta mekanisme

eksekusinya mengikuti eksekusi putusan hakim sebagaimana tersebut dalam HIR, yaitu dengan peringatan kepada debitur, penyitaan dan penjualan.

Beberapa contoh putusan hakim pada kasus yang sama terdapat putusan hakim yang tidak memberikan perlindungan hukum atas hak-hak pembeli lelang, yaitu :

1. Putusan perkara Nomor: 45/Pdt.G/1999/PN Ska. Tanggal 22 Maret 2000 Jo. Nomor : 374/Pdt/2000/PT.Smg tanggal 4 Oktober-2000 Jo. Nomor: 2712.K /Pdt/2001/MA tanggal 23 Desember 2003. Penggugat mendalilkan adanya kesalahan dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang yaitu pemberian jaminan oleh salah satu ahli waris, yang mengakibatkan kerugian para ahli waris lainnya. Majelis Hakim menyatakan lelang penjualan lelang dengan pemenang lelang adalah sah menurut hukum yang berlaku, karena dibeli dari penjualan eksekusi, tanpa menyebutkan alasan-alasan yang menyebabkan lelang dinyatakan sah baik dari sisi prosedur ataupun keabsahan dari pelaksanaan lelang itu sendiri. Implikasi terhadap pembeli lelang memberikan perlindungan hukum bagi pembeli lelang, sehingga tidak mengakibatkan adanya perubahan atas hak-hak pembeli lelang atas objek yang dibelinya melalui lelang. Pembeli lelang memperoleh kepastian hukum. Perkara ini menunjukkan lelang adalah suatu bentuk jual beli yang masih terbuka terhadap bantahan, keberatan dan atau gugatan pihak ketiga, tidak memberikan perlindungan yang absolut kepada pembeli lelang;
2. Putusan Perkara Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor: 31/Pdt.G/1998 PN.Smi. Gugatan perkara perbuatan melawan hukum atas dasar kesalahan atau kelalaian debitur sehubungan dengan atas pelaksanaan lelang dan akibat hukum dari lelang harga tidak wajar. Dalam pertimbangan Hakim apabila prosedur lelang sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan, selayaknya harga yang terbentuk dalam lelang tidak dapat diganggu gugat lagi. Putusan ini sudah tepat karena sesuai dengan Pasal 1341 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang melindungi hak-hak pihak ketiga yang telah diperolehnya dengan itikad baik atas segala kebendaan yang menjadi pokok perjanjian yang batal tersebut. Pembeli lelang adalah merupakan pihak ketiga dalam hubungan hukum antara kreditur dan debitur yang memperoleh hak kebendaan atas barang jaminan dalam penjualan umum. Putusan dimaksud juga mencerminkan keadilan karena adalah adil jika seorang pembeli yang telah menyerahkan sejumlah uang memperoleh hak atas barang jaminan. Pembeli lelang membeli sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan majelis Hakim memberi perlindungan bagi pembeli lelang;

3. Putusan perkara Pengadilan Jakarta Pusat Nomor: 128/PDT.G/2003/PN. Jkt.PSt. tanggal 4 Agustus 2003 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 51/PDT/2004/PT.DKI. dalam perkara ini Termohon Eksekusi bukanlah pihak yang memiliki kewenangan menguasai/kewenangan menyerahkan dan Majelis Hakim telah mengesampingkan asa nemo plus bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi apa yang menjadi haknya, karena tergugat III bukan pemilik sebagai rumah dan tanah objek lelang, dan lebih menekankan pada pembeli lelang yang sah. Implikasi terhadap pembeli lelang merupakan suatu perlindungan hukum bagi pembeli lelang, sehingga tidak mengakibatkan adanya perubahan atas hak-hak pembeli lelang atas objek yang dibelinya melalui lelang. Pembeli lelang memperoleh kepastian hukum lelang adalah suatu bentuk jual beli yang masih terbuka terhadap keberatan/gugatan pihak ketiga;
4. Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 226/PDT/G/1994/PN.Bdg tanggal 2 Februari 1995 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 368/PDT/95/PT. Bdg tanggal 14 Desember 1995. Putusan Pengadilan di tingkat banding adalah lelang dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum sehingga pembeli lelang harus mengembalikan barang yang dibeli melalui lelang kepada pemilik yang sah yaitu ahli waris dengan pertimbangan walaupun pembeli lelang merupakan pembeli yang beritikad baik dan menurut yurisprudensi layak perlindungan hukum, tetapi ahli waris yang lain harus dilindungi. Pertimbangan putusan Hakim lebih melindungi para ahli waris, berdasarkan asas nemo plus, bahwa seseorang itu tidak dapat mengalihkan hak melebihi apa yang menjadi haknya, salah satu ahli waris tidak dapat mengalihkan semua hak waris, dibandingkan melindungi hak pembeli lelang berdasarkan asas itikad baik pembeli lelang. Walaupun putusan Hakim berdasar, namun putusan ini juga tidak adil dilihat dari kepentingan pembeli lelang, yang sama sekali tidak mengetahui kebenaran materil objek lelang sebagai bagian budel waris. Hakim tidak tegas menyatakan lelang sebagai perbuatan melawan hukum, hakim juga dalam pertimbangannya menyatakan pembeli yang beritikad baik, tetapi tidak mempertimbangkan akibat hukum dari suatu itikad baik, berupa perlindungan yang diberikan hukum terhadap pembeli lelang. Hakim membandingkan perlindungan hukum terhadap ahli waris dengan perlindungan hukum terhadap pembeli. Implikasi gugatan, barang kembali kepada posisi semula, yaitu dalam kepemilikan ahli waris, selaku pihak ketiga diluar debitur dan bank kreditur, maka hak pembeli lelang atas objek lelang akan menjadi berakhir. Bank kreditur tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit atau kewajiban-kewajiban tereksekusi lelang. Uang yang dibayarkan oleh pembeli lelang tidak jelas menjadi hak siapa, apakah hak bank kreditur atau harus mengembalikan hasil lelang kepada pembeli lelang. Putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, tidak menghilangkan hak-hak kreditur untuk memperoleh

- pelunasan hutang-hutang debitur. Akibat terhadap hak pembeli lelang atas barang dan hasil lelang tidak jelas, sehingga terlihat bahwa hak pembeli dan penjual dalam lelang tidak mencerminkan asas keseimbangan. Esensi dari jual beli adanya penyerahan barang dan pembayaran harga tidak terlaksana. Jual beli bertujuan untuk mengalihkan hak milik kebendaan yang dijual;
5. Putusan Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 159/Pdt.G/2001/PN.JKT.UT. tanggal 6 Februari 2002. Dalam gugatan perkara mendalilkan adanya kesalahan dalam pembuatan harga lelang yang mengakibatkan kerugian si penggugat. Putusan pengadilan lelang dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum sehingga lelang dinyatakan batal demi hukum, maka implikasi barang kembali kepada posisi semula, yaitu dalam kepemilikan si penggugat/debitur, maka hak pembeli lelang atas objek lelang menjadi berakhir. Implikasi berupa akibat terhadap hak pembeli lelang tidak dilindungi oleh hukum; dan
  6. Putusan perkara Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 43/Pdt.G/2002/PN.SBY. tanggal 30 Juli 2002 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor: 565/Pdt/2003/PT.Sby. tanggal 09 Januari 2003. Putusan Hakim tingkat pertama dikuatkan oleh tingkat banding lelang dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Pembeli lelang melakukan pembelian objek sengketa, yang tanpa meminta penjelasan lebih lanjut apakah benar objek lelang tersebut benar milik pihak tereksekusi. Implikasi dari gugatan barang kembali kepada posisi semula. Tetap terlihat bahwa perlindungan hak pembeli dan penjual tidak seimbang dalam lelang.

Sepanjang putusan Hakim menyatakan lelang sebagai perbuatan hukum yang sah, memberikan perlindungan hukum bagi pembeli lelang, sehingga tidak mengakibatkan adanya perubahan atas hak-hak pembeli lelang atas objek yang dibelinya melalui lelang. Pembeli lelang mempunyai kepastian hukum. Namun dalam contoh kasus yang sama pula terdapat putusan yang berbeda dari Hakim, yang tidak memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang dan dalam hal ini pembeli lelang tidak mempunyai kepastian hukum. Juga terlihat bahwa lelang adalah suatu bentuk jual beli yang masih terbuka terhadap bantahan atau keberatan gugatan. Perlindungan atas hak milik pembeli barang dalam jual beli melalui lelang tidak mempunyai kekuatan hukum yang final. Sehingga hal ini

tidak menutup kemungkinan jual beli dalam lelang terhadap pembeli barang tidak bergerak tidak dapat digugat atau dibantah.

Setelah adanya pemenang lelang dan telah terjadi pembayaran, barang yang telah terjual pada lelang ini menjadi hak dan tanggungan pembeli dan harus dengan segera mengurus barang tersebut (Grosse Akta Risalah Lelang Nomor 088/12/2018). Apabila tanah dan/atau bangunan yang telah dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli. Apabila pengosongan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka pembeli berdasarkan peraturan peundang-undangan dapat meminta penetapan Ketua Pengadilan setempat untuk pengosongannya (Grosse Akta Risalah Lelang Nomor 088/12/2018).

Kantor lelang atau pemerintah, klausul-klausul tersebut seakan-akan merugikan pembeli lelang, terutama yang tidak melakukan pemeriksaan barang sebelum membeli atau yang awam terhadap penjualan lelang. Isi klausul tersebut menyatakan Pejabat lelang tidak menanggung kebenaran keterangan yang diberikan pada waktu penjualan, semuanya resiko pembeli atau keterangan itu hanya pasti antara pihak-pihak sendiri (pembeli dan penjual) (Purnama Tioria Sianturi: 2013, 119).

Keadaan hukum atas objek lelang tersebut, menurut penulis sesungguhnya merupakan tanggung jawab penjual, meskipun dalam klausul risalah lelang juga dituliskan. Ini juga merupakan kesalahan pemerintah melepaskan tanggung jawabnya. Menurut Purnama Tioria Sianturi bahwa klausul tersebut

mencerminkan pemerintah melepaskan tanggung jawab dari keadaan fisik maupun keadaan hukum barang yang dijual (Purnama Tioria Sianturi: 2013, 119).

Penyelesaian sengketa terhadap eksekusi hak tanggungan berdasarkan Grosse Akta Risalah Lelang Nomor : 088/12/2018 tanggal 23 Maret 2018. Bukan lagi menguntungkan pemenang lelang yang membeli tanah beserta bangunan dengan harga sisa hutang debitur awal. Melainkan pemenang lelang merasa dirugikan terhadap adanya permasalahan setelah membeli tanah beserta bangunan tersebut. Terhadap penyelesaian sengketa eksekusi hak tanggungan pemenang lelang harus mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri Bengkalis untuk melakukan eksekusi terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan luas tanah 700 M2, dengan biaya-biaya yang timbul terhadap permohonan tersebut ditanggung oleh pemenang lelang. Serta pihak pemenang lelang juga dibebankan biaya proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM).

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Dari uraian Bab III di atas, maka dari itu penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Jaminan perlindungan terhadap pemenang lelang atas eksekusi hak tanggungan berdasarkan Grosse Akta Risalah Lelang Nomor : 088/12/2018 tanggal 23 Maret 2018. Pemenang lelang secara hukum tidak mendapatkan perlindungan dari hasil keputusan grosse akta risalah lelang maupun dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Dumai (KPKNL) dengan bunyi kutipan, apabila terjadi permasalahan hukum dikemudian hari setelah dibacakan Grosse Akta risalah lelang ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Dumai (KPKNL) tidak bertanggung jawab. Sedangkan pihak Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru, hanya membantu secara moril melalui kuasa hukumnya untuk mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Bengkalis. Serta biaya-biaya yang timbul dalam penyelesaian permasalahan ini ditanggung sepenuhnya oleh pemenang lelang.
2. Penyelesaian sengketa terhadap eksekusi hak tanggungan berdasarkan Grosse Akta Risalah Lelang Nomor : 088/12/2018 tanggal 23 Maret 2018. Bukan lagi menguntungkan pemenang lelang yang membeli

tanah beserta bangunan dengan harga sisa hutang debitur awal. Melainkan pemenang lelang merasa dirugikan terhadap adanya permasalahan setelah membeli tanah beserta bangunan tersebut. Terhadap penyelesaian sengketa eksekusi hak tanggungan pemenang lelang harus mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri Bengkalis untuk melakukan eksekusi terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan luas tanah 700 M2, dengan biaya-biaya yang timbul terhadap permohonan tersebut ditanggung oleh pemenang lelang. Serta pihak pemenang lelang juga dibebankan biaya proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM).

#### **B. Saran**

Dari uraian dan hasil kesimpulan di atas, maka dari itu penulis dapat memberikan saran sebagai berikut :

1. Kepada Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati Cabang Pekanbaru, seharusnya sebelum mengajukan permohonan untuk menjual agunan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Dumai terlebih dahulu dipastikan bahwa objek jaminan hak tanggungan tersebut benar-benar telah kosong dan telah dilakukan pemberitahuan jauh-jauh hari sebelum dilakukan pelelangan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Dumai. Begitu juga kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Dumai, seharusnya dalam pembuatan risalah lelang tersebut adanya ketentuan-ketentuan

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Andi Hamzah, *Hukum Acara Pidana Indonesia*, Saptar Artha Jaya, Jakarta, 1996.
- Andi Hamzah, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, 2001.
- Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum oleh Hakim, Dalam Perspektif Hukum Progresif*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Press, Jakarta, 2007.
- Barda Nawawi Arief, *Kebijakan Hukum Pidana*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- Catherine Elliott and Frances Quinn, *Contract Law*, Pearson Education Limited, England, 2005.
- Dinni Harina Simanjuntak, *Tinjauan Yuridis Terhadap Perlindungan Hukum Bagi Franchise Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1997*, Skripsi, USU Press, Medan, 2011.
- Darji Darmodiharjo dan Shidarta, *Pokok-pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 2005.
- Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

- Djojodirdjo Moegni, *Perbuatan Melawan Hukum : Tanggung Gugat (aansprakelijkheid) Untuk Kerugian, Yang Disebabkan Karena Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979.
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Nuansa Madani, Jakarta, 2011.
- Fence M. Wantu, Dkk., *Cara Cepat Belajar Hukum Acara Perdata*, Reviva Cendekia, Jakarta, 2010.
- Gustav Radbruch, *Gerechtigheit, Rechtssicherheit, Zweckmäßigkeit*, dikutip oleh Shidarta dalam tulisan *Putusan Hakim: Antara Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan*, dari buku Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara, Komisi Yudisial, Jakarta, 2010.
- GHS. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1996.
- Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013.
- Ishaq, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan Hukum Perjanjian Ke Dalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar, 2010.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
- , *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Pribadi*, Citra Aditia Bakti, Bandung, 1996.
- J.B Daliyo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Prenhalindo, Jakarta, 2007.
- Johanes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2004.
- Khairunnisa, *Kedudukan, Peran dan Tanggung Jawab Hukum Direksi*, Pasca Sarjana, Medan, 2008.
- Komariah, *Edisi Revisi Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, 2001.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.

- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2006.
- Lili Rasdjidi dan Ira Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumi, Bandung, 2005.
- , *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- , *Benda-Benda Yang Dapat Dilekatkan Sebagai Obyek Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Bandung, 2010.
- Mardjono Reksodipuro, *Kriminologi dan Sistem Peradilan Pidana Kumpulan Karangan Buku Kedua*, Pusat Pelayanan Keadilan dan Pengabdian Hukum Lembaga Kriminologi Universitas Indonesia, Jakarta, 1997.
- Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, *Panduan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Sekretariat Jenderal MPR RI, Jakarta, 2008.
- Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Martias Gelar Imam Radjo Mulano, *Pembahasan Hukum, Penjelasan Istilah Istilah Hukum Belanda*, Ghalia, Jakarta, 1982.
- Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, PT. Alumni, Bandung, 2002, 1
- Moeljatno, *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Dalam Hukum Pidana*, Bina Aksara, Yogyakarta, 2002.
- Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.
- M. Yahya Harahap, *Perlawanan Terhadap Gosse Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.

- , *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1994.
- Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survei*, PT. Pustaka LP3ES Indonesia, Jakarta, 2005.
- Nuktoh Arfawie Kurdie, *Telaah Kritis Teori Negara Hukum*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2005.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2008.
- , *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, 2013.
- Philip Kotler, *Perilaku Konsumen*, PT. Erlangga, Jakarta, 1994.
- Philippus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2011.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010.
- , *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008.
- Pontang Moerad, *Pembentukan Hukum Melalui Putusan Pengadilan Dalam Perkara Pidana*, Alumni, Bandung, 2005.
- Purbacaraka, *Perihal Kaedah Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 2010.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- , *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017.
- R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1992.
- , *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1997.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979.

- Ronny Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2009.
- R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994.
- Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999.
- Roger Vickery and Wayne Pendelton, *Australia Business Law Principle & Applications*, Pearson Education Australia, New South Wales, 2003.
- Roeslan Saleh, *Pembinaan Cita Hukum dan Asas-Asas Hukum Nasional*, Karya Dunia Fikir, Jakarta, 2007.
- (dikutip dalam Bismar Siregar), *Kata Hatiku, Tentangmu*, Diandra Press, Jakarta, 2008.
- Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eresco, Bandung, 1997.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2006.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Soedjono Dirjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1991.
- , *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1996.
- Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011.
- , *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Satjipto Raharjo, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003.
- Sri Soedewi Masychun Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1992.

- , *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1998.
- Sutan Remi Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Ma-salah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 2006.
- Syafrinaldi, *Buku Panduan Penulisan Skripsi Fakultas Hukum*, Universitas Islam Riau, Pekanbaru, 2012.
- Sadjijono, *Bab-Bab Pokok Hukum Administrasi*, Laks Bang PRESSindo, Yogyakarta, 2011.
- Syaiful Bakhri, *Pidana Denda Dan Korupsi*, Total Media, Yogyakarta, 2009.
- Sulistyowati Irianto dan Sidharta, *Metode Penelitian Hukum Konstelasi dan Refleksi*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2009.
- Sutardjo, *Perlindungan Hukum dalam Eksekusi Jaminan Kredit untuk Kreditur dan Debitur*, PT. Gramedia, Yogyakarta, 1995.
- Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia, Jakarta, 1989.
- Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan*, Revka Petra Media, Surabaya, 2013.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Yudha Pandu, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*, Indonesia Legal Center Publishing, Jakarta, 2008.
- W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2003.
- Widiyono, *Wewenang Dan Tanggung Jawab*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004.
- Wiryo Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bale, Bandung, 1985.
- Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013.

## **B. Artikel dan Jurnal**

- Adwin Tista, *Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia*, Al' Adl, Vol. V, No. 10, STAIN, Kendari, Juli-Desember 2013.

- Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuanga, *Lelang: Teori Dan Praktik*, BPPK, Jakarta, 2008.
- Bachtiar Sibarani, *Masalah Hukum Privatisasi Lelang*, Jurnal Keadilan, Volume 4, Nomor 1, Jakarta, 2006.
- Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, *Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang*, Biro Hukum Sekretariat Jenderal, Jakarta, 18 Februari 2005.
- Hikmawanto Juwana, *Politik Hukum Undang-Undang Bidang Ekonomi di Indonesia*, Jurnal Hukum, Vol. 01, No. 1, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2005.
- Irfan Musakkir dan Anwar Borahima, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Beritikad Baik Terhadap Lelang Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan*, Makalah, Fakultas Hukum Program Pascasarjana (S2) Universitas Hasanuddin, Makassar, 2014.
- Ismu Harkamil, *Sosiologi Hukum Weber dan Pembentukan Perundang-Undangan, Beberapa Teori dalam Hukum Tata Negara*, Jurnal Tata Negara, Vol. 1, Nomor 1, Pusat Studi Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, Juli 2003.
- Juliana Evawati, *Asas Publisitas pada Hak Jaminan atas Resi Gudang*, Jurnal Hukum, No. 2, Vol. 29, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2014.
- Meiska Veranita, *Kedudukan Hukum Penjamin Perorangan Dalam Hal Debitur Pailit Menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepaitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Jurnal Repertorium, No. 2, Vol. 2, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2015.
- Okny Ditya Argo Putra, *Prinsip-prinsip Hukum Jaminan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Jurnal Repertorium, No. 1, Vol. 1, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2014.
- Soetomo Soedja, *Grosse Akta Pengakuan hutang dan Grosse Akta Hipotik*, Media Notariat Nomor 8-9, Jakarta, 1998.

### C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2006 tentang Perlindungan Saksi dan Korban.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

### D. Internet

Andre Wibowo, *Kejujuran Hukum (AnW Group)*, Opini, <http://www.warnariau.com/read-opini-11-2018-02-26-kejujuran-hukum-anw-group.html>.

<http://ashibly.blogspot.com/2011/07/teori-hukum.html>.

Perlindungan Hukum, <http://statushukum.com/perlindungan-hukum.html>, Diakses Pada Tanggal 2 Januari 2019.

<http://www.artikata.com/arti-370785-perlindungan.html>, Diakses Pada Tanggal 2 Januari 2019.

<http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>, Diakses Pada Tanggal 2 Januari 2019.