

**PERLINDUNGAN HUKUM DAN TANGGUNG JAWAB BANK
TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS BARANG LELANG
YANG DIGUGAT OLEH PENJAMIN
(STUDI PUTUSAN MA NOMOR 159PK/PDT/2004)**

TESIS



Oleh

**Nama Mahasiswa : LUTHFATUN MAWWADDAH, S.H.
Nomor Pokok Mahasiswa : 18912063
BKU : HUKUM BISNIS**

**STUDI ILMU HUKUM PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2021**



**PERLINDUNGAN HUKUM DAN TANGGUNG JAWAB BANK
TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS BARANG LELANG
YANG DIGUGAT OLEH PENJAMIN
(STUDI PUTUSAN MA NOMOR 159PK/PDT/2004)**

Oleh :

Nama Mahasiswa : LUTHFATUN MAWWADDAH, S.H.
Nomor Pokok Mahasiswa : 18912063
BKU : HUKUM BISNIS

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Studi Hukum Program Magister**

Pembimbing

Bagya Agung Prabowo S.H., M.Hum., Ph.D.

Yogyakarta, 21 Januari 2021

Mengetahui

Ketua Program Studi Hukum Program Magister
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia




Triyanta, M.A., M.H., Ph.D



**PERLINDUNGAN HUKUM DAN TANGGUNG JAWAB BANK
TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS BARANG LELANG
YANG DIGUGAT OLEH PENJAMIN
(STUDI PUTUSAN MA NOMOR 159PK/PDT/2004)**

Oleh :

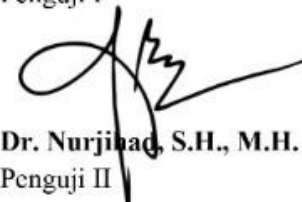
Nama Mahasiswa : LUTHFATUN MAWWADDAH, S.H.
Nomor Pokok Mahasiswa : 18912063
BKU : HUKUM BISNIS

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Dan di
nyatakaa LULUS

Pembimbing


Bagya Agung Prabowo S.H., M.Hum., Ph.D.
Penguji I

Yogyakarta, 1 Februari 2021


Dr. Nurjihad, S.H., M.H.
Penguji II

Yogyakarta, 1 Februari 2021


Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

Yogyakarta, 1 Februari 2021

Mengetahui
Ketua Program Studi Hukum Program Magister
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia



Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

**SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH MAHASISWA
PROGRAM PASCASARJANA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**



Yang bertandatangan di bawah ini, saya :

Nama : Luthfatun Mawwaddah, S.H

NPM : 18912063

BKU : Hukum Bisnis

Menyatakan telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

**"PERLINDUNGAN HUKUM DAN TANGGUNG JAWAB BANK
TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS BARANG LELANG
YANG DIGUGAT OLEH PENJAMIN
(STUDI PUTUSAN MA NOMOR 159PK/PDT/2004)"**

Karya ilmiah telah saya ajukan kepada Tim Penguji dalam sidang akhir yang diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Magister Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini benar-benar asli (Orisinal), bebas dari unsur - unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (Plagiat);
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini pada saya, namun demi untuk kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan di lingkungan UII untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir No. 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, dan sanksi pidana, jika saya terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut, saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak saya serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan "majelis" atau "TIM" Fakultas Hukum UII yang ditunjuk oleh Pimpinan Fakultas, apabila tanda - tanda plagiat disinyalir ada atau terjadi pada karya ilmiah saya oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dalam kondisi sehat, jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 25 Januari 2021



Luthfatun Mawwaddah, S.H.

HALAMAN MOTTO

Lima (5) hal sederhana yang bisa mengubah banyak hal:

1. Senyuman
2. Pelukan
3. Minta maaf dan Memaafkan
4. Kepedulian
5. Doa

- Anonym



HALAMAN PERSEMBAHAN

Karya ini ku haturkan kehadiran
Allah SWT Tuhan Yang Maha Esa dan Maha Penyayang
yang Memiliki Ilmu yang Maha Kekal

Karya ini ku persembahkan untuk kedua orang tuaku Ibunda tercinta Almarhumah Husrawati dan Ayahanda tercinta Achmad Nurchakim yang selalu memberikan kasih sayang yang luar biasa sehingga ananda tidak pernah merasa kekurangan satu apapun, Kakakku Rifqi Aufa Mukhtarom yang selalu memberikan dorongan dan semangat. Dengan ini kuungkapkan terima kasih atas segala cinta dan kasih sayang yang selama ini kalian berikan.

Karya ini ku hadiahkan kepada Almamater tercinta, Universitas Islam Indonesia, dimana tempat aku mendapatkan ilmu yang bermanfaat.



KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta kemudahan yang telah diberikan-Nya sehingga atas segala kehendaknya-Nya penulis mampu menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul “Perlindungan Hukum dan Tanggung Jawab Bank Terhadap Pemenang Lelang atas Barang Lelang yang Digugat oleh Penjamin (Studi Putusan MA Nomor 159PK/Pdt/2004)” dan dapat mempertahankannya di Sidang Pendadaran meskipun sedang terjadi wabah virus covid-19 yang melanda hampir diseluruh negara di dunia. Tesis ini diajukan sebagai syarat untuk menempuh jenjang Strata 2 (Dua) Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Shalawat serta salam semoga selalu dilimpahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW yang telah memberikan keteladanan hidup bagi seluruh umat manusia.

Penulisan tesis ini merupakan salah satu langkah penulis untuk memberikan tambahan ilmu pengetahuan pada dunia pendidikan, penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan. Namun demikian, dengan doa, semangat, dan harapan semoga tesis ini bermanfaat bagi setiap pembacanya. penulis menyadari dalam penyusunan tesis ini tidak dapat dilepaskan dari kenyataan adanya ketergantungan bantuan dalam bentuk apapun yang telah diterima dari berbagai pihak. Karenanya, pada kesempatan ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;

2. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H, Ph.D selaku Kepala Program Magister Hukum Univeristas Islam Indonesia
3. Bapak Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D selaku pembimbing yang senantiasa dengan penuh kesabaran, ketelitian, banyak meluangkan waktu dan keterbukaan di dalam mengarahkan penyusunan tesis ini agar cepat selesai. Tak ada kata yang dapat mewakili kesungguhan hati selain ucapan terima kasih yang teramat dalam;
4. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H dan Bapak Agus Triyanta, M.A., M.H, Ph.D selaku Penguji I dan Penguji II yang telah memberikan masukan dan koreksi yang teramat berarti dalam penyusunan tesis ini;
5. Orang tua tercinta, Ibunda Almarhumah Husrawati dan Ayahanda Achmad Nurchakim atas doa restu, semangat kerja keras dan didikan beliau sehingga dapat membesarkanku dan mengantarkanku sampai jenjang saat ini;
6. Kakakku Rifqi Aufa Mukhtarom atas semangat dalam setiap langkahku untuk menuntut ilmu;
7. Andi Bayu Indra Alamsyah yang hadir memberikan kasih sayang, kepedulian serta dorongan semangat yang sangat berarti bagi penulis
8. Bambang Hermawan, S.H., M.H yang menjadi sosok inspiratif penulis yang telah banyak membimbing, mendidik dan mengarahkan penulis di dalam ilmu hukum dan dunia praktisi hukum;
9. Kolega penulis di Kantor Hukum dan rekan-rekan pengacara yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu;

10. Sahabat penulis Elarsky, Dias, Bella, Sanra, Nadya, dan Ela yang telah menjadi keluarga dan wadah dalam setiap keluhan penulis
11. Sahabat Magister Hukum Universitas Islam Indonesia angkatan 42, Salsavita, Prameswara, Ulfa Rahmah, dan Ricky Dermawan yang sangat membantu dalam penyusunan tesis ini.

Tentu banyak pihak yang telah berjasa kepada penulis atas penyusunan dan penulisan tesis ini, namun karena berbagai keterbatasan tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu. Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih, semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi penulis dan pembaca.

Yogyakarta, 25 Januari 2021

Luthfatun Mawwaddah



DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Persetujuan	ii
Halaman Pengesahan	iii
Orisinalitas Plagiat	iv
Halam Motto dan Persembahan	v
Kata Pengantar	vii
Daftar isi	x
Abstrak	xiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Orisinalitas Penelitian	10
E. Kerangka Teori	13
1. Perlindungan Hukum	13
2. Teori Tanggung jawab	15
3. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	17
F. Metode Penelitian	19
1. Jenis Penelitian	19
2. Pendekatan Penelitian	19
3. Objek Penelitian	21
4. Data Penelitian atau Bahan Hukum	21
5. Analisis Data	22
G. Sistematika Penulisan	23

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM, HAKTANGGUNGAN, TANGGUNG JAWAB BANK DAN LELANG

A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum	25
1. Pengertian Perlindungan Hukum	25

2. Macam-Macam Perlindungan hukum	28
B. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan	30
1. Pengertian tentang Hak Tanggungan	30
2. Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit.....	32
3. Macam-Macam Hak Tanggungan	35
4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan	40
5. Pembebanan Hak Tanggungan.....	42
6. Lahir dan Berakhirnya Hak Tanggungan	44
C. Tinjauan Umum tentang Tanggung Jawab Bank.....	47
1. Pengertian tentang Tanggung Jawab Bank	47
2. Macam-macam Tanggung Jawab Bank	50
3. Tanggung Jawab terhadap Lelang.....	53
D. Tinjauan Umum tentang Lelang.....	54
1. Pengertian Lelang.....	54
2. Hak dan Kewajiban Pemenang Lelang	57
3. Pengertian tentang Eksekusi Lelang	59
4. Dasar Hukum Eksekusi Lelang	62
5. Objek Lelang yang Digugat	64
E. Tinjauan Umum tentang Jaminan dalam Perspektif Hukum Islam.....	66
 BAB III PERLINDUNGAN HUKUM DAN TANGGUNG JAWAB BANK TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS BARANG LELANG YANG DIGUGAT OLEH PENJAMIN (STUDI PUTUSAN MA NOMOR 159PK/PDT/2004)	
A. Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang yang digugat oleh Penjamin	70
B. Tanggung Jawab Bank terhadap Barang Lelang yang Digugat oleh Penjamin Karena Kelalaian dari Pihak Bank	82
C. Perlindungan Hukum dan Tanggung Jawab Bank terhadap Pemenang Lelang dalam Perspektif Hukum Islam	92

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	98
B. Saran.....	99
DAFTAR PUSTAKA	100



Abstrak

Pelaksanaan lelang memiliki potensi risiko gugatan yang sangat tinggi, hal tersebut terjadi ketika adanya ketidakpuasan yang dirasakan oleh seseorang, baik itu dari pembeli lelang ataupun pihak yang tereksekusi. Seperti pada putusan Mahkamah Agung Nomor 159PK/PDT/2004 tentang perkara pembatalan lelang karena kelalaian pihak bank dalam mengatur perjanjian kredit, sehingga sertipikat tanah yang telah dibalik nama oleh pemenang lelang tidak memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang diperoleh melalui lelang. Fokus bahasan ini mengarah pada perlindungan hukum dan tanggung jawab bank terhadap pemenang lelang atas barang lelang yang digugat oleh penjamin.

Tujuan penelitian ini adalah mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang digugat oleh penjamin dan bagaimana pertanggungjawaban bank terhadap barang lelang ketika adanya gugatan dari penjamin karena kelalaian dari pihak bank. Penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu secara normatif dengan pendekatan *Case Approach*, *Conseptual Approach* dan *Statute Approach*.

Hasil penelitian ini adalah klausul dalam risalah lelang belum memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang, juga debitor dan pihak ketiga sebagai penjamin termasuk perlindungan hukum bagi pemenang lelang sebelum 5 (lima) Tahun setelah pemindahan hak milik atas tanah. Berikut terkait tanggung jawab bank ketika terjadi pembatalan lelang atas dasar kelalaian bank, selain KPKNL yang bertanggung jawab melakukan penelitian terhadap dokumen persyaratan lelang dalam melaksanakannya tidak sesuai prosedur, maka ia bertanggung jawab dalam pengembalian uang hasil lelang yang telah disetor, dalam hal ini pihak bank juga ikut bertanggungjawab atas kerugian yang timbul karena kelalaian dari pihak bank baik itu kerugian materil dan imaterill.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Tanggung Jawab, Kelalaian

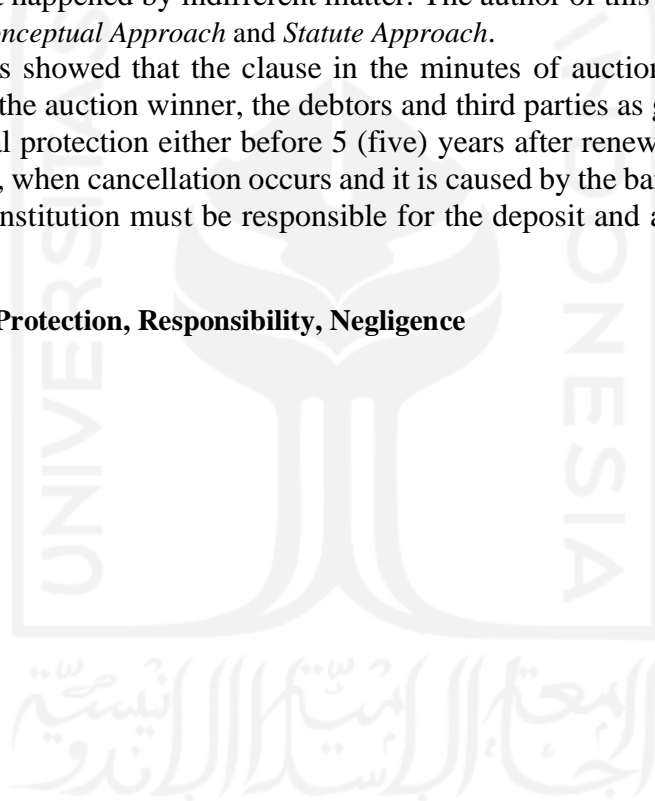
Abstract

The implementation of auction possesses a very high potential risk of lawsuits. Dissatisfaction, in this matter, becomes the triggering point where the buyers or clients get executed. As stated by the Supreme Court number 159PK/PDT/2004 regarding a case of auction cancellation due to negligence of the bank in regulating the credit agreement, the land certificate which has been renewed by the auction winner does not provide legal certainty for the land rights obtained through sale. The focus of this paper is directed at the legal protection and bank responsibility towards the auction winner for the items sued by the guarantor.

The aim of this study is to find out how legal protection for the auction winner prosecuted by the guarantor and how the bank's accountability withstands a lawsuit for the sold items that happened by indifferent matter. The author of this research conducted *Case Approach*, *Conceptual Approach* and *Statute Approach*.

The results showed that the clause in the minutes of auction has not approved legitimation over the auction winner, the debtors and third parties as guarantor including there is no judicial protection either before 5 (five) years after renewing the land rights. On the other hand, when cancellation occurs and it is caused by the bank negligence, both KPKNL and the institution must be responsible for the deposit and any of material and immaterial losses.

Keywords: Legal Protection, Responsibility, Negligence



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga perbankan merupakan salah satu lembaga keuangan yang mempunyai nilai strategis dalam perekonomian suatu negara. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara (*intermediary*) antara pihak-pihak yang mempunyai dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dana (*deficit of funds*).¹ Berdasarkan maksud dari pendirian suatu bank, maka pendirian bank sangat penting dalam hal mengumpulkan dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat terutama bagi pelaku bisnis sehingga perekonomian dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan.

Panyaluran dana yang dilakukan oleh bank, yaitu dalam bentuk kredit kepada masyarakat yang mana diharapkan akan membantu masyarakat dalam mensejahterakan kehidupannya dan menghasilkan usaha untuk mendukung pembangunan nasional. Pemberian kredit harus berdasarkan kepercayaan yaitu pinjam meminjam yang dilakukan antara kreditor dan debitor dilandasi oleh kepercayaan, bahwa pada suatu waktu tertentu sesuai kesepakatan pinjaman tersebut akan dikembalikan beserta imbalan jasa tertentu.²

Pemberian kredit dimaksudkan sebagai salah satu usaha bank untuk mendapatkan keuntungan, maka bank hanya boleh memberikan kredit kepada nasabahnya jika ia yakin bahwa debitor akan mengembalikan pinjaman yang

¹ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2018) hlm. 1

² As. Mahmoeddin, *Etika Bisnis Perbankan*, Cet.1, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1994) hlm. 99

diterimanya sesuai jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati.³ Berdasarkan hal tersebut, maka dalam pemberian kredit diperlukan adanya kehati-hatian dengan menjaga unsur keamanan serta keuntungan dalam pemberian kredit. Keyakinan bank dalam pemberian kredit terbentuk dari penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitor, dikenal dengan prinsip 5C.⁴

Pengertian kredit menurut Muchdarsyah Sinangunan merupakan suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontrak prestasi berupa bunga.⁵ Sedangkan, berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan mempunyai persamaan dengan pengertian yang telah dijelaskan sebelumnya, di mana berdasarkan Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Perbankan menjelaskan kredit adalah:

“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan”.

Setiap pemberian kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak kreditor dan debitor maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis.

³ Muhammad Djumhana, *Op.Cit*, hlm. 446

⁴ Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan*, (Surabaya: Revka Petra Media, 2013) hlm. 13

⁵ Muchdarsyah Sinangunan, *Dasar-dasar dan Teknik Management Kredit*, Cet. II, (Jakarta: PT. Bina Aksara, 1984), hlm. 12

Suatu perjanjian utang piutang antara bank dengan debitor yang ditekankan kepada kesepakatan para pihak berdasar pada kebebasan dalam membuat perikatan yang diatur dalam Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di mana mengatur mengenai ketentuan terkait kecakapan seseorang dalam membuat suatu perjanjian atau melakukan tindakan hukum. Perjanjian kredit sekurang-kurangnya harus jelas dan tidak kabur, yaitu memuat secara jelas terkait jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit, dan persyaratan lainnya yang lazim dalam perjanjian kredit.⁶

Pada perjanjian kredit biasanya terdapat dua perjanjian yaitu perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir* (perjanjian tambahan). Perjanjian pokok berupa perjanjian kredit yang dibuat bersama debitor dalam rangka kegiatan usaha dengan kata lain perjanjian yang mendasari dibuatnya perjanjian lain, sedangkan perjanjian *accessoir* merupakan perjanjian tambahan yang dikaitkan dengan perjanjian pokok. Jadi, sifat dari perjanjian *accessoir*, yaitu mengikuti perjanjian pokok.⁷

Perjanjian kredit dibuat dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum atas pengembalian pinjaman. Namun, dalam praktiknya masih adanya wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit, salah satunya ketika debitor tidak melakukan pembayaran kredit sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama kreditor sehingga mengakibatkan kredit macet. Salah satu cara untuk menghindari kerugian akibat wanprestasi yang dilakukan oleh debitor adalah

⁶ Muhammad Djumhana, *Op.Cit*, hlm. 447

⁷ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ed.1, Cet.4, (Jakarta: PT. Rajagrafindo, 2008) hlm. 30

dengan peminjam diikat hak jaminan yang mana membuat suatu kesepakatan dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak debitor, dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok jaminan.

Pada pengikatan objek jaminan kredit terdapat beberapa macam pengikatan, yaitu gadai, hipotek, hak tanggungan dan jaminan fidusia di mana masing-masing diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berbeda dan akan dapat memberikan kepastian hukum kepada kreditor dan pemilik objek jaminan utang.⁸ Biasanya dengan jaminan berupa tanah dibebani dengan hak tanggungan sebagai jaminan kreditnya kepada bank. Undang-Undang No.4 Tahun 1996 menjelaskan bahwa hak tanggungan pada dasarnya hanya dibebankan kepada hak atas tanah, namun beberapa kasus terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil lainnya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijamin.

Apabila debitor tidak lagi mampu membayar utang atau adanya wanprestasi sehingga mengakibatkan kredit macet, maka jaminan kredit dengan perikatan hak atas tanah akan dilakukan *parate eksekusi* berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996. Eksekusi yang dilakukan oleh bank berupa pelelangan umum sehingga debitor juga tidak akan dirugikan. Hasil perolehan eksekusi hak tanggungan dengan cara lelang akan dibayarkan kepada kreditor

⁸ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007) hlm. 135

sebagai pemegang hak tanggungan, dan apabila terdapat sisa dari penjualan lelang akan dikembalikan kepada debitor.⁹

Ada beberapa tahap pelaksanaan penjualan lelang baik dari persiapan acara lelang, hasil lelang masih memberikan *bergaining position* yang lebih kuat terhadap pihak yang mengadakan lelang dan sebagai pembeli lelang merupakan pihak yang 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 baik itu berupa berita acara lelang.

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 memiliki suatu kualitas “normatif” yang umum, berlaku bagi semua perkara-perkara yang serupa, sanksi yang tidak jelas dan kurang sistematis. Peraturan-peraturan dibidang 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.¹⁰ Perlindungan hukum bagi pemenang lelang berupa adanya kepastian hukum akan hak pemenang lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang.

⁹ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Perdata*, Edisi Kedua, (Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2006) hlm. 41

¹⁰ *Ibid*, hlm. 180

Barang jaminan yang telah disita oleh bank karena debitor tidak dapat melaksanakan kewajibannya yaitu melunasi utang yang telah dipinjam, maka dari itu pihak bank berhak melakukan eksekusi dengan menjual jaminan melalui eksekusi lelang dan pemenang lelang sepenuhnya berhak memiliki barang jaminan yang telah dijual melalui Kantor Lelang Negara. Namun, dalam praktik terdapat putusan hakim yang berbeda-beda atas masalah yang sama misalnya dalam permohonan pembatalan lelang sehingga barang lelang harus dikembalikan atau batal demi hukum dan tentu hal tersebut akan merugikan pemenang lelang. Seperti kasus yang terjadi di Kabupaten Maros di mana debitor mempermasalahkan perikatan perjanjian *accessoir* terhadap perjanjian pokok, sehingga menuntut pengembalian barang jaminan yang telah menjadi hak pemenang lelang.

Kasus ini dimulai saat Sudjono bin Sarkum menjaminkan tanahnya untuk melakukan pinjaman kredit kepada PT. Bank Rakyat Indonesia dalam SHM No.866/AliritengngaE Tahun 1980 atas nama Sudjono beserta segala bangunan di atasnya, dan beberapa empang sebagaimana diuraikan dalam SHM No.93/Marannu Tahun 1997 atas nama Rainang, SHM No.90/Marannu Tahun 1976 atas nama Bado, SHM No.94/Marannu Tahun 1977 atas nama Sitti Hudaya, SHM No.92/Marannu Tahun 1997 atas nama Sitti Salmah, SHM No.91/Marannu Tahun 1977 atas nama Berliang, dan SHM No.95/Marannu Tahun 1997 atas nama Sitti Nur Ana dalam hal ini sebagai penanggung atau pihak ketiga.

Namun dalam pembayaran utang Sudjono ternyata bukan tanah/rumah yang diuraikan dalam SHM No.866/AliritengngaE yang dilelang, melainkan empang

milik Hj. Rannang, Bado, Sitti Hidayah, Sitti Salmah, Berliang dan Sitti Nur Annah, sebagaimana diuraikan dalam SHM No.90,91,92,93,94, dan 95 di mana berdasarkan gugatan empang tersebut merupakan jaminan tambahan utang Sudjono. Sebelumnya, St. Hidayah dan St. Salmah telah mencoba melunasi utangnya tetapi pihak bank tidak mau menerima pembayarannya dan justru menyerahkan dan melimpahkan kepada Kantor Pelayanan Piutang Negara (KP3N) dan Kantor Lelang Negara Kelas I. Kemudian, St. Hidayah dan St. Salmah mendatangi KP3N dan Kantor Lelang Negara Kelas I dengan maksud untuk menebus kembali barang jaminan berupa empang serta membayar utang yang telah dipinjamnya ditambah biaya-biaya lainnya, namun KP3N dan Kantor Lelang Negara Kelas I menolaknya.

Berdasarkan akta otentik yang ditujukan oleh pihak bank bahwa empang dengan SHM No.90,91,92,93,94 dan 95 merupakan jaminan tambahan dari utang Sudjono dan telah ditandatangani/cap jempol oleh pemiliknya sebagai persetujuan pengikatan diri dalam perikatan pokok yang mana dalam hal ini perjanjian kredit atas nama Sudjono. Sehingga, berdasarkan hal tersebut maka perjanjian kredit tersebut adalah sah sebagai jaminan atas utang Sudjono. Namun, dalam pertimbangan hakim menyebutkan bahwa perjanjian *accessoir* haruslah disebutkan secara tegas perjanjian piutang pokok mana yang dijaminan oleh si penanggung dan terhadap perjanjian kredit atas nama siapa. Oleh sebab itu, menurut pertimbangan hakim SHM No 90,91,92,93,94 dan 95 bukan jaminan utang Sudjono dan berdasarkan pertimbangan tersebut dalam putusannya hakim menolak permohonan PK yang diajukan oleh Kepala Kantor Pelayanan Piutang

Negara, Kantor Lelang Negara, PT. Bank Rakyat Indonesia, dan H. Syaifuddin sebagai pemenang lelang. Sehingga, berdasarkan putusan hakim maka barang jaminan berupa empang yang telah dibeli melalui lelang dan telah dibalik nama oleh Notaris batal demi hukum.

Idealitasnya pemenang lelang akan mendapatkan hak kebendaan atas objek lelang yang telah sah diperoleh melalui lelang. Peralihan hak atas tanah melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah sepanjang diperoleh berdasarkan syarat sah yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa peralihan hak melalui proses lelang hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan kutipan risalah lelang.

Pemenang lelang akan mendapatkan perlindungan hukum terhadap pemindahan hak atas tanah apabila dianggap telah membeli melalui lembaga yang dapat dipercaya, tidak adanya cacat cela pada waktu jual beli dilakukan atau dengan kata lain pembeli dianggap tidak mengetahui adanya kekeliruan ketika membeli tanah tersebut.¹¹

Selanjutnya, dalam Pasal 10 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Pentunjuk Pelaksanaan Lelang yang selanjutnya disingkat KMK Nomor 304/KMK.01/2002 yang menyatakan bahwa:

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”

Berdasarkan aturan tersebut di atas maka apabila pemenang lelang telah melakukan pembelian atas objek lelang sesuai dengan syarat dan aturan yang telah ditetapkan, maka seharusnya objek lelang yang telah dibeli oleh pemenang lelang

¹¹ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4039K/PDT/2001

tidak dapat dibatalkan. Selain itu, yurisprudensi MA No.679K/Sip/1974 menyatakan bahwa pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa penawaran sebelum pelelangan dilaksanakan bukan sebaliknya. Namun, realitasnya beberapa objek lelang yang telah dibalik nama atau telah mendapatkan hak atas tanah secara sah berdasarkan hukum yang berlaku ternyata menimbulkan permasalahan baru, seperti objek lelang yang tidak dapat dikuasai oleh pemenang lelang dan terdapat pembatalan lelang berdasarkan putusan Pengadilan Negeri. Hal tersebut membuat pemenang lelang tidak mendapatkan hak kebendaan yang seharusnya dimilikinya setelah ia membeli objek lelang dan disahkan di hadapan notaris. Pembatalan lelang atas objek yang telah dimiliki oleh pemenang lelang menimbulkan kerugian terhadap pemenang lelang baik formil maupun materil, sehingga tidak adanya kepastian hukum yang diperoleh pemenang lelang terkait hak kebendaan atas objek lelang yang telah diperoleh secara sah berdasarkan aturan hukum yang berlaku.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka peneliti tertarik untuk meneliti mengenai “Perlindungan Hukum dan Tanggung jawab Bank Terhadap Pemenang Lelang atas Objek Lelang yang Digugat oleh Penjamin (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 159PK/PDT/2004)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah dijelaskan sebelumnya, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang digugat oleh penjamin?

2. Bagaimana tanggung jawab bank terhadap objek lelang yang digugat oleh penjamin karena kelalaian dari pihak bank?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang digugat oleh penjamin.
2. Untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab bank terhadap barang lelang yang digugat oleh penjamin karena kelalaian dari pihak bank.

D. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan penulis menemukan hasil penelitian yang telah dipublikasikan meskipun demikian di dalamnya tidak terdapat kesamaan. Penulis akan menjadikan hasil-hasil penelitian tersebut sebagai bahan pertimbangan dan acuan dalam melaksanakan penelitian hukum yang mendekati dengan penelitian yang dilakukan penulis, adalah sebagai berikut:

Tabel 1: Beberapa Hasil Penelitian Terdahulu

No.	Judul>Nama/Ben-tuk/Tahun	Hasil Penelitian	Perbedaan
1.	Tanggung jawab Bank dalam Memberikan Ganti Rugi Nasabah Kelalaian	Tanggung jawab bank dalam memberikan ganti rugi terhadap nasabah atas kelalaian bank, yaitu dengan adanya peraturan perundang-undangan yang melindungi yaitu Undang-Undang Perlindungan	Lokasi Penelitian, dan waktu penelitian, selain itu, yang membedakan dengan penelitian sebelumnya adalah objek penelitian yang

- (Studi Putusan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, akan dibahas. Perbedaan Mahkamah Agung Undang-Undang Nomor 10 Tahun dengan penelitian Nomor 1998, dan Undang-Undang OJK sebelumnya, tidak 2508K/PDT/2015), Nomor 21 Tahun 2011. Tanggung membahas mengenai Khairun Nisa, Tesis, jawab bank dalam putusan tanggung jawab bank 2018.¹² Mahkamah Agung tersebut terhadap pemenang memberikan ganti rugi terhadap lelang yang digugat nasabah sebesar kerugian yang akibat dari kelalaian diderita nasabah. bank.
2. Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan Dari Gugatan Perdata Pihak Ketiga, Firman Angga, Jurnal Media Hukum dan Peradilan, 2019.¹³
1. Bentuk perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang beritikad baik adalah:
 - a. Mengajukan perlawanan terhadap eksekusi putusan. Perlawanan ini diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam wilayah hukumnya terjadi penyitaan, baik secara lisan maupun tulisan
 - b. Mengajukan permohonan perlindungan hukum atas putusan pembatalan lelang dan re-eksekusi. Sedangkan cara penyelesaian bila terjadi hambatan dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan
- Perbedaan dengan penelitian sebelumnya mengenai topik permasalahan yang diangkat adalah perlindungan hukum terhadap pemenang lelang sebagai pembeli beritikad baik dalam hal terjadinya lelang eksekusi ulang objek hak tanggungan di mana yang menjadi perbedaan dengan penelitian sebelumnya adalah dalam kasus tersebut barang lelang yang

¹² Khairun Nisa, *Tanggung jawab Bank dalam Memberikan Ganti Rugi terhadap Nasabah atas Kelalaian Bank (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2508/PDT/2015)*, (Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, 2018)

¹³ Firman Angga, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan dari Gugatan Perdata Pihak Ketiga*, Jurnal Media Hukum dan Peradilan, Universitas Surabaya, 2019.

dengan cara pihak debitor membeli belum dibalik membayar jumlah utang dan nama oleh pemenang biaya-biaya lain sebesar yang lelang sehingga belum tertera dalam isi putusan bila sahnya kepemilikan atas hambatan tersebut muncul pada hak tanggungan. saat pelaksanaan lelang. Perbedaan lain dari

2. Cara penyelesaian pada setelah penelitian sebelumnya pelaksanaan lelang adalah kreditor adalah terkait sebagai pembeli dan pemenang tanggungjawab bank lelang eksekusi hak tanggungan terhadap pemenang melakukan perlawanan dengan lelang atas kelalaian menggugat debitor ke pengadilan yang dilakukan oleh dengan gugatan ganti rugi atas pihak bank. semua biaya pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan dan dibatalkan oleh pengadilan.

3. Perlindungan Putusan hakim yang menyatakan Perbedaan penelitian ini Hukum Pembeli lelang batal demi hukum dengan penelitian Lelang Atas Lelang menimbulkan implikasi berakhirnya sebelumnya terkait yang yang Dibatalkan hak pembeli lelang atas objek yang menjadi subjek dalam Oleh Hakim, Eunike dibelinya melalui lelang. Hak-hak penelitian di mana yang Freskilia Pardede, pembeli lelang di setiap putusan menjadi subjek Tesis, 2017.¹⁴ pengadilan tergantung pada majelis penelitian ini adalah hakim yang memberikan pembatalan putusan pertimbangan hukum dan penilaian hakim, sedangkan yang yang berbeda. Perlindungan hukum akan diteliti penulis secara represif merupakan upaya yang menjadi subjek yang dapat dilakukan oleh pembeli dalam panellation lelang untuk memperoleh kembali

¹⁴ Eunike Freskilia Sintisyne Pardede, *Perlindungan Hukum Pembeli Lelang atas Lelang yang Dibatalkan oleh Hakim*, Tesis, Program Pascasarjana, Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2017.

hak-haknya, yaitu dengan adalah pihak ketiga atau mengajukan gugatan kerugian kepada penjamin debitor. penjual ke Pengadilan Negeri

Beberapa hasil penelitian di atas telah memberikan gambaran bagi penulis untuk melanjutkan penelitian terdahulu terkait perlindungan hukum dan tanggungjawab bank terhadap pemenang lelang atas kelalaian yang dilakukan oleh pihak bank. Pemenang lelang seharusnya mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikan objek lelang yang telah dibelinya melalui proses lelang terutama ketika objek lelang tersebut dalam hal ini berupa tanah telah dibalik nama di Notaris dan dibuatkan akta autentik yang merupakan bukti sempurna terkait kepemilikan tanah. Bank dalam hal ini juga harus bertanggungjawab atas kelalaian yang dilakukan karena telah merugikan pemenang lelang baik formil maupun materiil.

E. Kerangka Teori

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan suatu unsur yang harus ada dalam suatu negara. Pembentukan negara terdapat hukum yang akan mengatur setiap masyarakatnya di mana menimbulkan hubungan hukum antara negara dan masyarakat yang kemudian melahirkan hak dan kewajiban terutama terkait perlindungan hukum yang menjadi hak setiap masyarakat dan menjadi kewajiban bagi negara untuk menerapkan perlindungan hukum tersebut. Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak

asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁵ Hukum berfungsi sebagai perlindungan bagi mereka yang lemah dan tidak mempunyai kekuatan sosial, ekonomi serta politik untuk memperoleh keadilan sosial. Sedangkan, Philipus M. Hadjon menjelaskan definisi dari perlindungan hukum, yaitu bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif, bahwa perlindungan hukum sebagai perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum.¹⁶ Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan suatu tindakan untuk bersikap hati-hati dalam melakukan suatu perbuatan hukum, sedangkan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di Lembaga Peradilan.¹⁷

Kreditor sebagai pemilik modal yang harus mendapatkan perlindungan hukum terhadap harta yang telah dijadikan pinjaman oleh para debitor, sehingga ketika terjadi wanprestasi, para kreditor memiliki dasar hukum untuk bertanggung jawab dan tetap mendapatkan hak-haknya terhadap harta mereka, yaitu dengan melakukan eksekusi lelang terhadap objek yang dijamin oleh debitor. Terkait pelaksanaan lelang telah adanya perlindungan secara preventif kepada pemenang

¹⁵ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000) hlm. 69

¹⁶<http://www.ilmuhukum.net/2015/09/teori-perlindungan-hukum-menurut-para.html> Diakses pada tanggal 17 April 2020 Pukul 14.19 WITA

¹⁷ *Ibid*, hlm. 4

lelang eksekusi hak tanggungan yang diatur dalam KMK Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Pelaksanaan Lelang.

Upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang diinginkan oleh semua orang adalah ketertiban dan keteraturan antara nilai dasar dari hukum yakni adanya kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan meskipun pada umumnya dalam praktik ketiga nilai-nilai dasar tersebut sering bertentangan satu dengan yang lain, namun haruslah diusahakan untuk ketiga nilai dasar tersebut berjalan beriringan.¹⁸ KMK Nomor 304/KMK.01/2002 secara tidak langsung memberikan kepastian hukum terhadap pemenang lelang dalam hal proses pelaksanaan lelang, dokumen persyaratan lelang serta terkait keabsahan objek lelang.

2. Teori Tanggung jawab

Tanggung jawab dalam kamus hukum disebut *liability* dan *responsibility*, istilah *liability* berarti tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan *responsibility* menunjuk pada tanggung jawab politik.¹⁹ Menurut hukum perdata dasar tanggung jawab adalah kesalahan dan resiko. Dengan demikian tanggung jawab atas dasar kesalahan dan tanggung jawab tanpa kesalahan yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak.

¹⁸*Ibid*,

¹⁹ HR. Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2006) hlm. 37

Menurut Abdul Kadir Muhammad, teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:²⁰ *pertama*, tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intertinal tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa hingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian. *Kedua*, tanggung jawab akibat kerugian perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), di mana didasarkan pada konsep kesalahan yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur. *Ketiga*, tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*stirck liability*) yang didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja yang berarti meskipun bukan kesalahannya tetap tanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Tanggung jawab hukum bank merupakan suatu bentuk perwujudan hak dan kewajiban yang diperoleh oleh subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik bersifat preventif maupun represif ataupun secara lisan maupun tulisan yang diberikan oleh pihak bank. Bentuk tanggung jawab yang dilakukan oleh pihak bank dalam kegiatan perkreditan salah satunya adalah dengan melakukan perjanjian, tetapi dalam praktik perbankan masih sering kali klausula dalam perjanjian yang dibuat antara pihak bank dan calon debitur tidak diperhatikan

²⁰ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya, 2010) hlm. 503, dalam jurnal Reza Aditya Pamuji, 2018, *Perlindungan Hukum Bagi Nasabah dan Tanggung Jawab Bank dalam Kasus Card Skimming*, Jurnal Lex Renaissance, No. 1, Vol.3, hlm. 33

sehingga mengakibatkan terjadinya masalah ketika akan dieksekusi atau bahkan setelah dieksekusi.

Maka dari itu, bentuk tanggung jawab bank atas pemenang lelang terjadi atas kesalahan atau kelalaian bank disebut dengan tanggung jawab mutlak yang mana dalam hal ini bank tidak menerapkan prinsip kehati-hatian ketika melakukan perjanjian. Perjanjian yang dimaksud adalah perjanjian *accessoir* yang dilakukan antara bank dengan nasabah dalam menggunakan jasa bank tersebut, sehingga perjanjian *accessoir* yang dibuat tidak mengikat perjanjian pokok.

3. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Lelang merupakan penjualan umum dari properti bagi penawar yang tertinggi di mana pejabat lelang bertindak terutama sebagai perantara dari penjual.²¹ Pelaksanaan lelang dilaksanakan oleh pejabat lelang yang mana sebelum dilakukannya pelelangan terlebih dahulu dilakukan pengumuman dengan tujuan untuk menawarkan kepada orang yang berminat untuk membeli objek yang akan dilelang.

Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 KMK Nomor 304/KMK.01/2002 menjelaskan pengertian lelang merupakan penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Pelaksanaan lelang yang menjadi objek lelang adalah seluruh barang yang

²¹ Pengertian lelang menurut Richard L.Hirsberg dalam buku I Made Soewandi, *Balai Lelang: Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*, (Yogyakarta: Yayasan Gloria Yogyakarta, 2005), hlm. 65

akan dijual secara lelang. Ada beberapa jenis pelaksanaan lelang yang diatur dalam KMK Nomor 304/KMK.01/2002, yaitu lelang eksekusi dan lelang non eksekusi. Lelang eksekusi merupakan lelang untuk melaksanakan putusan pengadilan dan ketentuan serta peraturan perundang-undangan, sedangkan lelang noneksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang diharuskan dijual oleh peraturan perundang-undangan

Adapun lelang eksekusi dalam hal ini berupa lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan jika debitur melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang telah disepakati, sehingga hak tanggungan akan dijual melalui pelelangan sebagaimana tata cara yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.²² Penjelasan terkait lelang eksekusi hak tanggungan sebelumnya didasarkan pada ketentuan dalam Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menjelaskan bahwa:

“(1) Apabila debitur cidera jani, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. *Title* eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor lainnya.”

Setelah dilakukan pelelangan dan uang hasil lelang diserahkan kepada kreditor, maka hak tanggungan yang membebani tanah tersebut akan diserahkan secara bersih, dan bebas dari semua beban kepada pembeli lelang atau pemenang

²²Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 163

lelang.²³ Apabila debitor atau pemilik jaminan sebelumnya tidak mau meninggalkan tanah tersebut, maka akan berlaku ketentuan yang ada dalam Pasal 20 Ayat (11) HIR yang menyatakan bahwa pemberi hak tanggungan yaitu debitor tidak diperkenankan lagi untuk mencegah pelelangan dengan tujuan untuk segera membayar utangnya.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum kepustakaan atau normatif. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma.²⁴ Mengambil isu hukum sebagai sistem yang digunakan untuk mengkaji dan memberikan pandangan tentang suatu peristiwa hukum.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian dalam tesis ini, yaitu:

a. Pendekatan Kasus

Pendekatan ini dilakukan dengan cara menelaah kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.²⁵ Pendekatan kasus dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari norma-norma atau kaidah yang

²³ <https://pn-kepanjen.go.id/2015-06-06-01-33-28/eksekusi-hak-tanggungan.html> DiDiDiDiDiakses Pada Tanggal 8 Mei 2020 Pukul 23.23 WITA

²⁴ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009) hlm. 34

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cet.2, (Jakarta: Kencana, 2008) hlm. 93

dilakukan dalam praktik hukum. Apabila menggunakan pendekatan kasus, yang perlu dipahami oleh peneliti adalah *ratio decidendi*, yaitu alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya.²⁶ Penelitian ini akan mengkaji isu hukum dari putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 159PK/PDT/2004.

b. Pendekatan Konseptual

Pendekatan ini beranjak dari perundang-undangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting karena pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pendekatan ini digunakan untuk memahami konsep Perlindungan Hukum dan Tanggung jawab Bank terhadap pembeli lelang yang digugat oleh penjamin kredit.

c. Pendekatan Perundang-undangan

Pendekatan ini menggunakan perundang-undangan karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan cara mengkaji Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang diteliti.²⁷

²⁶ *Ibid*, hlm. 119

²⁷ M.Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2007), hlm. 25-26

3. Objek Penelitian

Objek penelitian ini berfokus terhadap permasalahan yang diteliti, yaitu bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang digugat oleh penjamin kredit dan tanggung jawab bank kepada pemenang lelang terhadap objek lelang yang digugat oleh penjamin dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 159PK/PDT/2004.

4. Data Penelitian atau Bahan Hukum

Penulisan tesis ini data penelitian bersumber dari bahan hukum primer dan didukung dengan bahan hukum sekunder.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.²⁸ Bahan hukum primer dalam penelitian ini meliputi:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah
- 5) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

²⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Op.Cit*, hlm. 140

- 7) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002 Tahun 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- 8) Putusan Pengadilan Negeri Maros Nomor 08/Pdt.G/1999/P.N Maros
- 9) Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan Nomor 98/Pdt/2000/PT.Uj.Pdg
- 10) Putusan Mahkamah Agung Nomor 159PK/PDT/2004

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum sekunder mempunyai fungsi untuk menambah/memperkuat dan memberikan penjelasan terhadap data hukum primer. Bahan Hukum sekunder dalam penelitian ini, yaitu:

- 1) Buku-buku teks yang membicarakan suatu dan/atau beberapa permasalahan hukum termasuk skripsi, tesis dan disertasi
- 2) Jurnal-jurnal hukum
- 3) Putusan-putusan hakim

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, kamus besar Bahasa Indonesia, ensiklopedia dan artikel dari media internet.

5. Analisis Data

Penelitian ini akan menguraikan masalah dengan analisis secara perspektif dengan metode deduktif, yaitu dengan mengumpulkan semua data yang diperlukan, asas-asas hukum, dan peraturan perundang-undangan dirangkai secara sistematis

sebagai susunan fakta-fakta hukum yang dihubungkan dengan masalah yang teliti, selanjutnya dianalisis untuk menjadi dasar dalam mengambil kesimpulan.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan ini terdiri dari empat bab, di mana masing-masing bab memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lain. gambaran yang lebih jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika sebagai berikut:

- Bab I Pada bab ini memuat tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat panellation berisi uraian tentang tujuan dan manfaat yang ingin dicapai dalam panellation ini, metode panellation yang memuat tentang jenis panellation, pendekatan panellation, objek panellation, data panellation atau bahan hukum, pengolahan dan penyajian data panellation dan analisis serta sistematika penulisan
- Bab II Bagian ini berisi uraian tentang landasan teori yang terdiri dari perlindungan hukum, tinjauan umum tentang hak tanggungan, tinjauan umum tentang tanggung jawab bank, dan tinjauan umum tentang eksekusi lelang.
- Bab III Berisi analisis mengenai judul yang diangkat dalam panellation ini, yaitu perlindungan hukum dan tanggung jawab bank terhadap pemenang lelang atas objek lelang yang digugat oleh penjamin. Peneliti akan menganalisis hasil temuan-temuan selama panellation dilakukan kemudian dibedah menggunakan teori-teori yang digunakan dalam panellation yang telah dilakukan.

Bab IV Penutup yang di dalamnya berisi tentang kesimpulan dan saran yang merupakan jawaban umum dari permasalahan yang ditarik dari hasil panellation dan saran-saran yang diharapkan dapat berguna bagi pihak terkait.



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM, HAK TANGGUNGAN, TANGGUNG JAWAB BANK DAN LELANG

A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Negara hukum pada dasarnya menempatkan hukum pada posisi tertinggi dalam suatu negara, setiap tindakan haruslah berdasar pada hukum yang berlaku. Hukum menjadi alat untuk menciptakan keamanan, ketertiban, kesejahteraan serta keadilan bagi warga negara. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, hukum merupakan peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah, undang-undang, peraturan dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat, patokan atau kaidah mengenai peristiwa tertentu, ataupun keputusan yang ditetapkan oleh hakim dalam pengadilan atau vonis.²⁹

Pendapat mengenai hukum untuk memahami arti hukum yang dinyatakan oleh Achmad Ali bahwa hukum adalah seperangkat norma mengenai apa yang benar dan yang salah, yang dibuat dan diakui eksistensinya oleh pemerintah, baik yang tertuang dalam aturan tertulis maupun yang tidak, terikat dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat secara menyeluruh, dan dengan ancaman sanksi bagi pelanggar norma.³⁰ Pengertian hukum menurut E.Utrecht ialah himpunan petunjuk hidup (perintah atau larangan) yang mengatur tata tertib dalam suatu

²⁹ <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/hukum> Diakses pada tanggal 22 Juli 2020 Pukul 16.37 WIB

³⁰ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2008), hlm. 24

masyarakat yang seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat dan jika dilanggar menimbulkan tindakan dari pihak pemerintah dari masyarakat itu.³¹ Sedangkan, menurut Jhon Austin, hukum adalah peraturan yang di adakan untuk memberikan bimbingan kepada makhluk yang berakal oleh makhluk yang berakal yang berkuasa atasnya.³² Beberapa definisi hukum yang telah dikemukakan sebelumnya oleh para ahli hukum, yang pada dasarnya memberikan batasan yang hampir bersamaan, yaitu hukum digunakan untuk mengatur tingkah laku manusia dengan memberikan batasan atau larangan sesuai dengan kaidah dan norma yang berlaku.

Pengertian perlindungan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan dari kata lindung yang berarti tempat berlindung, mencegah atau menjaga. Secara umum, perlindungan berarti memelihara atau menghindari sesuatu dari hal yang berbahaya contohnya sesuatu itu seperti kepentingan atau dapat berupa hak yang mana telah melekat pada setiap manusia sejak ia lahir ke dunia. Selain itu, perlindungan juga dapat diartikan sebagai pengayoman yang diberikan seseorang kepada orang yang lebih lemah. Sebagai suatu gambaran dari fungsi perlindungan hukum, yaitu di mana hukum dapat memberikan rasa keadilan serta perlindungan bagi setiap hak yang dirugikan oleh subjek hukum lain. Perlindungan hukum sendiri dapat diartikan sebagai suatu perlindungan dengan menggunakan sarana hukum. Adapun beberapa pengertian perlindungan hukum yang dikemukakan oleh beberapa ahli hukum, antara lain:

³¹ Chainur Arrasjid, S.H, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm. 21

³² H. Salim. HS, *Perkembangan dalam Ilmu Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), hlm. 22

- a. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.³³
- b. Menurut CST Kansil, 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.³⁴
- c. Menurut Philipus M. Hadjon, mengartikan perlindungan hukum sebagai perlindungan bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif, bahwa perlindungan hukum sebagai perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan yang bersumber pada pancasila dan konsep negara hukum.³⁵
- d. Menurut Muktie, A. Fajar, perlindungan hukum berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait dengan adanya hak dan kewajiban dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.³⁶

Pada dasarnya perlindungan hukum tidak membedakan suku, agama atau dari golongan mana seseorang berasal, baik itu wanita ataupun pria, karena di dalam hukum terdapat asas *equality before the law* (persamaan di depan hukum) yang menyatakan kedudukan setiap warga negara di depan hukum adalah sama baik itu masyarakat ataupun penguasa. Indonesia sebagai negara hukum yang berdasar pada

³³ Satjipto Rahardjo, *Op.Cit*, hlm. 54

³⁴ *Ibid*, hlm. 74

³⁵ <http://www.ilmuhukum.net/2015/09/teori-perlindungan-hukum-menurut-para.html> Diakses pada tanggal 23 Juli 2020 Pukul 13.45 WIB

³⁶ <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/> Diakses pada tanggal 23 Juli 2020 Pukul 15.05 WIB

pancasila mengharuskan untuk memberikan perlindungan kepada setiap objek hukum. Perlindungan hukum itu sendiri berupa kepentingan dan perlindungan hak asasi manusia yang harus dijunjung tinggi untuk mewujudkan kesejahteraan setiap warga negara, setiap produk yang dihasilkan oleh legislatif harus senantiasa mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi setiap warga negara.³⁷

2. Macam-Macam Perlindungan hukum

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang akan mencegah dan menjaga objek hukum melalui aturan dan norma yang berlaku. Perlindungan hukum berfungsi untuk memenuhi hak-hak asasi manusia secara adil sehingga terhindar dari sikap melanggar hukum dan sewenang-wenang dari pemerintah dan penguasa.³⁸ Adapun perlindungan hukum itu sendiri dibedakan menjadi dua, yaitu;³⁹

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum di mana rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Perlindungan hukum preventif juga dapat diartikan sebagai pencegahan yang dilakukan oleh pemerintah sebelum terjadinya pelanggaran berupa peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-

³⁷ Muhlas, *Implementasi Perlindungan Hukum Kepada Warga Negara*, dalam <http://pa-pekalongan.go.id/layanan-publik/artikel-pengadilan/247-implementasi-perlindungan-hukum-kepada-warga-negara> Diakses pada tanggal 25 Juli 2020 Pukul 14.25 WIB

³⁸ Winahyu Erwiningsih, *Perlindungan Hukum Tenaga Kerja Wanita*, Jurnal Hukum No.3, Vol.I, Universitas Islam Indonesia, 1995, hlm. 23

³⁹ Philipus M.Hadjon, *Op.Cit*, hal. 4

batasan dalam melakukan suatu kewajiban.⁴⁰ Perlindungan preventif sangat berpengaruh terhadap setiap tindakan pemerintah ataupun subjek hukum lain dalam membuat suatu keputusan, sehingga dengan begitu maka setiap tindakan yang akan dilakukan lebih bersifat hati-hati. Belum banyak diatur mengenai sarana perlindungan hukum bagi rakyat yang sifatnya preventif, tetapi dalam bentuk perlindungan hukum preventif ini dapat kita temui bentuk sarana berupa keberatan atau mengajukan pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah bersifat tetap.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum secara represif dapat melalui Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi. Bentuk perlindungan represif dapat berupa sanksi seperti denda, kurungan penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila telah terjadi suatu pelanggaran. Perlindungan represif merupakan konsep perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia dengan lebih memperhatikan kewajiban antara masyarakat dan pemerintah.

Uraian di atas menjelaskan bahwa perlindungan hukum memberikan pengayoman terhadap harkat dan martabat manusia serta memberikan perlindungan terhadap hak asasi manusia dibidang hukum. Perlindungan hukum memiliki 2 (dua) macam perlindungan bagi objek hukum dalam bentuk perangkat hukum yang bersifat preventif dan represif. Jadi, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum

⁴⁰<http://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/15390/Bab%202.pdf?sequence=6&isAlloved=y> Diakses pada tanggal 23 Juli 2020 Pukul 15.45 WIB

memberikan gambaran dari fungsi hukum itu sendiri di mana hukum memberikan suatu keadilan, kepastian dan kemanfaatan.

B. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian tentang Hak Tanggungan

Hak tanggungan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia tanggungan diartikan sebagai beban yang menjadi tanggung jawab atau barang yang dijadikan jaminan dan sebagainya yang harus ditanggung.⁴¹ Hak tanggungan juga dapat diartikan sebagai suatu jaminan yang diberikan peminjam kepada pemberi pinjaman berupa apa pun sesuai dengan perjanjian.⁴² Sedangkan, hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang 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 uang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Dilihat dari penjelasan mengenai hak tanggungan dalam Pasal 1 Ayat 1 Undang-undang hak tanggungan dapat diketahui bahwa pada dasarnya hak tanggungan merupakan jaminan dalam suatu perjanjian utang piutang dengan maksud memberikan kepastian pengembalian terhadap utang yang dipinjam

⁴¹ <https://kbbi.web.id/tanggungan> Diakses pada tanggal 23 Juli 2020 Pukul 16.37 WIB

⁴² Gentur Cahyo Setiono, *Jaminan Kebendaan dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan (Tinjauan Yuridis terhadap Jaminan Benda Bergerak Tidak Berwujud)*, Jurnal Transparasi Hukum, Volume 1, Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Kediri, Januari 2018, hlm. 8

oleh debitur atau dapat juga diartikan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah.

Hak tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang di mana diatur dalam Pasal 3 Ayat (2) UUHT menjelaskan bahwa:

“Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum”

Berdasarkan penjelasan dalam Pasal 3 Ayat 2 UUHT di atas maka pemberian hak tanggungan dapat diberikan kepada lebih dari satu kreditor yang mana memberikan utang kepada satu debitur berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang antara masing-masing kreditor dengan debitur yang bersangkutan.

Jadi, seperti yang telah dijelaskan di atas hak tanggungan sebagai hal yang sangat penting terkait masalah jaminan dalam rangka pelaksanaan pemberian kredit. Hak tanggungan memberikan jaminan kepastian bagi pihak-pihak yang berkepentingan terutama bagi kreditor, seperti memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*), selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*), hak tanggungan juga bersifat mutlak, mudah dan pasti eksekusinya,⁴³ yang berarti bahwa apabila terdapat cedera janji oleh debitur maka kreditor sebagai pihak pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut.

⁴³ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, Hlm. 18

2. Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit

Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit. Agar pelaksanaan kredit dapat terlaksana, harus ada persetujuan antara bank sebagai kreditor dan nasabah sebagai debitor yang disebut perjanjian kredit. Ketika melakukan perjanjian kredit, bank sebagai kreditor harus memastikan dan merasa yakin bahwa dana yang dipinjamkan kepada debitor dapat dikembalikan dengan memberlakukan beberapa syarat yang telah disepakati antara bank dan nasabah yang dicantumkan dalam perjanjian kredit. Untuk memastikan kemampuan nasabah bank perlu mengkaji permohonan kredit, dengan cara sebagai berikut:⁴⁴

a. *Character* (Kepribadian)

Sebelum memberikan kreditnya, bank sebagai kreditor harus memastikan watak, karakter atau kepribadian dari calon debitor, karena karakter yang buruk akan menimbulkan perilaku yang buruk pula. Perilaku yang buruk tentunya akan berdampak pada risiko seorang calon debitor bisa saja tidak akan membayar utangnya. Sehingga, sebelum kredit dicairkan bank sebagai kreditor harus memastikan terlebih dahulu apakah calon debitor berkelakuan baik dan tidak terlibat tindakan kriminal lainnya.

b. *Character* (Kemampuan)

Seorang calon debitor harus pula diketahui kemampuannya dalam membayar nantinya, terutama terkait dengan bisnis yang tengah dijalaninya apakah

⁴⁴ *Ibid*, hlm. 13

berjalan lancar atau tidak. Apabila bisnis yang tengah dijalani sedang menurun, maka kredit tidak perlu dicairkan, tetapi apabila bisnisnya menurun disebabkan karena biaya, sehingga dapat diantisipasi bahwa dengan biaya bisnis itu dipastikan akan semakin membaik.

c. *Capital* (Modal)

Kondisi keuangan calon debitur merupakan hal yang sangat penting ketika ingin memberikan kredit karena akan mempengaruhi kemampuan calon debitur dalam melakukan pelunasan dikemudian hari. Hal itu dapat diketahui melalui laporan keuangan perusahaan calon debitur, yang apabila perlu, diisyaratkan audit oleh *independent auditor*.

d. *Collateral* (Jaminan)

Bank sebagai badan usaha yang memberikan kredit kepada debitur wajib melakukan upaya pengamanan terhadap kredit agar dapat dilunasi oleh debitur sesuai jangka waktu yang diperjanjikan. Secara umum pengamanan kredit dilakukan dengan dipersyaratkannya jaminan utang, sehingga bank dapat memperoleh pelunasan kredit ketika debitur ingkar janji yang menyebabkan kredit macet.

e. *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi)

Kondisi perekonomian secara mikro dan makro merupakan hal yang sangat penting yang juga perlu diperhatikan sebelum memberikan kredit kepada debitur, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnis debitur. Misalnya, apabila bisnis debitur berpengaruh terhadap beberapa hal seperti politik pemerintahan, dan jika terdapat perubahan politik di mana pemerintah

mencabut hak khususnya terhadap bisnis debitor, maka pemberian kredit terhadap perusahaan tersebut harus lebih hati-hati.⁴⁵

Keputusan untuk memberikan kredit kepada calon debitor harus dilakukan dengan menilai seluruh aspek yang ada atau dikenal dengan istilah studi kelayakan karena akan berpengaruh terhadap pelunasan kredit debitor. Apabila hasil dari analisa bank telah lulus studi kelayakan, dan kemudian disetujui permohonan kreditnya, maka persetujuan pemberian kredit tersebut akan dituangkan dalam suatu perjanjian kredit. Perjanjian kredit bank pada umumnya tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan yang diberikan debitor untuk menjamin kredit yang diperolehnya.

Berdasarkan UUPA hak-hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang akan dibebani hak tanggungan yang merupakan lembaga jaminan yang akan memberikan kedudukan yang lebih tinggi bagi kreditor pemegang hak tanggungan dibandingkan dengan kreditor lainnya. Hal lain yang menjadi kelebihan dari hak tanggungan adalah memberikan kepastian bagi pihak yang berkepentingan di mana dalam hal ini, yaitu bank sebagai kreditor. Adapun kelebihan dari hak tanggungan, antara lain;⁴⁶

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*)

⁴⁵ *Ibid*, hlm. 14

⁴⁶Boedi Harsono, *Tanah sebagai Jaminan Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*, dalam https://www.researchgate.net/publication/318649892_Tanah_sebagai_Jaminan_Kredit/fulltext/597546f3aca2728d0254585a/Tanah-sebagai-Jaminan-Kredit.pdf Diakses pada tanggal 17 Agustus 2020 Pukul 18.29 WIB

- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada (*doit de suite*)
- c. Hak tanggungan bersifat mutlak
- d. Mudah dan pasti eksekusinya

3. Macam-Macam Hak Tanggungan

Pembebanan hak tanggungan atas objek jaminan hak atas tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Pembebanan hak tanggungan diatur dalam Pasal 4 UUHT yang mana diketahui bahwa yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai yang terdaftar.

a. Pembebanan hak tanggungan atas tanah hak milik

Pembebanan hak tanggungan atas tanah dengan status hak milik diatur dalam Pasal 25 Undang-Undang Pokok Agraria yang selanjutnya disingkat UUPA yang menyatakan bahwa hak milik dapat dijadikan sebagai jaminan utang dengan membebani hak atas tanah dengan hak tanggungan. selanjutnya dalam Pasal 20 Ayat 1 UUPA mengartikan hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Pada Ayat 2 juga menjelaskan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak turun temurun yang melekat pada hak milik berarti hak yang didapatkan karena diwariskan oleh pemegang hak terkuat dan terpenuh, artinya hak milik tidak mudah dihapus

dan lebih mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain.⁴⁷ Terjadinya hak milik atas tanah dapat terjadi dari beberapa peristiwa seperti yang terdapat dalam ketentuan Pasal 22 UUPA yang menjelaskan sebagai berikut:

- 1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah
- 2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, hak milik terjadi karena:
 - a) Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah
 - b) Ketentuan Undang-undang

Hak milik dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain, yang berarti bahwa hak milik dapat beralih kepada pihak lain karena adanya peristiwa hukum, seperti meninggalnya pemegang hak maka hak milik beralih kepada ahli warisnya, sehingga ahli waris wajib melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan tanah tersebut. Sementara, hak milik dapat dialihkan yang memiliki arti bahwa hak milik atas tanah tersebut dapat diberikan kepada pihak lain, seperti jual-beli, tukar-menukar, ataupun hibah. Selanjutnya pembebanan hak tanggungan diatur lebih lanjut dalam Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa:

“Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik,

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 60

dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

b. Pembebanan hak guna usaha dengan hak tanggungan

Berdasarkan Pasal 28 Ayat 1 UUPA menjelaskan pengertian hak guna usaha sebagai hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan. Hak guna usaha hanya dapat dimiliki oleh dua pihak, yaitu warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Berdasarkan Pasal 29 UUPA hak guna usaha dapat diberikan untuk jangka waktu maksimal 25 tahun, tetapi khusus untuk perusahaan dengan kebutuhan tertentu dapat diberikan jangka waktu maksimal 35 tahun dan setelah jangka waktu telah habis, hak guna usaha dapat diperpanjang untuk waktu paling lama 25 tahun. Pemegang hak guna usaha memiliki hak untuk menguasai dan menggunakan sumber daya alam lainnya yang terdapat di atas tanah tersebut untuk mendukung usahanya dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitar. Selanjutnya hak guna usana diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

c. Hak guna bangunan

Berdasarkan Pasal 35 Ayat 1 UUPA menjelaskan hak guna bangunan sebagai berikut:

“Hak guna bangunan adalah hak milik untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30.”

Kemudian, pada ayat selanjutnya dalam Pasal 35 menjelaskan bahwa hak guna bangunan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya serta hak guna bangunan juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pada prinsipnya yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum di Indonesia serta berkedudukan di Indonesia.⁴⁸ Pada hak guna bangunan pemilik bangunan berbeda dengan pemegang hak atas tanah, artinya pemegang hak guna bangunan tidak menguasai sebidang tanah di mana bangunan tersebut didirikan karena pemegang hak guna bangunan hanya sabatas penggunaan dan mengambil manfaat dari bangunan tersebut.

d. Hak pakai

Hak pakai memiliki lebih banyak subyek hukum dibandingkan dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Pada Pasal 42 UUPA mengatur beberapa subyek hukum yang dapat mempunyai hak pakai, antara lain:

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

⁴⁸ Pasal 36 Ayat 1 UUPA Jo. Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

- 3) Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah
- 4) Badan-badan keagamaan dan sosial
- 5) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 6) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
- 7) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional

Pasal 41 ayat 1 UUPA menjelaskan pengertian hak pakai sebagai berikut:

“Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.”

Hak pakai juga dapat dibebani dengan suatu hak jaminan kebendaan seperti pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 yang menjelaskan bahwa:

Pasal 52

Pemegang hak pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan hak pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.

Pasal 53

- (1) Hak pakai atas tanah Negara dan atas tanah hak Pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan*
- (2) Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya hak pakai*

Berdasarkan rumusan di atas maka dapat diketahui bahwa hak pakai yang terdaftar dapat dibebani hak tanggungan, berserta dengan bangunan, tanaman, ataupun hasil yang telah ada dan/atau yang akan ada dikemudian hari yang

merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut selama hal tersebut dilakukan oleh pemiliknya dan pembebanannya diatur secara jelas dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.⁴⁹ Adapun beberapa hak pakai yang tidak dapat dijadikan sebagai jaminan berdasarkan sifatnya, yaitu hak pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama badan keagamaan dan sosial dan hak pakai atas nama perwakilan Negara Asing, yang mana masa berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan secara umum ataupun khusus, sehingga hal tersebut bukan merupakan objek hak tanggungan.⁵⁰

4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek hukum dalam hak tanggungan berkaitan dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Adapun pihak-pihak yang menjadi subjek hukum dalam suatu perjanjian hak tanggungan, yaitu:

- a. Pemberi hak tanggungan, biasanya pemberi hak tanggungan disebut sebagai debitor yang mana berkewajiban untuk membayar utang yang telah dipinjam dan memastikan bahwa benda yang diperuntukan sebagai hak tanggungan telah ada pada saat pendaftaran.
- b. Pemegang hak tanggungan, biasanya disebut dengan istilah kreditor yang merupakan pihak yang berpiutang

⁴⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 207

⁵⁰ Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 10

Undang-undang Hak Tanggungan juga mengatur mengenai subjek hukum dalam hak tanggungan dalam UUHT yang menjelaskan bahwa:

Pasal 8

“(1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.”

Pasal 9

“Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.”

Berdasarkan ketentuan pasal di atas baik pemberi maupun pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum. Pemberi hak tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Selain warga negara Indonesia, warga negara asing juga dapat menjadi subjek Hak Tanggungan apabila telah memenuhi syarat, yaitu *pertama*, warga negara asing tersebut telah tinggal di Indonesia artinya telah bertempat tinggal di Indonesia dan bukan sekedar datang di Indonesia pada waktu-waktu tertentu saja, *kedua*, mempunyai usaha di Indonesia, dan *ketiga*, kredit tersebut dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia.⁵¹

Objek Hak Tanggungan dalam Pasal 4 UUHT menjelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha

⁵¹ Naming Indratni, *UUHT Menciptakan Unifikasi Hukum Tanah Nasional*, Dikutip dari Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 54

- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai atas tanah negara, di mana menurut peraturan perundang-undangan wajib didaftar dan dapat dipindah tangankan
- e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada dikemudian hari yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan masih menjadi bagian dari milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.⁵²

5. Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan hak tanggungan hanya dapat dilakukan oleh pihak yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan, seperti yang dinyatakan pada bagian penjelasan dalam Pasal 7 dan Pasal 15 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan harus dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan. Apabila terdapat suatu sebab tertentu yang mengakibatkan pemegang hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, maka ia wajib menunjuk pihak lain untuk menjadi kuasanya, dengan membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta autentik.⁵³

Pembebanan hak tanggungan wajib memenuhi beberapa syarat yang telah ditetapkan dalam UUHT, yaitu:⁵⁴

⁵² *Ibid*, hlm. 51

⁵³ Adrian Sutedi, *Loc.Cit*, hlm. 60

⁵⁴ *Ibid*, hlm. 72

- a. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan atas utang yang dipinjam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut.
- b. Pemberian hak tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas, yaitu mencakup nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberian hak tanggungan, penunjukan secara jelas utang-utang yang dijaminakan pelunasannya dengan hak tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.
- c. Pemberian hak tanggungan harus memenuhi syarat publisitas melalui pendaftaran hak tanggungan pada kantor pertanahan setempat (Kotamadya/Kabupaten)
- d. Sertifikat hak tanggungan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan memuat title eksekutorial dengan mencantumkan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
- e. Apabila dalam perjanjian terdapat ketentuan mengenai pemegang hak tanggungan akan memiliki objek hak tanggungan jika debitur cidera janji atau wanprestasi, maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum

Pada tahap pemberian hak tanggungan dimulai dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan tempat di mana objek hak tanggungan itu berada dan diakhiri dengan tahap pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan setempat. Berdasarkan Pasal 13

UUHT pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, dan PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Sebagai tanda bukti bahwa adanya hak tanggungan, maka pemegang hak tanggungan akan diberikan sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Keberadaan hak tanggungan ditentukan dengan memenuhi beberapa cara pembebanannya yang meliputi dua tahap, yaitu:

- a. Tahap pemberian hak tanggungan, yaitu dengan dibuatnya APHT oleh pejabat yang berwenang, yaitu PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin
- b. Tahap pendaftaran hak tanggungan, yang merupakan bagian terpenting saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan

6. Lahir dan Berakhirnya Hak Tanggungan

a. Lahirnya Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan yang diutamakan bagi pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lain untuk memperoleh pelunasan utang melalui pelelangan umum atas benda yang dijaminan tersebut. Hak tanggungan dapat lahir dari perjanjian jaminan kebendaan oleh pihak ketiga yang bertujuan untuk menanggung atau menjamin pemenuhan, pelaksanaan atau pembayaran suatu kewajiban, prestasi atau utang seorang debitor kepada kreditor. Sebagai pihak ketiga yang memberikan jaminan, pihak yang memberikan jaminan tersebut tidak dapat dituntut untuk

memenuhi kewajiban melakukan pelunasan utang debitor kepada kreditor.⁵⁵ Akan tetapi, dengan memberikan jaminan kebendaan oleh pihak ketiga, maka jaminan tersebut dapat disita dan dijual oleh kreditor sebagai pelunasan utang apabila debitor tidak melaksanakan prestasinya.

Lahirnya hak tanggungan harus didahului dengan suatu perjanjian APHT sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Ayat 1 dan 2 UUHT. APHT tersebut haruslah dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT yang kemudian oleh PPAT melakukan pendaftaran hak tanggungan tersebut. Menurut Pasal 13 Ayat 5 Jo Ayat 4 menyatakan bahwa hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku-buku hak tanggungan lengkap dengan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jadi, hak tanggungan lahir dan akan mengikat setelah dilakukan pendaftaran, karena sebelum didaftarkan pembebanan hak tanggungan tidak dapat diketahui oleh umum dan tidak mengikat terhadap pihak ketiga.

b. Berakhirnya hak tanggungan

Hak tanggungan memiliki batas waktu atau dapat berakhir, yang sama dengan hak-hak atas tanah lainnya. Berakhirnya hak tanggungan diatur dalam ketentuan Pasal 18 Ayat 1 UUHT yang menyatakan bahwa hak tanggungan berakhir atau hapus disebabkan oleh beberapa hal, antara lain:⁵⁶

- 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan, sebagaimana sifat hak tanggungan bergantung kepada adanya piutang

⁵⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit*, hlm. 16

⁵⁶ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm. 79-82

- 2) Dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan, yang mana dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis bahwa telah dilepaskannya hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan
- 3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan suatu penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 19 UUHT di mana berdasarkan pasal ini pembeli objek hak tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum ataupun atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun jual beli suka rela, dapat meminta kepada pemegang hak tanggungan agar benda dibelinya dibersihkan dari segala beban hak tanggungan yang melebihi harga pembelian. Selain itu, dalam Pasal 19 Ayat 3 menjelaskan bahwa pembeli objek hak tanggungan dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang diantara para kreditor dan peringkat masing-masing kreditor menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akan tetapi, pembersihan hak tanggungan sebagaimana yang dijelaskan sebelumnya tidak dapat dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam APHT yang bersangkutan para pihak telah telah dengan tegas memperjanjikan bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagai mana yang dimaksud dalam Pasal 11 Ayat (2) huruf f UUHT.

- 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, tetapi dengan hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Berdasarkan ketentuan di atas dapat diketahui bahwa hak tanggungan dapat dihapus dengan sengaja ataupun dihapus karena hukum. Selain itu, Hak tanggungan dapat berakhir karena berakhir pula utang yang dijamin dengan hak tanggungan yang mana hal tersebut terjadi dikarenakan hak tanggungan merupakan jaminan pelunasan utang debitor yang menjadi perjanjian pokoknya, jadi apabila pelunasan utang telah terpenuhi maka jaminan utang yang dibebankan hak tanggungan juga telah berakhir. Menurut Pasal 22 UUHT, setelah hapus atau berakhirnya hak tanggungan, Kantor Pertanahan akan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Apabila terdapat suatu hal sertifikat hak tanggungan dapat digantikan dengan pernyataan tertulis dari kreditor bahwa hak tanggungan telah berakhir karena utang yang dijamin pelunasannya atas hak tanggungan itu telah lunas.⁵⁷

C. Tinjauan Umum tentang Tanggung Jawab Bank

1. Pengertian tentang Tanggung Jawab Bank

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) menjelaskan pengertian tanggung jawab sebagai kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi

⁵⁷ Pasal 22 Ayat 5 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Berserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

apa-apa maka boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan.⁵⁸ Sedangkan, pengertian tanggung jawab menurut kamus hukum adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.⁵⁹ Konsep tanggung jawab hukum itu sendiri berkaitan erat dengan hak dan kewajiban. Adanya hak dan kewajiban menimbulkan akibat hukum yang tidak dapat dipisahkan dengan tanggung jawab, siapa yang bertanggung jawab dan sejauh apa tanggung jawab yang dapat diberikan. Berdasarkan KUHPerdara terdapat bentuk tanggung jawab yang berdasar pada 3 prinsip, yaitu:

Pasal 1365

“Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.”

Pasal 1366

“Setiap orang bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hati.”

Pasal 1367

“Seseorang tidak saja bertanggungjawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang berada dibawah pengawasannya.”

Berdasarkan Pasal 1367 KUHPerdara menjelaskan masalah tanggung jawab di mana secara tidak langsung subjek hukum juga ikut bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain yang menjadi tanggungan dan barang-barang yang merupakan benda di bawah

⁵⁸ <https://kbbi.kemdikbud.go.id> Diakses pada tanggal 1 September 2020 Pukul 14.49 WIB

⁵⁹ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005) hlm.49

pengawasannya.⁶⁰ Berdasarkan ketentuan pasal tersebut maka pihak bank secara tidak langsung bertanggungjawab terhadap setiap tindakan yang disebabkan oleh perbuatan orang-orang atau barang yang menjadi tanggungjawabnya.

Pemberian kredit kepada nasabah diatur dalam ketentuan Pasal 8 ayat 1 Undang-undang Perbankan di mana sebelum menyetujui permohonan yang diajukan oleh calon debitur untuk mendapatkan fasilitas kredit, bank wajib melakukan analisa secara yuridis dan ekonomis terhadap calon debitur untuk menentukan kemampuan atau kelayakan calon debitur dalam melunasi atau membayar kredit yang telah dipinjamnya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Perjanjian kredit memuat hak dan kewajiban antara debitur dan kreditor yang bertujuan untuk membuat para pihak yang terikat dalam perjanjian bertanggung jawab memenuhi segala kewajiban dengan baik. Bank biasanya mengharuskan adanya jaminan yang dimuat dalam perjanjian *accessoir*, tetapi biasanya walaupun perjanjian telah dilakukan, namun tetap saja masih terjadi permasalahan dari debitur, termasuk saat benda jaminan yang telah dieksekusi lelang telah diambil alih oleh pemenang lelang.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab bank lahir dari keharusan pihak bank dalam melaksanakan kewajibannya di mana dalam pemberian kredit bank wajib untuk melakukan analisa terlebih dahulu dengan menerapkan prinsip 5C terhadap calon debitur untuk menghindari terjadinya kredit macet yang akan merugikan pihak-pihak yang berkepentingan

⁶⁰ <http://repository.unpas.ac.id/40104/1/10%20BAB%20II.pdf> Diakses pada tanggal 10 September 2020 Pukul 16.37 WIB

dikemudian hari, termasuk saat penyerahan benda lelang kepada pemenang lelang. Sehingga, pihak bank perlu mengantisipasi potensi kerugian tersebut setidak-tidaknya karena 2 hal, yaitu sebagai pemegang kredit, dan demi keamanan atau kelancaran pembayaran kredit itu sendiri.⁶¹

2. Macam-macam Tanggung Jawab Bank

Menurut Abdulkadir Muhammad, teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:⁶²

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*international tort liability*), di mana tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), yang didasarkan pada konsep kesalahan yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur.
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahan tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Pada Pasal 1 angka 2 Undang-undang Perbankan menjelaskan pengertian bank, sebagai berikut:

⁶¹ Maramis N.F, *Tanggung Jawab Perbankan dalam Penegakan Green Banking Mengenai Kebijakan Kredit*, dalam <https://media.neliti.com/media/publications/878-ID-tanggung-jawab-perbankan-dalam-penegakan-green-banking-mengenai-kebijakan-kredit.pdf> Diakses pada tanggal 1 September 2020 Pukul 15.26 WIB

⁶²Reza Aditya Pamuji, *Loc.Cit.*

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa tanggung jawab merupakan bagian dari kewajiban yang harus dilaksanakan. Ketika kewajiban tersebut tidak dilaksanakan, maka pihak bank bertanggungjawab menanggung segala kerugian atau konsekuensi yang terjadi karenanya. Mengingat bank bekerja dengan dana dari masyarakat yang disimpan pada bank atas dasar kepercayaan, maka setiap bank diwajibkan untuk menjaga kesehatan dan memelihara kepercayaan masyarakat salah satunya terkait dengan rahasia bank. Pada Pasal 1 Ayat 28 Undang-undang Perbankan menjelaskan rahasia bank sebagai segala sesuatu yang berhubungan dengan keterangan mengenai nasabah penyimpan dan simpanannya baik itu berupa simpanan nasabah ataupun identitas nasabah penyimpan. Di beberapa negara lingkup rahasia bank bukan hanya terbatas mengenai kondisi keuangan nasabah, tetapi juga terkait dengan identitas nasabah yang bersangkutan. Pada Pasal 47 ayat 2 Undang-undang Perbankan juga menyebutkan bahwa pihak bank yang berkewajiban memegang teguh rahasia bank meliputi, Anggota Dewan Komisaris Bank, Anggota Direksi Bank, Pegawai Bank dan Pihak terafiliasi lainnya dari Bank, jadi dalam hal ini pihak bank bertanggung jawab menjaga kerahasiaan nasabah dalam hubungannya dengan kerahasiaan bank, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.

Sementara itu, di dalam pemberian kredit pihak bank berkewajiban untuk melakukan kegiatan usahanya sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Undang-Undang Perbankan secara eksplisit juga menjelaskan tanggung jawab bank dalam

hal penerapan sistem pengawasan intern dalam rangka menjamin terlaksananya proses pengambilan keputusan dalam pengelolaan bank sesuai dengan prinsip kehati-hatian.⁶³

Keputusan pemberian kredit tentu menimbulkan resiko dan tanggung jawab, sehingga apabila terjadi kesalahan yang ditimbulkan akibat dari barang atau jasa yang dihasilkan oleh pihak bank, maka pihak bank harus bertanggung jawab terhadap kerugian yang ditimbulkannya. Bank selaku pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.⁶⁴ Adapun hal lain yang menjadi tugas dan tanggung jawab bank selain dari yang telah dijelaskan sebelumnya, yaitu:⁶⁵

- a. Menerima cash dan membayar dokumentasi yang mesti dibayar oleh nasabah seperti terhadap cek, pengiriman uang, *bills of changes* dan lain-lain instrumen perbankan
- b. Membayar kembali uang nasabah yang ditempatkan di bank tersebut apabila diminta oleh pihak nasabah
- c. Jika pihak nasabah mempunyai dua rekening, maka ada kewajiban moral bagi bank untuk membuat rekening tersebut terpisah satu sama lain
- d. Jika rekening tertutup, maka bank harus mempunyai alasan yang reasonable untuk menutup rekening tersebut.

⁶³ Bagian Penjelasan Pasal 29 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

⁶⁴ <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5ea6e27adf366/tanggung-jawab-bank-atas-pembobolan-rekening-nasabah/> Diakses pada tanggal 2 September 2020 Pukul 14.12 WIB

⁶⁵ Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Edisi Kedua, (Yogyakarta: Andi, 2011), hlm. 17

3. Tanggung Jawab terhadap Lelang

Pelaksanaan lelang sangat dibutuhkan baik dalam fungsi publik maupun privat. Pada pelaksanaan lelang khususnya dalam lelang eksekusi, potensi terjadinya gugatan sangat tinggi, sehingga dalam pelaksanaannya semua pihak memiliki tanggung jawab apabila terjadi kesalahan ataupun gugatan akibat pelaksanaannya. Pada Pasal 7 *Vendu Reglement* menjelaskan tanggung jawab pejabat lelang, yaitu:

“Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya.”

Artinya, pejabat lelang bertanggungjawab untuk melaksanakan permintaan lelang di daerahnya, tapi untuk melaksanakan lelang menurut Mr.Holtkamp sebagaimana dikutip oleh Rochmat Soemitro bahwa pejabat lelang wajib menyelidiki apakah yang meminta lelang itu benar-benar memiliki kewenangan untuk berbuat (*handelingsbevoegd*).⁶⁶ Selanjutnya, Rochmat Soemitra mengatakan sebaliknya bahwa pejabat lelang tidak perlu menyelidiki karena dengan mengumumkan tanggal dan hari pelaksanaan lelang berarti juru lelang telah memberi kesempatan kepada pihak-pihak untuk mengklaim hak mereka terhadap barang yang akan dilelang.⁶⁷

Pejabat lelang dalam melaksanakan lelang bertanggungjawab dalam melakukan pengecekan dokumen terkait dengan barang yang akan dilelang. Pejabat lelang harus melihat keterkaitan antara dokumen satu dengan dokumen lainnya atau dengan kata lain pejabat lelang hanya bertanggung jawab terhadap

⁶⁶ Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung: PT.Refika Aditama, 1987), hlm. 123

⁶⁷ *Ibid*, hlm. 124

apa saja yang tercantum dalam dokumen-dokumen lelang tetapi tidak bertanggung jawab atas kebenarannya.

Adapun yang menjadi tanggung jawab penjual lelang dalam pelaksanaan lelang diatur dalam Pasal 3 KMK Nomor 304/KMK.01/2002 yang menyatakan bahwa:

“Penjual bertanggungjawab terhadap keabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang”

Berdasarkan hal tersebut di atas dapat diartikan bahwa penjual dalam pelaksanaan lelang bertanggung jawab terhadap keabsahan barang yang akan dilelang, artinya barang yang akan dilelang adalah benar milik penjual dan berhak atas penjualan barang tersebut melalui lelang. Selain itu, penjual juga berkewajiban memperlihatkan atau menyerahkan dokumen asli kepemilikan kepada pejabat lelang paling lambat sebelum pelaksanaan lelang, kecuali lelang eksekusi di mana berdasarkan peraturan perundang-undangan bahwa lelang tetap dapat dilaksanakan meskipun kepemilikan atas dokumen asli tidak dikuasai oleh penjual. Pelaksanaan lelang tidak hanya mengatur mengenai tanggung jawab pejabat lelang dan penjual, tetapi pembeli lelang juga memiliki tanggung jawab setelah pelaksanaan lelang, yaitu melakukan pelunasan pembayaran lelang sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

D. Tinjauan Umum tentang Lelang

1. Pengertian Lelang

Lelang yang pertama kali diketahui adalah lelang Belanda (*Dutch Auction*) yang merupakan sistem harga menurun di mana pejabat lelang menentukan harga

awalnya dan membatasi sejauh apa harga itu menurun sampai ia menemukan penawar dengan harga khusus.⁶⁸ Istilah lelang sendiri berasal dari Bahasa Belanda, yaitu *Vendu*, sedangkan dalam Bahasa Inggris menggunakan istilah *auction*.

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia pengertian lelang merupakan penjualan di hadapan orang banyak dengan tawaran atas mengatasi, yang dipimpin oleh pejabat lelang.⁶⁹ Menurut kamus hukum menjelaskan pengertian lelang adalah *public sale at while good are sold to the person making the highest bids or offers*,⁷⁰ yang berarti penjualan dihadapan umum di mana barang-barang dijual dengan penawaran tertinggi.

Dari berbagai pengertian di atas, istilah lelang tidak hanya berupa penjualan barang-barang dimuka umum, tetapi juga termasuk pemborongan atau tender yang bertujuan untuk mendapatkan pembeli yang akan mengajukan harga terbaik. Secara yuridis istilah lelang sebagaimana termuat dalam *Vendu Reglement* tanggal 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189 di mana dalam ketentuan Pasal 1 *Vendu Reglement* memberikan batasan terkait pengertian penjualan dimuka umum, yaitu:

“Penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”

⁶⁸ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 2

⁶⁹ Tim Penyusun, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta: Pusat Bahasa, 2008), hlm. 837

⁷⁰https://www.academia.edu/16083005/Kamus_Hukum_Terlengkap_-_11.000_istilah_bahasa_Ingggris_and_Belanda Diakses pada tanggal 15 Juli 2020 Pukul 17.26 WIB

Sedangkan menurut Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menjelaskan pengertian lelang sebagai berikut:

“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang”

Adapun definisi lelang dari beberapa ahli hukum berikut ini:

- a. Richard L. Hirshberg menjelaskan pengertian lelang sebagai penjualan umum dari properti bagi penawar yang tinggi di mana pejabat lelang bertindak terutama sebagai perantara dari penjual.⁷¹
- b. M. Yahya Harahap mendefinisikan lelang sebagai pelelangan atau penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat, atau dengan pendaftaran harga, atau di mana orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli lelang untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.⁷²
- c. Christopher L.Allen, Auctioneer dari Australia menjelaskan pengertian lelang sebagai *The sale by aucyions involves an invitation to the public for the purchase of real or personal property offered for sale by making successive increasing offers until, subject to the sellers reserve price the property is knocked down to the highest bidder.*⁷³

⁷¹ Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hlm. 21

⁷² *Ibid*, hlm. 23

⁷³ Adwin Tista, 2013, *Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia*, Jurnal Al' Adl, Vol.V, No.10, hlm.

- d. Menurut Roell, penjualan umum (lelang) adalah rangkaian kejadian yang terjadi antara saat mana seorang hendak menjual satu atau lebih suatu barang, baik secara pribadi maupun dengan perantaraannya, memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat di mana kesempatan lenyap.⁷⁴
- e. Sedangkan, menurut Purnama Tioria Sianturi dalam bukunya menjelaskan pengertian lelang sebagai penjualan barang dimuka umum yang didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman yang dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang dengan pencapaian harga yang optimal melalui cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan atau tertulis.⁷⁵

2. Hak dan Kewajiban Pemenang Lelang

Pemenang lelang merupakan orang atau badan hukum yang melakukan penawaran tertinggi dalam pelaksanaan lelang. Berdasarkan KMK Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pemenang lelang disebut sebagai pembeli yang melakukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Sebelum pelaksanaan lelang peserta lelang berhak untuk melihat terlebih dahulu barang yang akan dilelang untuk memastikan apakah data yang ada sesuai dengan dokumen-dokumen lelang,

⁷⁴ *Ibid.*

⁷⁵ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: Mandar Maju, 2013), hlm. 54

kemudian setelah menjadi pemenang lelang, pembeli memperoleh hak sebagai pemenang lelang, yaitu antara lain:⁷⁶

- a. Melihat dokumen-dokumen tentang kepemilikan barang dan meminta keterangan atau penjelasan tambahan sebelum pelaksanaan lelang. KPKNL harus menjamin bahwa lelang yang akan dilaksanakan telah memenuhi semua persyaratan mengenai kelengkapan legalitas formal objek lelang berupa kelengkapan dokumen persyaratan lelang oleh pemohon/penjual sesuai jenis lelangnya.
- b. Melihat atau meneliti secara fisik barang yang akan dilelang untuk memastikan penguasaan terhadap barang lelang dan memastikan tidak adanya perbedaan data antara barang yang akan di lelang dengan dokumen lelangnya.
- c. Meminta petikan risalah lelang dalam hal yang bersangkutan menjadi pemenang lelang untuk kepentingan balik nama atau *grosse* risalah lelang sesuai kebutuhan.
- d. Mendapatkan barang dan bukti pelunasan serta dokumen-dokumennya apabila ditunjuk sebagai pemenang lelang sebagai bukti kepemilikan terhadap barang lelang.

Selain hak-hak yang dimiliki oleh peserta lelang sebagai pembeli karena telah memenangkan lelang, pembeli juga memiliki kewajiban untuk membayar uang jaminan sebelum pelaksanaan lelang sebagai bentuk penerimaan aktif di

⁷⁶ F.X. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Liatiani. t.t. *Lelang: Teori dan Praktik*, (Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, Tanpa Tahun), hlm. 24-25

mana apabila peserta menjadi pemenang lelang, maka uang itu akan diperhitungkan sebagai bagian dari pelunasan barang lelang, akan tetapi apabila peserta bukan pemenang lelang, maka uang jaminan itu akan dikembalikan utuh selambat-lambatnya 1 (satu) hari setelah diterimanya permintaan pengembalian uang jaminan. Adapun yang menjadi kewajiban pemenang lelang, yaitu sebagai berikut:⁷⁷

- a. Menyetor uang jaminan lelang kepada KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II apabila disyaratkan untuk itu
- b. Hadir dalam pelaksanaan lelang atau kuasanya
- c. Mengisi surat penawaran di atas materai dengan huruf yang jelas dan tidak ada coretan (dalam hal penawaran lelang secara tertutup atau tertulis)
- d. Membayar pokok lelang, bea lelang, dan uang miskin secara tunai dalam hal menjadi pemenang lelang
- e. Menaati tata tertib pelaksanaan lelang

3. Pengertian tentang Eksekusi Lelang

Lelang dibedakan berdasarkan sebab barang dijual dan penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dijual, yaitu lelang eksekusi, lelang noneksekusi.⁷⁸ Definisi lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan itu sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan, lelang noneksekusi

⁷⁷ *Ibid.*

⁷⁸ Purnama Tiora Sianturi, *Op.Cit*, hlm.56

dibedakan menjadi lelang noneksekusi wajib dan lelang noneksekusi sukarela.⁷⁹ Adapun pengertian dari lelang noneksekusi wajib adalah lelang yang dilaksanakan di mana oleh peraturan perundang-undangan harus dijual secara lelang. Lelang noneksekusi sukarela didefinisikan sebagai pelaksanaan lelang dengan menjual barang swasta/badan hukum/badan usaha yang dilakukan secara sukarela.⁸⁰

Sistem lelang eksekusi merupakan bagian dari fungsi publik yang merupakan pelaksanaan lelang berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang disamakan dengan putusan pengadilan.⁸¹ Adapun jenis lelang eksekusi dalam hal ini adalah sebagai berikut:⁸²

- a. Lelang eksekusi panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)
- b. Lelang eksekusi pengadilan
- c. Lelang eksekusi pajak
- d. Lelang eksekusi harta pailit
- e. Lelang eksekusi Pasal 6 UUHT
- f. Lelang eksekusi benda sitaan Pasal 45 KUHAP
- g. Lelang eksekusi barang rampasan
- h. Lelang eksekusi jaminan fidusia
- i. Lelang eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara Bea Cukai
- j. Lelang barang temuan

⁷⁹ Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hlm. 30

⁸⁰ *Ibid.*

⁸¹ Adwin Tista, *Op.Cit*, hlm. 56

⁸² *Ibid.*

k. Lelang eksekusi gadai

l. Lelang eksekusi benda sitaan Pasal 18 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001

Ada beberapa prosedur terkait pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu:⁸³

a. Pada Pasal 1 butir (1) Undang-undang No.4 tahun 1996 menyatakan bahwa pelunasan utang atas kebendaan dengan tanah milik antara debitor dan kreditor harus jelas klausula terjadinya SKMHT dan APHT:

- 1) Pemilihan domisili Hukum yang jelas bila terjadi perselisihan hukum
- 2) Tidak boleh ada 2 perbuatan hukum atas SKMHT yaitu yang dimaksud kuasa membebaskan hak tanggungan dan kuasa menjual

b. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu di mana dalam perjanjiannya harus jelas klausula terjadinya SKMHT dan APHT

c. Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan sebagai bukti adanya hak tanggungan

d. Berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan dapat dilakukan dibawah tangan

⁸³ Putri Widiastriana, dkk, *Akibat Hukum Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Sesuai Dengan Hukum Positif Indonesia (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pacitan Nomor 04/Pdt.G/2010.PN.PCT)*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hlm. 8
<https://core.ac.uk/download/pdf/294926312.pdf> Diakses pada tanggal 1 Oktober 2020 Pukul 12.53 WIB

- e. Sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, tetapi pelaksanaan lelang melalui fiat Ketua Pengadilan
- f. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan harus memenuhi persyaratan
- g. Eksekusi hak tanggungan dilaksanakan seperti eksekusi putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap setelah mendapat perintah atau penetapan dari Ketua Pengadilan
- h. Eksekusi dimulai dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan tanah yang dibebani dengan hak tanggungan
- i. Setelah dilakukan pelelangan terhadap tanah yang dibebani hak tanggungan dan uang hasil lelang diserahkan kepada kreditor, maka hak tanggungan yang membebani tanah tersebut akan diserahkan secara bersih dan bebas dari semua beban kepada pembeli lelang
- j. Apabila terlelang tidak mau meninggalkan tanah tersebut, maka berlakulah ketentuan yang terdapat dalam Pasal 200 ayat (11) HIR terkait upaya paksa/pengosongan objek lelang.

4. Dasar Hukum Eksekusi Lelang

Peraturan lelang di Indonesia telah ada sejak jaman Belanda dengan lahirnya *Vendu Reglement* yang termuat dalam *Staatsblad* 1941 Nomor 3, yang mulai berlaku sejak tanggal 1 April 1908 sampai saat ini menjadi dasar hukum penyelenggaraan pelaksanaan lelang atau penjualan barang jaminan di muka

umum di Indonesia.⁸⁴ Dasar hukum pelelangan di Indonesia dapat ditemukan di beberapa ketentuan, antara lain:

- a. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara
- b. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- c. Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata
- d. Kitab Undang-undang Hukum Pidana
- e. Undang-undang Nomor 49/Perpu/1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara
- f. Undang-undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa
- g. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- h. Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
- i. Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan
- j. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- k. Peraturan Pemerintah tentang BPPN

Dasar hukum lelang tentang kebendaan, tata cara atau prosedur lelang itu sendiri diatur dengan ketentuan khusus, yaitu:

- a. *Vendu Reglement* (stb.1908 No.3)
- b. *Vendu Instructie* (stb. 1908 No.190)
- c. Peraturan Pemerintah No.44 Tahun 2003 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Departemen Keuangan

⁸⁴ Rachmasi Usman, *Op.Cit*, hlm. 14

Kemudian sebagai tindak lanjut dari *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* diterbitkan ketentuan pelaksanaan lelang, yaitu dalam:

- a. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- b. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I
- c. Peraturan Menteri Keuangan nomor 159/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II
- d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 133/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang
- e. Keputusan Direktur jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor KEP-01/PL/2006 tentang Pedoman Administrasi Perkantoran dan Pelaporan Kantor Pejabat Lelang Kelas II

5. Objek Lelang yang Digugat

Pada prinsipnya pengadilan tidak boleh menolak suatu perkara yang diajukan oleh seseorang, contohnya pengajuan gugatan yang dilakukan oleh pihak lain selain debitor atas dilelangnya jaminan akibat dari kredit macet. Jadi, dalam upaya mengamankan dana yang dipinjam oleh debitor, pihak bank melakukan pengamanan dengan mengajukan persyaratan berupa adanya jaminan, salah satunya jaminan berupa tanah. Hukum jaminan yang berlaku di Indonesia tidak mengharuskan harta kekayaan debitor sebagai agunan jaminan pelunasan piutang kreditor. Sehingga, pihak ketiga selaku penjamin dapat menjadi pihak yang turut mengikatkan diri dalam perjanjian kredit tersebut dengan syarat debitor

menandatangani Surat Kuasa Menjamin Hak Tanggungan di depan pejabat bank itu sendiri bersamaan dengan si pemberi kuasa yang dalam hal ini adalah si pemilik Sertifikat Hak Milik (SHM).⁸⁵ Sehingga, dalam hal terjadi kredit macet maka jaminan yang dimiliki oleh pihak ketiga dalam hal ini sebagai penjamin atas perjanjian kredit dapat dieksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang telah dikuasakan untuk dijaminan dalam perjanjian kredit.

Apabila terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor, maka pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.⁸⁶ Fiat eksekusi diartikan sebagai penetapan pengadilan untuk melaksanakan putusan pengadilan jika pihak yang dikalahkan dalam putusan menolak untuk melaksanakannya secara sukarela. Fiat eksekusi juga dimaknai dengan pemberian kuasa untuk pelaksanaan putusan eksekutorial, yaitu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.⁸⁷ Namun, fiat eksekusi hanya diperuntukan bagi eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR/258 RBg dan bukan untuk eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT. Menurut hakim Djoko Indiarso pada Pengadilan Negeri Bandung, menyatakan bahwa bank memiliki kewenangan sendiri untuk mengeksekusi barang jaminan ketika debitor wanprestasi berdasarkan Pasal 6

⁸⁵<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/1t4f3a1857a2f3a/mengajukan-permohonan-kredit-dengan-jaminan-shm-pihak-lain/> Diakses pada tanggal 1 Oktober 2020 Pukul 20.23 WIB

⁸⁶ Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hlm. 122

⁸⁷ <https://litigasi.co.id/hukum-perdata/23/tahapan-fiat-eksekusi-hak-tanggungan> Diakses pada tanggal 1 Oktober 2020 Pukul 21.45 WIB

UUHT,⁸⁸ di mana hal tersebut telah cukup dalam memberikan kepastian hukum terhadap tindakan pihak bank dalam melakukan eksekusi lelang.

Ketika objek hak tanggungan telah dilelang dan terjadi gugatan dari pihak lain selain debitor, maka hal tersebut perlu ditelaah lebih lanjut terkait dalil yang menjadi dasar pengajuan gugatan, misalnya apakah eksekusi lelang diakibatkan karena utang yang telah jatuh tempo atau apakah ada perbuatan melawan hukum dalam pembuatan perjanjian pokok sebelum dilakukannya pembebanan hak tanggungan, atau hanya merupakan gugatan yang bertujuan untuk mengganggu pelaksanaan lelang jaminan tersebut.⁸⁹

E. Tinjauan Umum tentang Jaminan dalam Perspektif Hukum Islam

Istilah jaminan berasal dari kata “jamin” yang berarti tanggungan, sehingga dalam hal ini jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan atas segala perikatan dari seseorang.⁹⁰ Menurut pendapat Wahbah al-Zuhayli dalam fiqih mengenai masalah jaminan terdapat 2 bentuk akad yang menjadi dasar landasan dalam masalah jaminan, yaitu akad *kafalah* dan akad *rahn*.⁹¹

Kafalah dalam wacana *fiqih* berkaitan dengan masalah adanya hubungan hukum seperti hutang piutang antara seseorang dengan pihak lain dan melibatkan

⁸⁸ Anita Afriana, *Kedudukan Fiat Eksekusi Pengadilan Negeri dalam Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Tanah Dan Bangunan Pada Bank dan Lembaga Pembiayaan Lainnya dalam Konteks Kemanfaatan dan Kepastian Hukum*, Jurnal Selisik, Vo.2, No.4, Fakultas Hukum Universitas Pancasila, Desember 2016, hlm. 27

⁸⁹ <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt58e860b291051/bisakah-debitur-menggugat-objek-jaminan-yang-sudah-dilelang/> Diakses pada tanggal 1 Oktober 2020 Pukul 22.25 WIB

⁹⁰ Prihati Yuniarlin dan Dewi Nurul Musjtari, *Hukum Jaminan dalam Praktik Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Lab. Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2009), hlm. 6

⁹¹ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), hlm. 78

pihak ketiga sebagai penjamin.⁹² *Kafalah* juga merupakan kontrak penjamin, yaitu dengan meletakkan tanggung jawab orang yang ditanggung kepada orang yang menanggung.⁹³ Kemudian *kafalah* dapat memiliki arti lain yang mengandung kesanggupan seseorang untuk mengganti atau menanggung kewajiban hutang orang lain apabila orang tersebut tidak dapat memenuhi kewajibannya.⁹⁴ Berdasarkan pemaparan yang telah dijelaskan sebelumnya, maka dapat dikemukakan bahwa *kafalah* merupakan perjanjian hutang piutang yang berhubungan dengan pihak ketiga dimana hutang tersebut menjadi tanggung jawab penjamin. Dasar hukum akad *kafalah* adalah Firman Allah SWT:⁹⁵

Penyeru-penyeru itu berkata: “*Kami Kehilangan piala raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya.*” (QS Yusuf : 72)

Selain akad *kafalah* dalam hukum Islam juga dikenal akad *rahn* dimana dalam istilah hukum positif disebut dengan barang/agunan. Menurut Bagya Agung dalam bukunya menjelaskan *rahn* merupakan perjanjian penyerahan barang untuk menjadi agunan dari fasilitas pembiayaan yang diberikan.⁹⁶ Kemudian definisi lain juga menjelaskan bahwa *rahn* adalah memegang suatu barang sebagai pengganti dari hak yang legal yang dapat diperoleh dari barang tersebut.⁹⁷ *Rahn* diperbolehkan

⁹² *Ibid*, hlm. 79

⁹³ Agus Triyanta, *Hukum Perbankan Syariah (Regulasi, Implementasi dan Formulasi Kepatuhan terhadap Prinsip-prinsip Islam)*, (Malang: Setara Press, 2016), hlm. 58

⁹⁴ Hamdani, *Analisis Implementasi Konsep Kafalah pada Bank Syariah Mandiri Banda Aceh: Studi terhadap Penyelesaian Kontra Garansi Sektor Konstruksi*, Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam, Volume 2, No. 1, Fakultas Syariah IAIN Ar-Raniry Banda Aceh, Juni 2013, hlm. 9

⁹⁵ Bagya Agung Prabowo, *Op.Cit*, hlm. 81

⁹⁶ Bagya Agung Prabowo, *Op.Cit*, hlm. 85

⁹⁷ Agus Triyanta, *Op.Cit*, hlm. 61

berdasarkan al-Qur'an dan Sunnah Rasulullah SAW. Surah Al-Baqarah (2) ayat 282 dan 283 yang artinya adalah sebagai berikut:

(QS Al-Baqarah : 282)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب
كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermua’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya, dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya...”

(QS Al-Baqarah : 283)

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَيْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ
رَبَّهُ وَلَا تَكُونُوا الشَّاهِدَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ إِثْمٌ فَلْيُبْهُوَاللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلَيْهِمْ ٢٨٣

Artinya: “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermua’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi, jika sebagian kamu mempercayai yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian, dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.”

Praktik *rahn* menjadi sah dalam hukum Islam apabila memenuhi beberapa rukun dan syarat berikut:⁹⁸

1. Cakap dalam bertindak, yaitu dalam Islam disebut *baligh* dan berakal (*mumayyiz*)
2. *Shigat* (lafal)
3. *Al-marhun bihi* (utang), merupakan hak yang wajib dikembalikan kepada orang yang berpiutang dan utang itu boleh dilunasi dengan agunan itu

⁹⁸ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Perss, 2004, hlm. 23 dikutip dalam jurnal Rini Fatma Kartika, *Jaminan dalam Pembiayaan Syariah (Kafalah dan Rahn)*, Jurnal Kordinat, Vol. XV, No. 2, Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah jakarta, Oktober 2016, hlm. 231

4. *Al-marhun* (barang yang dijadikan jaminan yaitu barang jaminan itu boleh dijual dan nilainya seimbang dengan utang yang dimiliki, barang yang dijadikan jaminan bernilai dan dapat dimanfaatkan, barang itu pemilik sah orang yang berhutang, barang jaminan itu tidak terkait dengan hak orang lain, barang jaminan itu merupakan harta yang utuh, tidak bertebaran dalam beberapa tempat, dan barang jaminan boleh diserahkan baik materi maupun manfaatnya

Perbedaan antara *kafalah* dan *rahn* yaitu *kafalah* dapat diartikan sebagai jaminan perorangan, menjamin atau menanggung suatu utang, sedangkan *rahn* adalah jaminan harta benda atau dapat pula diartikan sebagai menjaminkan suatu barang untuk membayar utang yang tidak lagi dapat dibayarkan dengan uang si berhutang (debitor). Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” yang berarti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan memiliki sifat melekat terhadap benda yang bersangkutan, berbeda dengan jaminan perorangan dimana yang dijamin hanya harga kekayaan seseorang yang menjadi penjamin untuk menjamin perikatan yang bersangkutan.⁹⁹

⁹⁹ *Ibid*, hlm. 242

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM DAN TANGGUNG JAWAB BANK TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS BARANG LELANG YANG DIGUGAT OLEH PENJAMIN (STUDI PUTUSAN MA NOMOR 159PK/PDT/2004)

A. Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang yang digugat oleh Penjamin

Penjualan lelang berasal dari eksekusi barang jaminan yang dilaksanakan oleh pihak yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Eksekusi barang jaminan terjadi ketika debitur cidera janji atas perjanjian kredit yang telah disepakati, sehingga pihak kreditor sebagai pemegang hak tanggungan berhak melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut. Eksekusi barang jaminan oleh kreditor diatur dalam Pasal 6 UUHT dimana telah memberikan hak kepada kreditor untuk melakukan eksekusi atas objek hak tanggungan melalui pelelangan umum untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan lelang.

Kreditor memiliki hak *preferen* sebagai pemegang hak tanggungan untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan. Adanya hak *preferen* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang dimiliki kreditor, membuat bank sebagai kreditor memiliki hak untuk mendahului kreditor-kreditor lain dalam hal pelunasan utang debitur. Kemudian, hak tanggungan juga tetap membebani objek hak tanggungan di tangan siapa pun benda itu berada, hal ini berarti bahwa kreditor tetap berhak untuk melakukan eksekusi walaupun objek hak tanggungan telah berpindah tangan kepada pihak lain.¹⁰⁰ Walaupun demikian

¹⁰⁰ Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996

bukan berarti bahwa hak demi hukum telah ada, tetapi terlebih dahulu harus diperjanjikan oleh para pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan terkait hak atas tanah.¹⁰¹ Adapun syarat yang harus dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 11 UUHT ayat (1) yang menyatakan:

- a. Nama dan identitas dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 (1);
- d. Nilai tanggungan
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Syarat spesialitas yang diatur dalam Pasal 11 UUHT ayat (1) bersifat wajib sebagai sahnya suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan. Oleh karena itu, apabila tidak dicantumkan secara lengkap, maka akan mengakibatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut batal demi hukum. Ketika persyaratan telah terpenuhi, UUHT memberikan hak kepada kreditor untuk melakukan sita eksekusi terhadap objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri yang lahir karena undang-undang.

Menurut pendapat M. Yahya Harahap, setelah dilakukan sita eksekusi maka selanjutnya adalah penjualan lelang (*executoriale verkoop, sale under execution, foreclosure sale*).¹⁰² Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku penjualan barang melalui lelang akan dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

¹⁰¹ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit*, hlm. 248

¹⁰² Amanda Happy Diana, dkk, 2017, *Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Dalam Putusan Nomor 113/PDT.G/2014/PN.SMG)*, Diponegoro Law Journal, Volume 6, Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hlm. 9

Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan daerah.¹⁰³ Selanjutnya, setelah mendapatkan penawar tertinggi sebagai pemenang lelang maka pembeli harus memenuhi syarat-syarat pembayaran yang diwajibkan kepadanya. Peralihan hak pembeli lelang terjadi ketika semua syarat lelang telah dipenuhi oleh pembeli lelang, termasuk pelunasan pembayaran uang hasil lelang yang dibuktikan dengan surat keterangan pelunasan dari kantor lelang.¹⁰⁴

Suatu eksekusi hak tanggungan dapat dilawan oleh debitor ataupun pihak ketiga yang merasa dirugikan atas eksekusi hak tanggungan tersebut. Pihak ketiga dapat mengajukan gugatan dengan syarat dapat membuktikan bahwa barang atau objek lelang tersebut merupakan miliknya dan ia dapat membuktikan hak miliknya. Pengajuan gugatan oleh pihak ketiga di dasarkan pada Pasal 195 ayat 6 HIR yang menyatakan bahwa:

“Perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi penjalanan keputusan itu”

Pihak ketiga yang dimaksud yaitu pihak yang akan dieksekusi atau merupakan penjamin dalam perjanjian kredit antara debitor dan kreditor. Menurut Yahya Harahap, jarang dijumpai pihak ketiga yang murni dan bersih dari

¹⁰³ Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

¹⁰⁴ Muhammad Algifarri, dkk, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan dalam Hal Eksekusi Terhalang Oleh Gugatan Ditinjau dari Hukum Jaminan*, Jurnal Hukum Bisnis dan Investasi: Dialogia Luridica, Volume 11, Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, 2020, hlm. 126

persekongkolan dan kecurangan. Strategi untuk menghalangi eksekusi objek hak tanggungan dengan mengajukan gugatan oleh pihak ketiga merupakan salah satu cara yang dipakai untuk membatalkan eksekusi, karena dengan begitu biasanya hakim akan menunda eksekusi sampai perkaranya memperoleh putusan berkekuatan hukum tetap,¹⁰⁵ sehingga tidak jarang terjadinya putusan pembatalan lelang akibat dari pengajuan gugatan oleh pihak ketiga yang merugikan pemenang lelang.

Pembatalan lelang dapat ditinjau dari sebelum pelaksanaan lelang ataupun setelah pelaksanaan lelang. Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang yang diajukan oleh penjual tidak menimbulkan akibat hukum baik terhadap penjual ataupun pembeli lelang. Hal ini dapat dilakukan apabila terdapat itikad baik oleh debitor untuk melakukan pelunasan hutang kepada kreditor, maka jika disetujui penjual lelang dalam hal ini adalah kreditor dapat melakukan permohonan pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang.¹⁰⁶ Sedangkan, berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan, artinya bisa saja lelang dibatalkan oleh putusan pengadilan apabila dalam hal ini yang tereksekusi dapat membuktikan bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Adanya pembatalan eksekusi lelang hak tanggungan yang telah dimenangkan oleh pemenang lelang membuat pihak pemenang lelang merasa dirugikan. Jika

¹⁰⁵ M. Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, (Surabaya: Laksbang Yustitia Surabaya, 2017), hlm. 177

¹⁰⁶ Pasal 9 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

ditinjau dari teori perlindungan hukum tentunya pemenang lelang yang beritikad baik berhak mendapat perlindungan hukum sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus 1976 Reg. No. 821 K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang. Selain itu, dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 323/K/Sip/1968 yang menyatakan bahwa suatu lelang yang dilaksanakan dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang wajib diberikan perlindungan hukum. Definisi pemenang lelang beritikad baik lebih lanjut dijelaskan oleh Purnama Tioria Sianturi dalam bukunya, bahwa pembeli yang beritikad baik adalah orang yang memiliki kejujuran yang tidak mengetahui adanya cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu, artinya cacat yang terkait dengan asal-usul objek lelang tersebut.

Ada 2 (dua) macam perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif yang diberikan kepada pemenang lelang merupakan bentuk perlindungan hukum yang diberikan sebelum terjadinya sengketa yang diakibatkan dari objek lelang. Salah satu bentuk perlindungan hukum preventif, yaitu yang diberikan oleh *Vendu Reglement* diatur dalam Pasal 42 yang menetapkan bahwa setiap pemenang lelang berhak untuk mendapatkan salinan atau kutipan berita acara lelang atau yang biasa disebut dengan risalah lelang. Risalah lelang

merupakan akta otentik yang dapat dipersamakan dengan akta notaris.¹⁰⁷ Risalah lelang memiliki kekuatan pembuktian sempurna terkait apa yang dimuat didalamnya. Risalah lelang memiliki fungsi terkait keabsahan tindakan hukum yang merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli lelang dalam bentuk tertulis.¹⁰⁸ Oleh karena itu, risalah lelang diartikan sebagai perjanjian yang mengikat para pihak dalam pelaksanaan lelang.

Pada putusan perkara Nomor 159PK/PDT/2004 tentang pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan dimana merugikan pihak pemenang lelang yang telah melakukan balik nama atas objek sengketa yang telah dimenangkan melalui lelang. Kasus ini bermula dari adanya gugatan pihak ketiga sebagai penjamin dalam hal ini para penggugat kepada PT. Bank Rakyat Indonesia sebagai kreditor, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maros, Sudjono sebagai debitor dan H. Syarifuddin sebagai pihak yang memenangkan lelang atas lelang eksekusi hak tanggungan berupa empang milik para penggugat. Sudjono yang merupakan debitor PT. Bank Rakyat Indonesia cabang Maros yang menjaminkan aset nya berupa tanah beserta segala bangunan diatasnya dan 6 bidang empang milik para penggugat dalam hal ini sebagai penjamin. Pengadilan Negeri Maros memutuskan pembatalan risalah lelang dan melakukan perubahan nama atas nama semula yaitu atas nama para penggugat. Selain pembatalan lelang, hakim juga menyatakan bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (kreditor) dan KPKNL telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan

¹⁰⁷ Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hlm. 156

¹⁰⁸ Purnama Tioria Sianturi, *Op.Cit*, hlm. 434

pelelangan yang dilakukan dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. Putusan Pengadilan Negeri Maros, Pengadilan Tinggi Makassar dan Mahkamah Agung menetapkan penggugat/penanggung kredit sebagai pemenang perkara.

Jika ditinjau dari putusan hakim yang memenangkan pihak penggugat, hal tersebut didasari atas kekeliruan KPKNL yang hanya mengirimkan surat pemberitahuan lelang yang hanya ditujukan pada tergugat IV (Sudjono) sebagai debitor, tanpa adanya pemberitahuan kepada penjamin yang merupakan pemilik sah dari objek jaminan yang mana dalam hal ini merupakan objek sengketa. Demikian juga dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat pengajuan lelang yang diakibatkan oleh Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bertentangan dengan ketentuan aturan hak tanggungan dimana akta pemberian hak tanggungan sebagai perjanjian *accessoir* dari perjanjian pokok adalah tidak mengikat. Hal ini diatur dalam UUHT bahwa salah satu syarat dalam Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas, yaitu mencakup nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberian hak tanggungan, penunjukan secara jelas utang-utang yang dijaminakan pelunasannya dengan hak tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.¹⁰⁹

Sementara, di dalam perjanjian Hak Tanggungan dalam perkara Nomor 159PK/PDT/2004 hanya mengatur terkait besarnya nilai jaminan yang akan ditanggung dengan tanah tersebut, tanpa menyebutkan secara rinci terkait objek hak tanggungan, yaitu di dalam akta hak tanggungan tersebut tidak menyebutkan secara

¹⁰⁹ Adrian Sutedi, *Loc. Cit*, hlm. 72

kelas untuk menanggung hutang siapa dan terhadap perjanjian kredit atas nama siapa. Sehingga dalam pertimbangan hakim menilai bahwa tanah-tanah milik para penggugat dalam SHM, 90,91,92,93,94 dan 95 bukan merupakan jaminan utang dari debitor. Akibat dari tidak terpenuhinya syarat-syarat dalam pelaksanaan lelang yang mengakibatkan perbuatan melawan hukum, sehingga menimbulkan kerugian kepada pembeli lelang.

Hal lain yang menjadi dasar putusan hakim dalam pembatalan lelang, bahwa dalam pelaksanaan eksekusi lelang yang dilakukan oleh KPKNL Makassar yang terjual terlebih dahulu adalah jaminan tambahan dari pihak ketiga, sehingga dalam putusannya hakim menyatakan bahwa tindakan pelelangan yang dimenangkan oleh pihak pemenang lelang adalah tidak sah dan mengikat. Berdasarkan pertimbangan hakim menilai bahwa eksekusi lelang seharusnya dilakukan terhadap jaminan pokok terlebih dahulu baru kemudian dilakukan eksekusi terhadap jaminan tambahan apabila jaminan pokoknya dianggap tidak mencukupi untuk melunasi utang debitor.¹¹⁰

Suatu pinjaman uang berupa pemberian kredit sering dipersyaratkan adanya jaminan utang yang dapat terdiri dari berbagai bentuk dan jenisnya.¹¹¹ Ada 2 (dua) macam jenis jaminan yaitu, jaminan pokok dan jaminan tambahan, jaminan pokok berupa jaminan yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon, seperti benda atau usaha yang dibiayai dengan kredit yang dimohon. Sementara, jaminan tambahan berupa jaminan yang tidak berkaitan langsung dengan kredit yang

¹¹⁰ Pasal 1831 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

¹¹¹ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 102

dimohon, artinya benda yang merupakan jaminan tambahan adalah benda milik debitor ataupun pihak ketiga yang mengikatkan dirinya untuk memenuhi kewajiban debitor.¹¹² Kreditor pemegang hak tanggungan yang merasa jaminan yang diberikan oleh debitor tidak mencukupi ataupun karena alasan lain, maka dalam hal ini kreditor diharuskan untuk meminta jaminan tambahan.

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada nomor perkara 159PK/PDT/2004 di Kabupaten Maros dilakukan pada jaminan pokok yang berupa SHM No.866/Aliritengae Tahun 1980 atas nama Sudjono dimana dalam perkara ini merupakan pihak debitor dan jaminan tambahan berupa empang milik para tergugat sebagaimana diuraikan dalam SHM No.93/Marannu Tahun 1997 atas nama Rainang, SHM No.90/Marannu Tahun 1976 atas nama Bado, SHM No.94/Marannu Tahun 1977 atas nama Sitti Hudaya, SHM No.92/Marannu Tahun 1997 atas nama Sitti Salmah, SHM No.91/Marannu Tahun 1977 atas nama Berliang, dan SHM No.95/Marannu Tahun 1997 atas nama Sitti Nur Ana.

Bagi pemenang lelang landasan untuk mendapatkan perlindungan hukum diperoleh melalui asas-asas lelang. Asas kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak dapat menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang.¹¹³ Namun, kadangkala konsep keadilan

¹¹² Leni Oktaviani dan Irdanuraprida Idris, *Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Debitur PT. Bank DKI Jakarta Pusat*, Lex Jurnalica, Volume 12, Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul Jakarta, Agustus 2015, hlm. 80

¹¹³ Irfan, et.al, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang yang Beritikad Baik Terhadap Lelang yang Dibatalkan Oleh Pengadilan*, dalam <http://pasca.unhas.ac.id/jurnal/files/5fac49b20c40a1b40795354329202de1.pdf> Diakses pada tanggal 20 November 2020 Pukul 19.30 WIB

yang terdapat dalam aturan lelang tidak sesuai dengan keadaan yang terjadi dikarenakan adanya aturan yang kabur.

Adanya gugatan terhadap objek lelang yang telah dimenangkan oleh pembeli lelang, walaupun telah sah dinyatakan dalam risalah lelang, pada faktanya klausul dalam risalah lelang sebagai hukum yang mengikat para pihak dalam pelaksanaan lelang tidak mencerminkan asas kepastian bagi pembeli lelang. Hal tersebut dapat dilihat dalam klausul risalah lelang yang menyatakan bahwa:

“Pejabat lelang/KPKNL tidak menanggung atas kebenaran keterangan-keterangan yang diberikan secara lisan pada waktu penjualan tentang keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas barang yang dilelang tersebut, seperti luasnya, batas-batasnya, perjanjian sewa menyewa dan menjadi resiko pembeli-----

Penawar/pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan olehnya. Apabila terdapat kekuarangan/kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat, maka penawar/pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas suatu apapun juga.”

Berdasarkan klausul tersebut dapat diketahui bahwa risalah lelang tidak memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang ketika terjadi gugatan atas objek lelang. Jika melihat klausul tersebut yang menyatakan bahwa pejabat lelang atau KPKNL sebagai instansi yang berwenang melaksanakan lelang tidak bertanggung jawab atas kebenaran keterangan yang diberikan ketika penjualan, maka semua resiko atas kekurangan dan kerusakan yang terlihat ataupun yang tidak terlihat dan cacat lainnya ditanggung oleh pembeli atau pemenang lelang.¹¹⁴

Apabila melihat bahwa pembeli lelang merupakan pembeli beritikad baik yang tidak mengetahui terkait cacat tersembunyi yang ada pada objek lelang, oleh

¹¹⁴ Purnama Tioria Sianturi, *Op.Cit*, hlm. 120

karena itu pembeli lelang berhak mendapatkan perlindungan hukum apabila terjadi gugatan yang menyebabkan kerugian bagi pembeli lelang beritikad baik.¹¹⁵ Beberapa kasus juga masih terdapat putusan hakim terkait pembatalan lelang seperti studi kasus yang diteliti saat ini dimana dalam putusan hakim membatalkan lelang atas dasar perbuatan melawan hukum ketika membuat perjanjian utang piutang, sedangkan objek lelang berupa tanah telah dibalik nama oleh pemenang lelang. Apabila dalam hal pemenang lelang telah melakukan balik nama terhadap objek lelang maka perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang terdapat dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disingkat UUPA dalam Pasal 19 yang memerintahkan terkait pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukumnya dimana penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1961, yang kemudian digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa tanah yang diperoleh melalui lelang ingin dibalik nama, maka harus didaftarkan berdasarkan bukti kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang.¹¹⁶ Selanjutnya, setelah terbitnya sertifikat tanah maka status hak dan perbuatan hukum yang terkait dengan tanah tersebut dapat dijadikan sebagai suatu alat pembuktian yang kuat atas hak kepemilikan atas tanah tersebut.¹¹⁷ Adanya

¹¹⁵ Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus 1976 Reg. No. 821 K/Sip/1974

¹¹⁶ Pasal 37 ayat (1) Jo. Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui lelang didaftarkan berdasarkan bukti kutipan risalah lelang yang dibuat pejabat lelang

¹¹⁷ Purnama Tioria Sianturi, *Op.Cit*, hlm. 135

pendaftaran tanah dengan alat bukti berupa sertipikat tanah, maka dapat menjadi bukti bahwa ialah yang berhak atas tanah yang dikuasainya.

Akan tetapi, aturan terkait pendaftaran tanah kurang menjamin perlindungan hukum terhadap pihak yang telah memiliki sertipikat tanah dimana dalam Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menyatakan bahwa:

“Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak lagi dapat pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”

Berdasarkan bunyi pasal tersebut mengandung makna bahwa pemilik sertipikat tanah baru akan secara utuh mendapatkan penguasaan atas tanah itu apabila jika dalam waktu 5 (lima) tahun setelah dilakukannya pemindahan hak milik atas tanah tersebut tidak ada pengajuan keberatan kepada pemegang sertipikat ataupun kepada Kepala Kantor Pertanahan dan tidak ada pengajuan gugatan ke Pengadilan mengenai penerbitan sertipikat tanah tersebut. Hal ini berarti bahwa selama penerbitan sertipikat hak milik atas tanah belum cukup 5 tahun, maka pihak yang merasa memiliki hak atas penguasaan tanah yang bersangkutan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dan dimungkinkan terjadinya pembatalan pemindahan hak milik atas tanah setelah diterbitkannya sertipikat tanah tersebut.

Selanjutnya, selain perlindungan hukum preventif, bentuk perlindungan hukum represif juga diberikan kepada pemenang lelang. Perlindungan hukum represif menurut Philipus M. Hadjon yaitu suatu bentuk perlindungan hukum yang

bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan. Adapun perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang yang diatur dalam hukum positif Indonesia, yaitu dalam Pasal 200 ayat 11 dan Pasal 218 ayat 2 Rbg dimana ketika objek lelang telah terjual oleh pemenang lelang, tetapi dalam eksekusinya pihak yang tereksekusi tidak mau meninggalkan atau mengosongkan objek lelang, maka Ketua Pengadilan Negeri setempat memerintahkan juru sita agar barang tersebut dapat ditinggalkan dan dikosongkan oleh si tereksekusi.¹¹⁸ Berdasarkan hal tersebut menggambarkan adanya kepastian hukum bagi pemenang lelang dalam hal penguasaan objek lelang.

Perlindungan hukum represif juga diberikan dalam Pasal 1365 KUHPerdara dimana apabila terdapat pembatalan lelang akibat gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penjual dalam hal ini kreditor karena terjadi kelalaian dalam perjanjian kredit sehingga menimbulkan kerugian yang diderita oleh pemenang lelang. Berdasarkan hal tersebut pemenang lelang dapat mengajukan gugatan ganti rugi terhadap penjual lelang, yaitu kreditor.

B. Tanggung Jawab Bank terhadap Barang Lelang yang Digugat oleh Penjamin Karena Kelalaian dari Pihak Bank

Pengertian tanggung jawab secara umum diartikan sebagai kesadaran akan kewajiban yang harus dilaksanakan. Kesadaran akan kewajiban yang melekat dalam diri manusia merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam

¹¹⁸ <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl5827/konsep-lelang/> Diakses pada tanggal 15 Oktober 2020 Pukul 19.17 WIB

melaksanakan kehidupan manusia. Tanggung jawab bersifat kodrati yang berarti sudah merupakan bagian dari hidup manusia, tanggung jawab dapat diartikan juga sebagai kewajiban yang harus dipikul sebagai akibat dari suatu perbuatan.¹¹⁹ Menurut Abdul Kadir Muhammad, ada beberapa macam tanggung jawab yang diakibatkan dari perbuatan melanggar hukum, yaitu:¹²⁰

1. Tanggung jawab yang diakibatkan atas perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intertinal tort liability*)
2. Tanggung jawab akibat dari kerugian yang ditimbulkan karena perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*)
3. Tanggung jawab mutlak, yaitu tanggung jawab yang diakibatkan karena perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan yang didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja ataupun tidak sengaja dimana meskipun bukan kesalahannya akan tetapi tanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat dari perbuatannya (*strick liability*)

Pertanggungjawaban sama dengan kewajiban hukum yang berarti bahwa seseorang harus bertanggung jawab atas segala perbuatan hukum apabila ia bertindak tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Konsep tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum pada umumnya diatur dalam Pasal 1365, Pasal 1366, dan Pasal 1367 KUHPerdara. Pada 3 (tiga) prinsip tanggung jawab yang diatur dalam KUHPerdara tersebut mewajibkan seseorang bertanggungjawab atas setiap perbuatan yang merugikan orang lain baik itu karena

¹¹⁹ https://www.academia.edu/5574253/Dasar_Teori Diakses pada tanggal 24 Oktober 2020 Pukul 15.02 WIB

¹²⁰ Reza Aditya Pamuji, *Loc. Cit.*

kesalahannya sendiri ataupun karena kesalahan dari pihak lain yang mana merupakan bagian dari pengawasannya.

Pelaksanaan lelang memiliki potensi risiko gugatan yang sangat tinggi, hal tersebut terjadi ketika adanya ketidakpuasan yang dirasakan oleh seseorang, baik itu dari pembeli lelang ataupun pihak yang tereksekusi. Oleh karena itu, perlu adanya kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang agar mendapat kepercayaan dari masyarakat terhadap pelelangan atas barang bergerak dan tidak bergerak. Kepastian hukum terkait pihak-pihak dalam pelaksanaan lelang mengenai kewajiban serta tanggung jawabnya atas objek lelang, seperti tanggung jawab pejabat lelang/KPKNL yang memiliki wewenang untuk melaksanakan penjualan lelang, tanggung jawab penjual lelang sebagai pihak pemohon lelang, dan tanggung jawab pembeli lelang.

Mengkaji tanggung jawab KPKNL perlu dikaitkan dengan kewajiban pejabat lelang sebagai pelaksana lelang. Sebelum melakukan lelang KPKNL wajib memeriksa terlebih dahulu dokumen-dokumen terkait objek lelang sebagai syarat pengajuan lelang. Dokumen yang berkaitan dengan penjualan lebih dulu diteliti oleh pejabat lelang dengan maksud agar pejabat lelang dapat memberikan informasi tentang tanah kepada calon pembeli lelang.¹²¹

Berdasarkan Pasal 1367 KUHPerdara, KPKNL bertanggung jawab atas setiap perbuatan pejabat lelang selaku pihak yang melaksanakan tugasnya. Risalah lelang wajib memenuhi unsur-unsur akta otentik, salah satunya dalam hal memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Pembuktian sempurna yang dimaksud adalah

¹²¹ Purnama Tioria Sianturi, *Op.Cit*, hlm.147

bahwa pejabat lelang bertanggung jawab dalam hal kebenaran/kepastian tanggal lelang, tanda tangan para pihak dalam risalah lelang, identitas dari orang-orang yang bekepentingan dalam pelelangan termasuk penjual, peserta dan pembeli lelang serta tempat pelaksanaan lelang. Selain itu, risalah lelang juga dapat digunakan sebagai pembuktian secara materil yang mana berlaku benar, artinya risalah lelang dapat dipergunakan sebagai bukti yang cukup dalam pengadilan.¹²²

Pada Pasal 2 Ayat 3 KMK No.304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa:

“Kantor lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang persyaratan lelang sudah dipenuhi”

Berdasarkan ketentuan pasal diatas berarti bahwa KPKNL/pejabat lelang bertanggung jawab melaksanakan lelang apabila penjual atau pemohon lelang telah melengkapi dokumen-dokumen persyaratan lelang sesuai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. KPKNL dalam hal ini hanya memeriksa secara subjektif dan objektif, tetapi ia tidak menanggung kebenaran atas keterangan lisan yang diberikan pada saat lelang, seperti luasnya, batas-batasnya, perjanjian sewa-menyewanya dan lain sebagainya yang berarti bahwa segala risiko atas objek lelang ditanggung oleh pembeli lelang.¹²³

Apabila terjadi pembatalan lelang yang merugikan pihak pemenang lelang, maka sebagai bentuk tanggung jawab KPKNL, yaitu mengupayakan secepat mungkin untuk mengembalikan uang hasil lelang yang telah disetor melalui kas negara kepada pemenang lelang. Selain itu, berdasarkan Pasal 40 *Vendu Reglement*

¹²² *Ibid*, hlm.127

¹²³ *Ibid*, hlm.119

yang mengatur bahwa apabila ditemukan adanya penyimpangan yang dilakukan oleh KPKNL yang diwakili oleh pejabat lelang, maka pejabat lelang harus bertanggung jawab atas setiap kerugian yang timbul.

Selanjutnya, Pembeli lelang di dalam KMK No.304/KMK.01/2002 diartikan sebagai orang atau badan yang mengajukan penawaran tertinggi yang mencapai atau melampaui nilai limit yang disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Ketika pemenang lelang telah disepakati, maka pembeli lelang bertanggungjawab membayar harga lelang sebelum dinyatakan sah atas kepemilikan objek lelang.

Pembeli lelang wajib menyetor uang jaminan penawaran lelang dalam hal pembeli masih merupakan bagian dari peserta lelang. Ketika dinyatakan sebagai pemenang lelang, maka ia bertanggung jawab sepenuhnya atas pelunasan kewajiban pembayaran lelang dan biaya-biaya resmi lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan, walaupun pada pelaksanaan lelang ia bertindak sebagai kuasa dari seseorang, perusahaan atau badan hukum ataupun badan usaha.¹²⁴ Apabila dalam hal pembeli atau pemenang lelang tidak melunasi kewajibannya dalam pembayaran lelang, maka pengesahannya sebagai pembeli lelang akan dibatalkan oleh pejabat lelang.

Setelah memenuhi segala kewajiban dan persyaratan untuk dinyatakan sebagai pemenang lelang, maka pemenang lelang akan memperoleh akta risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Risalah lelang yang diperoleh kemudian

¹²⁴ *Ibid.*

dapat digunakan untuk proses peralihan hak kebendaan yang dibuktikan dengan terbitnya sertipikat tanah atas nama pemenang lelang.

Tanggung jawab atas keabsahan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang tidak hanya dibebankan kepada KPKNL dan pembeli lelang, tetapi penjual atau pemohon lelang tetap memiliki tanggung jawab terhadap objek lelang yang akan dijual. Sebelum menjelaskan tanggung jawab dari penjual lelang, perlu diketahui definisi dari penjual lelang itu sendiri dimana diatur dalam KMK No. 305/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menjelaskan pengertian penjual lelang adalah sebagai orang atau badan hukum atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang. Purnama Tioria Sianturi dalam bukunya menjelaskan pengertian penjual lelang, yaitu orang/badan yang mengajukan permohonan kepada Kantor Lelang untuk menjual barang secara lelang.

Penjual lelang dapat berstatus sebagai pemilik barang ataupun yang dikuasakan atau diberikan kuasa oleh Undang-undang untuk menjual barang yang bersangkutan. Adapun yang dikuasakan sebagai penjual dalam penjualan jaminan perbankan, yaitu Pengadilan, KPKNL dalam hal lelang yang berasal dari barang jaminan perbankan dan pihak Bank sebagai pemegang hak tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang diatur dalam Pasal 6 UUHT.¹²⁵

Adapun kewajiban dari penjual lelang yang diatur dalam Hukum Perdata, yaitu bahwa penjual lelang berkewajiban untuk menyerahkan dan menanggung

¹²⁵ *Ibid*, hlm103

barang yang merupakan objek lelang.¹²⁶ Penanggungan yang menjadi kewajiban bagi penjual lelang ada 2 hal, yaitu terkait penguasaan objek lelang yang dijual harus dalam keadaan aman dan tanpa cacat tersembunyi sehingga tidak akan menimbulkan sengketa dikemudian hari yang dapat membatalkan pembelian atas objek lelang.¹²⁷ Disamping memiliki kewajiban, penjual lelang juga memiliki hak, seperti penjual lelang dapat memilih tata cara penawaran yang akan dilakukan dalam pelaksanaan lelang, berhak membatalkan lelang berdasarkan penetapan/putusan pengadilan, pertimbangan pejabat lelang ataupun akibat dari *force majeure* sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹²⁸ Apabila terjadi pembatalan lelang dikarenakan permintaan dari penjual lelang, maka peserta lelang dalam hal ini tidak dapat meminta ganti rugi.

Pada putusan nomor 159PK/PDT/2004 tentang perkara pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dibalik nama oleh pemenang lelang dalam pertimbangan hakim menyatakan bahwa perjanjian *accessoir* tidak mengikat perjanjian pokok yang mana dalam hal ini perjanjian kredit antara Sudjono sebagai debitor dan PT. Bank Rakyat Indonesia sebagai kreditor. Lebih lanjut hakim menjelaskan bahwa klausula di dalam perjanjian *accessoir* yang disepakati oleh kedua belah pihak tidak secara jelas menyebutkan terkait jaminan tersebut untuk menanggung hutang siapa dan terhadap perjanjian kredit atas nama siapa.

¹²⁶ Pasal 1474 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

¹²⁷ Pasal 1491 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

¹²⁸ <https://lelang.go.id/page/syarat-dan-ketentuan> Diakses pada tanggal 26 Oktober 2020 Pukul 15.33

Berdasarkan ketentuan dalam UUHT Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi beberapa syarat berikut:¹²⁹

- a. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu dan bagain yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan
- b. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas, berupa nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak, pemegang Hak Tanggungan, penunjukan secara jelas utang yang dijaminakan pelunasannya dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan dan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan
- c. Memenuhi syarat publisitas melalui pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kotamadya/Kabupaten)
- d. Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat titel eksekutorial dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa:
- e. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji (wanprestasi)

Berdasarkan ketentuan diatas, maka setiap Pembebanan Hak Tanggungan wajib dicantumkan poin-poin yang telah disebutkan sebelumnya, hal ini juga diatur dalam Pasal 11 UUHT, oleh karena itu hakim menilai bahwa perjanjian *accessoir* dari perjanjian kredit antara debitur dan kreditor adalah tidak mengikat perjanjian pokoknya atau perjanjian kreditnya.

Sebelum memutuskan untuk melakukan perjanjian kredit dalam dunia perbankan pihak bank harus memperhatikan calon debitur dengan menerapkan prinsip kehati-hatian yang disebut dengan prinsip 5C. Adapun prinsip 5C yang dimaksud adalah terkait *Character* (watak calon debitur), *Capacity* (kemampuan debitur dalam membayar utang), *Capital* (penilaian terhadap modal), *Capability* (menilai prospek keuntungan bank) dan *Collecteral* (penilaian terhadap agunan).

¹²⁹ <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl944/apht-akte-pemberian-hak-tanggungan/>
Diakses pada tanggal 20 Oktober 2020 Pukul 14.18 WIB

Kemudian, setelah pihak bank yakin dengan kemampuan serta keuntungan yang diperoleh dari perjanjian kredit, maka pihak bank akan mencairkan kredit untuk usaha debitor.

Apabila melihat perkara Nomor 159PK/PDT/2004 pihak bank kurang berhati-hati dalam melihat kemampuan debitor membayar utang sehingga terjadi tunggakan yang menyebabkan kredit macet. Selain kelalaian bank dalam menilai kemampuan debitor dalam membayar utang, pihak bank juga kurang memperhatikan klausula perjanjian hak tanggungan sehingga memberikan peluang kepada pihak ketiga atau penjamin kredit untuk mengajukan gugatan terkait pengikatan perjanjian hak tanggungan dengan perjanjian kredit.

Hal lain yang menjadi kewajiban bank adalah diatur dalam Pasal 1831 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Penanggung tidak wajib membayar kepada kreditor kecuali debitor lalai membayar utangnya, dalam hal itupun barang kepunyaan debitor harus disita dan dijual terlebih dahulu untuk melunasi utangnya.”

Berdasarkan ketentuan diatas maka dalam hal pelaksanaan eksekusi jaminan, pihak bank berkewajiban untuk menjual jaminan pokok terlebih dahulu, baru kemudian jaminan tambahan apabila dalam hal ini hasil penjualan dari jaminan pokok tidak mencukupi sisa utang debitor. Namun, apabila melihat perkara Nomor 159PK/PDT/2004, objek jaminan yang dijual terlebih dahulu adalah jaminan tambahan sehingga dalam hal ini hakim dalam putusannya membatalkan hasil lelang karena dianggap dalam pelaksanaannya tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu, apabila ditinjau dari konsep pertanggungjawaban bahwa setiap kerugian yang timbul akibat dari perbuatan melawan hukum harus

dipertanggungjawabkan, maka dalam hal ini bank bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan oleh kelalaian bank dalam pengikatan perjanjian hak tanggungan.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 3 KMK No. 304/KMK.01/2002 yang menyatakan bahwa:

“Penjual bertanggung jawab terhadap keabsahan dan dokumen persyaratan lelang”.

Ketentuan pasal diatas secara tidak langsung menyatakan bahwa ketika terjadi gugatan penjual juga bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh pembeli lelang karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang. Hal ini menekankan bahwa pada pelaksanaan lelang faktor kehati-hatian tidak hanya ditujukan kepada pembeli lelang, tetapi penjual lelang juga perlu memperhatikan faktor kehati-hatian terkait objek lelang beserta keabsahan dokumen-dokumen persyaratan lelang.

Pada perkara yang sedang diteliti saat ini, berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Ahmad yang merupakan salah satu pegawai PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Maros bahwa dalam perkara ini tanggungjawab yang dilakukan oleh pihak bank adalah dengan melakukan pembuktian atas keabsahan dokumen termasuk keabsahan perjanjian kredit yang mengikat perjanjian hak tanggungannya.¹³⁰ Tetapi, pembuktian yang dilakukan oleh pihak bank tidak berhasil, sehingga hakim dalam putusannya menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan batal demi hukum.

Ketika lelang yang telah dilaksanakan dibatalkan oleh putusan pengadilan, maka berdasarkan 1365 KUHPerdara, pihak bank sebagai penjual bertanggung

¹³⁰ Wawancara dengan Ahmad N, Manajer Pemasaran, Yogyakarta, (15 Maret 2020)

jawab terhadap setiap kerugian yang timbul dari tidak terpenuhinya kewajiban yang telah ditetapkan dalam aturan yang berlaku. Berdasarkan Pasal 3 Keputusan Menteri Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam hal ini pembeli lelang dapat mengajukan gugatan ganti rugi terhadap setiap kerugian materiil dan formil yang diakibatkan dari putusan pembatalan lelang oleh pengadilan yang diakibatkan karena pembuatan perjanjian utang piutang.

Berdasarkan analisa hukum yang telah diuraikan dalam putusan perkara Nomor 159PK/PDT/2004 di Kabupaten Maros, sengketa dalam kasus lelang dapat terjadi akibat dari kelalaian pihak kreditor, yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia yang kurang berhati-hati dalam mencantumkan klausul dalam perjanjian hak tanggungannya. Atas kelalaian tersebut pemenuhan asas lelang, yaitu akuntabilitas tidak berjalan sebagaimana mestinya sehingga mengakibatkan adanya sela bagi pihak lain untuk mengajukan gugatan yang merugikan pemenang lelang.

C. Perlindungan Hukum dan Tanggung Jawab Bank terhadap Pemenang Lelang dalam Perspektif Hukum Islam

1. Perlindungan hukum pemenang lelang berdasarkan perspektif hukum Islam

Pemberian jaminan kebendaan dalam bentuk pengikatan jaminan diperbolehkan dalam hukum Islam.¹³¹ Menurut hukum Islam kesepakatan yang dibuat mengenai hak tanggungan wajib ditaati oleh para pihak serta

¹³¹ Satya Haprabu, *Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam*, Jurnal Repertorium, Vol. IV, No.1, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, Januari-Juni 2017, hlm. 56

melaksanakan isi yang terkandung di dalam akad perjanjian jaminan tersebut, termasuk pelaksanaan lelang barang jaminan hak tanggungan apabila debitur melakukan wanprestasi. Barang jaminan berupa agunan (*rahn*) menjadi sah dalam hukum Islam, salah satunya yaitu apabila memenuhi syarat *qadabh al-marbun* (barang jaminan dikuasai secara hukum). Sebagaimana firman Allah dalam surah Al-Baqarah ayat 283 yang menjelaskan bahwa barang jaminan itu dikuasai secara hukum.¹³²

Orang Islam dalam bermuamalah dituntut untuk senantiasa berpegang teguh pada ajaran Islam sebagai sumber etikanya yang melibatkan prinsip-prinsip muamalat dalam Islam:¹³³

- a. Pada dasarnya segala bentuk muamalat adalah *mubah*, kecuali yang ditentukan lain oleh Al-Qur'an dan sunah Rasul
- b. Muamalat dilakukan atas dasar sukarela, tanpa mengandung unsur-unsur paksaan
- c. Muamalat dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindari *madharat* dalam hidup masyarakat

Syariah Islam memberikan kebebasan dan keleluasaan ruang gerak bagi kegiatan usaha umat Islam. Kegiatan yang dimaksud tentu saja didasarkan pada pertimbangan untuk mencari karunia Allah berupa mencari rezeki yang halal dalam bentuk transaksi saling menguntungkan tanpa merugikan orang lain.¹³⁴

¹³² Rini Fatma Kartika, *Loc.Cit.*

¹³³ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta: UII Press, 2000), hlm. 15

¹³⁴ Satya Haprabu, *Op.Cit*, hlm. 59

(QS An-Nisa:29)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

(QS Al-Mulk:15)

هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمْ الْأَرْضَ ذُلُولًا فَأَمْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِنْ
رِزْقِهِ وَإِلَيْهِ النُّشُورُ

Artinya: “Dialah Yang menjadikan bumi itu mudah bagi kamu, maka berjalanlah di segala penjurunya dan makanlah sebahagian dari rezeki-Nya. Dan hanya kepada-Nya lah kamu (kembali setelah) dibangkitkan.”

Berdasarkan penjelasan ayat diatas menjelaskan bahwa Islam memberikan kebebasan kepada umatnya untuk melakukan kegiatan usaha dengan pertimbangan untuk mencari karunia Allah SWT. Adanya jaminan bukan untuk merusak atau menahan harta, tetapi untuk menghindari kemudharatan dan menjaga adanya rasa tanggung jawab terhadap utang yang dipinjamkan.

Perjanjian jual beli dalam lelang pada dasarnya tidak berbeda dengan perdagangan atau jual beli yang dilakukan menurut hukum perdata. Jual beli lelang dalam ajaran Islam boleh dilakukan atau mubah selama perbuatan

tersebut tidak dilarang oleh al-qur'an dan sunnah.¹³⁵ mayoritas ulama membolehkan untuk melaksanakan lelang sebagaimana yang dilakukan oleh Rasulullah SAW dimasa beliau hidup dulu. Adapun hadis yang membolehkan adalah sebagai berikut:

“Dari Anas bin Malik ra bahwa ada seorang lelaki Anshar yang datang menemui Nabi saw dan dia meminta sesuatu kepada Nabi saw. Nabi saw bertanya kepadanya, “Apakah di rumahmu ada sesuatu?” Lelaki itu menjawab, “Ada. Dua potong kain, yang satu dikenakan dan yang lain untuk alas duduk, serta cangkir untuk meminum air.” Nabi saw berkata, “Kalau begitu bawalah kedua barang itu kepadaku.” Lelaki itu datang membawanya. Nabi saw bertanya, “Siapa yang mau membeli barang ini?” Salah seorang sahabat beliau menjawab, “Saya mau membelinya dengan harga satu dirham.” Nabi saw bertanya lagi, “Ada yang mau membelinya dengan harga yang lebih mahal?” Nabi saw menawarkannya hingga dua atau tiga kali. Tiba-tiba salah seorang sahabat beliau berkata, “Aku mau membelinya dengan harga dua dirham.” Maka Nabi saw memberikan dua barang itu kepadanya dan beliau mengambil uang dua dirham itu dan memberikannya kepada lelaki Anshar tersebut.”

Hadis lain yang membolehkan lelang, yaitu:

“Dari Anas Radhiyallahu Anhu, ia berkata, Rasulullah Saw menjual sebuah pelana dan sebuah mangkuk air dengan berkata siapa yang mau membeli pelana dan mangkuk ini? seorang laki-laki menyahut, aku bersedia membelinya seharga satu dirham. Lalu, Nabi saw berkata lagi, siapa yang berani menambah? Maka dibeli dengan dua dirham oleh seorang lelaki kepada beliau, lalu di jual kedua benda itu kepada laki-laki tadi. (HR Tirmidzi)

Berdasarkan kedua hadis tersebut Rasulullah memang telah mempraktekkan lelang dengan memenangkan penawar harga tertinggi, sehingga lelang diperbolehkan dalam agama Islam.

¹³⁵ Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm. 208, Dikutip dalam jurnal Nurmasiyahzianuddin, *Tinjauan Hukum Islam terhadap Perlindungan Konsumen pada Transaksi Jual Beli Online*, Jurnal Petita, Volume 2, Nomor 1, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry, April 2017, hlm. 107

2. Tanggung jawab Bank terhadap pemenang lelang berdasarkan perspektif Islam Allah SWT berfirman dalam QS Al-Muddatsir (74:38):

كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِيْنَةٌ

Artinya: “Tiap-tiap diri bertanggung jawab atas apa yang telah diperbuatnya.”

Berdasarkan ayat tersebut dapat diartikan bahwa setiap pekerjaan atau usaha yang dilakukan, harus mau dan mampu untuk menjaga amanah. Apabila ia tidak mau bertanggung jawab, maka ada pihak lain yang akan menuntut tanggung jawab itu. Terdapat 2 (dua) macam tanggung jawab, yaitu tanggung jawab akibat dari perbuatannya, yang berarti ia harus memulihkan keadaan agar kembali baik dan tanggung jawab karena memiliki kepentingan dari pihak lain, maka ia turut berkewajiban memulihkan keadaan agar baik kembali dengan cara individual atau dengan kemasyarakatan.¹³⁶

Ketika berbicara mengenai tanggung jawab manusia, berdasarkan hukum Islam hal tersebut dapat dilihat dari surah Al-Mukminun Ayat 115:

أَلْحَسِبْتُمْ أَنَّمَا خَلَقْنَاكُمْ عَبَثًا وَأَنَّكُمْ إِلَيْنَا لَا تُرْجَعُونَ

Artinya: “Maka apakah kamu mengira, bahwa sesungguhnya Kami menciptakan kamu secara main-main (saja), dan bahwa kamu tidak akan dikembalikan kepada Kami?”

Berdasarkan penjelasan dari ayat diatas bahwa manusia adalah makhluk fungsional dan bertanggung jawab, artinya manusia tidak diciptakan hanya sia-

¹³⁶ <https://binus.ac.id/character-building/2020/05/makna-tanggung-jawab-dalam-Islam/> Diakses pada tanggal 20 Desember 2020 Pukul 14.00 WIB

sia. Menurut Nasr, tanggung jawab utama seorang Muslim, yaitu tanggung jawab manusia kepada Tuhan, tanggung jawab manusia kepada diri sendiri, tanggung jawab manusia kepada masyarakat, dan tanggung jawab manusia kepada alam sekitar.¹³⁷

Tanggung jawab kepada diri sendiri berarti setiap manusia memiliki kewajiban kepada diri sendiri untuk sadar dalam mengembangkan kepribadiannya, karena manusia bukanlah makhluk sempurna yang tidak luput dari kesalahan, kekeliruan baik disengaja maupun tidak disengaja. Ketika seseorang melakukan kesalahan maka ia wajib bertanggung jawab untuk memulihkan keadaan agar baik kembali, terutama ketika adanya kerugian yang diakibatkan dari kelalaian dalam melaksanakan tanggung jawab itu, maka berdasarkan penjelasan sebelumnya, ia bertanggung jawab atas perbuatannya dengan memberikan ganti rugi jika perbuatannya itu menyebabkan kerugian kepada orang lain.

¹³⁷ Seyyed Hossein Nasr, *The Heart of Islam*, terj. Nurasiah Fakhri Sutan Harap, Bandung: Mizan, 2003, hlm. 339-340, Dikutip dari <http://library.walisongo.ac.id/digilib/files/disk1/84/jtptiain-gdl-absori3103-4160-1-3103180-p.pdf> Diakses pada tanggal 20 Desember 2020 Pukul 14.24 WIB

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang digugat oleh penjamin belum sepenuhnya memperoleh perlindungan hukum, termasuk ketika pemenang lelang telah melakukan balik nama karena dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah penguasaan atas tanah baru akan secara utuh diperoleh apabila jika dalam waktu 5 (lima) tahun setelah dilakukannya pemindahan hak milik atas tanah tersebut tidak ada pengajuan keberatan terkait penerbitan sertipikat tanah tersebut serta terkait risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang hanya merupakan akta autentik terhadap perbuatan hukum dalam pelaksanaan lelang dan tidak memuat dengan jelas terkait tanggung jawab penjual dan pejabat lelang sehingga tidak memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas penguasaan objek lelang
2. Tanggung jawab bank terhadap barang lelang yang digugat oleh penjamin karena kelalaian dari pihak bank dalam perkara ini yaitu hanya melakukan pembuktian pengikatan jaminan atas perjanjian kredit dengan membuktikan keabsahan dari akta pemberian hak tanggungan, tetapi tidak memberikan ganti rugi kepada pembeli lelang. Berdasarkan teori tanggung jawab, KPKNL bertanggung jawab terhadap kerugian pemenang lelang akibat dari pembatalan lelang oleh putusan pengadilan, yaitu dengan secepat mungkin untuk mengupayakan pengembalian uang hasil lelang yang telah disetor melalui kas

negara kepada pemenang lelang. Selain itu, pihak bank juga ikut bertanggung jawab terhadap kerugian yang timbul terkait pembatalan lelang yang merupakan akibat dari perbuatan melawan hukum tersebut baik itu kerugian materiil dan imateriil.

B. Saran

1. Upaya perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, sebaiknya dilakukan perubahan terhadap aturan terkait lelang yang lebih mengikuti perkembangan zaman serta memberikan jaminan kepastian hukum dan aspek keadilan yang seimbang terhadap pengaturan perlindungan hukum terhadap debitor, juga pihak ketiga dalam hal ini penjamin, dan pemenang lelang atas jaminan hak tanggungan dari pelaksanaan lelang dan eksekusinya, termasuk dalam risalah lelang juga perlu mencantumkan klausul yang tidak hanya mengatur kepentingan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara tetapi juga mencantumkan klausul yang melindungi hak-hak pembeli lelang terkait kepemilikan barang yang diperoleh melalui lelang.
2. Terkait tanggung jawab bank dilakukan penyempurnaan aturan yang mengatur mengenai bentuk tanggung jawab penjual terhadap pemenang lelang yang dirugikan serta pihak bank juga perlu untuk lebih berhati-hati dalam melakukan perjanjian kredit termasuk dalam membuat perjanjian *accessoir*. Pemeriksaan dokumen-dokumen persyaratan lelang sebaiknya KPKNL tidak hanya melakukan pemeriksaan secara subjektif dan objektif, tetapi juga meneliti terlebih dahulu tentang kebenaran dokumen yang berkaitan dengan penjualan

serta lebih memperhatikan prosedur agar sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari serta merugikan pemenang lelang.



DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Achmad Ali. *Menguak Tabir Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia. 2008.
- Adrian Sutedi. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2018.
- Agus Triyanta. *Hukum Perbankan Syariah (Regulasi, Implementasi dan Formulasi Kepatuhan terhadap Prinsip-prinsip Islam)*. Malang: Setara Press. 2016.
- Ahmad Azhar Basyir. *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*. Yogyakarta: UII Press. 2000.
- Andi Hamzah. *Kamus Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia. 2005.
- As. Mahmoeddin. *Etika Bisnis Perbankan*. Cet.1. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan. 1994.
- Bagya Agung Prabowo. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*. Yogyakarta: UII Press. 2012.
- Budi Untung. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Edisi Kedua. Yogyakarta: Andi. 2011.
- Boedi Harsono. *Tanah sebagai Jaminan Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis dalam* https://www.researchgate.net/publication/318649892_Tanah_sebagai_Jaminan_Kredit/fulltext/597546f3aca2728d0254585a/Tanah-sebagai-Jaminan-Kredit.pdf
Diakses pada tanggal 17 Agustus 2020
- Chainur Arrasjid. *Dasar-dasar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. 2000.
- F.X. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Liatiani. t.t. *Lelang: Teori dan Praktik*. Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, tanpa tahun.
- H. Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Ed.1. Cet.4. Jakarta: PT. Rajagrafindo. 2008.
- HR. Ridwan. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo. 2006.
- I Made Soewandi. *Balai Lelang: Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*. Yogyakarta: Yayasan Gloria Yogyakarta. 2005.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana. 2005.
- Muhammad Djumhana. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2018.

- Muchdarsyah Sinangunan. *Dasar-dasar dan Teknik Management Kredit*. Cet. II. Jakarta: PT. Bina Aksara. 1984.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2009.
- M. Bahsan. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2007.
- M. Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Perdata*. Edisi Kedua. Jakarta: PT. Sinar Grafka. 2006.
- M.Syamsudin. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo. 2007.
- M. Khoidin. *Hukum Jaminan (Hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*. Surabaya: Laksbang Yustitia Surabaya. 2017.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Cet.2. Jakarta: Kencana, 2008.
- Prihati Yuniarlin dan Dewi Nurul Musjtari. *Hukum Jaminan dalam Praktik Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Lab. Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. 2009.
- Purnama Tiora Sianturi. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju. 2013.
- Rachmadi Usman. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika. 2016.
- Rochmat Soemitro. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: PT. Refika Aditama. 1987.
- Satjipto Raharjo. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2000.
- Tim Penyusun. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Pusat Bahasa. 2008.
- Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy. *Hukum Perbankan: Hukum Jaminan*. Surabaya: Revka Petra Media. 2013.

Jurnal :

- Adwin Tista. *Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia*. Jurnal Al' Adl. Vol.V. No.10. Juli-Desember 2013.
- Anita Afriana. *Kedudukan Fiat Eksekusi Pengadilan Negeri dalam Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Tanah Dan Bangunan Pada Bank dan Lembaga Pembiayaan*

Lainnya dalam Konteks Kemanfaatan dan Kepastian Hukum, Jurnal Selisik. Vo.2. No.4. Universitas Pancasila. Desember 2016.

Amanda Happy Diana, dkk. *Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Dalam Putusan Nomor 113/PDT.G/2014/PN.SMG)*. Diponegoro Law Journal. Volume 6. Nomor 1. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. 2017

Eunike Freskilia Sintisyte Pardede. *Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Atas Lelang Yang Dibatalkan Oleh Hakim*. Tesis. Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta. 2017.

Firman Angga. *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan Dari Gugatan Perdata Pihak Ketiga*. Jurnal Media Hukum dan Peradilan. Universitas Surabaya. 2019.

Gentur Cahyo Setiono. *Jaminan Kebendaan dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan (Tinjauan Yuridis terhadap Jaminan Yuridis terhadap Jaminan Benda Bergerak Tidak Berwujud)*. Jurnal Transparansi Hukum. Volume 1. Nomor 1. Fakultas Hukum Universitas Kediri. Januari 2018.

Hamdani. *Analisis Implementasi Konsep Kafalah pada Bank Syariah Mandiri Banda Aceh: Studi terhadap Penyelesaian Kontra Garansi Sektor Konstruksi*. Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam. Volume 2. Nomor 1. Fakultas Syariah IAIN Ar-Raniry Banda Aceh. Juni 2013.

Jamilus. *Persoalan dalam Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat dan Hak Tanggungan (The Problem To Do Eksekution Based on Executorial Title of Certificate and Mortgage Right)*. Jurnal Penelitian Hukum De Jure. Vol.17. No.2. Jakarta: Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Juni 2017.

Khairun Nisa. *Pertanggungjawaban Bank dalam Memberikan Ganti Rugi Terhadap Nasabah atas Kelalaian Bank (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2508/PDT/2015)*. Tesis. Universitas Sumatera Utara. 2018.

Leni Oktavfiani dan Irdanuraprida Idris. *Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Debitur PT. Bank DKI Jakarta Pusat*, Lex Jurnalica, Volume 12. Nomor 2. Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul Jakarta. Agustus 2015.

Muhammad Algifarri, dkk. *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan dalam Hal Eksekusi Terhalang Oleh Gugatan Ditinjau dari Hukum Jaminan*, Jurnal Hukum Bisnis dan Investasi: Dialogia Luridica. Volume 11. Nomor 2. Fakultas Hukum Universitas Padjajaran. 2020.

Nurmasyithahzianuddin. *Tinjauan Hukum Islam terhadap Perlindungan Konsumen pada Transaksi Jual Beli Online*. Jurnal Petita. Volume 2. Nomor 1. Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry. April 2017.

Putri Widiastriana, dkk. *Akibat Hukum Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Sesuai Dengan Hukum Positif Indonesia (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pacitan Nomor 04/Pdt.G/2010.PN.PCT)*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya. Februari 2015.

Rini Fatma Kartika. *Jaminan dalam Pembiayaan Syariah (Kafalah dan Rahn)*. Jurnal Kordinat. Vol. XV. No. 2. Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta. Oktober 2016.

Reza Aditya Pamuji. *Perlindungan Hukum Bagi Nasabah dan Tanggung Jawab Bank dalam Kasus Card Skimming*. Jurnal Lex Renaissance. No. 1. Vol.3. Januari 2018.

Satya Haprabu. *Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam*. Jurnal Repertorium. Vol. IV. No.1. Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta. Januari-Juni 2017.

Winahyu Erwiningsih. *Perlindungan Hukum Tenaga Kerja Wanita*. Jurnal Hukum No.3. Vol.I. Universitas Islam Indonesia. 1995.

Website :

Maramis N.F, 2013, *Tanggung Jawab Perbankan dalam Penegakan Green Banking Mengenai Kebijakan Kredit*, Vol. XXI, No. 3, hlm. 115
<https://media.neliti.com/media/publications/878-ID-tanggung-jawab-perbankan-dalam-penegakan-green-banking-mengenai-kebijakan-kredit.pdf> Diakses pada tanggal 1 September 2020 Pukul 15.26 WIB

<http://www.ilmuhukum.net/2015/09/teori-perlindungan-hukum-menurut-para.html>.

Diakses pada tanggal 17 April 2020 Pukul 14.19 WITA

<https://pn-kepanjen.go.id/2015-06-06-01-33-28/eksekusi-hak-tanggungan.html> Diakses pada tanggal 8 Mei 2020 Pukul 23.23 WITA

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/hukum> Diakses pada tanggal 22 Juli 2020 Pukul 16.37 WIB

<http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/> Diakses pada tanggal 23 Juli 2020 Pukul 15.05 WIB

<http://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/15390/Bab%20.pdf?sequence=6&isAllowed=y> Diakses pada tanggal 23 Juli 2020 Pukul 15.45 WIB

<https://kbbi.web.id/tanggung> Diakses pada tanggal 23 Juli 2020 Pukul 16.37 WIB

Muhlas, *Implementasi Perlindungan Hukum Kepada Warga Negara*, dalam <http://pa-pekalongan.go.id/layanan-publik/artikel-pengadilan/247-implementasi-perlindungan-hukum-kepada-warga-negara> Diakses pada tanggal 25 Juli 2020 Pukul 14.25 WIB

<https://kbbi.kemdikbud.go.id> Diakses Pada Tanggal 1 September 2020 Pukul 14.49 WIB

<http://repository.unpas.ac.id/40104/1/10%20BAB%20II.pdf> Diakses pada tanggal 10 September 2020 Pukul 16.37 WIB

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5ea6e27adf366/tanggung-jawab-bank-atas-pembobolan-rekening-nasabah/> Diakses pada tanggal 2 September 2020 Pukul 14.12 WIB

https://www.academia.edu/16083005/Kamus_Hukum_Terlengkap_-_11.000_istilah_bahasa_Ingggris_and_Belanda Diakses pada tanggal 15 Juli 2020 Pukul 17.26 WIB

<https://core.ac.uk/download/pdf/294926312.pdf> Diakses pada tanggal 1 Oktober 2020 Pukul 12.53 WIB

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4f3a1857a2f3a/mengajukan-permohonan-kredit-dengan-jaminan-shm-pihak-lain/> Diakses pada tanggal 1 Oktober 2020 Pukul 20.23 WIB

<https://litigasi.co.id/hukum-perdata/23/tahapan-fiat-eksekusi-hak-tanggung> Diakses pada tanggal 1 Oktober 2020 Pukul 21.45 WIB

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt58e860b291051/bisakah-debitur-menggugat-objek-jaminan-yang-sudah-dilelang/> Diakses pada tanggal 1 Oktober 2020 Pukul 22.25 WIB

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl5827/konsep-lelang/> Diakses pada tanggal 15 Oktober 2020 Pukul 19.17 WIB

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl944/apht-akte-pemberian-hak-tanggung/> Diakses pada tanggal 20 Oktober 2020 Pukul 14.18 WIB

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus 1976 Reg. No. 821 K/Sip/1974
https://www.academia.edu/5574253/Dasar_Teori Diakses pada tanggal 24 Oktober 2020 Pukul 15.02 WIB

<https://lelang.go.id/page/syarat-dan-ketentuan> Diakses pada tanggal 26 Oktober 2020 Pukul 15.33 WIB

<https://binus.ac.id/character-building/2020/05/makna-tanggung-jawab-dalam-Islam/>

Diakses pada tanggal 20 Desember 2020 Pukul 14.00 WIB

Seyyed Hossein Nasr, *The Heart of Islam*, terj. Nurasih Fakih Sutan Harap, Bandung: Mizan, 2003, hlm. 339-340 dikutip dari

http://library.walisongo.ac.id/digilib/files/disk1/84/jtptiain-gdl-absori3103-4160-1-3103180_-p.pdf Diakses pada tanggal 20 Desember 2020 Pukul 14.24 WIB

Peraturan Perundang-undangan:

Indonesia. Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Indonesia. Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata

Indonesia. Undang-undang Nomor 49/perpu/1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara

Indonesia. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Indonesia. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Vendu Reglement.Staatsblad.1908 No.3

Vendu Instructie .Staatsblad.1908 No.190

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang