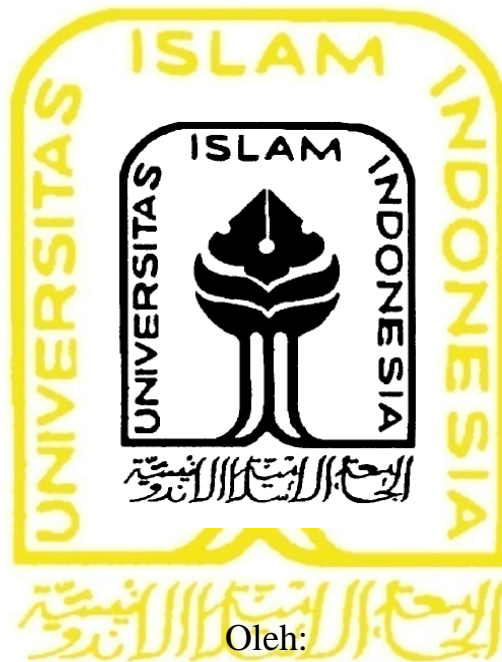


**PENERAPAN PRINSIP KEADILAN TERHADAP PELAKSANAAN LELANG
JAMINAN HAK TANGGUNGAN DIBAWAH HARGA WAJAR**

SKRIPSI



Oleh:

MELFI PUTERI CHAIRANY

No. Mahasiswa : 14410568

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2018**

**PENERAPAN PRINSIP KEADILAN TERHADAP PELAKSANAAN
LELANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN DIBAWAH HARGA WAJAR**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh

Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta



Oleh:

MELFI PUTERI CHAIRANY

No. Mahasiswa: 14410568

PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2018

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR PRA PENDADARAN

PENERAPAN PRINSIP KEADILAN TERHADAP PELAKSANAAN LELANG

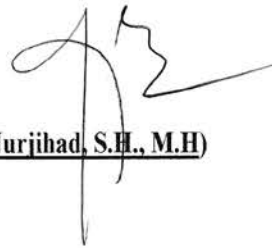
JAMINAN HAK TANGGUNGAN DIBAWAH HARGA WAJAR

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk
Diajukan ke Depam Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir atau Pendadaran



Yogyakarta, 13 Maret 2018

Dosen Pembimbing Skripsi


(Nurjihad, S.H., M.H)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENERAPAN PRINSIP KEADILAN TERADAP PELAKSANAAN
LELANG HAK TANGGUNGAN DIBAWAH HARGA WAJAR**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/
Pendadaran Pada Tanggal 12 April 2018 dan dinyatakan **LULUS**.

Yogyakarta, April 2018

Tim Penguji

1. Nurjihad, S.H., M.H.

2. Sujitno, S.H., M.Hum.

3. Ery Arifudin, S.H., M.H.

Tanda Tangan

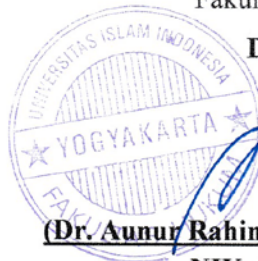


Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia

Fakultas Hukum

Dekan,



(Dr. Aunur Rahim Faqih, S.H., M.Hum)

NIK: 844100101

SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/ TUGAS AKHIR MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrahmanirrahim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : MELFI PUTERI CHAIRANY

Nomor Mahasiswa : 14410568

Adalah benar-benar Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul :

PENERAPAN PRINSIP KEADILAN TERHADAP PELAKSANAAN LELANG
JAMINAN HAK TANGGUNGAN DIBAWAH HARGA WAJAR

Karya Tulis Ilmiah ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil 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. Saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil) bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (*plagiat*);
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya tulis ilmiah ini adalah pada saya, tetapi demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah ini.

Berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir nomor 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik bahkan saksi pidana jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, dan melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya di depan Majelis atau Tim Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda *plagiat* disinyalir ada atau terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Yogyakarta, 13 Maret 2018



CURICULUM VITAE

1. Nama : Melfi Puteri Chairany
2. Tempat, Tanggal Lahir : Jakarta, 17 Mei 1996
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Golongan Darah : O
5. Agama : Islam
6. Alamat Terakhir : Gang Golo Indah 2 No. 999, Kelurahan Pandehan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta
7. Alamat Asal : Jl. Malaka Biru VII/14 Malaka Country Kec. Duren Sawit, Kel. Pondok Kopi, Jakarta Timur
8. Identitas Orang Tua
 - a. Nama Ayah : Chairul Umaiya
Pekerjaan Ayah : Wiraswasta
 - b. Nama Ibu : Yenny Yetty
Pekerjaan Ibu : Pedagang
9. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD Jakarta Islamic School
 - b. SMP : MTs Darunnajah Jakarta
 - c. SMA : SMA Darunnajah Jakarta
10. Hobby : Menonton, Menyanyi, Membaca.

Yogyakarta, 13 Maret 2018


Melfi Puteri Chairany

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

*Allahumma arinal-haqqa haqqan warzuqnat-tiba'ah, wa arinal-baatila baatilan
warzuqnaj-tinaabah, bi rahmatika yaa arhamar-rahimiin.*

“Ya Allah, tunjukkanlah yang kebenaran itu sebagai kebenaran, dan kurniakanlah kami kekuatan untuk mengikutinya (memperjuangkannya), dan tunjukkanlah yang batil itu sebagai batil dan kurniakanlah kami kekuatan untuk menjauhinya (menghapuskannya).”

Khoirunnas anfa'uhum linnas

"Sebaik-baik manusia adalah yang paling bermanfaat bagi manusia lain"



Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

Bangsa, Negara dan Agama

Keluarga,

Alamamater tercinta

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah rabbil'alamiin, puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah subhana hu wa ta'ala atas segala rahmat dan inayah-Nya, serta shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Nabi besar umat Islam Nabi Muhammad shaollallahu 'alaihi wassaalam sehingga penulis dapat memiliki pedoman hidup sebagaimana yang tertulis di dalam kadungan kitab suci Al-Qur'an..

Atas karunia dan pertolongan dari Allah penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul **“PENERAPAN PRINSIP KEADILAN TERHADAP LELANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN DIBAWAH HARGA WAJAR”**.

Dengan penuh hormat, penulis mengucapkan terima kasih yang setulusnya dan sebesar besarnya kepada semua pihak atas segala bantuan, bimbingan dan dorongan semangat kepada penulis selama ini, sehingga skripsi ini terwujud. Untuk itu, kiranya tidak berlebihan apabila pada kesempatan ini penulis sampaikan segala rasa hormat dan ucapan banyak terimakasih kepada :

1. Rektor Universitas Islam Indonesia, **Bapak Nandang Sutrisno, S.H., M.Hum., LL.M., Ph.D.**;
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, **Bapak Dr. Aunur Rahim Faqih, S.H., M.Hum**

3. **Nurjihad, S.H., M.H.** selaku Dosen Pembimbing Skripsi penulis yang telah memberikan waktu, bimbingan, dukungan, arahan, saran dan kritik kepada penulis sehingga penulisan tugas akhir ini dapat terselesaikan;
4. Bapak/Ibu Dosen serta Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu, nasehat, dan pengalaman yang berguna bagi Penulis selama Penulis menjalani kuliah;
5. Mama dan Papa yang kucintai, **Bapak Chairul Umaiya** dan **Ibu Yenny Yetty** yang selalu memberikan doa, semangat, keceriaan, masukan, cinta serta kasih dan sayang, dan dukungan moril maupun materiil sehingga penulis dapat menyelesaikan kuliah dan tugas akhir dengan baik;
6. Kakak-kakak ku beserta keluarga yang kusayangi, **Ni Emil, Ni Lia, Bang Piki** dan **Ni maya** terima kasih atas segala dukungan, doa, dan motivasi kepada penulis selama masa perkuliahan ini;
7. Teman-Temanku yang kusayangi **Khamidah, Malinda Ratna, Qurrota A'yun, Aulia Putri, Linda Ayu, Nur Arifah, Dinda**, dan teman-teman penulis yang tidak dapat disebutkan satu-persatu terima kasih telah memberikan tawa, ilmu, semangat, motivasi dan menemani penulis selama masa perkuliahan ini;
8. **Yoga Nugraha**, terima kasih telah merangkap menjadi satu kesatuan sebagai kakak, sahabat, pengisi hati, teman berdiskusi dan berkeluh kesah, serta penghibur untuk Penulis. Terima kasih atas keceriaan, doa, masukan, semangat dan motivasi kepada Penulis hingga penulisan tugas ahir ini selesai dengan baik;

9. Teman – teman **SuBegku KKN UNIT 323 (shaska, imah, echa, dita, imam, fidel, bagas, dan hafizh)** terima kasih atas pengalaman ceria selama KKN di Bakalan dan atas keceriaannya hingga saat ini;
10. Terimakasih kepada **Pak Anas, Pak Rino Priyanto selaku Kepala seksi pelayanan lelang di KPKNL dan Pak Mahaputra selaku Hakim di Pengadilan Negeri Yogyakarta**, terima kasih atas waktu dan ilmu yang telah diberikan kepada penulis guna penulisan tugas akhir ini;
11. Semua pihak yang telah ikut membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum ini tersebut yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu atas segala bantuan yang diberikan, semoga mendapat imbalan yang setimpal dari Allah SWT. Aamiin.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, hal ini dikarenakan keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini. Doa penulis panjatkan kepada Allah SWT agar penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bermanfaat bagi masyarakat umum serta perkembangan ilmu pengetahuan.

Wassalam mu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 13 Maret 2018



Melfi Puteri Chairany

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGAJUAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
LEMBAR PENGESAHAN TUGAS AKHIR	iv
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS	v
<i>CURRICULUM VITAE</i>	vi
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
ABSTRAK	xiv
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Tinjauan Pustaka	8
E. Metode Penelitian	23
BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT, JAMINAN HAK TANGGUNGAN DAN HUKUM LELANG	26
A. Perjanjian Kredit	26
1. Pengertian Perjanjian Kredit	26
2. Jenis-jenis Jaminan Kredit	29
3. Penyelesaian Kredit Bermasalah	32

B . Jaminan Hak tanggungan	36
1. Pengertian Jaminan Hak Tanggungan	36
2. Ciri-ciri dan asas Jaminan Hak Tanggungan	38
3. Obyek dan Subyek Jaminan Hak Tanggungan	42
4. Proses Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan	47
5. Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan	52
6. Hapusnya Jaminan Hak Tanggungan	55
C. Hukum Lelang	59
1. Pengertian Hukum Lelang	59
2. Asas Hukum Lelang	60
3. Jenis-jenis Lelang	64
4. Prosedur Lelang	65
D. Jaminan Dalam Islam	68
E. Perbuatan Melawan Hukum	77
BAB III. ANALISA MENGENAI PENERAPAN PRINSIP KEADILAN DALAM LELANG HAK TANGGUNGAN DAN PENYELESAIAN HUKUM APABILA DILELANG DENGGA HARGA DIBAWAH HARGA WAJAR.....	83
A. Penerapan Prinsip Keadilan dalam Lelang Hak Tanggungun	83
B. Penyelesaian hukum apabila jaminan dilelang dengan harga dibawah harga wajar	95
BAB IV. PENUTUP.....	104
A. Kesimpulan	104

B. Saran	107
DAFTAR PUSTAKA	109



ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan prinsip keadilan terhadap pelaksanaan lelang jaminan hak tanggungan dan penyelesaian hukum yang dapat dilakukan oleh debitur selaku pemilik barang jaminan apabila barang jaminan hak tanggungan tersebut dilelang dengan nilai dibawah harga wajar, dalam lelang jaminan hak tanggungan salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon lelang ialah nilai limit, dengan ditetapkannya nilai limit barang jaminan hak tanggungan dengan nilai dibawah harga wajar hal ini akan menimbulkan kerugian kepada pihak pemilik barang lelang. Terdapat permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini yaitu bagaimana penerapan prinsip keadilan dalam lelang jaminan hak tanggungan dan bagaimana penyelesaian hukumnya apabila debitur tidak menyetujui jaminan hak tanggungan tersebut dilelang dengan nilai dibawah harga wajar.

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif. Sumber data yang digunakan adalah data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan pihak yang bersangkutan dalam pelelangan hak tanggungan dan yang menangani apabila terjadi permasalahan hukum yaitu pihak KPKNL dan Hakim serta data sekunder yang menjelaskan dan menguraikan terhadap bahan hukum primer yaitu KUHPerdata, UU Hak Tanggungan, PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Kompilasi Hukum Islam dan Standar Penilaian Indonesia.

Hasil penelitian menunjukkan kesimpulan bahwa dalam pelaksanaan lelang jaminan hak tanggungan melalui KPKNL yang dimaksud dengan asas keadilan dalam lelang ialah keadilan prosedural, keadilan yang dilihat dari suatu aturan yang berlaku yang diharapkan dapat menciptakan hak dan kewajiban yang seimbang bagi setiap pihak. Namun melihat banyaknya kasus mengenai penetapan nilai limit dibawah harga wajar yang disebabkan oleh adanya kekosongan hukum dalam PMK, keadilan prosedural terlihat belum dapat berjalan sebagaimana mestinya. Penyelesaian hukum yang dapat dilakukan oleh debitur selaku pemilik barang apabila ia tidak menyetujui nilai limit dibawah harga wajar ialah dengan mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, gugatan tersebut diajukan karena terlanggarnya hak debitur atas kekayaannya karena jaminan hak tanggungan tersebut dilelang dengan harga dibawah wajar dan melanggar kepatutan seharusnya kreditor dapat mengoptimalkan nilai limit atas barang lelang tersebut.

Kata Kunci : Jaminan Hak Tanggungan, Hukum Lelang. Penerapan Asas keadilan, nilai limit

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Bank dalam menjalankan usahanya memiliki fungsi untuk menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat.¹ Kedua fungsi tersebut sama-sama memiliki peran yang penting dalam usaha perbankan. Karena apabila hanya salah satu saja yang tercapai maka bank tersebut tidak dapat berjalan dengan semestinya. Penyaluran dana adalah kegiatan usaha bank dalam meminjamkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit (utang).² Bank membutuhkan adanya nasabah peminjam, karena apabila nasabah datang ke bank hanya untuk menabung maka bank akan mengalami suatu kondisi yang dikenal dengan *Negative Spread*.³

Bank dalam menjalankan usahanya harus menerapkan prinsip kehati-hatian, sudah seharusnya pada saat bank memberikan pinjaman kepada nasabah peminjam, bank harus meneliti dan menganalisis terlebih dahulu apakah nasabah tersebut mampu dan dapat membayar pinjamannya tersebut, untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah yang sering terjadi dalam dunia perbankan.⁴ Oleh karena itu, bank sebelum memberikan kredit harus mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan

¹ Pasal 6 huruf a dan b UU nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998

² Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniarti, *Segi Hukum Lembaga Keuangan*, PT. Citra Aditya Bakti, 2000, Bandung, hlm. 58

³ *Negative spread* ialah kondisi dimana suku bunga pinjaman yang lebih rendah dibandingkan suku bunga tabungan. Hal ini terjadi ketika bank sedikit memiliki nasabah peminjam namun banyak memiliki nasabah penabung.

⁴ *Ibid*, hlm. 71

kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Proses meneliti dan menganalisis tersebut biasa disebut dengan *the 5'c of credit analysis* atau prinsip 5 C's.⁵

Salah satu unsur *the 5'c of credit* ialah agunan (*collateral*), agunan ditujukan untuk menanggung atau menjamin pembayaran atau pelunasan utang tertentu, debitur umumnya diwajibkan menyediakan jaminan berupa agunan (kebendaan tertentu) yang dapat dinilai dengan uang, berkualitas tinggi, dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah utang yang diberikan kepadanya. Dengan maksud jika debitur dikemudian hari tidak dapat melunasi utangnya, maka agunan tersebut dapat dicairkan guna menutupi pelunasan atau pengembalian utang yang tersisa.⁶

Ketentuan dalam Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan:

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”⁷

Melihat dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa ketika seseorang melakukan perikatan, dalam hal ini ialah perjanjian pinjam meminjam, maka segala kebendaan nasabah peminjam sudah menjadi tanggungan atas perjanjian pinjam meminjam tersebut.

Namun ketika bank memberikan pinjaman dalam jumlah yang besar, sudah sepatutnya bank meminta nasabah menyertakan jaminan yang di khususkan kepada bank tersebut. Hal tersebut dianggap mampu untuk

⁵ Uswatun Hasanah, *Hukum Perbankan*, Setara Press, Malang, 2017, hlm. 72

⁶ Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, cetakan pertama, 2010, Jakarta, hlm. 274

⁷ Pasal 1131 KUH Perdata.

memberikan keamanan dan kepastian hukum bagi para pihak, dalam pemberian pinjamannya tersebut dan untuk mengantisipasi apabila suatu saat nasabah peminjam tersebut tidak dapat membayar hingga tuntas pinjamannya tersebut atau cidera janji.⁸ Dengan menggunakan jaminan khusus, bank memiliki kepastian hukum yang kuat karena ia berkedudukan sebagai kreditor preferen. Kreditor preferen ialah kreditor yang memiliki hak untuk didahulukan, yang oleh undang-undang dan karena sifat piutangnya mendapatkan pelunasan terlebih dahulu.⁹

Jaminan khusus dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan. Namun yang akan dibahas dalam penulisan tugas ahir ini ialah mengenai jaminan khusus yang bersifat kebendaan berupa jaminan Hak Tanggungan. Jaminan Hak tanggungan merupakan jaminan yang sering digunakan oleh nasabah peminjam, didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi.¹⁰

Penjelasan umum dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah menjelaskan:¹¹

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

⁸ Herowati Poesoko, *Dinamika Parate Executie obyek Hak Tanggungan*, edisi revisi, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013, hlm. 26

⁹ Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 46

¹⁰ Herowati poesoko, *Op.Cit*, hlm. 37

¹¹ Penjelasan umum atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.

Sejatinya fungsi dari pemberian jaminan adalah guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank atau kreditor untuk menjamin dana yang telah dikeluarkan oleh kreditor dalam suatu perikatan yang dilakukan dengan debitor akan diterimanya kembali jika seandainya debitor tidak mampu menyelesaikan semua kewajibannya.¹² Dengan adanya jaminan pemberian kredit tersebut, maka akan memberikan perlindungan, baik bagi keamanan dan kepastian hukum kreditor bahwa kreditnya akan tetap kembali walaupun mungkin nasabah debitor cidera janji, yakni dengan cara mengeksekusi benda yang telah menjadi jaminan atas suatu kredit yang bersangkutan.¹³ Dengan demikian, jaminan kebendaan (agunan) dalam pemberian kredit ini mampu menjadi sarana yang “ampuh” untuk mengamankan pemberian kredit.

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah menjelaskan:

“ Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

¹² Riky Rustam, *Op.Cit*, hlm. 47

¹³ Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hlm. 267

Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah menjelaskan:

“atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”

Debitor adalah orang yang memiliki kewajiban, dalam hal ini ialah nasabah peminjam. Maka apabila dilihat dari ketentuan pasal tersebut, bank memiliki kekuasaan untuk menjual (*Parare Eksekusi*) barang jaminan milik debitor yang telah cidera janji. Dengan adanya kekuasaan ini bank menjadi aman apabila dikemudian hari debitor cidera janji.

Dalam penulisan ini, penulis akan membahas mengenai eksekusi jaminan hak tanggungan dengan cara lelang melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).

Salah satu asas dalam lelang yaitu Asas Keadilan, yaitu bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.¹⁴

¹⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 25.

Namun pada praktiknya banyak ditemukan Kreditor menjual barang jaminan tersebut dibawah harga yang wajar bahkan sering ditemukan kreditor menjual barang tersebut bukan menggunakan nilai likuidasi namun nilai utang.¹⁵

Contohnya ialah yang terjadi kepada mantan Kepala Desa Jetis di Dusun Wonoayu, Kecamatan Jetis, Kabupaten Mojokerto. Edi melakukan perjanjian utang piutang dengan Bank Danamon sebesar 55 juta dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik. Edi kemudian tidak dapat melanjutkan pembayaran kepada pihak Bank Danamon sampai pembayaran ke tujuh dan menyisakan utang sebesar 21 Juta diluar bunga dari perjanjian utang piutang tersebut. Bank Danamon tersebut kemudian melelang barang jaminan tersebut seharga 50 juta dan telah menemukan pemenang lelang atas rumah tersebut.¹⁶

Contoh diatas merupakan contoh pelelangan jaminan berupa Hak Tanggungan dibawah harga wajar. Dengan dijual barang jaminan debitor di bawah harga yang wajar ini sangat bertentangan dengan asas keadilan yang merupakan asas dalam hukum lelang.

¹⁵<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/5097/Perbuatan-Melawan-Hukum-dalam-Gugatan-Pelaksanaan-Lelang-di-KPKNL.html> diakses pada tanggal 19 November 2017 Pukul 14:18 WIB

¹⁶<https://news.detik.com/berita-jawa-timur/3202733/utang-rp-55-juta-rumah-mewah-eks-kades-dilelang-danamon-rp-50-juta> diakses pada tanggal 23 Oktober 2017 Pukul 14:18 WIB

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang masalah di atas, dapat diidentifikasi beberapa masalah yang selanjutnya dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan prinsip keadilan dalam lelang jaminan Hak Tanggungan milik debitor yang cidera janji?
2. Bagaimana penyelesaian hukumnya apabila barang lelang jaminan hak tanggungan yang dijual dibawah harga wajar dan pihak debitor tidak menyetujui hal tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini untuk mengetahui :

1. Untuk mengetahui bagaimana penerapan prinsip keadilan yang merupakan asas dalam melelang jaminan hak tanggungan milik debitor yang telah cidera janji.
2. Untuk mengetahui langkah apa yang dapat dilakukan debitor apabila jaminan hak tanggungan yang dijaminkan kepada kreditur dijual dibawah harga yang seharusnya dan tanpa persetujuan debitor terlebih dahulu.

D. Tinjauan Pustaka

1. Hukum Jaminan

Hukum jaminan adalah ketentuan hukum yang mengatur mengenai hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitor) dan penerima jaminan (kreditor) sebagai akibat pembebanan suatu utang tertentu (kredit) dengan suatu jaminan (benda dan orang tertentu).¹⁷ Dalam hukum jaminan tidak hanya mengatur perlindungan hukum terhadap kreditor saja, tetapi juga mengatur mengenai perlindungan hukum terhadap debitor sebagai pihak penerima utang. Dengan kata lain, hukum jaminan tidak hanya mengatur hak-hak kreditor yang berkaitan dengan jaminan pelunasan utang tertentu, namun sama-sama mengatur hak-hak kreditor dan hak-hak debitor berkaitan dengan jaminan pelunasan utang tertentu tersebut.¹⁸

Berdasarkan pengertian diatas, unsur-unsur yang terkandung di dalam perumusan hukum jaminan, yakni sebagai berikut.¹⁹

- a. Serangkaian ketentuan hukum, baik yang bersumberkan kepada ketentuan hukum yang tertulis dan ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan hukum jaminan yang tertulis adalah ketentuan hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan maupun yurisprudensi, baik itu berupa peraturan yang *original*(asli) maupun peraturan *derivatif* (turunan). Adapun ketentuan hukum jaminan yang tidak tertulis adalah ketentuan hukum yang timbul dan terpelihara dalam praktik penyelenggaraan pembebanan utang dengan suatu jaminan.
- b. Ketentuan hukum jaminan tersebut mengatur mengenai hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitor) dan penerima jaminan (kreditor). Pemberi jaminan, biasanya dinamakan debitor, yaitu

¹⁷ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, 2016, Jakarta, hlm. 1

¹⁸ *Ibid*, hlm. 2

¹⁹ *Ibid*.

- pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang, yang menyerahkan suatu kebendaan tertentu sebagai jaminan kepada penerima jaminan (kreditor). Pemberi jaminan bisa orang perseorangan atau badan hukum yang mendapatkan fasilitas utang (kredit) tertentu atau pemilik benda yang menjadi objek jaminan utang tertentu. Adapun penerima jaminan, dinamakan kreditor, yaitu pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu, yang menerima penyerahan suatu kebendaan tertentu sebagai (benda) jaminan dari pemberi jaminan (debitur).
- c. Adanya jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada kreditor. Karena utang yang dijaminakan itu berupa uang, maka jaminan tersebut harus dapat dinilai dengan uang. Jaminan disini dapat dikategorikna menjadi jaminan kebendaan maupun jaminan perseorangan.
 - d. Pemberian jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan dimaksudkan sebagai jaminan (tanggungan) bagi pelunasan utang tertentu, artinya pembebanan kebendaan jaminan dilakukan dengan maksud untuk mendapat utang, pinjaman atau kredit, yang diberikan oleh seseorang atau badan hukum kepada seseorang atau badan hukum berdasarkan kepercayaan, yang dipergunakan sebagai modal atau investasi usaha. Dengan kata lain pembebanan kebendaan jaminan dimaksudkan untuk menjamin pengamanan pelunasan utang tertentu terhadap kreditor bila debitur mengalami wanprestasi.

Dari perumusan pengertian jaminan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa jaminan memiliki arti suatu tanggungan yang dapat di nilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan tertentu yang diserahkan oleh debitur kepada kreditor sebagai akibat dari suatu hubungan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain.²⁰ Kebendaan tertentu tersebut diserahkan debitur kepada kreditor dimaksudkan sebagai tanggungan atas pinjaman atau fasilitas kredit yang diberikan kreditor kepada debitur sampai debitur melunasi pinjamannya tersebut. Apabila dikemudian hari debitur cidera janji, kebendaan tertentu tersebut dapat dinilai dengan uang, selanjutnya akan dipergunakan untuk pelunasan

²⁰ *Ibid*, hlm. 69

seluruh atau sebagian dari pinjaman atau utang debitur kepada krediturnya. Dengan kata lain jaminan berfungsi sebagai sarana atau menjamin pemenuhan pinjaman atau utang debitur apabila dikemudian hari debitur cidera janji.²¹

Jaminan kebendaan dimaksudkan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kedua belah pihak yakni kreditur dan debitur dalam suatu perjanjian utang-piutang. Bagi kreditur, diikatkannya suatu utang dengan kebendaan jaminan, akan memberikan kepastian hukum terhadap pelunasan utang debitur seandainya dikemudian hari debiturnya cidera janji atau dinyatakan pailit. Kebendaan jaminan tersebut akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak perbankan atau lembaga keuangan lainnya atau perseorangan bahwa utang debitur (piutang kreditur) beserta dengan bunganya akan tetap kembali dengan cara menguangkan kebendaan jaminan utang yang bersangkutan. Sebaliknya bagi debitur, hal ini akan menjamin ketenangan dan kepastian dalam berusaha, karena dengan modal yang dimiliki debitur yang bersangkutan dapat mengembangkan bisnis atau usahanya lebih lanjut. Seandainya debitur tidak mampu melunasi utang dan bunganya, maka pihak kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap objek jaminan untuk diuangkan. Oleh karena itu, umumnya nilai kebendaan jaminan harus lebih tinggi dibandingkan dengan nilai utangnya.²²

Suatu jaminan utang yang baik harus memenuhi beberapa persyaratan, yaitu:²³

- a. Mudah dan cepat dalam proses pengikatan jaminan
- b. Jaminan utang tidak menempatkan kreditornya untuk bersengketa
- c. Harga barang jaminan tersebut mudah dinilai
- d. Nilai jaminan tersebut dapat meningkat, atau setidaknya tidaknya stabil
- e. Jaminan utang tidak membebankan kewajiban-kewajiban tertentu bagi kreditur-misalnya, kewajiban untuk merawat dan memperbaiki barang, membayar pajak, dan sebagainya
- f. Ketika pinjaman macet, jaminan utang mudah dieksekusi dengan model pengeksesian yang mudah, biaya rendah, dan tidak memerlukan bantuan debitur—artinya, suatu jaminan utang harus selalu berada dalam keadaan “mendekati tunai”

²¹ *Ibid.*

²² Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hlm. 10.

²³ Munir fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Surabaya, 2013, hlm. 4.

Adapun kegunaan kebendaan jaminan tersebut, untuk:²⁴

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditor untuk mendapatkan pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cinda janji, yaitu untuk membayar kembali uangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- b. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk menninggalakan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaan dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil
- c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, hususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan.

Pemberian kredit harus selalu didasarkan kepada prinsip kehati-hatian bank agar bank selalu dalam keadaan sehat dan tidak mengalami kerugian yang timbul karena tidak terbayarnya utang kredit.²⁵ Prinsip kehati-hatian ini diwujudkan dengan adanya analisis kredit (penilaian) untuk mengkaji kemampuan dan kesanggupan nasabah dalam melunasi kewajibannya.²⁶ Secara klasik, bank akan melakukan analisis yang biasa disebut dengan *the five C of credit analysis* atau Prinsip 5 C's. Pendekatan 5C tersebut yaitu watak (*character*), modal (*capital*), kemampuan (*capacity*), kondisi ekonomi (*condition of economic*), dan jaminan(*collateral*).²⁷ Pada dasarnya Prinsip 5 C's ini akan dapat memberikan informasi mengenai itikad baik dan kemampuan membayar nasabah debiturnya untuk melunasi kembali pinjamannya beserta bunga yang akan muncul dikemudian hari.

²⁴ Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hlm. 71

²⁵ Uswatun hasanah, hukum perbankan, Setara Press, Malang, 2017, hlm. 24

²⁶ Djoni S Ghazali dan Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hlm. 267

²⁷ Riky Rustam, *Op.Cit*, hlm. 56

Sebagai salah satu pendekatan prinsip tersebut, pembebanan jaminan kredit (*collateral*) harus dilakukan bank untuk menerapkan prinsip kehati-hatian. Oleh karena itu bank akan mewajibkan adanya jaminan kepada nasabah yang akan mengajukan permohonan kredit. Pembebanan ini merupakan upaya lain atau alternatif yang dapat digunakan bank untuk memperoleh pelunasan kredit apabila debitur ingkar janji kepada bank.²⁸

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata, dapat diketahui pembedaan (lembaga hak) jaminan, yaitu:

a. Hak jaminan yang bersifat umum

Ketentuan dalam Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan:

Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Pasal 1131 KUH Perdata menentukan suatu kewajiban bagi debitur untuk memberikan jaminan kepada kreditor atas utang yang telah diterimanya, tanpa adanya jaminan yang ditentukan secara khusus maka segala harta kekayaan debitur baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari secara otomatis menjadi jaminan ketika orang

²⁸ Riky Rustam, *Op.Cit*, hlm. 58.

tersebut membuat perjanjian utang meskipun hal tersebut tidak dinyatakan secara tegas dalam perjanjian.²⁹

b. Hak jaminan yang bersifat khusus

Pasal 1132 KUH Perdata dinyatakan:

Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan

Jaminan utang khusus adalah setiap jaminan utang yang bersifat “kontraktual”, yakni yang terbit dari perjanjian tertentu bukan timbul dengan sendirinya.³⁰ Jaminan-jaminan yang bersifat kontraktual, antara lain: Hak tanggungan atas tanah, gadai, hipotek, fidusia, dan sebagainya.

Jaminan yang bersifat umum ditujukan kepada seluruh kreditor dan mengenai segala kebendaan debitor. Setiap kreditor mempunyai hak yang sama untuk mendapatkan pelunasan utang dari hasil pendapatan penjalalan segala kebendaan yang dipunyai debitor. Dalam hak jaminan yang bersifat umum ini, semua kreditornya mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditor lainnya (kreditor konkuren).³¹

²⁹ Riky Rustam, *Op.Cit*, hlm. 41.

³⁰ J. Satrio. *Hukum Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 130

³¹ Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, Juli, 2010, hlm. 287-288

Tidak ada kreditor yang diistimewakan, ataupun diutamakan dari kreditor lain. Hak jaminan yang bersifat umum ini dilahirkan atau timbul karena undang-undang, sehingga hak jaminan yang bersifat umum ini tidak perlu diperjanjikan sebelumnya.

Dalam dunia perbankan, jaminan dikenal dengan istilah agunan, Pasal 1 angka 23 Undang-undang Perbankan menyebutkan bahwa agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan oleh nasabah peminjam (debitur) kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Dengan demikian, agunan dalam hal ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*) yang diserahkan oleh debitur kepada bank dengan tujuan untuk mendapatkan pinjaman dana dari bank.³²

Dalam praktik perkreditan, jaminan umum ini kurang memuaskan bagi kreditor, karena kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan. Dengan jaminan umum tersebut, kreditor tidak mengetahui secara persis berapa jumlah harta kekayaan debitur yang ada sekarang dan yang akan ada dikemudian hari, serta kepada siapa saja debitur itu berhutang, sehingga menimbulkan kekhawatiran jika penjualan harta kekayaan debitur nantinya tidak cukup untuk melunasi utang-utangnya. Untuk itu, kreditor memerlukan adanya jaminan yang dikhususkan yang ditunjuk bagi kredit atau pinjaman tersebut.³³

³² Riky Rustam, *Op.Cit*, hlm 42.

³³ Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hlm 75.

Perjanjian jaminan khusus tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian pendahuluan atau pokok yang mendahuluinya. Karenanya, perjanjian jaminan merupakan perjanjian asesor (*accessoir*), tambahan, atau ikutan.³⁴ Sebagai perjanjian asesor, eksistensi perjanjian jaminan ditentukan oleh ada dan hapusnya perjanjian pendahuluan atau perjanjian pokoknya. Pada umumnya perjanjian pendahuluan ini berupa perjanjian kredit, perjanjian utang piutang, perjanjian pinjam meminjam uang, atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Kehadiran perjanjian utang piutang tersebut menjadi dasar timbulnya perjanjian jaminan, dan sebaliknya dengan berakhirnya perjanjian pendahuluan, berakhir pula perjanjian jaminannya.³⁵

Hak jaminan yang bersifat khusus dapat berupa atau dibebankan atas:³⁶

- a. Hak jaminan yang bersifat kebendaan, yaitu adanya suatu kebendaan tertentu yang dibebani dengan utang. Jaminan kebendaan dikategorikan dengan jaminan kebendaan bergerak dan jaminan kebendaan tidak bergerak. Untuk kebendaan bergerak dapat dibebankan dengan lembaga hak jaminan gadai dan fidusia sebagai jaminan utang, sementara untuk kebendaan tidak bergerak, dapat dibebankan dengan hipotek, hak tanggungan dan fidusia sebagai jamina utang.
- b. Hak jaminan yang bersifat perseorangan, yaitu adanya seseorang tertentu atau badan hukum yang bersedia menjamin pelunasan utang tertentu bila debitur dinyatakan cidera janji. Adapun jaminan perseorangan ini dapat berupa penjaminan utang atau *borgtocht*

³⁴ *Ibid*, hlm. 86

³⁵ Herowati Poesoko, *Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan*, Cetakan ke-II, LaksBang Press Sindo, Yogyakarta, hlm. 139.

³⁶ Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hlm. 77.

(*personal guarantee*), jaminan perusahaan (*corporat guarantee*), perikatan tanggung menanggung, dan garansi bank (*Bank Guarantee*).

Dalam Penelitian ini yang akan dibahas ialah mengenai jaminan khusus kebendaan tidak bergerak berupa hak atas tanah yaitu Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan diatur Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan tanah, dengan lahirnya peraturan mengenai Hak Tanggungan ini merupakan perwujudan Unifikasi terhadap peraturan jaminan hak atas tanah.³⁷

Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah angka 5 menjelaskan:

“Hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-undang Pokok Agraria.”

Secara yuridis ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas

³⁷ Pasal 29 UUHT menjelaskan: *“Dengan berlakunya Undang-Undang ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana dalam Staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-589 dan Staatsblad 1909-584 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.*

Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah memberikan perumusan pengertian Hak Tanggungan sebagai berikut:

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

Kemudian angka 4 Penjelasan Umum atas Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah menjelaskan:

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cedera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum atas tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.”

Menurut Munir Fuady Hak Tanggungan adalah suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat aksesoris dan eksekutorial, yang diberikan oleh debitur kepada kreditor sebagai jaminan atas pembayaran utang-utangnya yang berobjek tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut, yang memberikan hak prioritas bagi pemegangnya untuk mendapat pembayaran utang terlebih dahulu daripada kreditor lainnya, yang dapat dieksekusi melalui pelelangan umum atau bawah tangan atas tagihan-tagihan dari kreditor pemegang hak tanggungan, dan

mengikuti benda objek jaminan ke manapun objek hak tanggungan tersebut dialihkan.³⁸

Hak jaminan atas tanah adalah hak yang ada pada kreditor yang bersangkutan, yang memberi wewenang kepada kreditor untuk menjual tanah yang secara khusus ditunjuk sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut jika debitor cedera janji atau wanprestasi. Wewenang tersebut juga disertai dengan hak untuk didahulukan pelunasannya daripada kreditor-kreditor yang lain. Selain memberikan kedudukan untuk mendahului (*droit de preference*), hak jaminan atas tanah juga akan tetap membebani tanah yang dijadikan jaminan tersebut meskipun dalam tangan siapapun tanah itu berada (*droit de suite*). Hak jaminan atas tanah inilah yang disebut dengan hukum Tanggungan.³⁹

2. HUKUM LELANG

Jika kredit yang disalurkan mengalami kemacetan, maka langkah yang dilakukan oleh bank adalah berupaya untuk menyelamatkan kredit tersebut dengan berbagai cara tergantung dari kondisi nasabah atau penyebab kredit tersebut macet. Apabila memang masih bisa dibantu, maka tindakan bank membantu nasabah dengan menambah jumlah kredit atau dengan memperpanjang jangka waktunya. Namun jika memang sudah tidak dapat diselamatkan kembali, maka tindakan

³⁸ Munir Fuady, *Op.Cit*, hlm. 69.

³⁹ Riky Rustam, *Op.Cit*, hlm 184.

terakhir bank ialah dengan menyita jaminan yang telah dijamin oleh nasabah.⁴⁰

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah menjelaskan:

“apabila debitur cidera janji, pemegang hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut”

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b UUHT eksekusi atas benda jaminan Hak Tanggungan dapat ditempuh melalui 3 (tiga) cara, yang mana antara ketiga cara tersebut masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya, ketiga cara tersebut ialah:

- a. *Parate Eksekusi* ialah Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut.⁴¹
- b. *Titel Eksekutorial*

Titel eksekutorial tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan, maka bila debitur dinyatakan cedera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan objek Hak Tanggungan

⁴⁰ Djoni, *Op.Cit.*, hlm. 268

⁴¹ Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut⁴²

c. Penjualan di bawah tangan

Eksekusi secara di bawah tangan ditujukan untuk dapat memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak, pelaksanaannya harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adalah:⁴³

- 1) Dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi jaminan dan pemegang jaminan hak tanggungan. Kesepakatan ini dapat diperoleh oleh para pihak pada saat diikatkan hak tanggungan, pada saat berlangsungnya hak tanggungan, maupun pada saat menjelang proses eksekusinya.⁴⁴
- 2) Atas penjualan dibawah tangan tersebut, didapatkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak
- 3) Pelaksanaan penjualan dapat dilakukan setelah 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/ atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan
- 4) Diumumkan sedikit-dikitnya dalam dua (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat
- 5) Dalam penjualan dibawah tangan tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

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 di dahului dengan pengumuman lelang.⁴⁵

Secara Normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai asas lelang, namun apabila dicermati klausul-klausul dalam peraturan perundang-undangan

⁴² Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hlm. 492

⁴³ Pasal 20 ayat (2 dan 3) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

⁴⁴ Munir Fuady, *Op.Cit*, hlm. 91.

⁴⁵ Pasal 1 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

dibidang lelang dapat ditemukan asas lelang dimaksud. Asas-asas lelang dimaksud antara lain asas keterbukaan (Transparansi), asas persaingan (*competition*), asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi dan asas akuntabilitas.⁴⁶

Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktik persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).⁴⁷

Asas persaingan mengandung makna bahwa dalam proses pelaksanaan lelang setiap peserta dan penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi atau setidaknya mencapai dan/atau melampaui nilai limit dari barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang. Pada dasarnya penawar tertinggi dari barang yang akan dilelang disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai pembeli lelang.⁴⁸

Asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta

⁴⁶ Rachmadi usman, *hukum lelang*, Sinar Grafika, 2016, hlm. 25.

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸ *Ibid.*

lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.⁴⁹

Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik. Risalah lelang digunakan penjual atau pemilik barang, pembeli, dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.⁵⁰ Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.⁵¹

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 26.

⁵¹ *Ibid.*

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, sehingga penelitian ini akan mengkonsepsikan hukum sebagai norma yang meliputi hukum positif, hukum islam, dan putusan pengadilan.

2. Obyek Penelitian

Obyek penelitian merupakan hal-hal yang akan diteliti, yang meliputi Penerapan asas keadilan dalam lelang hak tanggungan yang dilelang dengan harga yang tidak wajar.

3. Subyek Penelitian

Subyek penelitian terdiri atas para pihak yang bersangkutan yaitu KPKNL Yogyakarta dan Hakim.

4. Sumber Data

- a. Data Primer, yakni data yang diperoleh peneliti secara langsung dari subyek penelitian yang berupa wawancara terhadap pihak yang bersangkutan dalam pelelangan Hak Tanggungan dan yang menangani apabila terjadi permasalahan hukum atas ditetapkannya harga limit dibawah harga wajar yaitu KPKNL Yogyakarta dan Hakim.
- b. Data Sekunder, yakni data yang diperoleh melalui kepustakaan, yang terdiri dari :

- Bahan Hukum Primer, yakni bahan hukum yang bersifat mengikat yang berhubungan dengan obyek penelitian :
 - 1) Putusan Pengadilan yang akan dikaji dalam penelitian ini.
 - 2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
 - 3) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
 - 4) Kompilasi Hukum Islam.
 - 5) Peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan obyek penelitian.

- Bahan Hukum Sekunder, yakni bahan hukum yang bersifat menjelaskan terhadap bahan hukum primer berupa buku, makalah, jurnal, laporan hasil penelitian dan bahan ilmiah lain yang berkaitan dengan obyek penelitian.

5. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan studi pustaka dan wawancara. Studi Pustaka dilakukan guna memperoleh Bahan hukum berupa Peraturan yang mengatur mengenai Hak Tanggungan dan lelang, dan Putusan Hakim, sedangkan wawancara dilakukan terhadap *key person* yakni para pihak yang bersangkutan agar dapat diperoleh keterangan yang lebih mendalam dan komprehensif mengenai data yang telah diperoleh.

6. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Normatif, yakni metode pendekatan untuk memahami permasalahan dengan mendasarkan pada praktek aparat penegak hukum.

7. Metode Analisis Data

Penelitian ini mempergunakan metode analisis kualitatif, yakni data yang telah diperoleh akan diuraikan dalam bentuk keterangan dan penjelasan, selanjutnya akan dikaji berdasarkan pendapat para ahli, teori-teori hukum yang relevan, dan argumentasi dari peneliti sendiri.

BAB II

TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN KREDIT, JAMINAN HAK TANGGUNGAN DAN HUKUM LELANG

A. Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”⁵²

Perjanjian kredit merupakan perjanjian antara pihak bank dengan pihak nasabah yang obyeknya adalah uang. Kekhususan dari perjanjian ini terletak pada subyeknya yang merupakan pihak bank dan obyeknya yang merupakan uang. Pada umumnya perjanjian kredit ini dibuat secara tertulis dengan tujuan sebagai bukti lengkap mengenai apa yang diperjanjikan.⁵³

Dalam perjanjian kredit, pengguna kredit harus memanfaatkan dana yang disediakan sesuai dengan tujuan kredit yang telah

⁵² Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

⁵³ Ricky Rustam, *Op.Cit.*, hlm. 55

ditetapkan dalam perjanjian kredit. Jika pengguna kredit menyimpang dari tujuan kredit yang telah disepakati maka dapat saja berakibat bank berhak untuk mengakhiri perjanjian kredit tersebut secara sepihak sekaligus menagih seluruh sisa kredit.⁵⁴

Setiap pemberian kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, maka bank dalam memberikan kredit harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian. Untuk itu, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap pelbagai aspek, yang harus dinilai oleh bank sebelum memberikan kredit adalah watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur, yang kemudian dikenal dengan sebutan “*the five C of credit analysis*” atau Prinsip 5 C’s.⁵⁵

Pendekatan 5C tersebut adalah:

a. Watak (*Character*)

Penilaian watak atau kepribadian calon debitur dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik calon debitur untuk melunasi atau mengembalikan pinjaman yang telah diberikan. Hal ini dapat diperoleh dari hubungan yang telah terjalin antara bank dan (Calon) debitur atau informasi yang diperoleh dari

⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 56

⁵⁵ Uswatun Hasanah, *Hukum Perbankan*, Setara Press, Malang, 2017, hlm 71-72

pihak lain yang mengetahui moral, kepribadian, dan perilaku calon debitur dalam kehidupan kesehariannya.⁵⁶

b. Modal (*Capital*)

Permodalan merupakan hal yang penting yang harus diketahui oleh kreditor. Karena permodalan dan kemampuan keuangan dari suatu debitur akan mempunyai korelasi langsung dengan tingkat kemampuan bayar kredit. Hal ini dapat diketahui misalnya lewat laporan keuangan perusahaan debitur.⁵⁷

c. Kemampuan (*Capacity*)

Bank harus meneliti tentang keahlian calon debitur dalam bidang usahanya dan kemampuan manajerialnya, sehingga bank yakin bahwa usaha debitur yang akan dibiayai oleh bank dikelola oleh orang-orang yang tepat, sehingga calon debitur dalam jangka waktu tertentu mampu melunasi atau mengembalikan pinjamannya.⁵⁸

d. Kondisi Ekonomi (*Condition of Economic*)

Kondisi ekonomi perlu menjadi sorotan bagi bank karena akan berdampak baik secara positif maupun negatif terhadap usaha calon debitur yang dapat terjadi dalam kurun waktu tertentu,

⁵⁶ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Bandung, 2001, hlm. 246

⁵⁷ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 22

⁵⁸ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia, Op.Cit.*, hlm. 247

misalnya pasaran tekstil yang biasanya menerima barang-barang tersebut tiba-tiba menghentikan impornya.⁵⁹

e. Jaminan (*Collateral*)

Dalam rangka menanggung pembayaran kredit jika terjadi kredit macet, maka calon debitur umumnya wajib menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit yang diberikan kepadanya.⁶⁰

2. Jenis-Jenis Jaminan Kredit

Jaminan dapat dibedakan menjadi dua kelompok yaitu jaminan umum yang didasarkan pada Pasal 1131 KUH Perdata dan jaminan khusus yang didasarkan pada Pasal 1132 KUH Perdata. Dengan adanya benda jaminan, kreditor mempunyai hak atas benda jaminan untuk pelunasan piutangnya apabila debitur tidak membayar hutangnya.⁶¹

a. Jaminan Umum

Jaminan umum adalah jaminan yang lahir berdasarkan ketentuan undang-undang. Ketentuan dalam Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan:⁶²

⁵⁹ Riky Rustam, *Op.Cit.*, hlm. 57

⁶⁰ Uswatun Hasanah, *Op.Cit.*, hlm. 72

⁶¹ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Alumni, Bandung, 1990, hlm 170

⁶² Pasal 1131 KUH Perdata

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa jika debitor tidak memperjanjikan adanya suatu jaminan khusus, maka segala kebendaan yang dimiliki debitor baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, semuanya akan menjadi jaminan pelunasan atas utang debitor kepada semua kreditornya.⁶³ Jaminan yang diberikan tersebut tidak diperuntukan hanya untuk salah satu kreditor saja melainkan untuk seluruh kreditor. Dengan demikian, jika debitor tidak memberikan suatu jaminan khusus, maka debitor memiliki resiko kehilangan seluruh harta benda miliknya jika debitor wanprestasi dalam melunasi hutang.⁶⁴

Dalam jaminan umum, masing-masing kreditor memiliki kedudukan dan hak yang sama (kreditor konkuren) untuk mendapatkan pelunasan utang dari hasil penjualan semua harta milik debitor. Hasil penjualan harta debitor akan dibagikan

⁶³ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia, Op.Cit.*, hlm 286

⁶⁴ Riky Rustam, *Op.Cit.*, hlm. 70

secara seimbang sesuai dengan besarnya piutang masing-masing kreditor.⁶⁵

Jaminan umum bukanlah jaminan yang dapat memberikan kepuasan kepada para kreditor, kreditor baru akan merasa aman jika ada benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya.

b. Jaminan Khusus

Pasal 1132 KUH Perdata menyatakan:⁶⁶

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecinya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”

Hak mendahului yang dimaksud dalam pasal tersebut adalah jaminan khusus. Jaminan khusus dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

- 1) Hak jaminan yang bersifat perseorangan (*persoonlijke zekerheidsrechten*)

⁶⁵ *Ibid.*

⁶⁶ Pasal 1132 KUH Perdata

jaminan ini terjadi dengan cara kreditor meminta bantuan kepada pihak ketiga untuk menggantikan kedudukan debitor dalam membayar utang-utangnya kepada kreditor jika ternyata debitor lalai membayar utangnya atau wanprestasi. Jaminan ini dapat dilakukan melalui perjanjian penanggungan seperti misalnya *borgotch (personal guarantee)*, jaminan perusahaan (*corporate guarantee*), perjanjian tanggung menanggung dan garansi bank (*bank guarantee*).⁶⁷

2) Hak jaminan yang bersifat kebendaan (*zakelijke zekerheidsrechten*)

Hak jaminan ini terjadi dengan cara kreditor meminta benda-benda tertentu milik debitor untuk diperjanjikan sebagai jaminan atas utang debitor, pembebanan benda tersebut sebagai jaminan dapat dilakukan melalui gadai, fidusia, hipotek, maupun hak tanggungan.⁶⁸

3. Penyelesaian Kredit Bermasalah

Pemberian suatu fasilitas kredit mengandung suatu resiko kemacetan. Dalam hal kredit macet pihak bank perlu melakukan penyelamatan, sehingga tidak akan menimbulkan kerugian.⁶⁹

Penyelamatan yang dilakukan dengan memberikan keringanan berupa

⁶⁷ Riky Rustam, *Op.Cit.*, hlm. 74

⁶⁸ *Ibid.*, hlm. 73

⁶⁹ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia, Loc.Cit.*, hlm 293.

jangka waktu atau angsuran terutama bagi kredit terkena musibah atau melakukan penyitaan bagi kredit yang sengaja lalai untuk membayar.⁷⁰

Penyelamatan terhadap kredit macet dilakukan dengan cara antara lain:

a. *Rescheduling*

Rescheduling Yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran, jangka waktu, dan perubahan besarnya angsuran.⁷¹

Contoh dari perubahan jangka waktu adalah, perpanjangan jangka waktu kredit dari enam bulan menjadi satu tahun, sehingga debitor mempunyai waktu yang lebih lama untuk mengembalikan pinjamannya.⁷²

b. *Reconditioning*

Reconditioning maksudnya adalah bank mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti:⁷³

- 1) Kapitalisasi bunga, yaitu bunga dijadikan utang pokok.
- 2) Penundaan Pembayaran bunga sampai waktu tertentu
Dalam hal penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu, maksudnya hanya bunga yang dapat ditunda pembayarannya, sedangkan pokok pinjamannya tetap harus dibayar seperti biasa

⁷⁰ Kasmir, Dasar-dasar Perbankan, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm 148.

⁷¹ Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 72

⁷² Kasmir, *Loc.Cit.*, hlm. 148

⁷³ *Ibid*, hlm. 149

3) Penurunan suku bunga

Penurunan suku bunga dimaksudkan agar lebih meringankan beban nasabah. Sebagai contoh jika bunga per tahun sebelumnya dibebankan 20% per tahun diturunkan menjadi 18% pertahun. Hal ini tergantung dari pertimbangan bank yang bersangkutan. Penurunan suku bunga akan memengaruhi jumlah angsuran yang semakin mengecil, sehingga diharapkan dapat membantu meringankan nasabah

4) Pembebasan bunga

Dalam pembebasan bunga diberikan kepada nasabah dengan pertimbangan nasabah tidak akan mampu lagi membayar kredit tersebut. Akan tetapi, nasabah tetap mempunyai kewajiban untuk membayar pokok pinjamannya sampai lunas

c. *Restructuring*

Restructuring merupakan tindakan dengan cara menambahkan modal nasabah dengan pertimbangan nasabah memang membutuhkan tambahan dana tersebut dan usaha yang dibiayai memang masih layak, tindakan ini meliputi:⁷⁴

1) Dengan menambah jumlah kredit

2) Dengan menambah *equity*:

- Dengan menyetor uang tunai
- Tambahan dari pemilik

d. Kombinasi

Merupakan kombinasi dari ketiga jenis yang diatas, seorang nasabah dapat saja diselamatkan dengan kombinasi antara *rescheduling* dengan *Restructuring*, misalnya jangka waktu diperpanjang, pembayaran bunga ditunda atau *reconditioning*

⁷⁴ *Ibid*, hlm. 149

dengan *rescheduling* misalnya jangka waktu diperpanjang modal ditambah.⁷⁵

e. Penyitaan Jaminan

Penyitaan jaminan merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya itikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua utang-utangnya.⁷⁶

Yang dimaksud dengan nasabah yang tidak mempunyai itikad baik adalah nasabah yang tidak mau memenuhi kewajibannya melunasi kreditnya, baik angsuran pokok maupun bunganya. Penyelesaian penyitaan jaminan dapat dilakukan dengan (dua) cara, yaitu:⁷⁷

- a. Mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, atau permohonan eksekusi Grosse akta atau dokumen yang dipersamakan dengan Grosse akta
- b. Penyelesaian melalui Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang.

⁷⁵ *Ibid.*

⁷⁶ Kasmir, Dasar-dasar Perbankan, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm148-151

⁷⁷ Abdulkadir Muhammad dan Rilda Muniarti, *Loc.Cit*, hm 73

B. Jaminan Hak Tanggungan

1. Pengertian Jaminan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan diatur Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan tanah, dengan lahirnya peraturan mengenai Hak Tanggungan ini merupakan perwujudan Unifikasi terhadap peraturan jaminan hak atas tanah.⁷⁸

Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah angka 5 menjelaskan:

“Hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-undang Pokok Agraria.”

Secara yuridis ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah memberikan perumusan pengertian Hak Tanggungan sebagai berikut:

“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

⁷⁸ Pasal 29 UUHT menjelaskan: *“Dengan berlakunya Undang-Undang ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana dalam Staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-589 dan Staatsblad 1909-584 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.*

dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Kemudian angka 4 Penjelasan Umum atas Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah menjelaskan:

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cedera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum atas tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.”

Menurut Munir Fuady Hak Tanggungan adalah suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat assesoir dan eksekutorial, yang diberikan oleh debitor kepada kreditor sebagai jaminan atas pembayaran utang-utangnya yang berobjekan tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut, yang memberikan hak prioritas bagi pemegangnya untuk mendapat pembayaran utang terlebih dahulu daripada kreditor lainnya, yang dapat dieksekusi melalui pelelangan umum atau bawah tangan oleh kreditor pemegang hak tanggungan, dan mengikuti benda objek jaminan ke manapun objek hak tanggungan tersebut dialihkan.⁷⁹

Hak jaminan atas tanah adalah hak yang ada pada kreditor yang bersangkutan, yang memberi wewenang kepada kreditor untuk

⁷⁹ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang, Op.Cit.*, hlm. 69

menjual tanah yang secara khusus ditunjuk sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut jika debitur cedera janji atau wanprestasi.⁸⁰ Wewenang tersebut juga disertai dengan hak untuk didahulukan pelunasannya daripada kreditor-kreditor yang lain. Selain memberikan kedudukan untuk mendahului (*droit de preference*), hak jaminan atas tanah juga akan tetap membebani tanah yang dijadikan jaminan tersebut meskipun dalam tangan siapapun tanah itu berada (*droit de suite*).⁸¹ Hak jaminan atas tanah inilah yang disebut dengan hukum Tanggungan.

2. Ciri-ciri dan Asas Jaminan Hak Tanggungan

Dari rumusan pasal diatas, maka dapat ditarik unsur-unsur dari hak tanggungan tersebut antara lain:

a. Hak jaminan yang dibebankan adalah hak atas tanah;

Hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus diberikan kepada kreditor, yang memberi wewenang kepadanya untuk menjual atau melelang tanah yang telah secara khusus ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya apabila debitur cedera janji.⁸²

⁸⁰ Riky Rustam, *Op.Cit*, hlm 184

⁸¹ *Ibid*, hlm. 184

⁸² Salim HS, *Hukum Jaminan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 96

- b. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;

Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.⁸³

- c. Untuk pelunasan hutang tertentu;

Hak tanggungan tersebut dapat membereskan atau membayar hutang-hutang debitor yang ada pada kreditor.⁸⁴

- d. Memberikan kedudukan-kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya

Asas-asas Hak Tanggungan melekat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, adapun asas-asas tersebut yaitu:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan (Preferent) kepada kreditor;

Bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan dalam mendapatkan pelunasan atas piutang-

⁸³ *Ibid.*

⁸⁴ *Ibid.*

piutangnya daripada kreditor lain atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut.⁸⁵

- b. Selalu mengikuti obyek dalam tangan siapapun obyek tersebut berada (*Droit de Suite*);

Bahwa hak tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek hak tanggungan beralih kepada pihak lain karena sebab apa pun juga. Ketangan siapapun objek hak tanggungan tersebut beralih, pemegang jaminan hak tanggungan tersebut berhak untuk menuntut kembali, dengan atau tanpa disertai ganti rugi.⁸⁶

- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas;

Asas Spesialitas berarti bahwa benda yang dibebani hak tanggungan tersebut harus ditunjuk secara khusus dengan menyebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, dimana, letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya, dan apa bukti kepemilikannya dalam akta pemberian hak tanggungan.⁸⁷

Asas Publisitas adalah asas keterbukaan yang terkandung dalam hak tanggungan, bahwa pembebanan hak Tanggungan

⁸⁵ Ricky Rustam, *Op.Cit.*, hlm. 186

⁸⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 171

⁸⁷ Ricky Rustam, *Op.Cit.*, hlm 190

tersebut harus dapat diketahui secara umum, oleh karena itu akta pemberian hak tanggungan harus di daftarkan.⁸⁸

d. Mudah dan pasti pelaksanaannya;

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.⁸⁹

Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, yang berarti hak tanggungan tersebut dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap.⁹⁰

e. Perjanjian Hak Tanggungan adalah Perjanjian *Accessoir*.

Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk yang dimaksud adalah perjanjian utang-piutang.⁹¹

⁸⁸ *Ibid.*

⁸⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan (suatu kajian mengenai undang-undang hak tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 46

⁹⁰ Riky, *Op.Cit.*, hlm. 191

⁹¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan (suatu kajian mengenai undang-undang hak tanggungan)*, *Op.Cit.*, hlm. 28

3. Obyek dan Subyek Jaminan Hak Tanggungan

a. Obyek Jaminan Hak Tanggungan

Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan mengenai hal-hal apa saja yang dapat dijadikan sebagai obyek Hak Tanggungan, yang menentukan bahwa Hak atas tanah yang dapat dibebankan Hak Tanggungan adalah:

1) Hak Milik

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria mendefinisikan hak milik sebagai “hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6”.⁹² Turun menurun memiliki arti hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya, sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek pemegang hak milik.⁹³

2) Hak Guna Usaha

Hak guna usaha berdasarkan ketentuan Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah “ Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang

⁹² Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁹³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, kencana, Jakarta, 2012, hlm. 92

dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan”. Yang dapat mempunyai (subyek hukum) hak guna usaha menurut Pasal 30 Undang-Undang Pokok Agraria juncto Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).⁹⁴

3) Hak Guna Bangunan

Berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria hak guna bangunan adalah ”Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”. Terjadinya hak guna bangunan berdasarkan asal tanahnya dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu hak guna bangunan atas tanah negara, hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, dan hak guna bangunan atas tanah hak milik.⁹⁵

⁹⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2007, Hlm. 99

⁹⁵ *Ibid.*, hlm. 106

4) Menurut Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Pokok

Agraria menjelaskan:

*“hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari 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”*⁹⁶

Perkataan “menggunakan” dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “memungut Hasil” dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.⁹⁷

5) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta

⁹⁶ Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁹⁷ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 115

pemberian hak tanggungan yang bersangkutan⁹⁸ seperti contohnya candi, patung, gapura, relief yang menjadi satu kesatuan dengan tanah.

Suatu hak atas tanah, yang dapat dijadikan sebagai obyek jaminan hak tanggungan harus memenuhi beberapa syarat yaitu:⁹⁹

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijaminakan berupa uang;
- 2) Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- 3) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual dimuka umum;
- 4) Memerlukan penunjukan dengan undang-undang

b. Subyek Jaminan Hak Tanggungan

Pemberian hak tanggungan dilakukan oleh subyek dalam hak tanggungan. Subyek hak tanggungan di atur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu:

- 1) Pemberi hak tanggungan yaitu orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan, kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak

⁹⁸ Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

⁹⁹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm.104

tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.¹⁰⁰

Dilihat dari rumusan pasal tersebut, dapat dipahami bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perorangan dan badan hukum yang memperoleh hak atas tanah selaku pemegang hak atas tanah berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara menurut Undang-Undang Pokok Agraria.¹⁰¹ Orang perorangan tersebut adalah warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu yang telah ditetapkan oleh Pemerintah.

- 2) Pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.¹⁰²

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.¹⁰³ Orang perorangan maupun badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang tersebut dijelaskan dalam

¹⁰⁰ Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

¹⁰¹ Riky Rustam, *Op.Cit.*, hlm 192

¹⁰² Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

¹⁰³ Riky Rustam, *Loc.Cit.*,

penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan pada intinya bahwa badan hukum sebagai pemegang hak tanggungan dapat juga badan hukum asing baik yang berkedudukan di Indonesia ataupun di luar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia.¹⁰⁴ Dengan demikian, yang dapat menjadi pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing atau badan-badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing yang memberikan pinjaman kepada orang atau badan hukum yang berutang (debitor).¹⁰⁵

4. Proses Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan

Pembebanan hak tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas dua tahap kegiatan, yaitu:

a. Tahap Pemberian Jaminan Hak Tanggungan

Pemberian hak tanggungan didahului dengan adanya janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan suatu utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang

¹⁰⁴ *Ibid.*

¹⁰⁵ *Ibid.*

bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.¹⁰⁶ Pemberian hak tanggungan ini dilakukan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁰⁷

Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib mencantumkan:¹⁰⁸

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- 2) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara 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;
- 3) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- 4) Nilai Hak Tanggungan;
- 5) Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan.

Selain itu, dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat juga dicantumkan janji-janji yang bersifat fakultatif (tidak wajib) sehingga dapat diperjanjikan atau tidak sesuai dengan kesepakatan para pihak¹⁰⁹, janji-janji tersebut antara lain:¹¹⁰

- 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali

¹⁰⁶ Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

¹⁰⁷ Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

¹⁰⁸ Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

¹⁰⁹ Riky Rustam, *Op. Cit.*, hlm 197

¹¹⁰ Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

- dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan
- 2) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk dan tata susunan obyek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan
 - 3) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan, apabila debitor cidera janji.
 - 4) Janji untuk memberikan kewenangan kepada pemegang Hak tanggungan untuk menyelamatkan hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi dan untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang
 - 5) Janji bawa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan, apabila debitor cidera janji
 - 6) Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa obyek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan
 - 7) Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan
 - 8) Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum
 - 9) Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek hak tanggungan diasuransikan
 - 10) Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan
 - 11) Janji bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan diserahkan kepada kreditor (hal ini dapat dikesampingkan dengan diperjanjikan secara tegas oleh

para pihak (pasal 14 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan))

Janji-janji tersebut diatas tidak hanya memperhatikan kepentingan pemegang hak tanggungan saja, tetapi juga kepentingan pemberi hak tanggungan, dan akan mengikat pihak ketiga setelah hak tanggungan tersebut lahir, yaitu pada saat pendaftaran hak tanggungan.¹¹¹

b. Tahap Pendaftaran kepada Kantor Pertanahan

Tahap pendaftaran ini merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang di bebankan. Pada tahap pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada kreditor, hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya hak tanggungan tersebut dalam buku tanah di kantor pertanahan, oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya hak tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor.¹¹²

Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan pasal 14 UUHT. Akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan. Secara sistematis, tata cara pendaftaran dikemukakan berikut ini:¹¹³

¹¹¹ Riky Rustam, *Loc.Cit.*,

¹¹² *Ibid.*, hlm. 198

¹¹³ Salim HS, *Op.Cit.*, hlm, 124

Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah menjelaskan:

- 1) Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan;
- 2) Pendaftaran hak tanggungan dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT, PPAT wajib mengirimkan akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada kantor pertanahan.
- 3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud, dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan
- 4) tanggal buku tanah hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- 5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)

Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah menjelaskan:

- 1) sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan akan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”
- 3) Sertipikat Hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse acte Hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah.
- 4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13

ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan

5. Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b UUHT eksekusi atas benda jaminan Hak Tanggungan dapat ditempuh melalui 3 (tiga) cara, yang mana antara ketiga cara tersebut masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya, ketiga cara tersebut ialah:

a. *Parate Eksekusi*

ialah Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut.¹¹⁴

b. *Titel Eksekutorial*

Titel eksekutorial tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan, irah-irah yang tercantum pada sertifikat hak tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan.¹¹⁵ Maka bila debitor dinyatakan cedera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan objek Hak Tanggungan yang

¹¹⁴ Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

¹¹⁵ Salim HS, *Op.Cit.*, hlm 190

bersangkutan untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut¹¹⁶

c. Penjualan di bawah tangan

Eksekusi secara di bawah tangan ditujukan untuk dapat memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak, pelaksanaannya harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adalah:¹¹⁷

- 1) Dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi jaminan dan pemegang jaminan hak tanggungan. Kesepakatan ini dapat diperoleh oleh para pihak pada saat diikatkan hak tanggungan, pada saat berlangsungnya hak tanggungan, maupun pada saat menjelang proses eksekusinya.¹¹⁸
- 2) Atas penjualan dibawah tangan tersebut, didapatkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak
- 3) Pelaksanaan penjualan dapat dilakukan setelah 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/ atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan

¹¹⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan, Op.Cit.*, hlm. 492

¹¹⁷ Pasal 20 ayat (2 dan 3) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

¹¹⁸ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang, Op.Cit.*, hlm. 91.

- 4) Diumumkan sedikit-dikitnya dalam dua (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat
- 5) Dalam penjualan dibawah tangan tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Persyaratan yang ditetapkan dalam melakukan penjualan di bawah tangan ini bermaksud untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang hak tanggungan kedua, ketiga, dan kreditor lain dari pemberi hak tanggungan. Jika kemudian para pihak menyepakati suatu janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan cara-cara diatas maka janji-janji tersebut batal demi hukum.¹¹⁹

Ketiga cara diatas merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan bagi para kreditor pemegang hak tanggungan jika harus melakukan eksekusi. Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan.¹²⁰

Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan (pelelangan) obyek hak tanggungan tersebut dapat

¹¹⁹ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan, Op.Cit.*, hlm. 497

¹²⁰ Riky Rustam, *Op.Cit*, hlm 206

dihindari dengan cara melunasi semua utang yang dijamin dengan hak tanggungan ini beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.¹²¹ Setelah dilakukannya eksekusi, kreditor pemegang hak tanggungan berhak untuk mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut. Jika hasil penjualan eksekusi itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan.¹²²

6. Hapusnya Jaminan Hak Tanggungan dan Roya

Hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 sampai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Yang dimaksud dengan hapusnya hak tanggungan adalah tidak berlakunya lagi hak tanggungan, ada empat sebab hapusnya hak tanggungan, yaitu:¹²³

a. Hapusnya Jaminan Hak Tanggungan

Hapusnya hak tanggungan dapat disebabkan hal-hal sebagai berikut:

¹²¹ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan, Op.Cit*, hlm. 498

¹²² Riky Rustam, *Op.Cit.*, hlm. 206

¹²³ Salim HS, *Op.Cit.*, hlm. 186

- 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan
Sesuai dengan sifat *accessoir* hak tanggungan, adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya, apabila piutang tersebut telah hapus, maka dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan juga menjadi hapus.¹²⁴

- 2) Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan
Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.¹²⁵

- 3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri
Hal ini terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUHT.¹²⁶

¹²⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan, Op.Cit*, hlm. 153

¹²⁵ Riky Rustam, *Op.Cit*, hlm 208

¹²⁶ *Ibid.*

4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan
Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan ini tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.¹²⁷

b. Roya (Pencoretan Hak Tanggungan)

Roya hak tanggungan diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Roya adalah pencoretan hak tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya.¹²⁸ Apabila hak tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.¹²⁹

Dengan hapusnya hak tanggungan, sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh kantor pertanahan. Jika sertifikat hak tanggungan karena suatu sebab tertentu tidak dikembalikan kepada kantor pertanahan, hal tersebut akan dicatat pada buku tanah hak tanggungan.¹³⁰

¹²⁷ *Ibid.*

¹²⁸ Salim, *Op.Cit.*, hlm. 191

¹²⁹ *Ibid.*

¹³⁰ *Ibid*

Permohonan pencoretan catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa hak tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan tersebut telah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan.¹³¹

Jika kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan tentang hapusnya hak tanggungan, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat hak tanggungan tersebut di daftarkan.¹³² Tetapi apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa dan sedang diperiksa oleh suatu pengadilan negeri lain, maka permohonan tersebut harus diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang memeriksa perkara tersebut.¹³³ Kemudian, permohonan pencoretan catatan hak tanggungan berdasarkan

¹³¹ Pasal 22 ayat (4) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

¹³² Pasal 22 ayat (5) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

¹³³ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata tertulis(BW)*, Sinar grafilka, Jakarta, 2000, hlm. 126

perintah pengadilan negeri tersebut diajukan kepada kepala kantor pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan pengadilan negeri yang bersangkutan.¹³⁴

Pelaksanaan pencoretan catatan hak tanggungan dimaksud dilakukan oleh Kantor Pertanahan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, yakni yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja, terhitung sejak diterimanya permohonan royas yang diajukan pihak yang berkepentingan.¹³⁵

C. Hukum Lelang

1. Pengertian Hukum Lelang

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris, disebut dengan istilah *auction*. Pasal 1 *Vendu Reglement* menggunakan istilah penjualan di muka umum, penjualan di muka umum adalah:

“pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan yang semakin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan

¹³⁴ *Ibid.*

¹³⁵ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 513

kepada orang-orang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan”

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan:

“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”

2. Asas Hukum Lelang

Secara Normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai asas lelang, namun apabila dicermati klausul-klausul dalam peraturan perundang-undangan dibidang lelang dapat ditemukan asas lelang dimaksud. Asas-asas lelang dimaksud antara lain asas keterbukaan (Transparansi), asas persaingan (*competition*), asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi dan asas akuntabilitas.¹³⁶

a. Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang. Setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini mencegah

¹³⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang, Op.Cit.*, hlm. 25.

terjadinya praktik persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).¹³⁷

- b. Asas persaingan mengandung makna bahwa dalam pelaksanaan lelang setiap peserta dan penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi atau setidaknya mencapai dan/atau melampaui nilai limit dari barang yang akan dilelang.¹³⁸
- c. Asas keadilan mengandung makna bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan.¹³⁹ Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.¹⁴⁰

Asas keadilan merupakan struktur dasar dari tujuan dan kesepakatan. Dalam keadilan sebagai *fairness* posisi kesetaraan berkaitan dengan hak setiap orang. Asas keadilan dipilih dalam

¹³⁷ *Ibid.*

¹³⁸ *Ibid.*

¹³⁹ *Ibid.*

¹⁴⁰ *Ibid.*

keadaan tanpa keberpihakan. Hal ini memastikan bahwa tak seorangpun diuntungkan atau dirugikan dalam pilihan.¹⁴¹

Salah satu bentuk keadilan sebagai *fairness* adalah memandang berbagai pihak dalam situasi awal sebagai rasional dan sama-sama netral. Dalam menyusun konsep keadilan sebagai *fairness* salah satu tugas utamanya adalah menentukan prinsip keadilan mana yang akan dipilih.¹⁴²

Terdapat teori keadilan prosedural murni atau *pure procedural justice* yang dikemukakan oleh John Rawls. Rawls mengatakan bahwa teori keadilan yang memadai harus dibentuk dengan pendekatan kontrak atau prosedural (melalui Peraturan Perundang-undangan), dimana prinsip-prinsip keadilan yang dipilih sebagai pegangan dari suatu aturan sungguh-sungguh merupakan hasil kesepakatan bersama dari semua person yang bebas, rasional, dan sederajat.¹⁴³

Mengekspresikan keadilan dapat berarti menurut hukum dan kesebandingan atau apa yang semestinya.¹⁴⁴ Melalui pendekatan kontrak/prosedural inilah sebuah teori keadilan mampu menjamin pelaksanaan hak dan sekaligus mendistribusikan kewajiban secara adil bagi semua orang. Dengan demikian antara

¹⁴¹ John Rawls, *Theory of Justice*, terj. Uzair Fauzan & Heru Prasetyo (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2011) hlm. 100.

¹⁴² *Ibid.*, hlm.101.

¹⁴³ Karen Lebacqz, *Teori-Teori Keadilan*, Nusa Media, Bandung, 2015, hlm.60

¹⁴⁴ I Dewa Gede Atmaja, *Filsafat hukum dimensi tematis dan historis*, setara press, Malang, 2013, hlm. 82

peraturan perundang-undangan dan keadilan merupakan mata rantai yang tak terpisahkan dalam mewujudkan perdamaian, ketertiban dan *fairness* secara utuh dan menyeluruh.¹⁴⁵

Dalam keadilan prosedural murni, tidak ada standar yang dapat memutuskan apa yang 'adil' terpisah dari prosedur itu sendiri. Keadilan diaplikasikan bukan pada hasil keluaran, melainkan pada sistem.¹⁴⁶

Karena itu untuk menerapkan keadilan prosedural perlu menciptakan dan mengatur batasan secara netral dalam sebuah sistem yang dijalankan oleh lembaga.¹⁴⁷

- d. Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik. Risalah lelang digunakan penjual atau pemilik barang, pembeli, dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya¹⁴⁸.
- e. Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan

¹⁴⁵ Karen Lebacqz, *Op.Cit.*, hlm.61

¹⁴⁶ Nomensen Sinamo, *Filsafat hukum*, Permata Aksara, Jakarta, 2014, hlm. 72

¹⁴⁷ John Rawls, *Op.Cit.*, hlm. 102.

¹⁴⁸ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang, Op.Cit.*, hlm. 26

pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.¹⁴⁹

- f. Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.¹⁵⁰

3. Jenis-jenis Lelang

a. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.¹⁵¹

b. Lelang Non-eksekusi Wajib

Lelang noneksekusi wajib merupakan lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.¹⁵²

c. Lelang Non-eksekusi Sukarela

Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.¹⁵³

¹⁴⁹ *Ibid.*

¹⁵⁰ *Ibid.*

¹⁵¹ Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

¹⁵² Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

4. Prosedur Lelang

Uraian secara sederhana prosedur pelaksanaan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan tahapan sebagai berikut:

a. Permohonan lelang dari Pemilik Barang/Penjual

Pihak penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.¹⁵⁴ Selain itu Penjual dapat menetapkan syarat-syarat penjualan lelang asalkan tidak bertentangan dengan ketentuan lelang yang berlaku.¹⁵⁵

b. KPKNL menetapkan tanggal/hari dan jam lelang

Setelah kantor lelang meneliti serta memeriksa permohonan lelang beserta dokumen kelengkapannya tersebut, maka kantor lelang (KPKNL) akan menetapkan waktu dan tempat lelang.¹⁵⁶

c. Pengumuman lelang di surat kabar harian

Maksud dari Pengumuman Lelang adalah agar dapat diketahui oleh masyarakat luas sehingga bagi yang berminat dapat menghadiri pelaksanaan lelang, memberikan kesempatan

¹⁵³ Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

¹⁵⁴ Pasal 11 angka 6 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

¹⁵⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang, Op.Cit*, hlm. 122

¹⁵⁶ *Ibid*, hlm. 123

kepada pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan sanggahan atau *Verzet*.¹⁵⁷

d. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan penawaran lelang
Dalam setiap pelaksanaan lelang, peserta lelang harus menyetorkan atau menyerahkan jaminan penawaran lelang, jaminan penawaran lelang dapat ditentukan oleh penjual berupa uang jaminan penawaran lelang atau garansi bank penawaran lelang.¹⁵⁸ Dalam hal obyek lelang berupa tanah dan/atau bangunan, peserta lelang wajib memenuhi ketentuan tersebut juga menunjukkan Nomor Pokok Wajib Pajak.¹⁵⁹

e. Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang dari KPKNL
Pejabat lelang adalah orang yang berdasarkan undang-undang berwenang melaksanakan lelang. Pelaksanaan lelang dapat dilakukan dengan beberapa cara penawaran, yaitu:

- 1) Lelang Tertulis, yaitu dengan penawaran harga dilakukann secara tertulis dalam sampul tertutup;
- 2) Lelang Terbuka, yaitu lelang dengan penawaran harga dilakukan langsung secara lisan dengan penawaran makin meningkat atau menurun;¹⁶⁰

¹⁵⁷ *Ibid*, hlm 135

¹⁵⁸ Pasal 34 ayat (1 dan 3) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

¹⁵⁹ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang, Op.Cit*, hlm. 140

¹⁶⁰ *Ibid*, hlm. 147

- 3) Lelang kombinasi tertulis dilanjutkan dengan terbuka atau dilanjutkan dengan tertulis, yaitu penawaran barang mula-mula dilakukan secara tertulis atau terbuka dan jika belum mencapai harga yang diinginkan dilanjutkan dengan terbuka atau sebaliknya.¹⁶¹
- f. Pemenang/pembeli lelang membayar harga lelang kepada KPKNL
- Pejabat lelang mengesahkan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli lelang, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan Nilai Limit.¹⁶²
- Pemenang lelang harus menyelesaikan pelunasan pembayaran yang dapat dilakukan dengan pembayaran secara tunai atau cek atau giro paling lambat 5(lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.¹⁶³
- g. Bea Lelang disetorkan ke Kas Negara oleh KPKNL
- Setiap pelaksanaan lelang dikenakan Bea Lelang sesuai Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai jenis dan tarif

¹⁶¹ *Ibid*, hlm. 148

¹⁶² Pasal 74 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

¹⁶³ Pasal 79 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada
Kementerian Keuangan.¹⁶⁴

h. Hasil bersih lelang disetor ke pemohon lelang

D. Jaminan Dalam Islam

Jaminan dalam hukum islam terbagi menjadi dua yaitu jaminan yang berupa orang atau biasa disebut dengan *kafalah*, dan jaminan yang berupa benda yang biasa dikenal dengan *rahn*. Keduanya adalah akad *al-istitsaq* (untuk menimbulkan kepercayaan).¹⁶⁵ Namun pada penulisan tugas akhir ini akan membahas mengenai *ar-rahn*.

Salah satu syarat dari beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon *musytari* dalam pembiayaan *murabahah* adalah adanya jaminan/agunan. Jaminan disini dapat berupa benda bergerak maupun benda tetap.¹⁶⁶ Praktikanya, jaminan yang diminta oleh pihak *ba'i* (bank) adalah berupa benda tetap (hak atas tanah), hal ini karena untuk mempermudah proses eksekusi dan lelang atas benda jaminan ketika terjadi kerugian dan pembiayaan macet (*non performing loan*).¹⁶⁷

Menurut pihak *ba'i*, dalam praktiknya keberadaan jaminan merupakan hal yang sentral dalam pembiayaan, dalam artian bahwa jaminan harus mutlak ada dan nilainya harus mencukupi (melebihi,

¹⁶⁴ Pasal 72 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

¹⁶⁵ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Islam*, UII Press, Yogyakarta, 2012, hlm.78

¹⁶⁶ *Ibid*, hlm. 100

¹⁶⁷ *Ibid*.

minimal harus sama) untuk menutup nilai biaya yang dikeluarkan oleh bank selaku *ba'i* dan risiko kerugian yang kemungkinan akan terjadi.¹⁶⁸ Adanya jaminan dalam perbankan syariah khususnya dalam pembiayaan hanya untuk memberikan kepastian kepada pihak *ba'i* bahwa pihak *musytari* akan serius dengan akadnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan di muka.¹⁶⁹

1. Pengertian Ar-Rahn

*Ar-rah*n menurut ilmuwan hukum yang menganut aliran Mazhab Maliki didefinisikan sebagai harta yang dijadikan pemiliknya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat. Menurut para ilmuwan hukum islam aliran Mazhab Hanafi *rah*n adalah menjadikan sesuatu (barang) sebagai jaminan terhadap hak (piutang) yang mungkin dijadikan pembayaran hak (piutang) itu, baik seluruhnya maupun sebagiannya, sedangkan para ilmuwan hukum islam aliran Mazhab Syafii dan Mazhab Hambali, mengartikan *ar-rah*n sebagai menjadikan materi (barang) sebagai jaminan utang, yang dapat dijadikan pembayaran hutang, apabila orang yang berutang tidak dapat membayar utangnya tersebut.¹⁷⁰

Dapat disimpulkan bahwa Ar-Rahn adalah menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang

¹⁶⁸ *Ibid*, hlm. 101

¹⁶⁹ *Ibid*, hlm. 102

¹⁷⁰ Noor Hafidah, *Hukum Jaminan Syariah & implementasinya dalam perbankan syariah di indonesia*, UII press, Yogyakarta, 2017, hlm. 22

diterimanya. Barang yang ditahan tersebut memiliki nilai ekonomis.¹⁷¹ Dengan demikian, pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya apabila pihak peminjam tidak dapat memenuhi kewajibannya tepat waktu.¹⁷² Secara sederhana dapat dijelaskan bahwa *Rahn* adalah semacam jaminan utang atau gadai.

Rahn ditangan *Al-murtahin* (pemberi utang, kreditor) hanya berfungsi sebagai jaminan utang dari *Ar-rahin* (orang yang berutang, debitor). Barang jaminan itu baru dapat dijual/dihargai apabila dalam waktu yang disetujui oleh kedua belah pihak utang tidak dapat dilunasi oleh debitor. Oleh sebab itu, hak kreditor terhadap barang jaminan hanya apabila debitor tidak melunasi utangnya.¹⁷³

Rukun dari *ar-rahin* adalah sebagai berikut:

a. *Sighot* (Ijab Qabul):

Ijab qabul dapat dilakukan baik dalam bentuk tertulis maupun lisan, asalkan saja di dalamnya terkandung maksud diadakannya perjanjian jaminan.¹⁷⁴

b. *Aqid* (Orang yang bertransaksi):

¹⁷¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari teori ke praktik*, Gema Insani Press, Jakarta, hlm. 128

¹⁷² *Ibid*, hlm. 129

¹⁷³ Sutan Remy Syahdeini, *Perbankan islam dan Kedudukan dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, PT.Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 1999, hlm. 77

¹⁷⁴ Noor Hafidah, *Op.Cit.*, hlm. 109

Syarat-syarat yang harus dipenuhi bagi orang yang bertransaksi gadai yaitu *rahin* (pemberi gadai) dan *murtahin* (penerima gadai) adalah telah dewasa, berakal dan atas keinginan sendiri.¹⁷⁵

c. *Marhun* (Barang yang dijaminkan):

Syarat barang yang akan dijadikan sebagai jaminan bahwa barang itu dapat diserahterimakan, memiliki nilai manfaat dan kegunaan, barang tersebut milik si berutang (*rahin*) dan dikuasai oleh *rahin*, jelas, tidak bersatu dengan harta lainnya dan barang jaminan tersebut merupakan harta yang bersifat tetap dan dapat dipindahkan.¹⁷⁶

d. *Marhun Bih* (Utang):

Menurut ulama Hanafiyah dan Syafiiyah syarat utang yang dapat dijadikan alas *ar-rahn* adalah berupa utang yang tetap dapat dimanfaatkan, utang yang lazim pada waktu akad dan harus jelas dan diketahui oleh *rahin* dan *murtahin*.¹⁷⁷

Syarat sahnya *Al-rahn* menyangkut beberapa hal yaitu:¹⁷⁸

a. Para pihak:

Syarat yang menyangkut para pihak yang terkait *al-rahn* adalah bahwa para pihak tersebut harus cakap bertindak secara hukum.

¹⁷⁵ *Ibid*

¹⁷⁶ *Ibid.*

¹⁷⁷ *Ibid.*

¹⁷⁸ *Ibid*, hlm. 110

Kecakapan bertindak secara hukum menurut jumbuh ulama adalah orang yang telah *baligh* dan berakal.

b. Akad *al-rahn*:

Ulama Mazhab Hanafi mengatakan dalam akad *ar-rahn* tidak boleh dikaitkan dengan syarat tertentu atau dikaitkan dengan masa akan datang. Apabila syarat yang demikian adalah syarat yang mendukung kelancaran akad tersebut, maka syarat tersebut diperbolehkan, tetapi apabila syarat tersebut bertentangan dengan tabiat akad *al-rahn* maka syarat yang demikian itu menjadi batal.

c. Hutang atau *Marhun bih*:

Syarat *al-marhun bih* adalah bahwa hutang wajib untuk dikembalikan oleh debitur kepada kreditur, hutang tersebut dapat dilunasi dengan jaminan yang ada dan hutang tersebut harus jelas dan tertentu.

d. Barang jaminan atau *al-marhun*:

Syarat *al-marhun* (barang yang dijadikan agunan) menurut para ahli fikih, adalah:¹⁷⁹

- 1) Agunan itu harus dapat dijual dan nilainya seimbang dengan besarnya hutang;
- 2) Agunan itu harus bernilai dan dapat dimanfaatkan menurut ketentuan syariah Islam; sehubungan dengan itu, misalnya *khamar* (minuman keras), karena tidak bernilai dan tidak

¹⁷⁹ Sutan Remy Syahdeini, *Perbankan islam dan Kedudukan dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia, Op.Cit.*, hlm. 79-78

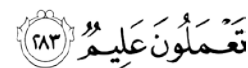
dapat dimanfaatkan menurut syariah islam, barang yang demikian itu tidak boleh dijadikan agunan;

- 3) Agunan itu harus jelas dan tertentu (harus dapat ditentukan secara spesifik);
- 4) Agunan itu milik sah debitor sendiri;
- 5) Agunan itu tidak terkait dengan hak orang lain (bukan milik orang lain, baik sebagian maupun seluruhnya). Dalam praktik perbankan konvensional, agunan kredit boleh milik orang lain, baik sebagian maupun seluruhnya. Hal tersebut adalah sejalan dengan ketentuan KUH Perdata yang memperbolehkan hal yang demikian itu. Dalam hal debitor menghendaki agar barang pihak ketiga yang menjadi agunan, seyogianya ditempuh dengan menggunakan *kafalah*;
- 6) Agunan itu harus merupakan harta yang utuh, tidak bertebaran di beberapa tempat. Dalam praktek perbankan konvensional, agunan kredit boleh berupa tagihan (yang dibuktikan dengan surat utang atau buki lainnya). Demikian pula, boleh dijadikan agunan kredit barang-barang yang bertebaran di berbagai lokasi. Hal tersebut adaah sejalan dengan ketentuan KUH Perdata yang membolehkan hal yang demikian itu. Menurut hemat penulis, seyogianya tagihan (berdasarkan surat utang yang sah dan tagihan tersebut tertentu atau spesifik) seyogianya dapat dijadikan agunan;
- 7) Agunan itu dapat diserahkan kepada pihak lain, baik materinya maupun manfaatnya.

2. Landasan Syariah

a. Al-Quran

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فليؤدِّ الَّذِي أُوتِيَ مِنْ أَمْنَتِهِ، وَلِيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ، وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ، وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴾



(Al-Baqaroh: 283)

Artinya: “jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah 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 sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian, dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan”

Ayat tersebut secara eksplisit menyebutkan “barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang)” dalam dunia finansial, barang tanggungan biasa dikenal sebagai jaminan (collateral) atau objek pegadaian.

b. Al-Hadits

“Aisyah r.a berkata bahwa Rasulullah membeli makanan dari seseorang Yahudi dan menjaminkan kepadanya baju besi”

(HR Bukhari no. 1926, Kitab Al-Buyu, dan Muslim)

Anas r.a berkata “Rasulullah menggadaikan baju besinya kepada seorang Yahudi di Madinah dan mengambil darinya gandum untuk keluarga beliau”

(HR Bukhari no. 1927, Kitab Al-Buyu, Ahmad, Nasa’i, dan Ibnu Majah)

Berdasarkan ayat Al-Quran dan Al-Hadist diatas, ulama fiqih sepakat mengatakan bahwa akad *rahn* itu diperbolehkan, karena banyak memberi kemaslahatan (faedah atau manfaat) yang terkandung di dalamnya dalam rangka hubungan antara sesama manusia.¹⁸⁰

3. Aplikasi dalam perbankan

Kontrak *Rahn* dipakai dalam perbankan dalam dua hal berikut:

a. Sebagai produk pelengkap

Rahn dipakai sebagai produk pelengkap, artinya sebagai akad tambahan (Jaminan/collateral) terhadap produk lain seperti dalam pembiayaan *bai’ al-murabahah*. Bank dapat menahan barang nasabah sebagai konsekuensi akad tersebut.¹⁸¹ Dalam hal ini bank biasanya tidak menahan barang secara fisik, tetapi hanya surat-suratnya saja.¹⁸²

¹⁸⁰ *Ibid*, hlm. 77

¹⁸¹ Muhammad Syafi’i Antonio, *Op.Cit*, hlm. 130

¹⁸² Bagya Agung Prabowo, *Op.Cit*, hlm. 90

b. Sebagai produk tersendiri

Di beberapa negara Islam termasuk di antaranya adalah Malaysia, akad *rahn* telah dipakai sebagai alternatif dari pegadaian konvensional. Bedanya dengan pegadaian biasa, dalam *rahn*, nasabah tidak dikenakan bunga; yang dipungut dari nasabah adalah biaya penitipan, pemeliharaan, penjagaan, seta penaksiran. Perbedaan utama antara biaya *rahn* dan bunga pegadaian adalah dari sifat bunga yang bisa berakumulasi dan berlipat ganda, sedangkan biaya *rahn* hanya sekali dan ditetapkan dimuka.¹⁸³

4. Manfaat *ar-rahn*

Manfaat yang dapat diambil oleh bank dari prinsip *ar-rahn* adalah sebagai berikut:¹⁸⁴

- a. Menjaga kemungkinan nasabah lalai atau bermain-main dengan fasilitas pembiayaan yang diberikan bank.
- b. Memberikan keamanan bagi semua penabung dan pemegang deposito bahwa dananya tidak akan hilang begitu saja jika nasabah peminjam ingkar janji karena ada suatu aset atau barang (*marhun*) yang dipegang oleh bank.
- c. Jika *rahn* diterapkan dalam mekanisme pegadaian, sudah barang tentu akan sangat membantu saudara kita yang kesulitan dana, terutama di daerah-daerah.

¹⁸³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Op.Cit*, hlm. 130

¹⁸⁴ *Ibid.*

Adapun manfaat yang langsung didapat bank adalah biaya-biaya konkret yang harus dibayar oleh nasabah untuk pemeliharaan dan keamanan aset tersebut. Jika penahanan aset berdasarkan *fidusia* (penahanan barang bergerak sebagai jaminan pembayaran), nasabah juga harus membayar biaya asuransi yang besarnya sesuai dengan yang berlaku secara umum.¹⁸⁵

5. Risiko *Ar-Rahn*

Adapun risiko yang mungkin terdapat pada *rahn* apabila diterapkan sebagai produk syariah adalah:¹⁸⁶

- a. Risiko tak terbayarnya utang nasabah (*wanprestasi*)
- b. Risiko penurunan nilai aset yang ditahan atau rusak.

E. Perbuatan Melawan Hukum

Istilah perbuatan melawan hukum di Indonesia merupakan terjemahan dari istilah Belanda *onrechtmatige daat*. Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum, Pasal 1365 KUH Perdata menentukan sebagai berikut: Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.¹⁸⁷

KUHP tidak menjelaskan sama sekali makna masing-masing unsur yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdata tersebut. Pemahaman

¹⁸⁵ *Ibid*, hlm. 131

¹⁸⁶ Bagya Agung Prabowo, *Op.Cit*, hlm. 90

¹⁸⁷ Lukman Santoso, *Hukum Perikatan*, Setara Press, Malang, 2016, hlm 80

masing-masing unsur tersebut terus berkembang dalam doktrin dan yurisprudensi.¹⁸⁸

Doktrin yang dikemukakan oleh Molengraff menyatakan bahwa perbuatan melawan hukum tidak hanya melanggar undang-undang, akan tetapi juga melanggar kaidah kesusilaan dan kepatutan. Seseorang dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum jika dia bertindak secara lain daripada yang diharuskan dalam pergaulan masyarakat mengenai seseorang atau benda.¹⁸⁹

Pengertian perbuatan melawan hukum ditemukan dalam doktrin yang dikemukakan oleh M.A. Moegni Djodirdjo perbuatan melawan hukum memiliki arti secara luas yaitu perbuatan atau kealpaan yang bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan, maupun dengan sikap hati-hati yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda.¹⁹⁰

Berdasarkan rumusan pasal ini, kita dapat mengetahui bahwa suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi keseluruhan empat unsur berikut ini:

¹⁸⁸ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm 302

¹⁸⁹ *Ibid.*, hlm. 306

¹⁹⁰ *Ibid.*

1. Perbuatan itu harus melawan hukum

Istilah “melawan hukum” (*onrechmatig*) sebelum tahun 1919 diartikan secara sempit, yaitu tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang atau tiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.¹⁹¹

Namun, kesadaran masyarakat sejak akhir abad ke-19 sudah menghendaki perumusan luas. Pada tahun 1919 *hoge raad* mulai menafsirkan perbuatan melawan hukum secara luas ditandai dengan *Arrest* tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum melawan Cohen dimana perbuatan melawan hukum diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan atau melanggar hak subjektif orang lain, kewajiban hukum pelaku, kaidah kesusilaan, atau kepatutan dalam masyarakat.¹⁹²

2. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan

Menurut J.Satrio kesalahan dalam Pasal 1364 KUHPdt adalah sesuatu yang tercela, dapat dipersalahkan, berkaitan dengan perilaku dan akibat perilaku seseorang, dan kerugian mana yang dapat dipersalahkan dan dapat dipertanggungjawabkan. Unsur kesalahan adalah unsur yang harus ada dalam kaitannya dengan

¹⁹¹ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, hlm 3

¹⁹² Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hlm 301

tuntutan ganti rugi, bukan dalam rangka untuk menetapkan adanya tindakan melawan hukum.¹⁹³

Kesalahan (*schuld*) dalam arti sempit hanya mencakup kesengajaan, sementara dalam arti luas *schuld* mencakup kesengajaan dan kealpaan.¹⁹⁴ Kesalahan terletak pada suatu perhubungan antara alam pikir dan perasaan si pelaku. Apabila seseorang saat melakukan perbuatan melawan hukum tahu betul bahwa perbuatannya akan mengakibatkan suatu keadaan tertentu yang merugikan pihak lain maka dapat dikatakan bahwa pada umumnya seseorang tersebut dapat dipertanggung jawabkan. Bahwa seseorang tersebut tahu betul akan adanya akibat dari perbuatan tertentunya tersebut.¹⁹⁵

Pembuat undang-undang menerapkan istilah *sculd* dalam beberapa arti, yaitu:¹⁹⁶

- a. Pertanggungjawaban si pelaku atas perbuatan dan atas kerugian yang ditimbulkan karena perbuatan tersebut.
- b. Kealpaan, sebagai lawan kesengajaan
- c. Sifat melawan hukum

¹⁹³ *Ibid.*, hlm. 309

¹⁹⁴ *Ibid.*, hlm. 310

¹⁹⁵ Rosa Agustina, *Op.Cit.*, hlm. 65

¹⁹⁶ *Ibid.*, hlm.66

3. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian

Ganti kerugian karena perbuatan melawan hukum tidak diatur secara jelas dalam Undang-undang. Namun penggantian kerugian akibat wanprestasi dapat diterapkan ke dalam perbuatan melawan hukum¹⁹⁷

Kerugian yang timbul dari perbuatan melawan hukum meliputi kerugian harta kekayaan atau material dan ideal atau immaterial. Kerugian material pada umumnya mencakup kerugian yang diderita penderita dan keuntungan yang diharapkan. Sedangkan kerugian ideal meliputi ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.¹⁹⁸

Prinsip ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum ditujukan untuk memulihkan kepada keadaan semula sebelum terjadinya kerugian karena perbuatan melawan hukum. Buku III KUHPerdara tidak menentukan jenis ganti rugi yang dapat dituntut oleh korban kepada pelaku perbuatan melawan hukum.¹⁹⁹

4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Ajaran kausalitas merupakan ajaran yang penting dalam hukum pidana maupun hukum perdata. Dalam hukum perdata

¹⁹⁷ Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hlm. 311

¹⁹⁸ *Ibid.*, hlm 311

¹⁹⁹ *Ibid.*, hlm. 312

ajaran kausalitas digunakan untuk menemukan hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan untuk membebaskan tanggung jawab kepada pelaku.²⁰⁰

Adanya hubungan kausal dapat disimpulkan dari kalimat pasal 1365 “perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian”. Kerugian itu harus timbul sebagai akibat dari perbuatan orang itu. Untuk mengetahui apakah suatu perbuatan adalah sebab dari suatu kerugian harus ada hubungan langsung.²⁰¹

²⁰⁰ Rosa Agustina, *Op.Cit.*, hlm. 91

²⁰¹ Lukman Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 80

BAB III

PEMBAHASAN

A. Penerapan Prinsip Keadilan dalam Lelang Jaminan Hak Tanggungan milik debitor yang cidera janji.

Saat terjadi perjanjian pinjam meminjam antara pihak Bank (dalam hal ini bertindak sebagai kreditor) dengan pihak debitor (baik perseorangan maupun badan hukum) terlebih ketika nominal yang dipinjamkan dalam jumlah yang besar maka debitor diwajibkan memberikan jaminan atas hutangnya tersebut. Umumnya bank akan meminta jaminan berupa jaminan hak tanggungan, karena kedudukan jaminan hak tanggungan dianggap lebih aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi.

Salah satu fungsi dari jaminan hak tanggungan tersebut adalah adanya kepastian hukum bagi pihak bank selaku kreditor apabila suatu hari debitor wanprestasi atau tidak kunjung membayar hutangnya sesuai dengan tanggal yang telah diperjanjikan. Ketika debitor tidak dapat melunasi utangnya kepada bank, maka jaminan hak tanggungan tersebut dapat dicairkan atau dieksekusi guna menutupi pelunasan utang debitor. Atas jaminan hak tanggungan tersebut kreditor hanya memiliki hak atas utang yang belum terbayar oleh debitor baik utang yang disebutkan dalam perjanjian atau utang yang timbul dikemudian hari setelah perjanjian pinjam meminjam dibuat, apabila setelah utang kreditor lunas dan masih

ada sisa dari hasil eksekusi jaminan hak tanggungan tersebut maka akan dikembalikan kepada pihak debitor. Kewenangan untuk menjual barang jaminan hak tanggungan terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996.

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 menyatakan “Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui perlelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”²⁰²

Pihak bank memiliki berbagai cara untuk mengeksekusi atau mendapatkan hasil dari barang jaminan hak tanggungan tersebut, dapat dilakukan dengan cara *Parate Eksekusi*, *Titel Eksekutorial* maupun penjualan dibawah tangan sesuai dengan Pasal 20 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Dalam kesempatan kali ini, penulis akan membahas mengenai eksekusi jaminan hak tanggungan dengan cara lelang melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).

Mengeksekusi Hak Tanggungan dengan cara lelang merupakan cara yang sering digunakan oleh pihak perbankan selaku kreditur/Pemegang Hak Tanggungan untuk mengeksekusi barang jaminan

²⁰² Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996

milik debitur yang cidera janji. Hal ini dikarenakan eksekusi melalui lelang merupakan prosedur yang mudah dan cepat dilaksanakan terlebih karena kreditur/pemegang hak tanggungan diberikan kekuasaan untuk menjual jaminan tersebut oleh undang-undang tanpa perlu fiat pengadilan.

Pasal 1 angka 1 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan:²⁰³

“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”

Terdapat tiga jenis lelang yakni lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib dan lelang noneksekusi sukarela. Jaminan Hak Tanggungan termasuk dalam Lelang Eksekusi, Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.²⁰⁴ Dalam Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” irah-irah tersebut yang dipersamakan dengan putusan atau penetapan pengadilan.

Pada saat pemohon lelang eksekusi mengajukan surat permohonan lelang kepada KPKNL pemohon harus memenuhi dokumen persyaratan

²⁰³ Pasal 1 angka 1 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

²⁰⁴ Pasal 1 angka 4 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

lelang agar dapat ditentukan jadwal pelaksanaan lelang, salah satu syarat tersebut ialah nilai limit barang yang akan dilelang. Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh pemohon lelang. pemohon lelang bertanggung jawab terhadap penetapan nilai limit. pemohon lelang menetapkan nilai limit berdasarkan Penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penaksir. Penilai ialah pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.²⁰⁵ Penaksir ialah merupakan pihak yang berasal dari penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh penjual.²⁰⁶ Pemohon lelang wajib menggunakan penilaian dari penilai dalam hal lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dengan nilai limit paling sedikit Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah).²⁰⁷ Apabila seluruh dokumen persyaratan yang harus dilengkapi oleh pemohon lelang sudah lengkap maka KPKNL akan memeriksa kelengkapan dokumen dan menentukan jadwal lelang. Kepala KPKNL tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan sudah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.²⁰⁸

Pada saat bank meminta kepada penilai untuk menilai jaminan hak tanggungan yang akan dilelang, penilai akan memberikan penilaian terhadap nilai pasaran dan nilai likuidasi atas obyek hak tanggungan

²⁰⁵ Pasal 44 ayat 2 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

²⁰⁶ Pasal 44 ayat 3 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

²⁰⁷ Pasal 45 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

²⁰⁸ Pasal 13 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

tersebut. Nilai likuidasi adalah adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi Nilai Pasar.²⁰⁹ Mudahnya, nilai likuidasi ialah harga pasaran yang didiskon dengan perkiraan waktu ekspos/pemasaran. Nilai pasar adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan.²¹⁰

Atas penilaian yang dilakukan oleh penilai tersebut, sumumnya nilai pasar digunakan sebagai batas atas dan nilai likuidasi sebagai batas bawah untuk menentukan nilai limit. Penilai hanya menentukan kedua nilai tersebut, dalam hal penetapan harga limit hal tersebut merupakan wewenang pemohon lelang. Pemohon lelang diberikan kebebasan menetapkan nilai limit dengan mengacu kepada dua nilai tersebut.

Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai asas-asas lelang, namun apabila dicermati dari klusul-klusul yang ada dalam peraturan perundang-undangan dibidang lelang maka dapat ditemukan asas lelang yang

²⁰⁹ Standar Penilaian Indonesia 366 angka 2.4

²¹⁰ Standar Penilaian Indonesia 366 angka 2.5

dimaksud. Asas-asas lelang tersebut antara lain asas keterbukaan (transparansi), asas persaingan (competition), asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi dan asas akuntabilitas.²¹¹

Dalam penulisan kali ini penulis akan memfokuskan kepada penerapan asas keadilan dalam lelang jaminan hak tanggungan terkait penetapan nilai limit yang harus dicantumkan pada saat pemohon lelang mengajukan permohonan lelang .

Dalam praktiknya, yang dimaksud dengan asas keadilan dalam pelelangan ialah mencakup segala aspek yakni keadilan prosedural yang diharapkan akan menimbulkan keadilan terhadap pemohon lelang, pemilik barang lelang dan pembeli lelang.²¹²

Teori keadilan prosedural dikemukakan oleh John Rawls. Melalui suatu prosedural suatu teori keadilan diharapkan mampu menjamin pelaksanaan hak dan sekaligus mendistribusikan kewajiban secara adil bagi semua orang sehingga dapat mewujudkan perdamaian, ketertiban dan fairness secara utuh dan menyeluruh.

Keadilan prosedural dalam lelang yang dimaksud ialah keadilan yang dilihat dari prosedur yang berlaku atau suatu peraturan yang mengatur mengenai petunjuk pelaksanaan lelang.²¹³ Aturan yang digunakan saat ini ialah Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia

²¹¹ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang, Op.Cit.*, hlm.25

²¹² Hasil Wawancara dengan Pak Rino Priyanto selaku Kepala seksi pelayanan lelang di KPKNL Yogyakarta, Rabu 23 Januari 2018

²¹³ Hasil wawancara dengan Pak Rino Priyanto selaku Kepala seksi pelayanan lelang di KPKNL Yogyakarta, Rabu 23 Januari 2018

Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. PMK No 27/PMK.06/2016 mengatur mengenai segala hal yang berkaitan dengan lelang.

Pada praktiknya seringkali terjadi persoalan mengenai penetapan nilai limit, contohnya banyak ditemukan Kreditor menetapkan nilai limit barang jaminan hak tanggungan tersebut dibawah harga yang wajar bahkan sering ditemukan kreditor menjual jaminan tersebut bukan menggunakan nilai likuidasi yang sesungguhnya namun nilai utang.²¹⁴

Contohnya ialah yang terjadi kepada mantan Kepala Desa Jetis di Dusun Wonoayu, Kecamatan Jetis, Kabupaten Mojokerto. Edi melakukan perjanjian utang piutang dengan Bank Danamon sebesar 55 juta dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik berupa tanah seluas 402 meter persegi beserta bangunan atas nama Hartini. Edi kemudian tidak dapat melanjutkan pembayaran kepada pihak Bank Danamon sampai pembayaran ke tujuh dan menyisakan utang sebesar 21 Juta diluar bunga dari perjanjian utang piutang tersebut. Bank Danamon tersebut kemudian melelang barang jaminan tersebut seharga 50 juta dan telah menemukan pemenang lelang atas rumah tersebut. Padahal seharusnya rumah tersebut dinilai sekitar seharga Rp. 700 juta pada saat rumah tersebut di lelang.²¹⁵

²¹⁴ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/5097/Perbuatan-Melawan-Hukum-dalam-Gugatan-Pelaksanaan-Lelang-di-KPKNL.html> diakses pada tanggal 19 November 2017 Pukul 14:18 WIB

²¹⁵ <https://news.detik.com/berita-jawa-timur/3202733/utang-rp-55-juta-rumah-mewah-eks-kades-dilelang-danamon-rp-50-juta> diakses pada tanggal 12 Februari 2018 Pukul 10:49 WIB

Contoh lainnya terjadi di Medan Sumatera Utara dengan gugatan Nomor: 113/PDT/2015/PT.MDN Perkara antara Siti Aisyah (debitur/penggugat) melawan PT. Bank Sumut Syariah (Kreditor/tergugat). Pada mulanya debitur mengadakan Akad Jual Beli Pembiayaan Al Murabahah pada tahun 2007 dengan kreditor dan atas pembiayaan Al Murabahah tersebut debitur menyerahkan barang jaminan berupa Sertifikat Hak Milik berupa sebidang tanah seluas 916 m², yang terletak dalam Propinsi Sumatera Utara, Kota Tebing Tinggi, Kec. Rambutan, Kel. Rantau Laban berikut 1 (satu) unit bangunan rumah makan yang terdapat di atasnya. Namun ditengah Pembiayaanya tersebut debitur lalai dalam melakukan pembayaran kemudian oleh kreditor, jaminan hak tanggungan tersebut dilelang melalui KPKNL dan pelaksanaan lelang tersebut dilaksanakan pada Hari Jumat tanggal 8 November 2013 dengan nilai limit sebesar Rp.400.000.000 dan telah ditemukan pemenang lelangnya. Namun pihak debitur tidak menerima sebab harga lelang yang ditawarkan terlalu rendah atau tidak wajar jika dibandingkan dengan harga pasarnya yakni sebesar Rp1.216.000,00 yang terdiri dari harga tanah seluas 916 m² dikali Rp1.000.000,00/m² sama dengan Rp916.000.000,00 ditambah harga bangunan rumah makan yang ada di atasnya sebesar Rp300.000.000,00.²¹⁶

Dari contoh kasus diatas pihak pemilik barang jaminan (debitur) merasa dirugikan karena penetapan nilai limit yang sangat jauh dari harga

²¹⁶ http://www.pt-medan.go.id/putusan/PUTUS_1435729395_113PDT2015PTMDN.pdf diakses pada tanggal 20 Februari 2018 Pukul 16.30 WIB

pasar dan tanpa adanya pemberitahuan kepada pihak pemilik barang jaminan (debitur). Pada saat bank meminta jaminan atas hutang yang diberikan kepada debitur, umumnya bank hanya akan memberikan pinjaman sebesar 80% dari nilai jaminannya tersebut. Sangat tidak mungkin apabila setelah beberapa tahun kemudian harga jaminan tersebut turun sangat drastis, kecuali jika tanah tersebut merupakan tanah sengketa, bangunan yang tidak terawat atau hal-hal lain yang mempengaruhi penurunan harga tanah dan bangunan.

Banyak ditemukannya kasus bank menetapkan nilai limit obyek hak tanggungan (barang lelang) dengan nilai likuidasi. Menurut penulis alasan bank menggunakan nilai likuidasi sebagai nilai limit ialah, bank pada awalnya menetapkan nilai limit diatas nilai likuidasi namun pada saat pelelangan tidak ditemukan pembeli lelang maka pada saat lelang ulang harga nilai limit tersebut terus diturunkan hingga ditemukan pemenang/pembeli lelang dengan terus diadakan lelang ulang hal ini akan sangat memperlama proses pengembalian utang debitur. Alasannya lainnya ialah karena nilai pasar biasanya digunakan sebagai rujukan pada saat terjadi jual beli pada saat itu juga dan adanya kehendak antara pihak pembeli dan penjual dan alasan lainnya ialah karena dalam PMK mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak diatur mengenai penetapan nilai limit harus menggunakan nilai pasar terlebih dahulu atau tidak.

PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak mengatur apakah dalam penentuan nilai limit terlebih dahulu

harus menggunakan nilai pasar atau tidak. Namun dalam PMK tersebut diatur bahwa penetapan nilai limit tidak boleh dibawah nilai likuidasi. KPKNL tidak akan memeriksa apakah nilai limit yang dicantumkan pemohon lelang merupakan harga yang wajar atau harga yang benar berada dipasaran atau tidak, yang akan diperiksa oleh KPKNL ialah legalitas dari dokumen persyaratannya. Maka nilai limit merupakan keputusan dan tanggung jawab pemohon lelang.

Dengan tidak adanya aturan yang mengatur mengenai penetapan nilai limit terlebih dahulu harus menggunakan nilai pasar dan tidak diperiksanya kembali nilai limit oleh KPKNL menurut analisis penulis, hal ini merupakan celah yang sering digunakan oleh pemohon lelang untuk menentukan nilai limit dibawah harga wajar atau sesuai dengan nilai likuidasi. Dengan melelang obyek hak tanggungan dengan nilai likuidasi yang mana harganya menjadi lebih murah, pihak bank beranggapan akan lebih mudah menemukan pemenang/pembeli lelang dan utang debitor segera terlunaskan.

Melihat dari contoh yang sering terjadi terkait penetapan nilai limit dibawah harga wajar terlihat bahwa hak debitor belum terlindungi, hal ini belum mencerminkan keadilan prosedural yang dicita-citakan, keadilan prosedural memiliki tujuan agar terciptanya keadilan atas hak dan kewajiban bagi setiap pihak yang dituangkan dalam suatu aturan. Dengan adanya celah untuk kreditor menetapkan nilai limit sesuai dengan nilai likuidasi membuat kreditor menetapkan nilai limit dengan harga likuidasi

untuk mempermudah ditemukannya pemenang lelang, dengan adanya celah hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak debitor terlihat bahwa aturan tersebut belum melindungi hak pemilik barang lelang (debitor).

Seharusnya agar hak dan kewajiban setiap pihak dapat terlindungi secara adil dalam PMK diatur mengenai penetapan nilai limit terlebih dahulu harus menggunakan nilai pasar dan nilai limit paling rendah 50% dari harga likuidasi. Sehingga akan menimbulkan rasa semangat bagi peserta lelang untuk mengikuti lelang, pihak pemilik barang lelang haknya lebih terlindungi dan pemohon lelang tetap menerima pelunasan atas hasil lelang tersebut.

Menurut penulis seharusnya penggunaan nilai pasar sebagai nilai limit sangat patut untuk dipertimbangkan dan diatur kedalam PMK tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang, karena pada saat itu benar terjadi adanya niat untuk menjual dan membeli suatu barang yakni dalam hal ini berupa obyek hak tanggungan.

Dengan diusahakan dan ditetapkannya nilai limit terlebih dahulu dengan nilai pasar maka seharusnya pihak pemilik barang menerima apabila bea lelang yang harus dikeluarkan oleh pemohon lelang (kreditor) akan dibayar melalui hasil pelalangannya tersebut. Pihak bank tidak akan rugi atas bea lelang yang dikenakan kepadanya dan utang serta bunga bunga debitor akan terbayar lunas.

Dengan adanya lelang ulang yang dapat dilakukan berkali-kali, menurut penulis hal ini merupakan salah satu faktor yang menyebabkan lelang dengan harga wajar jarang ada peminat karena peserta lelang akan beranggapan kalau nilai limit tersebut akan terus turun hingga menyentuh nilai likuidasi. Untuk mencegah obyek lelang (jaminan hak tanggungan) tersebut dilelang dengan nilai yang rendah, maka seharusnya dalam PMK diatur mengenai nilai limit ditentukan minimal 50% diatas nilai likuidasi, kecuali pihak pemilik barang menyetujuinya. Maka peserta lelang akan semakin bersemangat untuk melakukan penawaran lelang karena ia tahu bahwa nilai limit tersebut tidak akan turun sangat jauh dari nilai pasar. Dan pihak KPKNL seharusnya memiliki sanksi yang tegas apabila terjadi permainan atau kesewenang-wenangan dalam penetapan nilai limit, dengan adanya sanksi yang tegas diharapkan pihak pemohon lelang akan memaksimalkan nilai limit dari barang lelang.

Dengan lebih dispesifikan lagi aturan-aturan dalam PMK tentang petunjuk pelaksanaan lelang diharapkan agar keadilan prosedural tercapai dan dapat menjamin hak serta kewajiban secara adil bagi setiap pihak sehingga dapat mewujudkan perdamaian, ketertiban dan fairness secara utuh dan menyeluruh.

B. Penyelesaian hukum apabila barang lelang jaminan hak tanggungan dilelang dibawah harga wajar dan pihak debitor tidak menyetujui hal tersebut.

Indonesia sebagai negara hukum/*Rechtsstaat* sesuai dengan Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 menjamin setiap warga negaranya untuk mempertahankan haknya dengan mengajukan gugatan ke pengadilan ketika haknya dilanggar.

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi, dengan adanya celah hukum yang dapat digunakan oleh kreditor untuk menentukan nilai limit dengan harga likuidasi yang mana artinya harga tersebut jauh lebih murah dari harga pasaran, kadang kala membuat pihak pemilik barang tidak dapat menerima hal tersebut.

Penyelesaian hukum yang dapat dilakukan oleh pihak pemilik barang apabila obyek hak tanggungan dilelang dibawah harga wajar tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada pihak pemilik barang, maka pihak pemilik barang dapat mengajukan gugatan berupa gugatan Perbuatan Melawan Hukum.²¹⁷

Pengertian Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan

²¹⁷ Hasil wawancara dengan Pak Mahaputra, Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta, di Yogyakarta, 12 Januari 2018

kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.²¹⁸

Doktrin yang dikemukakan oleh Molengraff menyatakan bahwa perbuatan melawan hukum tidak hanya melanggar undang-undang saja, akan tetapi juga melanggar kaidah kesusilaan dan kepatutan. Seseorang dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum jika dia bertindak secara lain daripada yang diharuskan dalam pergaulan masyarakat mengenai seseorang atau benda.²¹⁹

Berdasarkan rumusan pasal 1365 KUH Perdata, kita dapat mengetahui bahwa suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi keseluruhan empat unsur berikut ini:

1. Perbuatan itu Harus melawan hukum

Istilah “melawan hukum” (*onrechmatig*) sebelum tahun 1919 diartikan secara sempit, yakni tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang atau tiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.²²⁰

Namun, kesadaran masyarakat sejak akhir abad ke-19 sudah menghendaki perumusan luas yakni perbuatan melawan hukum diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang

²¹⁸ Lukman Santoso, *Hukum Perikatan*, Setara Press, Malang, 2016, hlm 80

²¹⁹ *Ibid.*, hlm. 306

²²⁰ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, hlm 3

bertentangan dengan hak subjektif orang lain, kewajiban hukum pelaku, kaidah kesusilaan, atau kepatutan dalam masyarakat.²²¹

Bertentangan dengan kepatutan yang dimaksud ialah Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat. Ketika melakukan atau tidak melakukan sesuatu harus dipertimbangkan kepentingan sendiri dan kepentingan orang lain serta mengikuti apa yang menurut masyarakat layak.²²²

Dengan ditetapkannya nilai limit dibawah harga wajar, kreditor selaku pemohon lelang telah melanggar kepatutan. Seharusnya kreditor sebagai pemohon lelang dapat memaksimalkan nilai limit agar terciptanya keadilan bagi kreditor dan debitor selaku pemilik barang jaminan hak tanggungan. Kreditor seharusnya melelang jaminan hak tanggungan tersebut dengan harga yang berada di pasaran terlebih dahulu atau setidaknya tidak langsung menetapkan nilai limit sesuai dengan nilai likuidasi, karena nilai likuidasi merupakan batas akhir, maka kreditor seharusnya mengoptimalkan terlebih dahulu dengan nilai pasar ketika telah dilakukan lelang ulang dan benar-benar tidak ditemukan

²²¹ Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hlm 301

²²²Rosa Agustina, *Op.Cit.*, hlm 55

pemenang lelangnya baru kreditor dapat menentukan nilai limit dengan nilai likuidasi dan sebaiknya agar menghindari gugatan yang akan ada dikemudian hari, seharusnya penetapan nilai limit merupakan persetujuan antara debitor dan kreditor. karena atas hasil pelelang barang jaminan tersebut pihak bank hanya memiliki hak atas sejumlah utang yang belum dibayar oleh debitor, setelah utang debitor lunas maka sisa hasil penjualannya merupakan milik debitor.

2. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan

Menurut J.Satrio kesalahan dalam Pasal 1365 KUHPdt adalah sesuatu yang tercela, dapat dipersalahkan, berkaitan dengan perilaku dan akibat perilaku seseorang, dan kerugian mana yang dapat dipersalahkan dan dapat dipertanggungjawabkan. Unsur kesalahan adalah unsur yang harus ada dalam kaitannya dengan tuntutan ganti rugi, bukan dalam rangka untuk menetapkan adanya tindakan melawan hukum.²²³

Dicantumkannya syarat kesalahan dalam Pasal 1365 KUH Perdata pembuat undang-undang berkehendak menekankan bahwa pelaku perbuatan melawan hukum hanya bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan apabila perbuatan tersebut dapat dipersalahkan padanya.

²²³ *Ibid.*, hlm. 309

Pihak bank saat menentukan nilai limit pasti dalam keadaan jiwa yang sehat dan melakukan dengan sadar. Pihak bank seharusnya mengerti dan paham betul bahwa perbuatannya dalam menetapkan nilai limit dengan harga yang rendah akan berakibat kepada debitor yakni menimbulkan kerugian kepada pihak debitor. dengan mengertinya pihak debitor atas perbuatnya tersebut maka pihak bank seharusnya dapat mempertanggung jawabkan perilakunya tersebut.

3. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian

Ganti kerugian karena perbuatan melawan hukum tidak diatur secara jelas dalam Undang-undang. Namun penggantian kerugian akibat wanprestasi dapat diterapkan ke dalam perbuatan melawan hukum²²⁴

Kerugian yang timbul dari perbuatan melawan hukum meliputi kerugian harta kekayaan (material) dan ideal (immaterial). Kerugian material pada umumnya mencakup kerugian yang diderita penderita dan keuntungan yang diharapkan. Sedangkan kerugian ideal meliputi ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.²²⁵

Atas perbuatan pihak kreditor yang menetapkan nilai limit dibawah harga yang wajar pihak debitor merasakan kerugian

²²⁴ Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hlm. 311

²²⁵ *Ibid.*, hlm 311

yang dialami atas perbuatan kreditor tersebut. Kerugian yang dirasakan tersebut dapat berupa kerugian material dan/atau immaterial. Kerugian material atas penetapan nilai limit dibawah harga wajar tersebut yakni dengan ditentukannya nilai limit dibawah harga wajar itu merupakan tindakan yang tidak adil terhadap pihak debitor. Seharusnya jaminan hak tanggungan tersebut dapat dijual dengan harga yang lebih wajar namun oleh pihak kreditor obyek hak tanggungan tersebut ditentukan dengan harga yang tidak wajar sehingga pihak debitor merasa dirugikan dengan tidak mendapatkan keuntungan atas dijualnya jaminannya hak tanggungan tersebut. Kerugian immaterial yang dirasakan oleh debitor ialah yang menyangkut keadaan psikologis seperti rasa takut atau tertekan, misalnya pada saat pengeksekusian tersebut dilakukan dan pihak debitor baru tahu kalau jaminan hak tanggungannya di jual dengan harga yang tidak wajar maka akan muncul kepanikan, tertekan dan takut atas eksekusi dan harga yang tidak wajar tersebut.

4. Ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yang timbul.

Dalam hukum perdata ajaran kausalitas digunakan untuk menemukan hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum

dan kerugian yang ditimbulkan untuk membebaskan tanggung jawab kepada pelaku.²²⁶

Adanya hubungan kausal dapat disimpulkan dari kalimat pasal 1365 “perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian”. Kerugian itu harus timbul sebagai akibat dari perbuatan orang itu. Untuk mengetahui apakah suatu perbuatan adalah sebab dari suatu kerugian harus ada hubungan langsung.²²⁷

Teori mengenai hubungan sebab akibat terus berkembang yaitu dimulai dengan teori *conditio sine qua non*, kemudian teori *adequat*, dan terakhir ajaran *Toerekening naar redelijkheid* (TNR) (dapat dipertanggung jawabkan secara layak).²²⁸

Teori *Toerekening naar redelijkheid* (TNR) (dapat dipertanggung jawabkan secara layak) dikemukakan oleh Koster, faktor-faktor yang harus ada untuk memenuhi hubungan sebab akibat ialah:

- a. sifat kejadian yang menjadi dasar tanggung jawab
- b. sifat kerugian

²²⁶ Rosa Agustina, *Op.Cit.*, hlm. 91

²²⁷ Lukman Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 80

²²⁸ Rosa Agustina, *Op.Cit.*, hlm. 96

- c. tingkat kemungkinan timbulnya kerugian yang dapat diduga
- d. beban yang seimbang bagi pihak yang dibebani kewajiban untuk membayar ganti kerugian dengan memperhatikan kedudukan finansial pihak yang dirugikan.

Terdapat hubungan sebab akibat atas perbuatan kreditor tersebut, yakni atas perbuatan kreditor yang menetapkan nilai limit dibawah harga yang wajar maka akan menimbulkan kerugian bagi pihak debitor. Kerugian yang timbul dari perbuatan pihak kreditor seharusnya sudah dapat diperkirakan sebelumnya. Karena perbuatan menetapkan nilai limit dibawah harga yang wajar sangat jelas akan menimbulkan kerugian bagi pihak debitor. Dengan ditetapkannya nilai limit dibawah harga yang wajar tersebut pihak debitor tidak mendapatkan keuntungan yang dirasakan atas jaminannya yang telah dilelang oleh pihak kreditor.

Atas gugatan perbuatan melawan hukum diatas, pihak debitor dapat menuntut ganti rugi berupa uang atas kerugian yang dirasakannya, atau pun meminta untuk pemulihan ke keadaan semula.

Dalam hal gugatan perbuatan melawan hukum yang pada pokok perkaranya mengenai penetapan nilai limit dibawah harga wajar, pihak KPKNL hanya bertanggung jawab mengenai prosedur yang berlaku yang

dilaksanakan pada saat lelang dilakukan bukan bertanggung jawab atas penetapan nilai limit dibawah harga wajar tersebut karena pihak KPKNL tidak bertanggung jawab dalam penetapan nilai limit, pemohon lelang bertanggung jawab secara penuh terhadap penetapan nilai limit obyek hak tanggungan tersebut.

Untuk meminimalisir terjadinya gugatan setelah dilakukan lelang, seharusnya dalam penetapan nilai limit kedua belah pihak (pemohon dan pemilik barang lelang eksekusi) telah menyetujuinya kecuali jika pihak pemilik barang yang tidak beritikad baik dan pihak pemohon lelang dapat membuktikannya. Dengan adanya kesepakatan antara kedua belak pihak (pemohon lelang dan pemilik barang) dalam menentukan harga limit maka debitor akan paham mengapa jaminan hak tanggungannya dilelang dengan harga tersebut, selain menciptakan keadilan bagi para pihak, diharapkan agar pihak bank dan KPKNL pun akan lebih jarang menerima gugatan yang diajukan oleh pemilik barang jaminan hak tanggungan (debitor) dikemudian hari sehingga bank dan KPKNL dapat bekerja lebih efektif.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan di atas, ada beberapa pokok penting yang penulis dapat simpulkan sebagai berikut:

1. Dalam hukum lelang terdapat asas keadilan, yang dimaksud dengan asas keadilan tersebut ialah keadilan yang mencakup keadilan prosedural serta keadilan bagi setiap pihak. Keadilan prosedural diaplikasikan bukan pada hasil keluaran, melainkan pada sistem(aturan hukum). Suatu aturan diharapkan dapat memberikan hak dan kewajiban secara adil kepada setiap pihak

Keadilan prosedural dalam lelang ialah keadilan yang dilihat dari prosedur yang berlaku atau suatu peraturan yang mengatur mengenai petunjuk pelaksanaan lelang. Aturan yang digunakan saat ini ialah Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pada praktiknya banyak ditemukan kasus kreditor menentukan nilai limit barang jaminan hak tanggungan dengan nilai dibawah harga wajar atau dengan nilai likuidasi, seharusnya kreditor sebelum menetapkan nilai limit dengan nilai likuidasi dapat mengoptimalkan harga pasar terlebih dahulu.

Melihat contoh diatas, terlihat bahwa keadilan belum dapat dirasakan oleh setiap pihak. Menurut penulis banyak ditemukannya kasus mengenai penetapan nilai limit dibawah harga wajar karena adanya kekosongan hukum dalam PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga hal tersebut memberikan celah kepada kreditor untuk menentukan nilai limit lelang eksekusi hak tanggungan dengan nilai dibawah harga wajar yang mana akan memberikan kerugian bagi pihak debitor (pemilik baran lelang). Dengan adanya salah satu pihak yang merasa dirugikan akibat adanya kekosongan hukum tersebut maka dapat terlihat bahwa keadilan prosedural yang dicita-citakan belum dapat terwujud sepenuhnya dalam PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi, dengan adanya celah hukum yang dapat digunakan oleh kreditor untuk menentukan nilai limit dengan nilai likuidasi yang mana artinya harga tersebut jauh lebih murah dari harga pasaran, kadang kala membuat pihak pemilik barang tidak dapat menerima hal tersebut.

Penyelesaian hukum yang dapat dilakukan oleh pihak pemilik barang apabila obyek hak tanggungan dilelang dibawah harga wajar tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada pihak pemilik barang, yaitu dengan mengajukan gugatan berupa gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

Berdasarkan rumusan pasal 1365 KUH Perdata, kita dapat mengetahui bahwa suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi keseluruhan empat unsur berikut ini:

- a. Perbuatan itu Harus melawan hukum
- b. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan
- c. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian
- d. Ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yang timbul.

Perbuatan melawan hukum tidak hanya melanggar undang-undang tetapi juga melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dan bertentangan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat. Dengan ditetapkannya nilai limit dibawah harga wajar, kreditor selaku pemohon lelang telah melanggar hak debitor dan melanggar kepatutan seharusnya debitor dapat mendapatkan hasil lelang dengan harga yang lebih tinggi namun karena kreditor menetapkan nilai limit dengan nilai dibawah harga wajar debitor hanya mendapatkan hasil dengan harga yang lebih rendah. Kreditor sebagai pemohon lelang seharusnya dapat memaksimalkan nilai limit terlebih dahulu agar terciptanya keadilan bagi kreditor maupun debitor.

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan di atas, penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Agar penetapan nilai limit dibawah harga wajar tidak terjadi lagi, dan agar keadilan prosedural yang diharapkan dapat berjalan sebagaimana mestinya seharusnya dalam PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur lebih spesifik mengenai penentuan nilai limit. Dalam PMK tersebut harusnya diatur mengenai penentuan nilai limit harus menggunakan nilai pasar terlebih dahulu, dan nilai limit maksimal diatas 50% dari nilai likuidasi kecuali pemilik barang (debitor) menyetujunya. Sehingga pembeli lelang pun akan lebih bersemangat untuk mengikuti lelang dan tidak menunggu sampai nilai limit tersebut menyentuh nilai likuidasi. Pihak KPKNL seharusnya memiliki sanksi yang tegas apabila terjadi permainan atau kesewenang-wenangan dalam penetapan nilai limit, dengan adanya sanksi yang tegas pihak pemohon lelang akan memaksimalkan nilai limit dari barang lelang. Dengan dispesifikannya aturan dalam PMK tersebut diharapkan agar keadilan prosedural yang dicita-citakan dapat tercapai, yakni adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban bagi setiap pihak.
2. Untuk meminimalisir terjadinya gugatan setelah pelaksanaan lelang dilakukan, seharusnya dalam penetapan nilai limit merupakan kesepakatan antara pihak pemohon lelang dan pemilik barang jaminan, kecuali jika pihak pemilik barang lelang tidak menunjukkan itikad

baiknya dan pihak kreditor dapat membuktikan. Dengan adanya keikutsertaan pihak pemilik barang jaminan dalam penentuan nilai limit, maka diharapkan akan semakin sedikit gugatan mengenai penetapan nilai limit dibawah harga wajar, karena pada saat penetapan nilai limit tersebut pihak pemilik barang mengerti dan paham mengapa nilai tersebut ditentukan dengan harga tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Alumni, Bandung, 1990.

Abdul Kadir Muhammad dan Rilda Murniarti, *Segi Hukum Lembaga Keuangan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan syariah*, UII Press, Yogyakarta, 2012.

Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Cetakan Pertama, Jakarta, 2010.

Herowati Poesoko, *Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan*, Cetakan ke-II, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2012.

_____, *Dinamika Parate Executie obyek Hak Tanggungan*, Edisi Revisi, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013.

I Dewa Gede Atmaja, *Filsafat Hukum Dimensi Tematis dan Historis*, Setara Press, Malang, 2013.

J. Satrio. *Hukum Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1999.

Karen Lebacqz, *Teori –Teori Keadilan*, Nusa Media, Bandung, 2015.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan :Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, 2005.

Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2014.

Lukman Santoso, *Hukum Perikatan*, Setara Press, Malang, 2016.

Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Gema Insani Press, Jakarta, 2001.

Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

_____, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Surabaya, 2013.

Nomensen Sinamo, *Filsafat Hukum*, Permata Aksara, Jakarta, 2014.

Noor Hafidah, *Hukum Jaminan Syariah & implementasinya dalam perbankan syariah di indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2017.

Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Bandung, 2001.

_____, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.

_____, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.

Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014.

Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017.

Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003.

Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000.

_____, *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.

_____, *Hukum Jaminan Utang*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.

Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, PT. Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 1999.

_____, *Hak Tanggungan (Suatu Kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999.

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2007.

_____, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012.

Uswatun Hasanah, *Hukum Perbankan*, Setara Press, Malang, 2017.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998.

Pasal 1 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Standar Penilaian Indonesia 366.

Putusan Pengadilan/ Petikan Putusan Pengadilan

Putusan Banding pada Pengadilan Negeri Medan Nomor: 113/PDT/2015/PT.MDN.

Data Elektronik

<https://news.detik.com/berita-jawa-timur/3202733/utang-rp-55-juta-rumah-mewah-eks-kades-dilelang-danamon-rp-50-juta>, diakses pada tanggal 23 Oktober 2017, Pukul 14:18 WIB.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/5097/Perbuatan-Melawan-Hukum-dalam-Gugatan-Pelaksanaan-Lelang-di-KPKNL.html> diakses pada tanggal 19 November 2017 Pukul 14:18 WIB.