

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

(Studi Kasus Pengadilan Negeri Surabaya)

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan guna Memperoleh

Gelar Sarjana (Strata 1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia



No. Mahasiswa: 14410124

PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

F A K U L T A S H U K U M

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

(Studi Kasus Pengadilan Negeri Surabaya)

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk


Diajukan kedepan Dosen Penguji dalam Tugas Akhir/Pendadaran


pada tanggal 15 Mei 2018



Dosen Pembimbing Skripsi I

Dosen Pembimbing Skripsi II


Sujitno, S.H., M.Hum.
NIP. 824100205


Siti Hapsah Isfardiyana, S.H., M.H.
NIP. 134101104

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

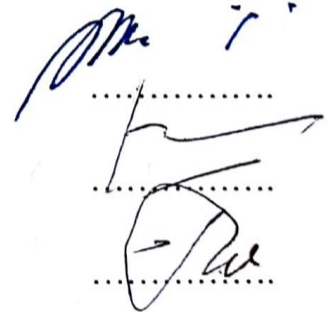
(Studi Kasus Pengadilan Negeri Surabaya)

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendararan
Pada Tanggal 5 Juni 2018 dan Dinyatakan **LULUS**
Yogyakarta, 5 Juni 2018

Tim Penguji

1. Ketua : Dr. Aunur Rohim Faqih S.H., M.Hum.
2. Anggota : Dr. Budi Agus Riswandi S.H., M.Hum.
3. Anggota : H. Sujitno S.H., M.Hum.

Tanda Tangan



Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia

Fakultas Hukum

Dekan,



Dr. Aunur Rohim Faqih S.H., M.Hum.

NIP. 844100101

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



Yang bertandatangan di bawah ini, saya:

Nama : **GHANI YOGA PRATAMA**

Nomor Mahasiswa : **14410124**

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul: **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

Karya Ilmiah ini telah diajukan dan dipertahankan di depan Tim Penguji dalam Ujian Pendaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil) dan merupakan hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaedah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk menggunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan pernyataan di atas (terutama pernyataan pada butir no.1 dan no. 2), saya siap bertanggungjawab penuh jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, tanpa ada paksaan dan tekanan dalam bentuk apa pun dan oleh siapa pun.

Yogyakarta, 15 Mei 2018

Yang membuat Pernyataan



Ghani Yoga Pratama

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Ghani Yoga Pratama
2. Tempat Lahir : Kab. Semarang
3. Tanggal Lahir : 20 Februari 1996
4. Jenis Kelamin : Laki-Laki
5. Golongan Darah : B
6. Alamat Terakhir : Jalan Sambisari No. 2, RT. 002/ RW. 032,
Jaban, Tridadi, Sleman, D.I.Yogyakarta.
7. E-mail : ghaniyoga96@gmail.com
8. Identitas Orang Tua/Wali
 - a. Ayah
Nama lengkap : Sugeng Wahyudi S.H., M.M.
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil
 - b. Ibu
Nama Lengkap : Wigati Haryati, S.H., M.H.
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil
9. Riwayat Pendidikan : TK Teladan Pertiwi
: SD Negeri Denggung
: SMP Negeri 3 Sleman
: SMA Negeri 1 Sleman
10. Pengalaman : Thai-Indo Partnership Student Exchange
KARTIKUM LKBH UII angkatan XXXII
11. Hobi : Travelling, Fotografi, Videografi, Billiard.

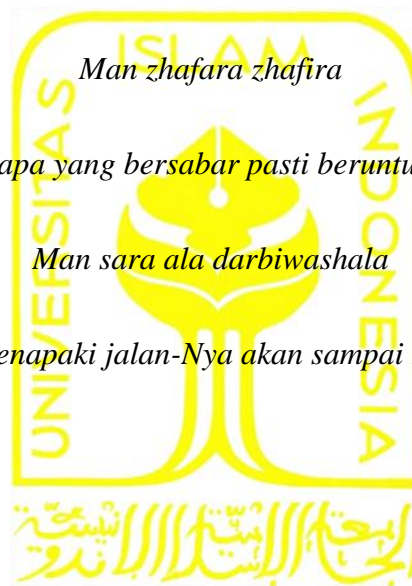
Yogyakarta, 15 Mei 2018
Yang Bersangkutan,

Ghani Yoga Pratama
NIM. 14410124

MOTTO

Man jadda wa jada

Siapa bersungguh-sungguh pasti berhasil



PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

Allah SWT Sang Pencipta Langit dan Bumi serta Keindahannya

*Rasulullah Muhammad SAW yang menghantarkan kami dari dunia yang gelap
gulita menjadi terang benderang*

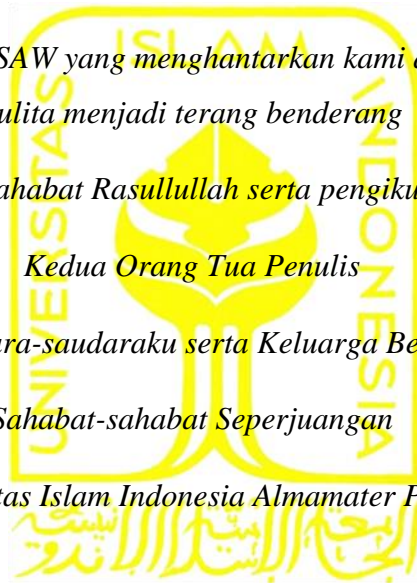
Serta Sahabat-Sahabat Rasulullah serta pengikut-pengikutnya

Kedua Orang Tua Penulis

Saudara-saudaraku serta Keluarga Besar

Sahabat-sahabat Seperjuangan

Universitas Islam Indonesia Almamater Penulis



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur kehadirat Allah *subhanahu wa ta'ala*, atas rahmat dan karuniaNya, *alhamdulillahirobbil 'alamin*, penulisan Tugas Akhir dengan judul: **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN”** dapat diselesaikan. Penulisan Tugas Akhir ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Tugas Akhir ini dapat selesai bukan hanya atas upaya penulis sendiri, melainkan atas bimbingan dari dosen pembimbing, bantuan dan motivasi dari teman-teman dalam proses penulisan Tugas Akhir ini. Maka dari itu, perkenankan penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada pihak yang memberikan bantuan dan motivasi pada penyelesaian Tugas Akhir ini:

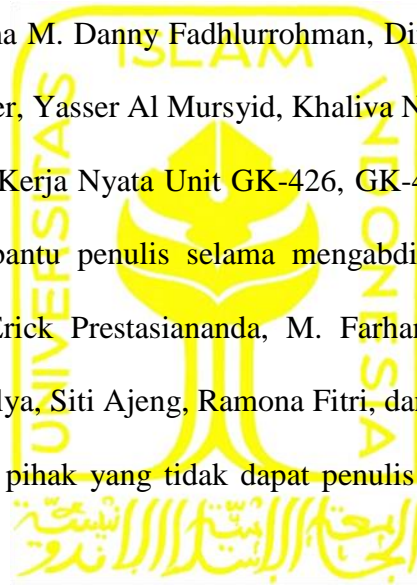
1. Bapak Nandang Sutrisno S.H., LL.M., M.Hum., Ph. D selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak DR. H. Aunur Rohim S.H, M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Hanafi Amrani, S.H., M.H., LL.M., Ph.D., selaku Kaprodi Jurusan Ilmu Hukum, Universitas Islam Indonesia.
4. Rasa hormat dan ucapan terima kasih dengan setulus hati kepada Bapak Sujitno, S.H., M.Hum. dan Ibu Siti Hapsah Isfardiyana, S.H., M.H. yang telah banyak membimbing penulis bukan hanya pada saat penulisan

skripsi saja, melainkan sejak awal kuliah hingga akhirnya penulis terinspirasi untuk menekuni konsentrasi yang sama yakni hukum agraria.

5. Zairin Harahap, S.H.,M.Si., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selalu menjadi pembimbing penulis dalam hal akademik.
6. Ibu Desi sebagai wakil dari Dosen Pembimbing Akademik yang selalu menjadi pembimbing penulis dalam hal akademik.
7. Kepada Kedua orang tua penulis, bapakku “Sugeng Wahyudi” dan ibuku “Wigati Haryati” semoga Allah *subhanahu wa ta’ala* selalu memberikan kesehatan, panjang umur dan kebahagiaan dunia dan akhirat. Terima kasih bapak dan ibu yang selalu mendoakan, mendukung, menasihati, dan membimbing penulis agar selalu dimudahkan selama masa studi dan menyelesaikan Tugas Akhir ini serta meraih kesuksesan-kesuksesan berikutnya.
8. Adikku, Erzalina Manda Kumara yang menjadi sumber inspirasi, dan motivasi penulis untuk selalu semangat dalam menyelesaikan masa studi. terima kasih atas setiap doa dan dukungannya selama ini.
9. Sahabat Hidup, Lilis Arilia, yang selalu memberikan semangat kepada penulis setiap hari, yang selalu mendorong penulis untuk maju sidang, yang selalu memberikan motivasi dan selalu menemani dalam menngerjakan tugas akhir ini, terima kasih, semoga ketika kamu membaca ini kamu sudah menyusul.
10. Sahabat-sahabat Anti Wacana yang selalu memberi dukungan dan banyak membantu penulis, Irfan Gaffar, Khoirunnisa Mustofa, Farah Annisa,

terutama pada Haryan Ristanan yang telah membantu peneliti untuk menemani dalam mengumpulkan data hingga ke Surabaya.

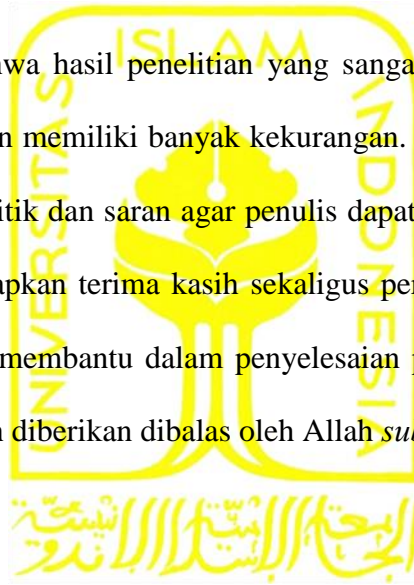
11. Sahabat-sahabat Grup Circle Familia (CF) yang luar biasa dan selalu menemani dan menghibur penulis sejak awal masuk kuliah hingga kini, Andri Budiarto, Dinanjaya Pradipto, Alm. Dimas septiyan (Dom), Hafizh Yoga Pratama, terutama M. Danny Fadhlurrohman, Dimas Aulia Rahma, Ibnu Fadli, Riyal Yasser, Yasser Al Mursyid, Khaliva Nur Maulidan.
12. Teman-teman Kuliah Kerja Nyata Unit GK-426, GK-427, GK-428, GK-429 yang telah membantu penulis selama mengabdikan pada masyarakat Giriasih khususnya, Erick Prestasiananda, M. Farhan, Tungky, Dinda Faradilla, Farichatul Ulya, Siti Ajeng, Ramona Fitri, dan masyarakat Desa Giriasih, serta seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.
13. Teman-teman Divisi dalam setiap Kepanitiaan yang pernah penulis ikuti dari semester 1 sampai semester 6. Semoga selalu rendah hati dan semakin menginspirasi.
14. Teman-teman Karya Latihan Hukum LKBH FH UII Angkatan XXXII yang telah membantu mengembangkan ilmu di bidang hukum baik teori maupun praktek.
15. Teman-teman di kantor Advokat Moelyadi & Partners, yang memberikan tambahan ilmu dalam bidang keadvokatan melalui pemagangan, Bapak Moelyadi S.H., M.H., C.L.A. , Pak Mamat, Pak Barno, Mbak Riska, Mbak Anna, Mas Tri, Rahmi.



16. Teman-teman pergabutan kantin FH UII yang selalu menemani dikala senggang yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat bagi siapapun yang membaca penelitian ini dan dapat menjadi bahan referensi dalam menambah pengetahuan di bidang pendaftaran tanah.

Penulis menyadari bahwa hasil penelitian yang sangat sederhana ini masih jauh dari kata sempurna dan memiliki banyak kekurangan. Maka dari itu, penulis menerima segala bentuk kritik dan saran agar penulis dapat menjadi penulis yang lebih baik lagi. Penulis ucapkan terima kasih sekaligus permintaan maaf kepada berbagai pihak yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan ini. Semoga seluruh kebaikan yang telah diberikan dibalas oleh Allah *subhanahu wa ta'ala*.



Wassalamualaikum, Wr. Wb.

Yogyakarta, 11 April 2018

Ghani Yoga Pratama

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iv
CURRICULUM VITAE.....	v
HALAMAN MOTO.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xii
ABSTRAK.....	Xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Tinjauan Pustaka.....	9
E. Metode Penelitian.....	17
F. Sistematika Pembahasan.....	19
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM, PERJANJIAN KREDIT, JAMINAN, HAK TANGGUNGAN, EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DAN KPKNL	
A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.....	21
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit.....	22
C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan.....	33
D. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	47
E. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi Hak Tanggungan.....	52
F. Tinjauan Umum Tentang KPKNL.....	53
G. Tinjauan Umum Tentang Kredit dan Jaminan Dalam	

	Perspektif Islam.....	54
BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	A. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	58
	B. Upaya Yang Dapat Dilakukan Oleh Pemenang Lelang Untuk Mendapatkan Hak-Haknya.....	83
BAB IV	KESIMPULAN DAN SARAN	
	A. Kesimpulan.....	94
	B. Saran.....	96
	DAFTAR PUSTAKA.....	98
	LAMPIRAN.....	104

ABSTRAK

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum terhadap hak pemenang lelang atas objek eksekusi yang dibelinya. Terkait dengan pelelangan yang dilakukan akan menimbulkan prestasi berupa penyerahan objek oleh penjual lelang kepada pembeli lelang, dan pembayaran oleh pembeli lelang. Penyerahan objek oleh penjual tersebut menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak dari penjual kepada pembeli lelang. Peralihan hak tersebut sering kali memunculkan permasalahan seperti tidak dapat dikuasainya objek secara fisik, serta pembatalan lelang akibat putusan Pengadilan Negeri. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap hak pemenang lelang, serta upaya yang dapat dilakukan pemenang lelang untuk mendapatkan hak-hak nya. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan bahan hokum berupa peraturan perundang-undangan terkait lelang, hak tanggungan dan eksekusi hak tanggungan responden PT. Bank Permata Tbk., KPKNL Surabaya, dan Narasumber Panitera Pengadilan Negeri Surabaya. Data kemudian diolah dengan metode deskriptif-kumulatif yang kemudian disimpulkan. Hasil dari penelitian ini yaitu perlindungan hukum terhadap hak pemenang lelang terdapat dalam HIR, Vendureglement, PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan KUHPerdato. Pengaturan mengenai upaya yang dapat dilakukan pemenang lelang untuk mempertahankan hak-haknya terdapat dalam HIR dan KUHPerdato. Terkait dengan risalah lelang, pada intinya belum sepenuhnya memberikan perlindungan terhadap pemenang lelang. Perlindungan hukum berupa pencegahan telah dilakukan oleh KPKNL dengan memeriksa terlebih dahulu objek yang akan dilelang. Upaya yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang untuk mendapatkan hak-haknya yaitu dengan eksekusi pengosongan sesuai dengan Pasal 200 ayat (11) HIR, serta pemenang lelang dapat mengajukan gugatan ganti rugi atas Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada bank untuk mengganti kerugian yang telah dilami olehnya.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Eksekusi Hak Tanggungan, Pemenang lelang, PMK No. 27/PMK.06/2016

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lembaga keuangan bank merupakan lembaga yang bersifat sebagai perantara bagi mereka yang membutuhkan uang dengan mereka yang memiliki uang berlebih. Lembaga keuangan bank tidak terlepas dari kehidupan ekonomi suatu negara dan berperan penting dalam memajukan perekonomian serta pemerataan pertumbuhan ekonomi masyarakat.

Ketentuan-ketentuan mengenai lembaga keuangan bank diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 *j.o.* Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut dengan UU Perbankan) dan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 *j.o.* 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia. Fungsi bank dapat ditemui dalam pasal 1 angka 2 UU Perbankan, yang menyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dapat diketahui fungsi utama bank yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.¹

Salah satu bentuk penyaluran dana oleh bank kepada masyarakat yaitu dengan melakukan kegiatan pemberian kredit. Pengertian kredit termuat dalam Pasal 1 angka 11 UU Perbankan yang menyatakan: Kredit adalah penyediaan

¹ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Ctk. Kedua, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm. 2.

uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian jumlah bunga.

Bank dalam memberikan kredit harus memberlakukan prinsip kehati-hatian. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian yaitu agar bank terlindungi dari resiko yang dapat terjadi akibat kredit, sehingga dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap bank dan mewujudkan sistem perbankan yang efisien.² Resiko yang dapat terjadi pada suatu bank biasanya berkaitan dengan penyaluran dana yang ada pada bank tersebut yang mencakup penyaluran dana lewat pemberian kredit. Penyaluran dana merupakan salah satu inti (*core*) bisnis perbankan, namun di sisi lain juga dapat beresiko tinggi, terutama dalam hal kredit macet.³ Untuk menghindari resiko yang dapat terjadi maka diperlukan jaminan kredit.

Jaminan kredit adalah pemberian keyakinan kepada pihak kreditor atas pembayaran utang yang telah diberikannya kepada debitor, yang terbit dari suatu perjanjian yang bersifat tambahan (*accessoir*) terhadap perjanjian pokoknya.⁴ Pada praktik perbankan, untuk memberi pengamanan yang lebih terhadap dana yang disalurkan oleh kreditor kepada debitor, dibutuhkan jaminan khusus yang sering digunakan yaitu jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit didasarkan pada pertimbangan bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi.(Agus Yudha

² *Ibid.*, hlm. 19.

³ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Ctk. Pertama, Erlangga, Jakarta, 2013, hlm. 2.

⁴ *Ibid.*, hlm. 8.

Hernoko, Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional)⁵ Jaminan kebendaan yang dibebankan terhadap tanah tersebut disebut dengan hak tanggungan atas tanah.

Ketentuan-ketentuan mengenai pembebanan hak tanggungan atas jaminan pinjaman telah diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) yang mengatur tentang jaminan antara bank dengan debitor dalam transaksi pinjam-meminjam serta memuat peraturan-peraturan tentang tata cara yang dapat ditempuh apabila debitor tidak melaksanakan kewajibannya (*wanprestasi*).⁶ Pemanfaatan lembaga eksekusi Hak Tanggungan merupakan cara untuk mempercepat pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan oleh bank dapat digunakan kembali untuk melakukan kegiatan pembiayaan terhadap debitornya.⁷ Adapun yang merupakan ciri-ciri hak tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 adalah seperti yang disebutkan dalam memori penjelasannya, yaitu sebagai berikut:

1. Memberikan hak preferensi kepada pemegangnya
2. Mengikuti objek yang dijamin, dalam tangan siapapun objek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.⁸

⁵ Anton Suyatno, "Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Lembaga Perbankan Tanpa Melalui Proses Gugatan Di Pengadilan Dalam Rangka Pengembangan Perekonomian Indonesia", *Ringkasan Disertasi*, Universitas Padjadjaran, 2014, hlm. 2.

⁶ Roni Mantiri, *Eksekusi Hak Tanggungan pada Kredit Macet*, dikutip dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/beritamedia/eksekusi-hak-tanggungan-kredit-macet> diakses pada tanggal 07 November 2017 pukul 14.20 WIB.

⁷ Anton Suyatno, *Op.Cit*, hlm. 3

⁸ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Ctk. Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 60.

Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, maka dibutuhkan sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan serta memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.⁹ Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.¹⁰ Sertifikat tersebut akan memberikan kemudahan dan kepastian hukum bagi kreditor apabila suatu saat debitor melakukan *wanprestasi*.

Pada prakteknya, apabila debitor melakukan cidera janji (*wanprestasi*), maka kreditor atau pemegang hak tanggungan mengirimkan surat peringatan sebanyak tiga kali kepada debitor supaya melunasi hutangnya. Apabila setelah dilakukan tiga kali peringatan secara patut debitor tetap tidak melunasi hutangnya, maka debitor dapat dikatakan *wanprestasi* sehingga pemegang hak tanggungan dalam hal ini dapat melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan yang dibebankan atas jaminan hutang. Eksekusi yang dimaksud yaitu lelang terhadap objek jaminan yang dibebankan hak tanggungan.¹¹

Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa 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 lelang tersebut. Tata cara eksekusi yang diatur dalam Pasal 6 UUHT tersebut biasa disebut dengan *Parate Executie*. Berdasarkan

⁹ UUHT Pasal 14 ayat (2)

¹⁰ UUHT Pasal 14 ayat (3)

¹¹ Roni Mantiri, Eksekusi Hak Tanggungan pada Kredit Macet, dikutip dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/beritamedia/eksekusi-hak-tanggungan-kredit-macet> diakses pada tanggal 07 November 2017 pukul 14.28 WIB.

pasal tersebut, hak dari pemegang hak tanggungan untuk melaksanakan haknya adalah hak yang semata-mata diberikan oleh undang-undang. Walau demikian, tidak berarti hak tersebut demi hukum ada melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah.¹²

Berdasarkan UUHT terdapat tiga macam eksekusi hak tanggungan yaitu *Title Executorial*, *Parate Executie*, dan Eksekusi Dibawah Tangan. Yang membedakan ketiga macam eksekusi hak tanggungan tersebut yaitu terdapat pada prosedur pelaksanaannya.¹³ Eksekusi hak tanggungan dengan *Title Executorial* yaitu penjualan barang eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang dilakukan melalui tata cara sesuai dengan Hukum Acara Perdata. Sedangkan untuk Eksekusi Dibawah Tangan harus memenuhi unsur yang tercantum dalam Pasal 20 UUHT yaitu adanya kesepakatan antara pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan.¹⁴

Pada pelaksanaannya, kreditor atau pemegang hak tanggungan pertama biasanya melakukan eksekusi hak tanggungan dengan cara *parate executie*. *Parate executie* tersebut biasanya dilakukan oleh pemegang hak tanggungan pertama apabila debitor *waprestasi* melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL). *Parate executie* sering

¹² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Ctk. Pertama, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 248.

¹³ Anton Suyatno, *Op.Cit.*, hlm. 4

¹⁴ Ivan Ari dan Ivan Setiadi, *Eksekusi Hak Tanggungan*, dikutip dari <http://www.hukumproperti.com/hak-tanggungan/eksekusi-hak-tanggungan/> diakses pada tanggal 10 November 2017 pukul 20.39 WIB.

dilakukan oleh kreditor pemegang hak tanggungan karena dianggap lebih mudah, biaya lebih murah, pelaksanaannya lebih singkat, serta kreditor tidak harus meminta fiat dari ketua Pengadilan untuk mengeksekusi hak tanggungan tersebut.¹⁵

Pengaturan mengenai tatacara melakukan lelang itu sendiri termuat di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Selanjutnya disebut PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang). Dalam Pasal 5 peraturan ini, menyatakan terdapat tiga jenis lelang yaitu lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib, dan lelang noneksekusi sukarela. *Parate executie* merupakan jenis eksekusi yang termasuk dalam lelang noneksekusi sukarela. Ketentuan Pasal 1 Angka 6 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah dijelaskan mengenai lelang noneksekusi sukarela yaitu lelang atas barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Meskipun segala ketentuan dan tatacara pelaksanaan lelang sudah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, namun pada pelaksanaannya masih banyak permasalahan atau konflik yang terjadi. Misalnya konflik yang timbul akibat pihak ketiga yang keberatan kemudian mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri. Konflik tersebut tentunya akan menyusahkan pihak bank selaku kreditor dan merugikan pemenang lelang karena tidak dapat langsung menguasai objek lelang. Hal tersebut menimbulkan tidak adanya kepastian hukum bagi

¹⁵ Deasy Soeikromo, "Kepastian Hukum Pemenuhan Hak Kreditor Dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi", *Jurnal Hukum*, No. 1 Vol. 1, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado, 2016, hlm. 34.

pemenang lelang karena tidak dapat langsung mendapatkan hak nya secara yuridis dan materil.

Pada prakteknya kasus tersebut banyak terjadi, salah satunya yang dialami oleh PT. Bank Permata selaku kreditor yang memberikan pinjaman dengan jaminan Hak Tanggungan kepada debitor Tuan Budi (nama samaran). Pada mulanya, perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan tersebut dilakukan dengan sepengetahuan istri debitor, karena istri debitor turut andil dalam kepemilikan tanah yang dibebankan hak tanggungan tersebut. Setelah perjanjian kredit berjalan, dilakukan perpanjangan periode perjanjian kredit. Pada saat perpanjangan perjanjian kredit tersebut PT. Bank Permata mengajukan surat perjanjian perubahan dan ditandatangani oleh pihak debitor tanpa melibatkan istri debitor. Setelah jangka waktu perjanjian kredit sudah habis, debitor tidak juga melakukan pembayaran kembali. Setelah kreditor melakukan peringatan sebanyak 3 kali tetap tidak mendapat respon, maka debitor dianggap *wanprestasi* dan dikeluarkan surat pernyataan *wanprestasi*. Kredit tersebut kemudian dinyatakan sebagai kredit macet.¹⁶

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 20 UUHT, maka PT. Bank Permata mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan melalui PT. Central Asia Balai Lelang. Eksekusi objek Hak Tanggungan oleh PT. Central Asia Balai Lelang dilakukan dengan cara melakukan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya. Mengetahui hal tersebut, istri debitor tidak terima dan mengajukan gugatan ke

¹⁶ Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 958/Pdt.G/2016/PN.Sby, hlm. 3

Pengadilan Negeri Surabaya. Objek lelang tersebut dimenangkan dan dibeli oleh tuan A (nama disamarkan). Dalam kasus ini, pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut karena putusan Pengadilan Negeri Surabaya yang memenangkan gugatan istri debitur. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya dinyatakan bahwa Hak Tanggungan yang dibebankan terhadap tanah yang dijaminkan tersebut tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.¹⁷ Hal ini mengakibatkan pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang berupa tanah dan bangunan tersebut. Hal tersebut menunjukkan bahwa tidak adanya perlindungan hukum terhadap pemenang lelang sebagai pembeli lelang yang beritikad baik.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian hukum yang berkaitan dengan masalah tersebut untuk dijadikan sebagai Tugas Akhir, dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan?
2. Upaya apa yang dapat dilakukan pemenang lelang untuk mendapatkan hak-haknya?

¹⁷ Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 958/Pdt.G/2016/PN.Sby.

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui upaya yang dapat dilakukan pemenang lelang untuk mendapatkan hak-hak nya.

D. Tinjauan Pustaka

1. Kredit

Pengertian kredit menurut bahasa berasal dari bahasa latin *creditus* yang dapat diartikan sebagai kepercayaan, dalam artian bahwa seseorang atau badan usaha yang mendapatkan kredit dari bank, maka orang atau badan hukum tersebut telah mendapat kepercayaan dari bank pemberi kredit.¹⁸ Menurut UU Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Menurut A. Abdurrahman kata kredit diartikan sebagai kesanggupan akan meminjam uang atau kesanggupan akan mengadakan transaksi dagang atau memperoleh penyerahan barang atau jasa, dengan perjanjian akan membayarnya kelak.¹⁹ Berdasarkan pengertian yang telah disebutkan, maka dapat dilihat beberapa unsur kredit yaitu:

¹⁸ H. R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Ctk. Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm. 123.

¹⁹ Munir Fuady, *Op.Cit.*, hlm. 5.

- a. Kepercayaan, berarti adanya keyakinan oleh bank bahwa setiap pelepasan kredit dapat dibayar kembali oleh debitornya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.
- b. Waktu, berarti bahwa antara pemberian kredit dengan pelunasan tidak dilakukan dalam satu waktu, melainkan dipisahkan oleh tenggang waktu serta dilakukan dalam waktu yang berbeda dan telah ditentukan jangka waktu pembayaran kembali.
- c. Risiko, berarti terhadap setiap jenis pelepasan kredit akan terkandung resiko dalam jangka waktu pelaksanaannya, dimulai dari pemberian kredit hingga pembayaran kembali. Semakin panjang jangka waktunya maka semakin besar risiko yang mungkin terjadi.
- d. Prestasi, berarti pada setiap kesepakatan yang terjadi antara bank dengan debitornya mengenai pemberian kredit, maka akan timbul prestasi dan kontra prestasi.²⁰

Untuk menghindari risiko, berdasarkan Pasal 2 UU Perbankan menyatakan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dan menggunakan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian adalah prinsip untuk mengendalikan risiko melalui penerapan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku secara konsisten.²¹ Selain menggunakan prinsip kehati-hatian, bank juga harus menerapkan prinsip 5 C yang merupakan singkatan dari unsur-unsur:

- a. *Character* (Kepribadian) merupakan salah satu unsur yang harus diperhatikan oleh bank dalam memberikan kredit. Maksud dari unsur ini yaitu sebelum memberikan kredit, harus terlebih dahulu melakukan penilaian atas karakter kepribadian calon debitornya.
- b. *Capacity* (Kemampuan) yaitu seorang calon debitur harus diketahui kemampuan bisnisnya, sehingga dapat diperkirakan kemampuannya untuk melunasi hutangnya.
- c. *Capital* (Modal) yaitu pentingnya untuk mengetahui permodalan dari debitur, karena permodalan dan kemampuan keuangan dari debitur mempunyai korelasi langsung terhadap tingkat kemampuan bayar kredit.
- d. *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi) kondisi perekonomian secara makro atau mikro merupakan faktor penting untuk dianalisis sebelum memberikan kredit, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnis pihak debitur.

²⁰ H. R. Daeng Naja, *Op.Cit.*, hlm. 124.

²¹ *Ibid.*, hlm. 293.

- e. *Collateral* (Agunan) Undang-Undang mensyaratkan bahwa agunan itu mesti ada dalam setiap pemberian kredit. Agunan berfungsi sebagai jaminan bagi kreditor apabila mengalami kredit macet.²²

2. Jaminan

Jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitor dan atau pihak ketiga kepada kreditor karena pihak kreditor mempunyai suatu kepentingan bahwa debitor harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan. Jaminan tersebut dapat berupa hak kebendaan maupun hak perorangan. Jaminan yang diberikan kepada kreditor tersebut harus dilakukan dengan suatu perikatan khusus yang bersifat *accessoir* dari perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang dilakukan antara debitor dengan kreditor.²³

KUHPerdata pada pokoknya mengatur 2 (dua) asas pemberian jaminan, jika ditinjau dari sifatnya yaitu:

- a. Jaminan yang bersifat umum, yaitu jaminan yang diberikan oleh debitor kepada setiap kreditor, yang hak tagihnya tidak mempunyai hak saling mendahului (*konkuren*) antara kreditor satu dengan yang lain.
- b. Jaminan yang bersifat khusus, yaitu jaminan yang diberikan oleh debitor kepada kreditor, yang hak tagihnya mempunyai hak mendahului sehingga berkedudukan sebagai kreditor *previlege* (hak *preferent*).²⁴

Apabila ditinjau dari jenisnya, maka jaminan dibedakan menjadi dua jenis, yaitu:

- a. Jaminan Perorangan, yaitu jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh pihak ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban debitor kepada kreditor apabila debitor tersebut *wanprestasi* (cidaera janji). Pada saat ini bukan hanya jaminan perorangan, tetapi bank juga sudah sering menerima jaminan serupa yang diberikan oleh perusahaan yang dikenal dengan istilah *Corporate Guarantee*.

²² Munir Fuady, *Op. Cit.*, hlm. 21.

²³ Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Pembrian Kredit Perbankan Di Indonesia*, Ctk. Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 175.

²⁴ Daeng Naja, *Op.Cit.*, hlm. 207.

- b. Jaminan Kebendaan, yaitu jaminan yang berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan yang diberikan melalui pemisahan bagian dari harta kekayaan dari debitor maupun pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban debitor kepada pihak kreditor apabila debitor *wanprestasi* (cidera janji). Menurut sifatnya, jaminan kebendaan terbagi dua yaitu jaminan dengan benda berwujud (material) dan jaminan dengan benda tidak berwujud (immaterial). Benda berwujud dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak. Sedangkan benda tidak berwujud yang biasa diterima oleh bank sebagai jaminan adalah hak tagih.²⁵

Fungsi jaminan dalam pemberian kredit bank yaitu sebagai *source of the last resort* bagi pelunasan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah debitor. Artinya, apabila debitor tidak cukup atau tidak dapat melunasi hutangnya, maka hasil eksekusi dari jaminan diharapkan menjadi sumber pelunasan alternatif terakhir yang dapat diharapkan oleh bank yang bersangkutan.²⁶

Sedangkan, jenis-jenis pengikatan jaminan terdapat beberapa macam yaitu:²⁷

- a. Hipotik dan *credietverband*, ketentuannya diatur dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) yang menyebutkan bahwa hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut pada Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 diatur dengan undang-undang. Melalui Pasal 57 UUPA, berlaku ketentuan mengenai hipotik tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) Indonesia dan *credietverband* tersebut

²⁵ Hasanuddin Rahman, *Op.Cit.*, hlm. 176.

²⁶ Neni Sri Imaniyati, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Ctk. Pertama, Refika Aditama, Bandung, 2010, hlm. 153.

²⁷ Daeng Naja, *Op.Cit.*, hlm. 243.

dalam S. 1908-542 jo S. 1909-586 dan S. 1909-584 sebagaimana yang telah diubah dengan S. 1937-190 jo S. 1937-191.

b. Hak Tanggungan diatur dalam UUHT.

c. Gadai, ketentuannya diatur dalam Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUHPerdota.

d. Fidusia, diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (selanjutnya disebut UUFJ).

3. Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan telah dijelaskan dalam Pasal 1 butir 1 UUHT yang menyatakan 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. Pasal 1 butir 1 UUHT tersebut menyatakan bahwa suatu Hak Tanggungan merupakan bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, serta objek jaminannya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam UUPA.²⁸ Dari rumusan tersebut dapat dilihat beberapa unsur pokok:²⁹

²⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit.*, hlm. 13.

²⁹ Wahyu Pratama, "Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi No. 6 Vol. 3, 2015, hlm. 3.

- a. Hak Tanggungan adalah hak pelunasan utang
- b. Obyek jaminan tidak hanya tanah tetapi juga bisa dengan benda lain diatas tanah seperti bangunan, tanaman dan hasil karya lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah.
- c. Utang yang dijaminakan haruslah suatu utang tertentu
- d. Memberikan kedudukan utama (didahulukan) dibanding dengan kreditor-kreditor lainnya.

Menurut penjelasan dalam UUHT, Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Memberikan hak preferensi kepada pemegangnya.
- b. Hak Tanggungan mengikuti objek yang dijaminakan, dalam tangan siapapun objek itu berada.
- c. Memenuhi asas *spesialitas* dan *publisitas* sehingga mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.³⁰

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UUHT, hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan

Pengikatan Hak Tanggungan bersifat *accessoir* artinya merupakan kelanjutan dari perjanjian pokok. Maksud dari sifat *accessoir* tersebut yaitu

³⁰ Munir Fuady, *Op.Cit.*, hlm. 60.

Hak Tanggungan tersebut ada apabila sudah ada perjanjian pokoknya terlebih dahulu yang berupa perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang. Sehingga Hak Tanggungan akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokoknya. Hal tersebut sesuai dengan apa yang dikatakan oleh Mariam Darus Badzrulman mengenai perjanjian pengikatan benda sebagai perjanjian *accessoir*, yaitu sifat *accessoir* sesuai dengan sifat yang melekat pada hukum jaminan, Gadai dan hipotik.³¹

4. Eksekusi Hak Tanggungan

Pengertian Eksekusi adalah pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang dijalankan secara paksa karena pihak yang kalah dalam perkara tidak mau mematuhi pelaksanaan acara Putusan Pengadilan. Dalam arti lain, pengertian eksekusi dapat diartikan sebagai tindakan paksa yang dilakukan Pengadilan Negeri terhadap pihak yang kalah dalam perkara supaya pihak yang kalah dalam perkara menjalankan Amar Putusan Pengadilan sebagaimana mestinya.³²

Eksekusi jaminan Hak Tanggungan adalah langkah terakhir yang dapat ditempuh oleh kreditor selaku penerima Hak Tanggungan apabila debitor selaku pemberi Hak Tanggungan *wanprestasi*. Pelaksanaan eksekusi tersebut diatur dalam UUHT Bab V tentang Eksekusi Hak Tanggungan.³³

³¹ Dian Pertiwi, "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Obyeknya dikuasai Pihak Ketiga Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa", *Jurnal Hukum*, Edisi No. 2 Vol. 2, Fakultas Hukum Universitas Surabaya, 2013, hlm. 6.

³² <http://www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-eksekusi-definisi-sumber.html> Diakses terakhir tanggal 21 November 2017 Pukul 19.34 WIB.

³³ Marnita, "Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah", *Jurnal Hukum*, Edisi No. 3 Vol. 10, Fakultas Hukum Universitas Lampung, 2016, hlm. 527.

Sedangkan untuk tatacara melakukan lelang diatur dalam PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Ketika debitor cidera janji (*wanprestasi*), maka jaminan yang dijaminakan oleh debitor kepada kreditor harus dieksekusi. Terdapat 3 (tiga) macam Eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT yaitu:³⁴

- a. *Parate Executie* (Eksekusi atas kekuasaan sendiri), eksekusi jenis ini harus diperjanjikan sebelumnya dalam perjanjian. Dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) jo. Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa apabila debitor *wanprestasi* maka kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil hasil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu.
- b. Titel Eksekutorial yaitu eksekusi yang dilakukan berdasarkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang terdapat dalam *Grosse Akta*. Titel eksekutorial biasanya menggunakan fiat Ketua Pengadilan engan menggunakan Pasal 224 HIR/ 258 Rbg.
- c. Eksekusi di Bawah Tangan, yaitu eksekusi yang didasarkan pada kesepakatan antara pemberi dan penerima Hak Tanggungan.

³⁴ Ananda Fitki Ayu Saraswati, “Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Executie Dan Eksekusi Melalui Grosse Akta”, *Jurnal Hukum*, No. 2 Vol. 2, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2015, hlm. 52.

Pelaksanaan lelang itu sendiri diatur dalam PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berdasarkan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang terdapat tiga jenis lelang, yaitu:

- a. Lelang Eksekusi
- b. Lelang Noneksekusi Wajib
- c. Lelang Noneksekusi Sukarela

E. Metode Penelitian

1. Objek Penelitian

Mengkaji tentang bagaimana perlindungan hukum terhadap hak pemenang lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan apa saja upaya yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang untuk mendapatkan hak-haknya.

2. Subjek Penelitian

- a. PT. Bank Permata
- b. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya
- c. Panitera Pengadilan Negeri Surabaya

3. Bahan Hukum

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh dari penelitian lapangan (*field research*).
- b. Data Sekunder, yaitu berupa data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*) yang terdiri dari:

1) Bahan hukum primer, berupa peraturan perundang-undangan :

- a) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

b) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 j.o. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

c) *Vendureglement*

d) HIR

e) KUHPerdata

f) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2) Bahan hukum sekunder, berupa:

Literatur terkait dengan Hukum Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan. Jurnal, hasil penelitian terdahulu, dan Hasil Tugas Akhir terdahulu mengenai Hak Tanggungan, Eksekusi Hak Tanggungan dan Lelang.

3) Bahan hukum tersier, berupa kamus dan/atau ensiklopedia yang berkaitan dengan Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Data Primer

Dilakukan dengan cara wawancara, yang berupa wawancara bebas maupun terpimpin dengan responden PT. Bank Permata dan narasumber KPKNL Surabaya dan Panitera Pengadilan Negeri Surabaya.

b. Data Sekunder

1) Studi kepustakaan, yakni dengan menelusuri dan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan atau literatur yang berhubungan dengan Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan.

2) Studi dokumentasi, yaitu dengan mencari serta mengkaji berbagai dokumen resmi institusional yang berhubungan dengan permasalahan penelitian.

5. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan adalah yuridis normatif. Metode pendekatan penelitian ini adalah pendekatan kasus, yaitu metode yang dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi.

6. Analisis Data

Data yang diperoleh dari penelitian akan dianalisis dengan cara deskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh disajikan secara deskriptif dan dianalisis secara kualitatif, dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Data penelitian diklasifikasikan dengan permasalahan penelitian.
- b. Hasil klasifikasi data selanjutnya disistematiskan.
- c. Data yang telah disistematiskan kemudian dianalisis untuk dijadikan dasar dalam mengambil kesimpulan.

F. Sistematika Pembahasan

Guna mempermudah memahami isi skripsi ini, berikut disajikan sistematika penulisan dari skripsi ini yang terbagi ke dalam 4 (empat) bab dan masing-masing bab terbagi kedalam beberapa sub bab. Adapun bab dan sub bab tersebut adalah :

Bab I

Pada bab pendahuluan ini diuraikan tentang latar belakang masalah, tujuan penelitian, dan tinjauan pustaka yang merupakan bekal awal bagi penulis dalam melakukan penelitian. Selanjutnya pada bab ini juga diuraikan metode penelitian yang merupakan panduan bagi penulis dalam melakukan penelitian ini guna penyusunan skripsi dan sistematika pembahasan.

Bab II

Pada bab ini diuraikan tinjauan pustaka mengenai kredit, jaminan, hak tanggungan dan eksekusi hak tanggungan. Adapun uraian pada bab ini meliputi tinjauan umum tentang kredit, tinjauan umum tentang jaminan, tinjauan umum tentang hak tanggungan, tinjauan umum tentang eksekusi hak tanggungan, serta tinjauan umum mengenai KPKNL.

Bab III

Pada bab ini disajikan hasil dari penelitian sekaligus pembahasan mengenai perlindungan hukum terhadap hak pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Selain itu dalam bab ini juga membahas mengenai upaya yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang untuk mendapatkan hak-hak nya.

Bab IV

Bab ini memuat kesimpulan yang menguraikan ringkasan jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini. Selain itu bab ini menguraikan saran yang merupakan sumbangan pemikiran dari penulis mengenai perlindungan hukum terhadap hak pemenang lelang eksekusi hak tanggungan serta upaya yang dapat dilakukan untuk mendapatkan hak-hak nya.

BAB II

**TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM,
PERJANJIAN KREDIT, JAMINAN, HAK TANGGUNGAN, DAN
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Pengertian perlindungan hukum menurut Satjipto Raharjo yaitu memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat supaya dapat menikmati semua hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dalam hal ini dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang bersifat prediktif dan antisipatif, tidak hanya sekedar adaptif dan fleksibel.³⁵

2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum

Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif yaitu bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.³⁶ Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Sedangkan, perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, serta penanganannya di lembaga peradilan.³⁷

³⁵ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 55.

³⁶ Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 29.

³⁷ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 41.

B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang didasarkan pada kesepakatan untuk menimbulkan akibat hukum. Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Selanjutnya disingkat KUHPerdata) menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang mengikatkan dirinya dengan satu orang lainnya atau lebih.³⁸ Dari pengertian tersebut terdapat beberapa unsur perjanjian, yaitu hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.³⁹

2. Pengertian Kredit

Kredit berasal dari bahasa latin yaitu *creditus* yang berarti *to trust*. Kata *trust* itu sendiri berarti “kepercayaan”. Dalam kata “kredit” mengandung unsur “kepercayaan”, meskipun sebenarnya kredit tidak hanya sekedar kepercayaan.⁴⁰ Menurut Drs. O.P. Simorangkir, kredit yaitu pemberian prestasi dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang.⁴¹

Pengertian yang lebih spesifik mengenai kredit dapat dilihat pada Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomer 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan), yaitu kredit adalah penyediaan uang

³⁸ Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Pertama, Penerbit Ombak, Yogyakarta, 2013, hlm. 2.

³⁹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1982, hlm. 5.

⁴⁰ Munir Fuady, *Loc. Cit.*

⁴¹ Hasanuddin Rahman, *Op.Cit.*, hlm. 106.

atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Berdasarkan pengertian di atas, prestasi yang wajib dilakukan oleh debitor atas kredit yang diberikan kepadanya yaitu melunasi utang disertai dengan bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.⁴²

3. Pengertian Perjanjian Kredit

Suatu perjanjian kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabahnya, selalu dimulai dengan permohonan kredit oleh nasabah yang bersangkutan. Apabila, permohonan tersebut layak untuk diberikan, maka dilakukan suatu kesepakatan dalam bentuk perjanjian kredit atau pengakuan utang.⁴³ Remy Sjahdeini menyimpulkan bahwa perjanjian kredit memiliki pengertian secara khusus, yaitu perjanjian antara bank sebagai kreditor dan nasabah sebagai debitor mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah-nasabah debitor untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.⁴⁴

⁴² Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Cetakan ke 8, edisi kedua, Kencana Prenadamedia Grup, Jakarta, 2005, hlm. 58.

⁴³ Hasanuddin Rahman, *Op.Cit.*, hlm. 149.

⁴⁴ Sutan Remy Sjahdeini, "Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank", dikutip dari, Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Cetakan Pertama, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 31.

Drs. Thomas Suyatno menjabarkan unsur-unsur kredit yang terkandung berdasarkan pengertian di atas, meliputi:⁴⁵

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya akan diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, di masa yang akan datang.
- b. Tenggang waktu, yaitu suatu jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang diterima pada masa yang akan datang.
- c. *Degree of risk*, yaitu tingkat resiko yang akan timbul akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari. Dalam hal ini, semakin lama jangka waktu diberikan semakin tinggi resiko yang akan timbul. Dengan adanya unsur resiko inilah yang menimbulkan jaminan dalam pemberian kredit.
- d. Prestasi atau objek kredit yaitu tidak hanya berbentuk uang, tapi juga dapat berbentuk tagihan, barang atau jasa. Akan tetapi pada jaman modern ini, dalam praktik pemberian kredit lebih banyak ditemui transaksi kredit yang menyangkut uang.

UU Perbankan telah mengatur secara khusus bahwa subjek hukum perjanjian kredit adalah bank di satu pihak dan nasabah di pihak lain. Perjanjian tersebut lahir dari perjanjian pinjam meminjam. Hal yang melatar belakangi hubungan hukum antara bank sebagai kreditor dan nasabah sebagai debitor yaitu asas konsensualisme yang tercermin pada Pasal 1320 angka 1 KUHPerdara yaitu kata sepakat.⁴⁶

Pihak-pihak yang mengikatkan diri pada suatu perjanjian kredit yaitu pihak yang memberikan kredit dan pihak yang menerima kredit. Pihak yang memberikan kredit atau bank disebut sebagai kreditor dan pihak yang

⁴⁵ Hermansyah, *Op.Cit.*, hlm. 58-59.

⁴⁶ Tan Kamello, "Karakter Hukum Perdata dalam Fungsi Perbankan Melalui Hubungan Antara Bank dengan Nasabah", dikutip dari, *Op.Cit.*, hlm. 46.

menerima kredit disebut debitor. Debitor dapat berupa perorangan atau badan hukum.⁴⁷

Objek dari perjanjian kredit menurut UU Perbankan yaitu berbentuk uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu dan tidak berbentuk barang. Obyek perjanjian kredit dalam praktek di Indonesia selalu berupa uang atau tagihan serta prestasi yang telah diperjanjikan.⁴⁸

Perjanjian kredit bank tidak identik dengan perjanjian pinjam-meminjam uang sebagaimana diatur dalam KUHPperdata. Perjanjian kredit merupakan perjanjian yang tidak tunduk pada ketentuan yang termuat dalam bab tigabelas dari Buku Ketiga KUHPperdata. Dengan kata lain perjanjian kredit bank merupakan perjanjian tidak bernama karena tidak terdapat ketentuang yang mengatur secara khusus, baik dalam KUHPperdata maupun UU Perbankan. Dasar hukum perjanjian kredit didasarkan pada kesepakatan antara bank dengan debitor sesuai asas kebebasan berkontrak.⁴⁹

Perjanjian kredit bank dilihat dari bentuknya, umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Hal tersebut didasarkan pada praktek yang dilakukan oleh bank yaitu bentuk dari perjanjiannya telah ditentukan atau disediakan oleh bank sebagai kreditor. Debitor dalam perjanjian baku ini hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa bisa melakukan negosiasi atau tawar menawar.⁵⁰

⁴⁷ Ibid., hlm. 53.

⁴⁸ Ibid., hlm. 65.

⁴⁹ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Ctk. Pertama, Gramedia Pustaka Tama, Jakarta, 2001, hlm. 263.

⁵⁰ Hermansyah, *Op.Cit.*, hlm. 71.

4. Tujuan Pemberian Kredit

Bank dalam melakukan pemberian kredit tentunya terdapat tujuan dan fungsi tertentu. Tujuan utama pemberian kredit oleh bank yaitu:

a. Mencari Keuntungan

Keuntungan merupakan tujuan utama dan hasil dari pemberian kredit. Hasil tersebut berasal dari bunga yang diterima oleh bank sebagai bentuk balas jasa, biaya administrasi, provisi dan biaya-biaya lainnya yang dibebankan pada nasabah. Hasil lainnya yang diterima oleh nasabah yaitu bahwa dengan diberikannya kredit maka nasabah dapat memperoleh keuntungan berupa kemajuan usahanya. Keuntungan ini dibutuhkan untuk kelangsungan hidup bank.⁵¹

b. Membantu Usaha Nasabah

Membantu usaha nasabah merupakan tujuan lain dari pemberian kredit. Dengan memberikan kredit kepada nasabah yang memerlukan dana, maka nasabah debitor tersebut dapat mengembangkan usahanya, baik untuk investasi maupun modal kerja.⁵²

c. Membantu Pemerintah

Bagi pemerintah, dengan semakin banyaknya kredit yang disalurkan, maka semakin meningkatnya pembangunan. Hal tersebut dikarenakan dengan semakin banyak kredit disalurkan, maka pembangunan di

⁵¹ Johannes Ibrahim, *Op.Cit.*, hlm. 12.

⁵² *Ibid.*, hlm. 13.

berbagai sektor turut meningkat.⁵³ Keuntungan yang didapatkan oleh pemerintah dalam penyebaran pemberian kredit adalah:⁵⁴

- 1) Penerimaan pajak yang diperoleh dari keuntungan nasabah dan bank.
- 2) Membuka kesempatan kerja, hal tersebut dikarenakan kredit untuk pembangunan usaha baru, maka membutuhkan tenaga kerja baru sehingga dapat menarik tenaga kerja yang masih menganggur.
- 3) Meningkatkan jumlah barang dan jasa. Sebagian besar kredit yang disalurkan dapat meningkatkan jumlah barang dan jasa yang beredar di masyarakat.
- 4) Menghemat devisa negara, apabila kredit yang diberikan digunakan untuk memproduksi barang sendiri yang tadinya barang tersebut diimpor. Hal ini jelas menghemat devisa negara.
- 5) Meningkatkan devisa negara, apabila produk yang dibiayai kredit digunakan untuk keperluan ekspor.

5. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Kredit yang diberikan oleh bank selalu mengandung resiko, sehingga setiap memberikan kredit harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian. Oleh karena itu, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian terhadap berbagai aspek. Berdasarkan penjelasan pasal 8 UU Perbankan, yang harus dinilai oleh bank sebelum memberikan kredit yaitu yang biasa disebut prinsip 5C, meliputi:⁵⁵

a. Penilaian Watak (*character*)

Penilaian terhadap watak atau kepribadian calon debitur dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik dari calon

⁵³ *Ibid.*

⁵⁴ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, dikutip dari, *Ibid.*

⁵⁵ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 246.

debitor untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya, sehingga bank sebagai kreditor tidak akan disulitkan kemudian hari.⁵⁶

b. Penilaian Kemampuan (*capacity*)

Bank menilai kemampuan debitor untuk mengelola usaha yang akan dibiayai dengan kredit sebelum mengabulkan permohonan kreditnya. Yang diperhatikan disini yaitu kapasitas dan kemampuan calon debitor untuk mengelola usahanya, apakah debitor tersebut berpengalaman serta kesungguhan untuk mengelola usahanya.⁵⁷

c. Penilaian Terhadap Modal (*capital*)

Penilaian terhadap modal bertujuan untuk menilai seberapa besar modal yang dimiliki oleh calon debitor apakah memadai atau tidak. Semakin besar modal yang ditanamkan oleh calon debitor terhadap usaha yang akan dibiayai dengan kredit, maka semakin menunjukkan keseriusan debitor untuk menjalankan usahanya.⁵⁸

d. Penilaian Terhadap Agunan atau Jaminan (*collateral*)

Pada umumnya calon debitor wajib menyediakan jaminan berupa agunan yang berharga atau bernilai dan mudah dicairkan untuk menanggung pembayaran resiko kredit macet. Jaminan tersebut minimal mempunyai nilai sebesar jumlah kredit yang diberikan kepada debitor. Oleh karena itu, bank wajib meminta agunan tambahan dengan maksud apabila debitor tidak sanggup melunasi kreditnya, maka agunan

⁵⁶ *Ibid.*

⁵⁷ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Ctk. Kedua, edisi revisi, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1997, hlm. 49.

⁵⁸ Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Ctk. Pertama, Penerbit PT. Ctra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 62.

tambahan tersebut dapat dicairkan untuk menutupi pelunasan yang tersisa.⁵⁹

e. Penilaian Terhadap Prospek Usaha Nasabah Debitor (*condition of economy*)

Penilaian terhadap prospek usaha dilakukan untuk mengetahui kondisi perekonomian di daerah tempat usaha calon debitor. Hal tersebut dilakukan karena kondisi ekonomi mempengaruhi kelancaran usaha calon debitor. Kondisi ekonomi juga mencakup peraturan oleh pemerintah yang berdampak pada perekonomian, sehingga mempengaruhi kegiatan usaha calon debitor.⁶⁰

6. Kredit Bermasalah dan Macet

Kredit bermasalah adalah kredit dengan kolektibilitas macet ditambah dengan kredit-kredit yang memiliki kolektibilitas yang diragukan dan mempunyai kemungkinan menjadi macet.⁶¹ Kredit macet itu sendiri yaitu suatu keadaan dimana nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank yang diberikan tepat pada waktunya. Keadaan semacam ini dalam hukum perdata disebut wanprestasi atau ingkar janji.⁶² Berdasarkan pengertian di atas dapat diketahui bahwa kredit macet merupakan kredit bermasalah, tetapi kredit bermasalah belum/tidak seluruhnya merupakan kredit macet.⁶³

Suatu kredit dapat dikatakan bermasalah atau macet dapat dilihat dan diukur dari kolektibilitasnya. Kolektibilitas adalah keadaan pembayaran

⁵⁹ Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, hlm. 247.

⁶⁰ Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, *Loc.Cit.*

⁶¹ *Ibid.*, hlm. 68.

⁶² Gatot Supramono, *Op.Cit.*, hlm.131.

⁶³ Hasanuddin Rahman, *Op.Cit.*, hlm. 128.

pokok atau angsuran dan bunga kredit oleh debitur serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana tersebut. Hal mengenai kolektibilitas kredit ini diatur oleh Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/22/KEP/DIR tanggal 29 Mei 1993 dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif. Kolektibilitas tersebut dibagi dalam beberapa kriteria yaitu kredit lancar, kredit kurang lancar, kredit diragukan, dan kredit macet.⁶⁴

Kredit bermasalah atau kredit macet dapat menimbulkan dampak pada kedua pihak, baik pihak nasabah debitur maupun pihak bank. Dampak bagi nasabah yaitu harus menanggung kewajiban terhadap bank karena bunga tetap dihitung selama kredit belum dilunasi. Hal tersebut memungkinkan jaminan yang dijaminakan dieksekusi oleh bank untuk menutupi atau melunasi kredit. Dampak bagi bank yaitu mengakibatkan bank kekurangan dana sehingga mempengaruhi kegiatan usaha yang dijalankan oleh bank.⁶⁵

Timbulnya kredit bermasalah dapat disebabkan karena faktor internal dan faktor eksternal. Faktor eksternal yang melatarbelakangi timbulnya kredit bermasalah yaitu karena debitur tidak mau atau tidak mampu membayar utangnya. Selain itu, penyimpangan dalam prosedur pemberian kredit juga menjadi salah satu faktor penyebab terjadinya kredit bermasalah. Penyimpangan tersebut terjadi karena masih lemahnya profesionalisme

⁶⁴ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 255.

⁶⁵ Gatot Supramono, *Op.Cit.*, hlm. 135.

pengelola bank. Hal ini lah yang disebut sebagai faktor internal penyebab timbulnya kredit bermasalah.⁶⁶

7. Penyelesaian Kredit Bermasalah

Penyelesaian kredit bermasalah dari segi hukum dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu negosiasi dan litigasi. Sedangkan, apabila ditempuh penyelesaian diluar jalur hukum, yaitu dilakukan dengan cara penagihan kredit macet dengan menggunakan jasa *debt collector*, yaitu orang atau badan yang tidak berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁶⁷

a. Penyelesaian Melalui Negosiasi

Penyelesaian melalui negosiasi ini dilakukan terhadap debitor yang usahanya masih berjalan meskipun angsuran kreditnya tersendat-sendat, atau dapat membayar bunga meskipun kemampuannya telah melemah dan tidak dapat membayar angsurannya.⁶⁸ Seorang debitor yang jaminan kreditnya mencukupi dan masih ada usaha lain yang dianggap layak dan menghasilkan, masih dimungkinkan dilakukan negosiasi untuk menambah dana kepada debitor. Hal tersebut dimaksudkan dengan diberikannya tambahan dana, maka hasil dari usahanya dapat digunakan untuk membayar seluruh kewajibannya. Upaya negosiasi semacam ini disebut negosiasi kredit yang dapat diselamatkan.⁶⁹

⁶⁶ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 259.

⁶⁷ Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, *Op.Cit.*, hlm. 71.

⁶⁸ *Ibid.*

⁶⁹ Hasanuddin Rahman, *Op.Cit.*, hlm. 136.

Negosiasi kredit yang dapat diselamatkan yaitu negosiasi yang dilakukan terhadap kredit yang tadinya bermasalah atau macet, diadakan kesepakatan baru supaya terhindar dari masalah. Bentuk-bentuk negosiasi penyelesaian kredit bermasalah yang dapat ditempuh antara lain:⁷⁰

- (1) Penjadwalan Ulang (*Rescheduling*), yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran, jangka waktu, dan perubahan besarnya angsuran.
- (2) Penataan Ulang (*Restructuring*), yaitu perubahan syarat-syarat kredit terkait penambahan dana Bank, seluruh atau atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, atau konversi seluruh atau sebagian bunga kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan.
- (3) Persyaratan Ulang (*Reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit, yang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit.

b. Penyelesaian Melalui Litigasi

Penyelesaian kredit bermasalah melalui litigasi dilakukan terhadap debitor yang usahanya masih berjalan dan debitor yang usahanya tidak lagi berjalan. Terhadap debitor yang usahanya masih berjalan dilakukan melalui litigasi apabila debitor yang bersangkutan tidak mau memenuhi kewajiban melunasi kreditnya, baik angsuran pokok maupun bunganya. Sedangkan terhadap debitor yang usahanya tidak lagi berjalan,

⁷⁰ Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, Op.Cit., hlm. 72.

diselesaikan melalui litigasi apabila yang bersangkutan tidak dapat diajak bekerja sama dan tidak mau membayar.⁷¹ Hal seperti ini dikategorikan sebagai debitor dengan *bad character*.⁷² Penyelesaian melalui litigasi ini dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu:

- (1) Mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, atau melalui permohonan *grosse akta*. Untuk mencaapai suatu eksekusi dalam gugatan biasa diperlukan tiga tingkatan peradilan yaitu tingkat pertama/ Pengadilan Negeri, tingkat banding/ Pengadilan Tinggi, dan tingkat kasasi/ Mahkamah Agung. Sedangkan permohonan eksekusi *grosse akta* dilakukan berdasarkan *Grosse Akta Pengakuan Utang dan Grosse Akta Hipotik*.⁷³
- (2) Penyelesaian melalui Panitia Urusan Piutang Negara (selanjutnya disebut PUPN) khusus bagi kredit yang menyangkut kekayaan negara. Tugas dan wewenang PUPN diatur dalam Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960.⁷⁴

C. Tinjauan Umum tentang Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Jaminan pada dasarnya berasal dari kata “jamin” yang berarti “tanggung”, sehingga jaminan dapat juga diartikan sebagai tanggungan.⁷⁵

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie*,

⁷¹ *Ibid.*

⁷² Hasanuddin Rahman, Op.Cit., hlm. 138.

⁷³ *Ibid*, hlm. 139.

⁷⁴ *Ibid*, hlm. 140.

⁷⁵ Abdul R. Saliman, “Hukum Bisnis untuk Perusahaan”, dalam Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 41.

yaitu kemampuan debitor untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas kredit yang diterima debitor terhadap kreditornya.⁷⁶

Menurut Hartono Hadisoeparto, jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁷⁷ Pasal 1131 KUHPdata menyatakan bahwa jaminan adalah segala kebendaan milik si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseoangan.⁷⁸ Berdasarkan pengertian tersebut, dapat ditarik beberapa unsur dari jaminan yaitu:⁷⁹

- a. Difokuskan pada pemenuhan kewajiban kepada kreditor (bank).
- b. Wujud dari jaminan ini dapat dinilai dengan uang (jaminan materiil).
- c. Timbulnya jaminan karena adanya prikatan antara kreditor dengan debitor.

Dari beberapa pengertian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa jaminan merupakan suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan tertentu yang diserahkan oleh debitor kepada kreditor

⁷⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Ctk. Ketiga, Edisi 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 66.

⁷⁷ H. Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ctk. Pertama, Edisi 1, Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hlm. 22.

⁷⁸ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam, Riky Rustam, *Loc.Cit.*

⁷⁹ H. Salim H.S., *Loc.Cit.*

sebagai akibat hubungan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, yang dimaksudkan sebagai tanggungan atas fasilitas kredit yang diberikan. Apabila debitor wanprestasi, maka jaminan tersebut akan dinilai dengan uang guna pelunasan sebagian atau seluruh pinjaman utang debitor kepada kreditornya.⁸⁰

Selain istilah jaminan, dikenal juga istilah agunan. Menurut UU Perbankan, agunan adalah jaminan tambahan diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.⁸¹ Dapat disimpulkan bahwa agunan dalam hal ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*) yang diserahkan oleh debitor kepada bank dengan tujuan untuk mendapatkan dana pinjaman dana dari bank.⁸² Dari pengertian tersebut dapat diketahui unsur-unsur agunan, yaitu:⁸³

- a. Jaminan tambahan
- b. Diserahkan oleh debitor kepada bank
- c. Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan

2. Fungsi Jaminan

Jaminan pada dasarnya merupakan kebutuhan kreditor untuk memperkecil resiko seandainya di kemudian hari debitor tidak memenuhi semua kewajiban yang timbul dari utang atau kredit yang telah diberikan

⁸⁰ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 68.

⁸¹ *Ibid.*, hlm. 21.

⁸² Riky Rustam, *Op.Cit.*, hlm. 42.

⁸³ H. Salim H.S., *Loc.Cit.*

kepadanya. Kreditor dapat memaksakan pembayaran atas kredit yang telah diberikannya apabila debitor tidak mampu membayar utangnya maka.⁸⁴

Jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi. Lembaga jaminan ini dapat memberikan manfaat bagi kreditor dan debitor. Manfaat dari kreditor adalah terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup, serta memberikan kepastian hukum bagi kreditor. Manfaat bagi debitor dengan adanya benda jaminan yaitu dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya.⁸⁵

Kreditor mempunyai kepentingan untuk memastikan debitor akan benar-benar memenuhi kewajibannya membayar utang oleh karena itu kreditor sangat memerlukan jaminan dalam suatu perjanjian utang-piutang maupun perjanjian kredit. Kreditor mendapat kepastian hukum dengan adanya jaminan tersebut apabila debitor melakukan wanprestasi, maka kreditor dapat melelang barang yang dijaminan tersebut sehingga hasilnya dapat digunakan untuk pelunasan seluruh atau sebagian dari pinjaman debitor kepada debitor. Dapat disimpulkan bahwa jaminan berfungsi sebagai sarana untuk menjamin pelunasan kredit apabila debitor wanprestasi sebelum pinjaman jatuh tempo.⁸⁶

Jaminan tidak hanya berfungsi untuk menjamin pelunasan utang debitor dalam perjanjian kredit, tetapi juga berperan dalam meralisasikan pemberian

⁸⁴ Badriyah Harun, "Penyelesaian Sengketa Bermasalah", dalam, Riky Rustam, *Op.Cit.*, hlm. 47.

⁸⁵ H. Salim H.S., *Op.Cit.*, hlm. 28.

⁸⁶ Riky Rustam, *Op.Cit.*, hlm. 48.

kredit kepada debitor. Hal tersebut dikarenakan dalam pemberian kredit oleh bank tidak hanya didasarkan dengan adanya keyakinan atas kemampuan debitor untuk pelunasan kredit, tetapi juga didasarkan pada pemberian agunan atau jaminan yang berupa fisik (*collateral*) sebagai jaminan tambahan. Pemberian agunan atau jaminan tersebut dilakukan dalam rangka menjalankan prinsip kehati-hatian bank, sehingga kredit yang disalurkan oleh bank dapat dipertanggungjawabkan apabila debitor wanprestasi. bank dapat segera menerima pelunasan utangnya melalui pelelangan atas agunan tersebut apabila debitor wanprestasi.⁸⁷ Dapat disimpulkan bahwa kegunaan atau fungsi jaminan kredit adalah:⁸⁸

- a. Memberikan jaminan hak dan kekuasaan kepada bank sebagai kreditor untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitor cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- b. Menjamin agar debitor berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya dapat diperkecil kemungkinan untuk berbuat hal tersebut.
- c. Memberikan dorongan kepada debitor untuk memenuhi janji dan kewajibannya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan yang telah disepakati agar debitor atau pihak

⁸⁷ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 382.

⁸⁸ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 286.

ketiga ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank.

3. Sifat dan Kedudukan Perjanjian Jaminan

Perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian pokok atau perjanjian pendahuluannya. Oleh karena itu, perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*). Eksistensi perjanjian jaminan ditentukan oleh perjanjian pendahuluan atau perjanjian pokoknya, yang biasanya berupa perjanjian utang-piutang, perjanjian kredit, atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Perjanjian pokok utang piutang menjadi dasar lahirnya perjanjian jaminan. Begitupula sebaliknya, dengan berakhirnya perjanjian pendahuluan, berakhir pula perjanjian jaminannya.⁸⁹

Perjanjian kredit yang dilakukan oleh bank selaku kreditor dan debitor menghasilkan perjanjian jaminan yang bersifat *accessoir*. Kesepakatan perjanjian kredit oleh kedua belah pihak tersebut menimbulkan hubungan hukum yang menghasilkan dua kepentingan yang berlawanan, yaitu disatu pihak debitor membutuhkan kredit yang mudah dan cepat, dilain pihak kreditor memerlukan kepastian dan pengamanan terhadap pengembalian pelunasan utang dalam waktu yang tepat dengan objek kebendaan sebagai jaminan yang mudah dieksekusi.⁹⁰ Akibat hukum tertentu yang ditimbulkan dari sifat *accessoir* hak jaminan yaitu:⁹¹

⁸⁹ *Ibid.*, hlm. 86.

⁹⁰ Meiska Veranita, "Kedudukan Hukum Penjamin Perorangan Dalam Hal Debitur Pailit Menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepaitan dan Penundaan Kewajiban

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

Eksistensi perjanjian jaminan sebagai perjanjian ikutan sangat bergantung pada perjanjian pokok atau penadahuluannya sebagai dasar timbulnya pengikatan jaminan. Perjanjian jaminan dimaksudkan untuk mengubah kedudukan kreditor-kreditornya menjadi kreditor *preferent*, sehingga kreditor akan merasa aman dan mendapatkan kepastian hukum atas pelunasan pinjaman yang diberikan kepada pihak debitor. Oleh karena itulah dikatakan bahwa perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian pendahuluannya, yaitu perjanjian yang akan memperkuat perjanjian pendahuluannya.⁹²

4. Prinsip-prinsip Hukum Jaminan

Hukum jaminan memuat beberapa prinsip yang berlaku, seperti halnya pada gadai, hipotik, hak tanggungan, dan fidusia. Hukum jaminan tersebut merupakan bagian dari hukum benda yang juga mengacu pada hak

Pembayaran Utang”, Jurnal Repertorium, Edisi No. 2 Vol. 2, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2015, hlm. 137.

⁹¹ Rachmadi Usman, *Loc.Cit.*

⁹² *Ibid.*

kebendaan sebagai asas yang bersifat umum konkrit. Prinsip-prinsip tersebut yaitu:⁹³

a. Prinsip *Absolut / Mutlak*

Jaminan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia secara garis besar mempunyai asas yang bersifat hak kebendaan sebagaimana diatur dalam Pasal 528 KUHPerdara, Hak kebendaan (*Zakelijkrecht*) adalah hak mutlak atas suatu benda yang memberikan kekuasaan secara langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga. Hak kebendaan tersebut bersifat absolut, artinya hak tersebut dapat dipertahankan terhadap setiap orang. Setiap orang wajib menghormati hak tersebut, serta dapat dituntut apabila ada yang mengganggu hak tersebut.⁹⁴

b. Prinsip *Droit de Suite*

Hak kebendaan mempunyai *droit de suite* (hak yang mengikuti), artinya hak tersebut selalu mengikuti bendanya dimanapun juga dan dalam tangan siapapun juga barang itu berada. Prinsip *droit de suite* tersebut termuat dalam penjelasan Pasal 7 UUHT yang menyatakan bahwa sifat hak tanggungan itu tetap mengikuti objek dalam tangan siapapun objek itu berada. Berdasarkan penjelasan Pasal 7 UUHT tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu hak selalu mengikuti objek

⁹³ Mariam Darus Badruzaman, "Mencari Sistem Hukum Benda Nasional", dikutip dari, Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Ctk. Pertama, Edisi Revisi, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013, hlm. 68.

⁹⁴ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, "Hukum Benda", dikutip dari, *Ibid.*

dimanapun dalam tangan siapapun objek berada. Inilah yang menjelaskan bahwa jaminan tidak lepas dari prinsip *droit de suite*.⁹⁵

c. Prinsip *Droit de Preference*

Prinsip *Droit de Preference* yaitu prinsip yang menyatakan bahwa hak jaminan kebendaan memberikan kedudukan yang didahulukan (*preference*) bagi kreditor pemegang Hak Jaminan terhadap kreditor lainnya. Kedudukan yang didahulukan bagi kreditor tertentu artinya apabila debitor wanprestasi, maka kreditor pemegang hak jaminan didahulukan dalam mengambil atau menerima pelunasan atas penjualan eksekusi barang jaminan.⁹⁶

Prinsip *droit de preference* termuat dalam Pasal 1133 KUHPerdara yang menyatakan bahwa hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik. Selain itu, prinsip *droit de preference* juga terdapat dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lainnya.⁹⁷ Sedangkan dalam Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia (Selanjutnya disingkat UU Fidusia)

⁹⁵ Oky Ditya Argo Putra, "Prinsip-prinsip Hukum Jaminan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah", Jurnal Repertorium, Edisi No. 1 Vol. 1, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2014, hlm. 47.

⁹⁶ Herowati Poesoko, *Op.Cit.*, hlm. 72.

⁹⁷ *Ibid.*, hlm. 73.

menyatakan bahwa penerima fidusia memiliki hak yang didahulukan terhadap kreditor lainnya.⁹⁸

d. Prinsip Spesialitas

Prinsip ini menghendaki bahwa hak jaminan seperti hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan atas benda atau barang yang ditentukan secara spesifik. Artinya, objek jaminan menurut prinsip ini haruslah ditentukan secara jelas dan rinci.⁹⁹

e. Prinsip Publisitas

Prinsip publisitas yaitu dimaksudkan sebagai pengumuman kepada masyarakat atas suatu kepemilikan. Pengumuman atas hak atas benda tetap dilakukan melalui pendaftaran dalam buku tanah, sedangkan pengumuman atas hak benda bergerak melalui penguasaan benda nyata itu sendiri.¹⁰⁰

5. Jenis-Jenis Jaminan

Jaminan berdasarkan sifatnya dibedakan menjadi dua yaitu jaminan yang bersifat umum dan jaminan yang bersifat khusus. Jaminan yang bersifat umum yaitu jaminan yang telah ditentukan dan dilaksanakan berdasarkan ketentuan undang-undang. Sedangkan jaminan khusus yaitu jaminan yang lahir dari suatu perjanjian tertentu. Pembedaan jaminan tersebut diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara.¹⁰¹

⁹⁸ Munir Fuady, "Jaminan Fidusia", dikutip dari, Oky Ditya Argo Putra, *Loc.Cit.*

⁹⁹ Herowati Poesoko, *Loc.Cit.*

¹⁰⁰ Juliana Evawati, "Asas Publisitas pada Hak Jaminan atas Resi Gudang", *Jurnal Hukum*, Edisi No. 2 Vol. 29, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2014, hlm. 235.

¹⁰¹ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 73.

a. Jaminan Umum

Jaminan yang bersifat umum ditujukan kepada seluruh kreditor dan mengenai segala kebendaan debitor. Dalam hak jaminan yang bersifat umum ini, semua kreditor mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditor lain (kreditor *konkuren*), tidak ada kreditor yang diutamakan atau diistimewakan dari kreditor lain. Para kreditor tersebut tidak mendapatkan hak preferensi, oleh karena itu pembagian pelunasan utang dibagi secara seimbang berdasarkan besar kecilnya jumlah tagihan dari masing-masing kreditor dibandingkan dengan jumlah keseluruhan utang debitor. Hak jaminan yang bersifat umum ini tidak perlu diperjanjikan terlebih dahulu karena dilahirkan atau timbul karena undang-undang.¹⁰²

b. Jaminan Khusus

Jaminan khusus yaitu jaminan yang terjadi karena diperjanjikan oleh debitor dan kreditor, sehingga menimbulkan hak preferensi bagi kreditor atas benda tertentu yang diserahkan oleh debitor. Kreditor yang memegang hak jaminan bersifat khusus akan mempunyai kedudukan yang lebih baik dibandingkan dengan kreditor yang memegang hak jaminan bersifat umum. Hak jaminan yang bersifat khusus tersebut timbul karena diperjanjikan secara khusus antara debitor dan kreditor.¹⁰³

Terjadinya hak preferensi atau hak untuk didahulukan berdasarkan undang-undang adalah terkait dengan adanya hak istimewa yang disebutkan dalam beberapa pasal dalam KUHPerdara. Hak istimewa

¹⁰² *Ibid.*, hlm. 74.

¹⁰³ *Ibid.*, hlm. 76.

tersebut merupakan hak mendahului yang diatur dalam Pasal 1134 KUHPerdara tentang *privilege* sampai dengan pasal 1149 KUHPerdara. Hak mendahului yang lahir karena diperjanjikan oleh para pihak merupakan bentuk jaminan khusus yang dapat dibedakan menjadi dua yaitu:¹⁰⁴

1) Hak Jaminan yang Bersifat Kebendaan

Jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda. Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam artian memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat, mengikuti benda yang bersangkutan dan dapat dialihkan, serta dapat dipertahankan terhadap siapapun.¹⁰⁵ Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- a) Hak mutlak (*absolute*) atas suatu benda
- b) Kreditor mempunyai hubungan langsung dengan benda-benda tertentu milik debitor.
- c) Selalu mengikuti bendanya ditangan siapapun benda tersebut berada (*droit de suite*).
- d) Mengenal tingkat atau peringkat yaitu hak kebendaan yang lebih dahulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian (asas prioritas).
- e) Lebih diutamakan (*droit de preference*)

¹⁰⁴ Riky Rustam, *Op.Cit.*, hlm. 73.

¹⁰⁵ H. Salim H.S., *Op.Cit.*, hlm. 24.

- f) Dapat dipertahankan dengan cara mengajukan gugat kebendaan terhadap siapapun yang mengganggu hak tersebut.
- g) Dapat dialihkan atau dipindahkan.
- h) Bersifat perjanjian tambahan (*accessoir*).¹⁰⁶

Jaminan kebendaan dapat diklasifikasikan menjadi beberapa macam, yaitu:

- a) Gadai, merupakan suatu hak jaminan kebendaan atas kebendaan bergerak tertentu milik debitor atau seseorang lain atas nama debitor untuk dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang memberikan hak didahulukan kepada pemegang hak gadai atas kreditor lainnya, yang diambil dari hasil penjualan melalui pelelangan umum atas barang-barang yang digadaikan. Hak gadai selalu mengikuti objeknya.¹⁰⁷
- b) Jaminan Fidusia, merupakan suatu hak jaminan atas benda bergerak baik benda bergerak yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan yang tetap dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan preferen kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya. Pengertian mengenai jaminan fidusia tersebut diatur dalam Pasal 1 angka (2) UU Fidusia.¹⁰⁸

¹⁰⁶ Riky Rustam, Op.Cit., hlm. 74.

¹⁰⁷ *Ibid.*, hlm. 104.

¹⁰⁸ *Ibid.*, hlm. 127.

- c) Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, serta memberikan kedudukan preferen kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹⁰⁹
- d) Hipotek, merupakan suatu hak kebendaan atas benda benda tidak bergerak untuk mengambil pelunasan suatu perikatan. Pengaturan mengenai hipotek tersebut diatur dalam Pasal 1162 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1232 KUHPerdara.¹¹⁰

2) Hak Jaminan yang Bersifat Perorangan

Hak jaminan yang bersifat perorangan adalah hak yang memberikan kedudukan yang lebih baik terhadap seorang kreditor, karena adanya lebih dari seorang kreditor yang dapat ditagih.¹¹¹ Jaminan perorangan merupakan jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada orang tertentu atau pihak ketiga, serta hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu, terhadap kekayaan debitor seumumnya.¹¹²

Pengaturan mengenai jaminan yang bersifat perorangan diatur dalam Pasal 1820 KUHPerdara yang menyebut bahwa jaminan

¹⁰⁹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 25.

¹¹⁰ Rachmadi Usman, *Op.Cit.* hlm. 244.

¹¹¹ *Ibid.*, hlm. 77.

¹¹² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perseorangan*, Ctk. Kelima, Liberty, Yogyakarta, 2011, hlm. 47.

perorangan adalah suatu perjanjian dengan seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang atau kreditor, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang atau debitor manakala orang tersebut tidak memenuhinya. Pasal tersebut secara tegas menyatakan bahwa jaminan perorangan merupakan suatu jaminan yang dibentuk berdasarkan perjanjian jaminan antara kreditor dengan pihak ketiga, yang diadakan untuk kepentingan debitor.¹¹³

D. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan telah termuat dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹¹⁴

Menurut J. Satrio, berdasarkan pengertian tersebut dapat diketahui beberapa unsur penting dari hak tanggungan, yaitu:¹¹⁵

- a. Hak, yaitu hak jaminan.
- b. Yang dibebankan.
- c. Atas tanah, sebagai yang dimaksud dalam UUPA.

¹¹³ Ibrahim Johannes, "Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah", dalam Riky Rustam, *Op.Cit.*, hlm. 79.

¹¹⁴ Riky Rustam, *Op.Cit.*, hlm. 184.

¹¹⁵ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Ctk. Keempat, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 65.

- d. Berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- e. Untuk pelunasan utang tertentu.
- f. Memberikan kedudukan yang diutamakan (preferen) kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.

2. Objek Hak Tanggungan

Hal-hal yang dapat dijadikan sebagai objek dalam hak tanggungan diatur dalam Pasal 4 UUHT, yang menyatakan bahwa Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:¹¹⁶

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.
- e. 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 dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.¹¹⁷

¹¹⁶ Riky Rustam, *Op.Cit.*, hlm. 194.

¹¹⁷ Riduan Syahrani, "Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata", dalam, *Ibid.*, hlm. 194.

3. Subjek Hak Tanggungan

a. Pemberi Hak Tanggungan

Pengertian mengenai pemberi hak tanggungan termuat dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT, yang menyatakan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Berdasarkan pasal tersebut diatas, dapat diketahui siapa yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan dan mengenai persyaratan sebagai pemberi Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan dapat berupa orang perseorangan atau badan hukum, sepanjang mempunyai kewenangan hukum untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang akan dijadikan sebagai jaminan bagi pelunasan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.¹¹⁸

b. Penerima dan Pemegang Hak Tanggungan

Pengaturan mengenai penerima dan pemegang hak tanggungan dapat dilihat dalam Pasal 9 UUHT yang menyatakan bahwa pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Pada dasarnya siapa saja dapat menjadi penerima dan pemegang hak tanggungan, baik orang

¹¹⁸ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 381.

perorangan maupun badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.¹¹⁹

Pernyataan dalam Pasal 9 UUHT terdapat kalimat “yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang” yang secara tidak langsung menegaskan bahwa pemegang hak tanggungan selalu dikaitkan dengan kedudukannya sebagai kreditor. Pemegang Hak Tanggungan dalam prakteknya sebagian besar adalah bank sebagai badan hukum, tetapi tidak menutup kemungkinan bagi orang perseorangan untuk memanfaatkan lembaga Hak Tanggungan.¹²⁰

4. Pemberian dan Pendaftaran Hak Taggungan

Pembebanan hak tanggungan dilakukan melalui dua tahap, yaitu tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disingkat PPAT) dan tahap pendaftaran hak tanggungan melalui Kantor Pertanahan.¹²¹

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Janji tersebut dituangkan di dalam perjanjian kredit atau perjanjian pokok. Pemberian hak tanggungan tersebut dilakukan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat APHT) oleh

¹¹⁹ *Ibid.*, hlm. 396.

¹²⁰ *Ibid.*, hlm. 397.

¹²¹ Riky Rustam, *Op.Cit.*, hlm. 196.

PPAT.¹²² Ketentuan terkait Akta Pembebanan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 sampai dengan Pasal 11 UUHT.

b. Tahap Pendaftaran Kepada Kantor Pertanahan

Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan. Lahirnya hak tanggungan adalah ketika didaftarkan di Kantor Pertanahan. Apabila pembebanan hak tanggungan tersebut belum didaftarkan, maka hak tanggungan tersebut belum dapat dikatakan lahir. Hak tanggungan baru lahir pada saat dibukukan dalam buku tanah di kantor pertanahan. Oleh karena itu, waktu lahirnya hak tanggungan merupakan suatu hal yang penting bagi kreditor untuk menentukan kedudukannya yang diutamakan dari kreditor-kreditor lain.¹²³

Setelah dilakukannya pendaftaran, sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan maka diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat SHT). SHT tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sesuai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku serta diserahkan kepada pemegang hak tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang akan menimbulkan SHT tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.¹²⁴

¹²² *Ibid.*

¹²³ Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 72.

¹²⁴ Riky Rustam, *Op.Cit.*, hlm. 199.

E. Tinjauan Umum tentang Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan irah-irah yang termuat dalam Sertifikat Hak Tanggungan yaitu “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial.¹²⁵

Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan beberapa cara, yaitu:

1. *Parate Executie* (Eksekusi Langsung)

Parate Executie atau eksekusi langsung yaitu eksekusi hak tanggungan yang dilakukan dengan cara menjual objek hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan pertama atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Eksekusi langsung ini diatur dalam Pasal 20 UUHT j.o. Pasal 6 dan Pasal 11 UUHT.¹²⁶

2. Eksekusi Berdasarkan Titel Eksekutorial

Eksekusi ini dilakukan berdasarkan titel eksekutorial yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan. Dalam eksekusi ini objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari kreditor lainnya.¹²⁷

3. Eksekusi Penjualan Dibawah Tangan

Eksekusi penjualan dibawah tangan objek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT. Eksekusi dibawah tangan dapat dilakukan apabila adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan.

¹²⁵ Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 124.

¹²⁶ Riky Rustam, *Op.Cit.*, hlm. 206.

¹²⁷ *Ibid.*

Selain itu, eksekusi dibawah tangan dilakukan apabila tidak tercapai harga tertinggi ketika dilakukan penjualan melalui pelelangan umum. Jadi, pada intinya eksekusi dibawah tangan merupakan eksekusi yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan, untuk mencapai harga tertinggi.¹²⁸

F. Tinjauan Umum tentang KPKNL

Kantor lelang yang kini dinamakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disingkat KPKNL), adalah instansi vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara (selanjutnya disingkat DJKN) atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang lelang.¹²⁹ DJKN itu sendiri adalah unit eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang bertugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standarisasi teknis di bidang piutang negara, kekayaan negara, dan lelang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. KPKNL adalah instansi vertikal DJKN yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah DJKN. Kantor Wilayah DJKN merupakan instansi vertikal DJKN yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Direktur Jendral Kekayaan Negara.¹³⁰

Pasal 30 PMK No. 170/ PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara mengatur mengenai tugas KPKNL yaitu melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara,

¹²⁸ Pandam Nurwulan, "Pembebanan dan Pemberian Hak Tanggungan, Fidusia Serta Eksekusinya", Makalah Disampaikan dalam KARTIKUM (Karya Latihan Hukum) Angkatan XXXII, LKBH FH UII, Yogyakarta, 26 Maret 2018, hlm. 8.

¹²⁹ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 66.

¹³⁰ *Ibid.*, hlm. 67.

penilaian, piutang negara, dan lelang. Ketentuan dalam Pasal 31 PMK No. 170/PMK.01/2012 tersebut mengatur mengenai fungsi dari KPNKL.

G. Kredit dan Jaminan dalam Perspektif Islam

1. Kredit dalam Perspektif Islam

Kredit merupakan salah satu bentuk kegiatan penyaluran dana yang dilakukan oleh bank. Kredit secara bahasa berarti kepercayaan, dalam hal ini kepercayaan antara pemberi kredit dan penerima kredit. Dalam hukum islam, suatu perjanjian kredit dianggap sah apabila memenuhi rukun dan syarat nya, meliputi:

- a) Akad, yaitu adanya kesepakatan antara pemberi kredit dan penerima kredit. Akad harus dilakukan dengan syarat adanya ucapan ijab dan qabul, serta adanya kesinambungan dengan objek akad.
- b) 'Akid, yaitu adanya pihak-pihak yang melakukan transaksi dalam perjanjian kredit tersebut. Syaratnya, para pihak tersebut telah cakap dalam melakukan perbuatan hukum. Dalam hukum Islam, seseorang dikatakan cakap apabila telah balig, berakal sehat, dan melakukan akad tanpa paksaan orang lain.
- c) Ma'qud 'Alaih, yaitu adanya objek yang diperjanjikan. Objek tersebut haruslah memiliki manfaat yang dibenarkan menurut syariah.¹³¹

Setiap kredit berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan berdasarkan prinsip syariah yang sehat. Berdasarkan prinsip

¹³¹ Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah*, Cetakan Pertama, Teras, Yogyakarta, 2011, hlm. 55.

syariah, dalam setiap pembiayaan yang dilakukan oleh masing masing pihak berkedudukan sama yaitu sebagai mitra usaha, sehingga tidak diperkenankan adanya pembayaran bunga.¹³²

Dalam Al-Qur'an juga termuat Firman Allah yang membolehkan dilakukannya hutang piutang. Hutang piutang tersebut dalam hal ini dapat dipersamakan dengan akad kredit. Firman Allah tersebut termuat dalam Q.S. Al-Baqarah ayat 282 yang berbunyi:

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang telah ditentukan, maka hendaklah kamu menuliskannya.” (Q.S. Al-Baqarah : 282)

Selain dalam Q.S. Al-Baqarah, ketentuan mengenai kredit juga termuat dalam Hadits ‘Aisyah Radhiyallahu’anh, yang menyatakan bahwa:

“Rasulullah Salallahu’alaihi wasallam membeli sebagian makanan dari orang yahudi dengan pembayaran secara hutang dan beliau juga menggadaikan perisai kepadanya.” (HR. Bukhari : 2096, dan Muslim : 1603)

2. Jaminan dalam Perspektif Islam

Dalam Hukum Islam, jaminan dalam hukum islam terdapat dua jenis yaitu jaminan perorangan (*kafalah*) dan jaminan harta benda (*rahn*). *Kafalah* berarti menjamin atau menanggung, sedangkan *rahn* berarti gadai.

¹³² Zulfi Diane Zaini, “Perjanjian Kredit Perbankan Berdasarkan Prinsip Syariah Menurut Undang-Undang Perbankan di Indonesia”, Jurnal Pranata Hukum, Edisi No. 1 Vol. 2, Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung, 2007, hlm. 30.

Pejelasan mengenai *Kafalah* dan *rahn* lebih lanjut diuraikan sebagai berikut:¹³³

a) *Kafalah*

Kafalah secara istilah adalah menggabungkan dua tanggungan dalam permintaan dan hutang. Definisi lain yaitu jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafii*) kepada pihak yang memberikan utang (kreditor) untuk memenuhi kewajiban pihak debitor atau tertanggung.¹³⁴ Rukun *kafalah* meliputi Pihak penjamin/penanggung, pihak terjamin, pihak yang menerima jaminan, Objek jaminan, serta ijab dan qabul.

b) *Rahn*

Gadai (*rahn*) secara istilah dapat diartikan sebagai menahan barang sebagai jaminan utang. Sedangkan menurut Bank Indoneisa, *rahn* berarti penyerahan barang/harta dari nasabah sebagai jaminan utang. *Rahn*, dalam praktik nya menjadi sah secara hukum islam apabila memenuhi rukun dan syarat sebagai berikut:

- 1) Syarat terkait orang yang berakad yaitu harus mempunyai kecakapan. Dalam Islam seseorang dianggap cakap bertindak apabila telah baligh dan berakal sehat.
- 2) Syarat kedua terkait dengan *sighat* (lafal), yaitu adanya ijab dan qabul dari masing-masing pihak. Dalam melakukan akad *rahn* haruslah secara jelas dan dimengerti oleh kedua pihak.
- 3) Syarat utang (*almarhum-bihi*), utang adalah hak yang wajib dikembalikan kepada orang berutang. Utang tersebut boleh dilunasi dengan barang yang dijaminakan, dan utang haruslah jelas.

¹³³ Rini Fatma Kartika, "Jaminan Dalam Pembiayaan Syariah", Jurnal Kordinat, Edisi No. 2 Vol. XV, Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta, 2016, hlm. 234.

¹³⁴ M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktek*, Ctk. Pertama, Tazkia Cendekia, Jakarta, 2001, hlm. 123.

- 4) Syarat *Almarhun* (barang atau objek yang dijadikan jaminan), adalah barang tersebut bernilai jual, senilai dengan utang, serta bersifat jelas adanya.¹³⁵

¹³⁵ Rini Fatma Kartika, *Op.Cit.*, hlm. 241.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Bank merupakan salah satu lembaga pembiayaan yang dapat meningkatkan perekonomian melalui penyaluran dana berupa kredit kepada masyarakat untuk pengembangan usaha. Seperti yang telah dipaparkan sebelumnya, bank dalam memberikan kredit haruslah menerapkan prinsip kehati-hatian karena setiap kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko. Oleh karena itu, dibutuhkan suatu jaminan untuk menjamin pelunasan utang debitor dalam perjanjian kredit.

Perjanjian kredit harus diperhatikan oleh bank selaku kreditor maupun oleh nasabah selaku debitor karena perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok dan mempunyai fungsi yang sangat penting. Dengan adanya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok maka dapat diikuti dengan perjanjian tambahan seperti perjanjian jaminan. Perjanjian jaminan adalah perjanjian *accessoir* (tambahan) yang dikaitkan dengan perjanjian pokok untuk menjamin hak-hak kreditor apabila debitor tidak dapat memenuhi prestasi. Salah satu lembaga jaminan yang sering digunakan dalam praktek pemberian kredit yaitu lembaga jaminan hak tanggungan.¹³⁶

Kasus riil yang terjadi di PT. Bank Permata Tbk Kantor Cabang Surabaya, memberikan kredit kepada seorang debitor Tuan Budi (nama samaran) dengan

¹³⁶ Rachmadi Usman, Loc.Cit.

didahului perjanjian kredit antara PT. Bank Permata Tbk Kantor Cabang Surabaya dengan debitor Tuan Budi (nama samaran) dan diketahui oleh istri dari debitor Nyonya Mawar (nama samaran).¹³⁷ Oleh karena pemberian kredit tersebut diawali dengan perjanjian, maka berdasarkan pasal 1320 KUHPdata haruslah memenuhi syarat sah perjanjian, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan kausa yang halal.

Perjanjian kredit antara PT. Bank Permata Tbk Kantor Cabang Surabaya dengan debitor Tuan Budi (nama samaran) tersebut terjadi dengan kesepakatan antara kedua belah pihak yang bertujuan untuk pemberian kredit untuk modal usaha debitor. Debitor Tuan Budi (nama samaran) merupakan seseorang yang sudah dianggap memiliki kecakapan karena telah berumur lebih dari 21 tahun dan mempunyai pekerjaan sebagai wiraswasta. Dalam mengajukan permohonan kredit, debitor Tuan Budi (nama samaran) telah memenuhi syarat yang diberikan oleh PT. Bank Permata Tbk dan telah melengkapi formulir yang berisi identitas diri. Selain itu, debitor Tuan Budi (nama samaran) juga telah mencantumkan alasan mengajukan perjanjian kredit tersebut secara jelas, mencantumkan jumlah kredit, serta mencantumkan jaminan berupa hak tanggungan atas sebidang tanah milik debitor untuk menjamin pelunasan utang tersebut.¹³⁸

Tanah yang dijaminkan dengan hak tanggungan tersebut dijaminkan atas sepengetahuan dan persetujuan istri debitor Nyonya Mawar (nama samaran) karena tanah yang dijaminkan hak tanggungan tersebut merupakan harta

¹³⁷ Wawancara Ghani Yoga Pratama dengan Bp. Yulianto selaku Konsultan Hukum PT. Bank Permata Kantor Cabang Surabaya pada tanggal 3 April 2018 pukul 13.00 WIB.

¹³⁸ *Ibid.*

bersama. Berdasarkan yurisprudensi, dikatakan bahwa dalam hal seorang suami yang tunduk dibawah hukum barat telah memberikan jaminan kepada bank atau kreditor lainnya terhadap rumah atau tanah yang merupakan harta bersama dengan istrinya, maka istrinya harus ikut serta menandatangani perjanjian jaminan tersebut.¹³⁹ Selain itu, dalam Pasal 36 ayat 1 UU Perkawinan menyatakan bahwa mengenai harta bersama suami istri dapat bertindak atas persetujuan kedua pihak. Ketentuan pasal tersebut melarang seorang istri maupun suami menjual atau mengalihkan harta bersama kepada pihak lain. Oleh karena itu, dalam hal ini debitor Tuan Budi (nama samaran) harus mengikut serta kan istrinya dalam perjanjian pemberian kredit dan perjanjian jaminan tersebut.

Setelah pihak bank melakukan analisa dan identifikasi terhadap calon debitor, baik dari aspek finansial maupun aspek hukum kemudian pihak bank memutuskan untuk menerima permohonan kredit tersebut. Selanjutnya dibuatlah suatu Perjanjian Kredit serta Syarat dan Ketentuan Umum pemberian kredit (selanjutnya disingkat SKU) yang ditandatangani oleh PT. Bank Permata selaku kreditor, Debitor Tuan Budi (nama samaran), serta istri dari debitor Nyonya Mawar (nama samaran) selaku salah satu pemilik obyek yang dijamin. Penandatanganan surat perjanjian pemberian fasilitas perbankan Nomor 61 tanggal 24 Maret 2014 serta SKU Nomor: SKU/14/715/N/SME dilakukan dihadapan notaris dicantumkan identitas pemohon kredit, jumlah kredit, jenis kredit, bunga, jangka waktu kredit, obyek

¹³⁹ Abraham Lombogia, "Pembebanan Hak Tanggungan Atas Harta Bersama Suami Dan Istri Dihubungkan Dengan UU No. 1 Tahun 1974", *Jurnal Hukum Lex Privatum*, Edisi No. 3 Vol. 2, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, 2014, hlm. 83.

yang dibiayain oleh kredit yaitu modal usaha , serta ketentuan lain yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak.¹⁴⁰

Perjanjian kredit tersebut apabila dihubungkan dengan pasal 1320 KUHPerdara terkait syarat sah nya perjanjian yaitu:

1. Adanya kesepakatan, dalam perjanjian kredit antara PT. Bank Permata dengan Debitor Tuan Budi (nama samaran) tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan antara kedua pihak tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Kesepakatan antara kedua pihak tersebut dituangkan dalam penandatanganan surat perjanjian pemberian fasilitas perbankan Nomor 61 tanggal 24 Maret 2014 oleh kedua pihak. Dengan ditanda tangannya surat perjanjian tersebut, maka kedua pihak telah sepakat melakukan isi perjanjian tersebut sehingga menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.
2. Adanya kecakapan, dalam hal ini debitor Tuan Budi (nama samaran) telah mempunyai kecakapan karena telah berusia diatas 21 tahun dan telah menikah sehingga dianggap mampu untuk melakukan perbuatan hukum. Sedangkan dari pihak PT. Bank Permata Tbk Kantor Cabang Surabaya yang merupakan badan hukum diannggap mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.
3. Adanya suatu hal tertentu, yaitu dalam hal ini suatu hal tertentu tersebut adalah obyek dari perjanjian pemberian kredit itu sendiri yaitu untuk memberikan kredit guna modal usaha debitor Tuan Budi (nama samaran).

¹⁴⁰ Wawancara Ghani Yoga Pratama dengan Bp. Yulianto selaku Konsultan Hukum PT. Bank Permata Kantor Cabang Surabaya pada tanggal 3 April 2018 pukul 13.00 WIB.

Dalam perjanjian tersebut juga telah dicantumkan jumlah kredit, jenis kredit, jangka waktu perjanjian, serta bunga.

4. Adanya kausa yang halal, yang berarti perjanjian kredit tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tidak mengganggu hak-hak orang lain dan kepentingan umum.

Berdasarkan uraian tersebut dapat diketahui bahwa perjanjian pemberian fasilitas perbankan Nomor 61 tanggal 24 Maret 2014 oleh PT. Bank Permata Kantor Cabang Surabaya terhadap debitor Tuan Budi (nama samaran) telah memenuhi syarat sah perjanjian sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perjanjian pemberian kredit tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan dianggap sah secara hukum.

Perjanjian kredit antara PT. Bank Permata Tbk Kantor Kabang Surabaya dengan debitor Tuan Budi (nama samaran) tersebut dilakukan dengan jaminan hak tanggungan atas obyek sebidang tanah Hak Milik No. 962/ Kel. Dukuh Pakis, luas 476 m², surat ukur no. 364/ 1998 tanggal 10 Desember 1998, tercatat atas nama Tuan Budi (nama samaran) yang merupakan harta bersama. Obyek jaminan tersebut telah dilakukan pengikatan hak tanggungan sesuai prosedur dan telah disetujui serta dilakukan sendiri oleh debitor Tuan Budi (nama samaran) dan istrinya sehingga lahir Akta Pembebanan Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat APHT) No. 142/ 2014 tertanggal 23 April 2014. Selanjutnya APHT tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan Surabaya

hingga lahir Sertifikat Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat SHT) Nomor : 3706/2014.¹⁴¹

Penjelasan Umum angka 7 UUHT mengatur mengenai prosedur pembebanan Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa:

1. Tahap pemberian hak tanggungan dengan dibuatnya hak tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disingkat PPAT), yang sebelumnya didahului oleh perjanjian utang-piutang yang dijamin.
2. Tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat diketahui bahwa pembebanan hak tanggungan atas Hak Milik No. 962 tersebut telah dilakukan sesuai prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut dikarenakan pemberian hak tanggungan oleh debitor Tuan Budi (nama samaran) telah dilakukan dihadapan notaris sehingga terbit APHT dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Surabaya sehingga lahir SHT sebagai bukti adanya hak tanggungan dan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan karena memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Pengikatan hak tanggungan tersebut telah didahului dengan perjanjian pengikatan jaminan yang merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian pemberian fasilitas perbankan Nomor 61 tanggal 24 Maret 2014 seperti yang telah disebutkan sebelumnya sebagai perjanjian pokok. Dalam APHT telah

¹⁴¹ Wawancara Ghani Yoga Pratama dengan Bp. Yulianto selaku Konsultan Hukum PT. Bank Permata Kantor Cabang Surabaya pada tanggal 3 April 2018 pukul 13.00 WIB.

dicantumkan nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili para pihak, penunjukan secara jelas utang yang dijaminakan pelunasannya dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan serta uraian yang elas terkait objek hak tanggungan. Dengan telah dicantumkannya hal-hal tersebut, maka pembebanan hak tanggungan tersebut telah memenuhi syarat spesialisitas hak tanggungan.¹⁴²

Pembebanan Hak Tanggungan tersebut dimaksudkan untuk menjamin hak-hak pihak PT. Bank Permata Tbk Kantor Cabang Surabaya selaku kreditor dalam hal pelunasan utang apabila debitor Tuan Budi (nama samaran) tidak mampu melunasi utangnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Pembebanan hak tanggungan oleh debitor menimbulkan perlindungan terhadap kreditor serta mendapatkan kedudukan yang didahulukan dalam hal pelunasan utang terhadap objek yang dijaminakan. Dengan adanya jaminan hak tanggungan maka dapat memperkecil resiko yang dialami oleh bank akibat perjanjian pemberian kredit.¹⁴³

Perjanjian pemberian fasilitas perbankan oleh PT. Bank Permata Tbk terhadap debitor Tuan Budi (nama samaran) tersebut berlangsung selama 12 bulan terhitung sejak ditandatangani nya surat perjanjian tersebut. Setelah 12 bulan, debitor Tuan Budi (nama samaran) tidak dapat menyelesaikan kewajibannya sehingga dilakukan perpanjangan periode jangka waktu kredit dengan dilakukan pembuatan dan penandatanganan perubahan atas perjanjian kredit tersebut. Surat Perjanjian Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian

¹⁴² Wawancara Ghani Yoga Pratama dengan Bp. Yulianto selaku Konsultan Hukum PT. Bank Permata Kantor Cabang Surabaya pada tanggal 3 April 2018 pukul 13.00 WIB.

¹⁴³ Riky Rustam, *Loc. Cit.*

Fasilitas Perbankan Nomor. K/15/1034/AMD/01/SME berikut dengan Surat Perjanjian Perubahan dan Pernyataan Kembali Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor. SKU/15/1034/AMD/SME dilakukan secara bawah tangan oleh kedua pihak. Surat perjanjian perubahan tersebut ditandatangani oleh pihak PT. Bank Permata Tbk selaku kreditor dan debitor Tuan Budi (nama samaran).¹⁴⁴

Perjanjian kredit antara PT. Bank Permata Tbk Kantor Cabang Surabaya dengan debitor Tuan Budi (nama samaran) tersebut seiring berjalannya waktu terdapat kendala yaitu debitor Tuan Budi (nama samaran) tetap tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan. Oleh karena debitor melakukan *wanprestasi*, maka bank melakukan peringatan melalui surat peringatan tertulis, yaitu:¹⁴⁵

1. Surat No. 585/SK/LWO-SAM/VII/2016, tertanggal 25 Juli 2016, Perihal Surat Peringatan I (pertama)
2. Surat No. 605/SK/LWO-SAM/VIII/2016, tertanggal 5 Agustus 2016, Perihal Surat Peringatan II (kedua)
3. Surat No. 649/SK/LWO-SAM/VIII/2016, tertanggal 23 Agustus 2016, Perihal Surat Peringatan III (ketiga) / Terakhir

Pemberian surat peringatan tersebut menunjukkan bahwa pihak PT. Bank Permata Tbk Kantor Cabang Surabaya telah beritikad baik untuk memberikan kesempatan terhadap debitor Tuan Budi (nama samaran) untuk melunasi utangnya. Setelah diberikan surat peringatan yang ketiga terhadap debitor

¹⁴⁴ Wawancara Ghani Yoga Pratama dengan Bp. Yulianto selaku Konsultan Hukum PT. Bank Permata Kantor Cabang Surabaya pada tanggal 3 April 2018 pukul 13.00 WIB.

¹⁴⁵ *Ibid.*

untuk memenuhi kewajibannya tetap tidak mendapatkan tanggapan, maka bank menetapkan kredit terhadap debitor Tuan Budi (nama samaran) merupakan kredit macet karena telah memenuhi kolektibilitas sebagai kredit macet. Penetapan kualitas kredit didasarkan pada ketentuan Peraturan Bank Indonesia nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan Peraturan Bank Indonesia nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum. Dengan ditetapkannya kredit macet tersebut, debitor Tuan Budi (nama samaran) telah melakukan *wanprestasi*.¹⁴⁶

Ditetapkannya debitor Tuan Budi (nama samaran) telah melakukan *wanprestasi* maka pihak bank melakukan eksekusi terhadap objek yang dijaminakan sebagai pemenuhan pelunasan atas utang debitor. Pihak PT. Bank Permata Tbk Kantor Cabang Surabaya melakukan *parate executie* (eksekusi secara langsung) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disingkat KPKNL) Surabaya.¹⁴⁷ Eksekusi secara langsung yang dilakukan oleh PT. Bank Permata Tbk Kantor Cabang Surabaya tersebut didasarkan pada Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT j.o. Pasal 6 UUHT dan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT. Menurut Pasal 20 ayat (1) huruf a j.o. Pasal 6 UUHT apabila debitor melakukan *wanprestasi* maka kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya melalui hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut. Sedangkan Pasal 11 ayat (2) huruf e mensyaratkan adanya janji bahwa pemegang hak

¹⁴⁶ *Ibid.*

¹⁴⁷ *Ibid.*

tanggungannya mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur *wanprestasi*.¹⁴⁸ Hal tersebut diperkuat dengan Pasal 2 butir (4) APHT nomor 142/2014 yang diperjanjikan oleh kedua pihak tersebut yang pada intinya menyatakan bahwa:¹⁴⁹

Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang, pihak bank selaku pemegang hak tanggungan dengan APHT tersebut diberikan kuasa untuk:

1. Menjual dihadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian.
2. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan.
3. Menerima uang penjualan, menandatangani serta menyerahkan kwitansi.
4. Menyerahkan apa yang dijual tersebut kepada pembeli yang bersangkutan.
5. Mengambil dari uang hasil penjualan tersebut seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur.
6. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak bank selaku kreditor perlu melaksanakan kuasa tersebut.

Berdasarkan pemaparan tersebut tindakan yang dilakukan bank tidak terdapat permasalahan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa tindakan yang dilakukan oleh PT. Bank Permata Tbk Kantor Cabang Surabaya telah dilakukan berdasarkan ketentuan dalam UUHT serta diperkuat dengan ketentuan dalam APHT.

¹⁴⁸ Pandam Nurwulan, *Op.Cit.* hlm. 6.

¹⁴⁹ Wawancara Ghani Yoga Pratama dengan Bp. Yulianto selaku Konsultan Hukum PT. Bank Permata Kantor Cabang Surabaya pada tanggal 3 April 2018 pukul 13.00 WIB.

Selanjutnya pihak bank mengajukan permohonan lelang melalui KPKNL. Sebelumnya perlu diketahui peraturan mengenai lelang di Indonesia diatur di *Vendu Reglement* termuat dalam *Ordonantie* tanggal 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189 telah beberapakah diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941 Nomor 3, yang mulai berlaku sejak tanggal 1 April 1908, hingga sekarang masih menjadi dasar hukum penyelenggaraan pelaksanaan pelelangan atau penjualan barang jaminan di muka umum di Indonesia. Sedangkan untuk tatacara pelaksanaan lelang itu sendiri diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (selanjutnya disingkat PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.¹⁵⁰

Bank mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL melalui balai lelang swasta. Pada tahap pra lelang PT. Bank Permata Tbk Kantor Cabang Surabaya mengajukan permohonan tertulis dalam Surat Permohonan Lelang Nomor 1031/SK/LWO-SAM/XII/2016 tanggal 15 Desember 2016 kepada KPKNL Surabaya dibantu dengan balai lelang swasta. Selain itu, pihak bank juga melengkapi dokumen yang disyaratkan oleh KPKNL Surabaya untuk melakukan pelelangan yaitu:¹⁵¹

1. Salinan Surat Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor 61 Tanggal 24 Maret 2014.
2. Salinan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya yang berkepal “DEMI KEADILAN

¹⁵⁰ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 14.

¹⁵¹ Wawancara Ghani Yoga Pratama dengan Bp. Yulianto selaku Konsultan Hukum PT. Bank Permata Kantor Cabang Surabaya pada tanggal 3 April 2018 pukul 13.00 WIB.

BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” Nomor 3706/2014 tanggal 30 Mei 2014 dan APHT nomor 142/2014 tanggal 23 April 2014.

3. Salinan Surat Peringatan Pertama Nomor 585/SK/LWO-SAM/VII/2016 tanggal 25 Juli 2016.
4. Salinan Surat Peringatan Kedua Nomor 605/SK/LWO-SAM/VIII/2016 tanggal 5 Agustus 2016.
5. Salinan Surat Peringatan Ketiga/Terakhir Nomor 649/SK/LWO-SAM/VIII/2016 tanggal 23 Agustus 2016.
6. Salinan Bukti Kepemilikan Hak yaitu Hak Milik Nomor 962/Kelurahan Dukuh Pakis tertanggal 16 Januari 1999 atas nama tuan Budi (nama samaran).
7. Salinan Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 605/SK/LWO-SAM/I/2017 tertanggal 12 Januari 2017.

Selanjutnya berhubungan dengan diadakannya lelang tersebut pihak PT. Bank Permata Tbk Kantor Cabang Surabaya selaku penjual lelang telah diumumkan melalui surat kabar harian “Radar Surabaya” yang terbit di Surabaya pada tanggal 13 Januari 2017 dengan menunjuk pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 6 Desember 2016 dan ditayangkan melalui aplikasi lelang E-Auction dengan alamat domain www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id pada tanggal 13 Januari 2017. Selanjutnya KPKNL Surabaya melakukan pengecekan terhadap kelengkapan dokumen yang diberikan oleh bank selaku penjual lelang. Berdasarkan pemaparan tersebut, dokumen yang diberikan oleh

bank telah sesuai dengan yang disyaratkan oleh KPKNL dan didasarkan pada Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017.¹⁵²

Setelah dilengkapinya dokumen oleh bank tersebut, maka KPKNL menerima permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Permata Tbk tersebut. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 13 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Oleh karena itu, setelah pemeriksaan dokumen dianggap lengkap maka KPKNL Surabaya menerima permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Permata Tbk. Setelah diterima, KPKNL Surabaya menetapkan waktu pelaksanaan lelang.¹⁵³ Berdasarkan pemaparan tersebut dapat dilihat bahwa pada saat pra pelaksanaan lelang telah dilakukan dengan benar dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Pada tanggal 13 Januari 2017 telah dilakukan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT di ruang lelang KPKNL Surabaya atas objek hak tanggungan tersebut. Pelaksanaan lelang tersebut akhirnya dimenangkan oleh tuan Y selaku pembeli/pemenang lelang. Dalam hal ini, pemenang lelang telah mengikuti proses lelang sesuai prosedur dan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh KPKNL Surabaya. Selanjutnya pembeli lelang diharuskan membayar Bea

¹⁵² Wawancara Ghani Yoga Pratama dengan Bp. Guntar Arifin selaku Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang pada tanggal 5 April 2018 pukul 13.30 WIB.

¹⁵³ *Ibid.*

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum memperoleh kwitansi dan risalah lelang.¹⁵⁴

Pemberian risalah lelang tersebut merupakan implementasi dari Pasal 42 *Vendureglement* dan Pasal 92 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang pada intinya menerangkan hak-hak pembeli lelang yaitu mendapatkan salinan berita acara yang diotentikkan mengenai penjualan dengan disertai bea materai. Selain itu dalam Pasal 92 ayat (2) huruf a yang mengatur mengenai kegunaan risalah lelang bagi pembeli lelang yaitu sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama di Kantor Pertanahan. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut telah dilakukan berdasarkan *Vendureglement* termuat dalam Ordonantie tanggal 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189 telah beberap kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941 Nomor 3, yang mulai berlaku sejak tanggal 1 April 1908, hingga sekarang. Selain itu pelaksanaan lelang tersebut juga telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.¹⁵⁵

Setelah pelaksanaan lelang tersebut dimenangkan oleh pemenang lelang Tuan Andi (nama samaran), diketahui terdapat gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh istri debitor Nyonya Mawar (nama samaran) sebagai penggugat, debitor Tuan Budi (nama samaran) sebagai tergugat I, PT. Bank Permata Tbk sebagai tergugat II, dan Balai Lelang Swasta Z (nama disamarkan) sebagai tergugat III. Gugatan tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri Surabaya yang

¹⁵⁴ *Ibid.*

¹⁵⁵ Wawancara Ghani Yoga Pratama dengan Bp. Guntar Arifin selaku Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang pada tanggal 5 April 2018 pukul 13.30 WIB.

pada pokoknya gugatan tersebut diajukan karena pihak penggugat (Istri debitor) tidak diikuti sertakan dalam penandatanganan perjanjian perubahan pertama perjanjian pemberian fasilitas perbankan Nomor KK/15/1034/AMD/01/SME dan Perubahan SKU Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor SKU/15/1034/AMD/SME pada tanggal 23 Maret 2015. Pada akhirnya hakim Pengadilan Negeri Surabaya mengabulkan sebagian gugatan penggugat yang dalam salah satu putusannya menyatakan bahwa Hak Tanggungan yang dibebankan pada tanah Hak Milik No.962/Kelurahan Dukuh Pakis tidak mempunyai kekuatan eksekutorial, padahal telah dilakukan lelang dan sudah ada pemenang lelang terhadap objek hak tanggungan tersebut.¹⁵⁶ Berikut bunyi pertimbangan dan amar putusan hakim Pengadilan Neger Surabaya dengan Nomor Putusan No. 958/Pdt.G/2016/PN.Sby. :

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat cacad yuridis dan tidak sempurnanya perjanjian kredit antara Tergugat I (Tuan Budi (nama samaran) dan Tergugat II (PT. Bank Permata Tbk) karena tidak melibatkan Penggugat dalam proses addendum kredit maka hal itu berdampak pada kekuatan eksekutorial Hak Tanggungan yang dibebankan pada tanah Hak Milik (SHM) No. 962/ Kel. Dukuh Pakis, luas 476 M2, Surat Ukur No. 364/ 1998 tanggal 10 Desember 1998, tercatat atas nama Tuan Budi (nama samaran), sehingga kekuatan eksekutorial harus dimurnikan kembali oleh Terguat I (Tuan Budi (nama samaran)) melalui perbuatan hukum yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum *in cassu* Pasal 36 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1974 Tentang

¹⁵⁶ Wawancara Ghani Yoga Pratama dengan Bp. Sugeng Wahyudi selaku Panitera di Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 6 April 2018 pukul 13.30 WIB.

Perkawinan j.o. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. Reg: 2691 PK/Pdt/1996.¹⁵⁷

Selanjutnya bunyi amar putusan No. 958/Pdt.G/2016/PN.Sby. adalah sebagai berikut:

Mengadili :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Tergugat I (Tuan Budi (nama samaran)) dan Tergugat II (PT. Bank Permata Tbk) telah melakukan perbuatan melawan hukum (*on rechte matigedaad*)
3. Menyatakan masing-masing :
 - Surat Perjanjian (bawah tangan) Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor KK/15/1034/AMD/01/SME tanggal 23 Maret 2015.
 - Surat Perjanjian (bawah tangan) Perubahan dan Pernyataan Kembali Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor SKU/15/1034/AMD/SME tanggal 23 Maret 2015.Tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku (*buiten effect stellen*)
4. Menyatakan Hak Tanggungan yang dibebankan pada tanah Hak Milik (SHM) No. 962/Kel. Dukuh Pakis, luas 476 m², Surat Ukur No. 364/1998 tanggal 10 Desember 1998, tercatat atas nama Tergugat I, tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.

¹⁵⁷ Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 958/Pdt.G/2016/PN.Sby, hlm. 34.

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat membayar biaya perkara yang ditetapkan.¹⁵⁸

Putusan tersebut, mengakibatkan pemenang lelang dirugikan karena tidak bisa menguasai objek lelang yang bersangkutan. Putusan tersebut mengakibatkan Hak Tanggungan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial dikarenakan terdapat ketidak sempurnaan dalam perjanjian kredit antara PT. Bank Permata Tbk dengan Tuan Budi (nama samaran) sebagai debitor karena tidak melibatkan istri debitor dalam proses perpanjangan kredit. Hak tanggungan tersebut tidak mempunyai kekuatan eksekutorial, disebabkan perjanjian pemberian fasilitas kredit dibatalkan. Hal tersebut mengakibatkan kecacatan dalam proses pelelangan tersebut, akibatnya pemenang lelang tidak dapat melakukan penguasaan secara fisik terhadap objek lelang meskipun pemenang lelang sudah membayar lunas objek lelang tersebut.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis terkait perlindungan hukum hak pemenang lelang eksekusi hak tanggungan, memang perlindungan terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan belum secara jelas diatur dalam peraturan perundang-undangan. Padahal dalam kasus tersebut pemenang lelang merupakan pembeli yang beritikad baik. Itikad baik dari pembeli lelang tersebut dapat dibuktikan dengan kelengkapan syarat-syarat yang dibutuhkan untuk mengikuti lelang serta melaksanakan pelelangan sesuai prosedur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.¹⁵⁹

¹⁵⁸ Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 958/Pdt.G/2016/PN.Sby, hlm. 35

¹⁵⁹ Wawancara Ghani Yoga Pratama dengan Bp. Guntar Arifin selaku Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang pada tanggal 5 April 2018 pukul 13.30 WIB.

Lelang dalam hal ini dapat dipersamakan dengan jual-beli sebagaimana tercantum dalam Pasal 1457 KUHPerdara. Apabila dihubungkan dengan pasal 584 KUHPerdara j.o. Pasal 531 KUHPerdara maka, seorang pembeli dapat dikatakan beritikad baik apabila telah melaksanakan sesuai dengan prosedur, memenuhi persyaratan sebagai pembeli, serta sesuai dengan asas-asas dalam penjualan melalui lelang. Pada kasus ini, pembeli lelang telah memenuhi persyaratan dan sesuai prosedur sehingga dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik. Sudah sepantasnya lah pembeli beritikad baik dilindungi hak-hak nya.¹⁶⁰

Perlindungan terhadap pembeli lelang eksekusi hak tanggungan sebenarnya secara tidak langsung telah diatur secara *preventif*. Perlindungan secara *preventif* terhadap pemenang lelang hak tanggungan yaitu suatu bentuk perlindungan yang diberikan sebelum terjadinya sengketa terkait objek lelang, sehingga bersifat pencegahan.¹⁶¹ Perlindungan secara *preventif* dalam *vendu reglement* yaitu terdapat dalam Pasal 42 *vendu reglement* yang menentukan bahwa pemenang lelang dapat menerima kutipan berita acara yang diotentikan atau yang disebut dengan kutipan risalah lelang. Pemberian risalah lelang disini dapat dipersamakan sebagai akta perjanjian jual beli. Kedudukan kutipan risalah lelang sejajar dengan akta perjanjian jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga dapat digunakan untuk kepentingan peralihan hak terhadap objek lelang hak tanggungan di Kantor Pertanahan. Ketentuan Umum Pasal 1 angka 35 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang

¹⁶⁰ Wawancara Ghani Yoga Pratama dengan Bp. Guntar Arifin selaku Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang pada tanggal 5 April 2018 pukul 13.30 WIB.

¹⁶¹ Philipus M. Hadjon, *Op.Cit.*, hlm. 18.

Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Berdasarkan pengertian risalah lelang dalam pasal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa pembeli lelang dapat membuktikan dengan risalah lelang bahwa telah terjadi perjanjian jual-beli melalui lelang eksekusi hak tanggungan.

Risalah lelang tersebut harus memuat apa, mengapa, di mana, bila, bagaimana, serta siapa-siapa yang terlibat dalam pelaksanaan lelang. Apa yang dilelangkan menjelaskan mengenai objek atas barang yang dilelang. Mengapa dilakukan pelelangan menjelaskan mengenai latar belakang hingga dilakukannya lelang tersebut. Di mana dilelangkan menjelaskan mengenai tempat di mana lelang dilakukan dan kapan lelang tersebut dilaksanakan. Bagaimana pelaksanaan lelang menjelaskan proses terjadinya penawaran hingga ditunjuknya pemenang lelang. Siapa-siapa yang terlibat dalam lelang menjelaskan terkait siapa pemohon atau penjual lelang siapa penawar dalam lelang, dan siapa pembeli lelang.¹⁶²

Akan tetapi, risalah lelang tidak dapat menjamin perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan. Hal tersebut dikarenakan dalam klausula risalah lelang tercantum pernyataan:

1. Pejabat Lelang/KPKNL tidak menanggung kebenaran keterangan yang diberikan secara lisan yang diberikan pada waktu penjualan tentang keadaan

¹⁶² F.X. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listiani, "Lelang: Teori dan Praktik", dikutip dari, Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 6.

sesungguhnya dan keadaan hukum atas barang yang dilelang, dan menjadi resiko pembeli.

2. Penawar/pembeli dianggap bersungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan atau dibeli oleh mereka apabila terdapat kekurangan dan kerusakan baik yang terlihat maupun tidak terlihat atau terdapat cacat lainnya terhadap bidang tanah atau bangunan barang yang dibelinya itu, maka mereka tidak berhak menolak atau menarik diri kembali setelah pembeliannya disahkan dan melepaskan semua hak untuk meminta ganti kerugian berupa apapun juga.¹⁶³

Berdasarkan klausula dalam risalah lelang tersebut menunjukkan bahwa pemenang lelang tidak mempunyai kepastian hukum yang kuat. Klausula tersebut dapat merugikan kedudukan pembeli lelang apabila terdapat permasalahan terhadap objek lelang, terutama apabila terdapat gugatan dari pihak ketiga terkait dengan kepemilikan sehingga tidak memberikan perlindungan yang pasti terhadap pemenang lelang.

Perlindungan bagi pemenang lelang hak tanggungan sebenarnya telah dilakukan secara preventif oleh KPKNL karena sebelum dilakukannya pelelangan, KPKNL memberitahukan kepada peserta lelang terkait dengan dokumen-dokumen, keadaan dan kondisi objek yang akan dilelang dengan sebenar-benarnya dan apa adanya, serta konsekuensi dan resiko yang dapat timbul dari objek lelang. Peserta lelang dianggap mengetahui dengan sesungguhnya serta menerima konsekuensi akibat pelelangan objek hak

¹⁶³ Wawancara Ghani Yoga Pratama dengan Bp. Guntar Arifin selaku Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang pada tanggal 5 April 2018 pukul 13.30 WIB.

tanggung dengan dilakukannya tindakan preventif oleh KPKNL tersebut. Selain itu, Pejabat lelang wajib meminta keterangan kepada Kantor Pertanahan terkait dengan bidang tanah yang akan dilelang. Hal tersebut dilakukan selambat-lambatnya 7 hari sebelum pelaksanaan lelang untuk memastikan kejelasan objek lelang. Kewajiban Pejabat Lelang selaku perantara terhadap penjual maupun pembeli bertindak hati-hati dalam melaksanakan tugasnya, serta memberikan informasi yang penting yang diketahuinya. Pejabat lelang harus berhati-hati dalam melaksanakan lelang baik untuk kepentingan penjual maupun kepentingan pembeli serta memberikan informasi yang sejelas-jelasnya termasuk tentang barang atau objek kepada pembeli.¹⁶⁴

Dikarenakan pelaksanaan lelang disini dapat dipersamakan dengan perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam KUHPerdara, maka perlindungan hukumnya juga terdapat dalam KUHPerdara. Berdasarkan KUHPerdara, pembeli beritikad baik haruslah dilindungi. Bentuk perlindungan terhadap pembeli beritikad baik tersebut termuat dalam Pasal 1491 KUHPerdara yang menyatakan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram, kedua terhadap adanya cacat-cacat barang yang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya. Berdasarkan Pasal 1496 KUHPerdara, jika terjadi suatu penghukuman untuk menyerahkan benda yang telah dibelinya kepada orang lain, maka pembeli berhak menuntut kembali dari penjual :

¹⁶⁴ *Ibid.*

1. Pengembalian uang harga pembelian
2. Pengembalian hasil-hasil jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada si pemilik yang melakukan penuntutan penyerahan.
3. Biaya yang dikeluarkan berhubung dengan gugatan si pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh si penggugat asal.
4. Penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya sekedar itu telah dibayar oleh si pembeli.

Selain perlindungan dalam Pasal 1491 KUHPerdara, perlindungan terhadap pembeli juga dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ganti rugi. Hal tersebut didasarkan pada Pasal 1267 KUHPerdara yang menyatakan bahwa pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah dia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, atautkah dia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga. Berdasarkan pasal tersebut maka jelas pembeli dilindungi untuk memperoleh hak nya.

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dapat ditemukan dalam Pasal 4 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Berdasarkan pasal tersebut dapat terlihat bahwa kepastian hukum bagi pemenang lelang hak tanggungan terjamin. Selain itu perlindungan secara preventif juga dapat terlihat dalam Pasal 12 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur

mengenai kewajiban bagi penjual lelang untuk melengkapi dokumen dan legalitas formal terkait objek yang akan dilelang. Selanjutnya Pejabat Lelang KPKNL melakukan analisis yuridis terhadap dokumen persyaratan lelang, legalitas formal serta keabsahan objek lelang.¹⁶⁵ Hal tersebut memberikan kepastiaan hukum bagi pembeli lelang karena lelang dapat dilaksanakan sesuai prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Terkait dengan penyerahan dokumen kepemilikan atas objek lelang bukan merupakan kewenangan KPKNL, tetapi merupakan tanggungjawab penjual lelang dalam hal ini PT. Bank Permata Tbk . Hal tersebut diatur dalam Pasal 17 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa:

- (1) Penjual bertanggung jawab terhadap:
 - a. Keabsahan kepemilikan barang.
 - b. Keabsahan dokumen persyaratan lelang.
 - c. Penyerahan barang bergerak dan/atau tidak bergerak.
 - d. Penetapan nilai limit.
- (2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual.
- (3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

¹⁶⁵ *Ibid.*

- (4) Penjual harus menguasai fisik barang bergerak yang akan dilelang, kecuali barang tak berwujud, antara lain hak tagih, hak cipta, hak merek, dan/atau hak paten.
- (5) Penjual dapat menggunakan balai lelang untuk memberikan jasa pralelang dan/atau jasa pasca lelang.

Selain dalam pasal tersebut, kewajiban penjual terhadap barang yang dijualnya juga termuat dalam KUHPperdata. Pasal 1474 KUHPperdata menyatakan bahwa penjual memiliki kewajiban untuk:

1. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya.
2. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli.¹⁶⁶

Berdasarkan pasal-pasal tersebut dapat terlihat kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang. Hal tersebut dikarenakan hak-hak pemenang lelang terjamin oleh kewajiban serta tanggung jawab yang harus dilakukan oleh penjual lelang sesuai dengan pasal tersebut. Peraturan tersebut mencerminkan bahwa dalam pelaksanaan pra lelang maupun pasca lelang tidak hanya menekankan pada faktor kehati-hatian pembeli lelang saat pembelian barang, tetapi juga faktor kehati-hatian menjadi tanggung jawab penjual. Tanggung jawab tersebut diatur dengan tegas sehingga pada pemberian ganti rugi yang

¹⁶⁶ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Ctk. Kedua, edisi revisi, Penerbit CV. Bandar Maju, Bandung, 2013, hlm. 113.

timbul karena ketidak absahan barang dan dokumen persyaratan barang tanggung jawab berada pada penjual.¹⁶⁷

Selain dalam *vendureglement* dan Peraturan Menteri Keuangan, Perlindungan terhadap pemenang lelang secara represif termuat dalam HIR. Perlindungan represif yaitu upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan.¹⁶⁸ Pasal 200 ayat (11) HIR mengatur mengenai eksekusi riil atau eksekusi pengosongan yang pada intinya menyatakan bahwa apabila pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dibelinya melalui pelelangan yang sah demi hukum, maka pemenang lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan pengosongan terhadap objek lelang tersebut.

Perlindungan secara represif juga termuat dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung (selanjutnya disingkat MA) Nomor 1068K/Pdt/2008. Yurisprudensi tersebut menyatakan bahwa lelang yang telah dilakukan berdasarkan putusan berkekuatan hukum tetap tidak dapat dibatalkan. Selain itu, apabila di kemudian hari ada putusan yang berkekuatan hukum tetap yang menjadi dasar hukum lelang, maka pihak yang bersangkutan dapat menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari pemohon lelang. Putusan berkekuatan hukum tetap dalam hal ini dapat dipersamakan dengan Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Putusan MA tersebut penting untuk menegaskan perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik. Maka,

¹⁶⁷ *Ibid.*, hlm. 117.

¹⁶⁸ Philipus M. Hadjon, *Op.Cit.*, hlm. 2.

terdapat jaminan kepastian hukum terhadap pembeli lelang untuk proses jual beli melalui lelang.¹⁶⁹

B. Upaya yang Dapat Dilakukan Oleh Pemenang Lelang Untuk Mendapatkan Hak-Haknya

Upaya dalam hal ini yaitu suatu tindakan yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang untuk melindungi dan mempertahankan hak-haknya. Upaya yang dilakukan oleh pemenang lelang dalam hal ini tentunya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak boleh bertentangan dengan asas-asas.

Perkara gugatan yang dialami oleh PT. Bank Permata Tbk Kantor Cabang Surabaya, hakim mengabulkan sebagian gugatan penggugat salah satunya hakim menyatakan bahwa Hak Tanggungan yang diberikan kepada PT. Bank Permata Tbk Kantor Cabang Surabaya tidak mempunyai kekuatan eksekutorial. Apabila nantinya dengan adanya putusan tersebut tidak berpengaruh pada proses pelelangan, tetapi pihak pemberi jaminan hak tanggungan tidak mau meninggalkan objek lelang, maka pemenang lelang akan kesulitan menguasai objek secara fisik.¹⁷⁰

Salah satu upaya yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya yaitu eksekusi pengosongan atau yang biasa disebut dengan eksekusi riil yang diatur dalam Pasal 200 ayat (1) HIR. Eksekusi

¹⁶⁹ <https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/index.php/37-landmark-decision/perkara-perdata22/147-perkara-no1068kpd2008-lelang-atas-dasar-putusan-bht-tidak-dapat-dibatalkan>
Diakses terakhir tanggal 14 Mei Pukul 23.34 WIB.

¹⁷⁰ Wawancara Ghani Yoga Pratama dengan Bp. Yulianto selaku Konsultan Hukum PT. Bank Permata Kantor Cabang Surabaya pada tanggal 3 April 2018 pukul 13.00 WIB.

pengosongan merupakan satu kesatuan dengan pelelangan, sesuai asas eksekusi pengosongan dalam penjualan lelang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dalam eksekusi pembayaran sejumlah uang. Artinya setelah penjualan lelang selesai dengan ditetapkannya pembeli lelang yang sah, pihak pemilik atau tereksekusi tidak meninggalkan dan mengosongkan tanah dan rumah tersebut, undang-undang memberi wewenang kepada Ketua Pengadilan untuk memerintahkan Eksekusi pengosongan berupa perintah pengosongan sehingga perintah eksekusi pengosongan merupakan tindak lanjut yang tidak terpisah dari eksekusi penjualan lelang. Eksekusi pengosongan dapat diajukan apabila tereksekusi atau pemberi jaminan hak tanggungan tidak mau meninggalkan dan mengosongkan objek lelang, sehingga merugikan pemenang lelang karena tidak dapat menguasai secara fisik objek yang dimenangkannya. Dalam hal tersebut, tentunya pemenang lelang dirugikan karena tidak dapat menguasai barang yang telah dibeli olehnya.¹⁷¹

Pengajuan eksekusi pengosongan dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat dimana objek sengketa berada. Pengajuan eksekusi pengosongan diajukan dalam bentuk permohonan bukan gugatan. Prosedur dalam menjalankan eksekusi pengosongan yaitu:¹⁷²

1. Pemohon eksekusi mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Setempat, serta melakukan pembayaran biaya eksekusi.

¹⁷¹ Wawancara Ghani Yoga Pratama dengan Bp. Sugeng Wahyudi selaku Panitera di Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 6 April 2018 pukul 13.30 WIB.

¹⁷² *Ibid.*

2. Dilakukan *aanmaning* (peringatan) oleh Ketua Pengadilan Negeri kepada termohon eksekusi serta dihadiri oleh pemohon atau kuasanya, untuk melaksanakan isi putusan atau mengosongkan objek eksekusi secara sukarela dalam waktu tidak lebih dari 8 (delapan) hari terhitung sejak *aanmaning* dilakukan.
3. Apabila termohon secara sukarela melaksanakan pengosongan dan telah diterima oleh pemohon, maka pemohon dan termohon wajib melaporkannya kepada panitera secara tertulis dan ditandatangani oleh kedua pihak untuk dicatat dalam register eksekusi. Apabila *aanmaning* tidak ditanggapi oleh pihak termohon sesuai jangka waktu 8 hari, maka dilanjutkan dengan tahapan eksekusi selanjutnya dengan dikeluarkannya penetapan perintah eksekusi.
4. Tahapan selanjutnya setelah dikeluarkannya penetapan perintah eksekusi yaitu persiapan pelaksanaan eksekusi. Sebelum dilakukannya eksekusi, panitera/jurusita melakukan persiapan eksekusi melalui rapat koordinasi dengan aparat kepolisian dan pejabat setempat (ketua RT/RW, Kepala Dusun, Kepala Desa, Kepala Kecamatan) serta memanggil pihak pemohon eksekusi dan termohon eksekusi terkait dengan pelaksanaan eksekusi. Pada rapat koordinasi tersebut, dilakukan juga pemberitahuan hari eksekusi kepada pihak pemohon eksekusi dan termohon eksekusi. Pemberitahuan hari eksekusi dilakukan paling lambat 3 (tiga) hari sebelum dilaksanakannya eksekusi.

5. Setelah dilakukan persiapan eksekusi, maka tahap selanjutnya yaitu pelaksanaan eksekusi riil pada waktu yang telah ditentukan yang dilakukan oleh jurusita atau jurusita pengganti atas tanggung jawab Ketua Pengadilan Negeri. Pelaksanaan eksekusi riil diawali dengan pembacaan surat penetapan perintah eksekusi oleh jurusita, dan diakhiri dengan penyerahan objek eksekusi kepada pemohon eksekusi. Pelaksanaan eksekusi riil harus dilakukan berdasarkan ketentuan dalam HIR yaitu:

- a) Eksekusi dilakukan oleh Panitera/Jurusita (Pasal 197 HIR/ 109 Rbg).
- b) Dalam melaksanakan eksekusi riil Panitera/ Jurusita dibantu oleh 2 (dua) orang saksi (Pasal 197 ayat (6) HIR/ Pasal 210 Rbg)
- c) Eksekusi dilakukan atau dilaksanakan di tempat objek eksekusi berada.

6. Setelah pelaksanaan eksekusi, maka jurusita membuat berita acara eksekusi pengosongan yang ditandatangani oleh dua orang saksi. Pembuatan berita acara eksekusi harus memuat ketentuan:

- a) Memuat jenis barang/objek eksekusi.
- b) Letak/ lokasi dan ukuran barang yang dieksekusi.
- c) Hadir/ tidaknya tereksekusi.
- d) Memuat tentang pengawasan objek yang dieksekusi.
- e) Penjelasan mengenai *Niet Bevinding* (barang atau objek yang tidak sesuai dengan amar putusan).
- f) Penjelasan mengenai dapat atau tidaknya eksekusi dijalankan.
- g) Memuat hari, tanggal, jam, bulan tahun pelaksanaan eksekusi.

h) Memuat keterangan penyerahan barang atau objek eksekusi kepada pemohon eksekusi.

i) Memuat tanda tangan Pnitera atau Jurusita (eksekutor) , dua orang saksi yang membantu eksekusi.

7. Kemudian Berita Acara Eksekusi Pengosongan diberitahukan kepada termohon eksekusi. Hal tersebut dilakukan berdasarkan dalam ketentuan Pasal 209 Rbg.

Terkait kasus yang telah dipaparkan sebelumnya, dalam hal gugatan tersebut apabila karena adanya putusan tersebut mengakibatkan kecacatan dalam proses pelelangan dan menimbulkan lelang yang dilakukan batal demi hukum, maka pemenang lelang tidak dapat mengajukan eksekusi pengosongan akan tetapi dapat mengajukan gugatan ganti rugi terhadap pihak bank. Gugatan ganti rugi tersebut dilakukan untuk mengganti segala kerugian yang dialami oleh pihak pemenang lelang dalam mengikuti pelelangan yang diselenggarakan oleh KPKNL.¹⁷³

Gugatan ganti rugi diajukan kepada pihak bank karena dalam kasus ini bank sebagai pihak penjual lelang. Berdasarkan Pasal 17 ayat (3) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penjual bertanggung jawab terhadap tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul akibat pelelangan apabila tidak memenuhi kewajiban sebagai penjual lelang sebagaimana telah diatur dalam Pasal 17 ayat (1) PMK tersebut. Dari

¹⁷³ *Ibid.*

pernyataan tersebut jelas bahwa penjual lelang berkewajiban untuk bertanggung jawab atas segala yang timbul dari pelelangan yang dilakukan.

Pengajuan gugatan ganti rugi oleh pembeli atau pemenang lelang dapat dilakukan apabila akibat putusan hakim tersebut menimbulkan lelang yang telah dilakukan menjadi batal demi hukum. Gugatan ganti rugi diajukan untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan akibat pelelangan yang telah dilakukan. Dalam ganti rugi tersebut, penjual lelang mengembalikan harga lelang yang telah dibayarkan oleh pembeli lelang beserta kerugian yang timbul akibat pelelangan tersebut.

Peraturan mengenai lelang tidak mengatur terkait gugatan ganti rugi akibat lelang yang batal demi hukum, sehingga merujuk pada ketentuan yang lebih umum yaitu dalam KUHPerduta. Tanggung jawab karena PMH adalah tanggung jawab karena adanya kesalahan dari subjek hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain, sehingga seseorang tersebut harus mengganti kerugian akibat perbuatan yang dilakukannya. Hukum Perdata itu sendiri mengatur mengenai pertanggung jawaban kesalahan meliputi:

1. Pasal 1365 KUHPerduta menyatakan bahwa Setiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut.
2. Pasal 1366 KUHPerduta menyatakan bahwa setiap orang tidak hanya bertanggung jawab terhadap kerugian yang diakibatkan dari perbuatan yang disengaja, tetapi juga harus bertanggung jawab atas kelalaiannya atau sikap kurang hati-hatinya.

Dari pasal tersebut dapat terlihat perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan. Dengan adanya pasal tersebut mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian untuk bertanggung jawab dan mengganti kerugian yang timbul akibat perbuatannya. Dari pasal tersebut terdapat pengertian Perbuatan Melawan Hukum (selanjutnya disingkat PMH), sehingga gugatan dapat diajukan atas dasar gugatan perbuatan melawan hukum, dengan syarat pada gugatan yang diajukan oleh istri debitur Tuan Budi (nama samaran), pihak bank telah diputus melakukan PMH. Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori PMH, yaitu:¹⁷⁴

1. PMH karena kesengajaan.
2. PMH tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
3. PMH karena kelalaian.

Terkait dengan tanggung jawab hukum atas PMH, apabila dilihat dalam KUHPerdara maka model tanggung jawab hukum PMH ada beberapa macam yaitu:

1. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.
2. Tanggung jawab dengan unsur kelalaian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1366 KUHPerdara.
3. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas terdapat dalam Pasal 1367 KUHPerdara¹⁷⁵

Dalam kasus yang dialami oleh pemenang lelang Tuan Andi (nama samaran), dalam hal ini pihak bank sebagai penjual lelang telah diputus oleh

¹⁷⁴ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, Ctk. Kedua, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm. 3.

¹⁷⁵ *Ibid.*

hakim Pengadilan Negeri Surabaya melakukan PMH dalam perjanjian kredit yang dilakukan dengan debitor, sehingga segala perbuatan yang mengikuti perjanjian kredit tersebut termasuk eksekusi hak tanggungan atau pelelangan yang dilakukan juga dianggap sebagai PMH. Oleh karena pelelangan tersebut dianggap sebagai PMH maka pelelangan tersebut bermasalah, sehingga pihak pembeli lelang yang beritikad baik untuk membeli objek lelang menjadi dirugikan. Pihak bank dianggap melakukan PMH karena telah memenuhi unsur seseorang dapat dikatakan melakukan PMH. Sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, seseorang dapat dikatakan melakukan PMH apabila memenuhi unsur-unsur:¹⁷⁶

1. Adanya perbuatan, perbuatan dalam hal ini dapat digolongkan menjadi dua yaitu perbuatan yang dilakukan dengan kesengajaan dan perbuatan yang dilakukan karena kelalaian. Dalam hal ini pihak bank tidak mengikutsertakan istri debitor dalam penandatanganan perubahan atas perjanjian kredit sehingga digugat oleh istri debitor. Bank dianggap lalai dalam melakukan perbuatannya tersebut.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum, dalam gugatan istri debitor Nyonya Mawar (nama samaran) telah diputus hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang menyatakan bahwa SHT yang dijaminakan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial dan pihak bank dinyatakan melakukan PMH, sehingga pelelangan tersebut dianggap batal demi hukum.

¹⁷⁶ *Ibid.*, hlm. 10.

3. Adanya kesalahan dari pelaku, pihak bank dianggap lalai terkait keabsahan objek lelang sehingga merugikan pemenang lelang.
4. Adanya kerugian bagi korban, pemenang lelang dirugikan karena tidak dapat mendapatkan hak nya berupa objek lelang yang telah dibayarnya karena pelaksanaan lelang dianggap batal demi hukum.
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, dari beberapa unsur diatas terlihat hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan oleh bank yaitu pelelangan yang dilakukan bertentangan dengan putusan hakim sehingga dianggap batal demi hukum, kemudian pemenang lelang mengalami kerugian karena tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dibayar olehnya.

Pemenang lelang dalam mengajukan gugatan ganti rugi dilakukan sama halnya dengan mengajukan gugatan perdata pada umumnya. Prosedur yang harus dilakukan pemenang lelang untuk mengajukan gugatan ganti rugi terhadap pihak bank yaitu:¹⁷⁷

1. Penggugat mengajukan gugatan ganti rugi secara tertulis kepada Pengadilan Negeri yang berwenang. Berdasarkan Pasal 118 ayat (1) HIR, gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri di daerah hukum tergugat berdiam. Gugatan tersebut dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya, dan ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Pendaftaran gugatan dilakukan di bagian kepaniteraan perdata Pengadilan Negeri setempat.

¹⁷⁷ Wawancara Ghani Yoga Pratama dengan Bp. Sugeng Wahyudi selaku Panitera di Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 6 April 2018 pukul 13.30 WIB.

2. Setelah gugatan dimasukkan, kemudian penggugat membayar biaya perkara, yaitu panjar biaya perkara atau biaya sementara yang pada akhirnya akan diperhitungkan setelah adanya putusan pengadilan.
3. Selanjutnya setelah penggugat membayar biaya perkara, maka dilakukan registrasi perkara. Registrasi perkara yaitu pencatatan gugatan ke dalam buku register perkara sehingga mendapatkan nomor perkara.
4. Setelah diberi nomor register perkara, kemudian panitera meneliti berkas gugatan dan melimpahkannya kepada Ketua Pengadilan Negeri. Perkara tersebut dilimpahkan selambat-lambatnya 7 hari terhitung dari hari registrasi perkara. Hal tersebut dilakukan untuk memenuhi prinsip penyelesaian perkara secara sederhana, cepat, dan biaya ringan.
5. Kemudian Ketua Pengadilan Negeri memeriksa berkas perkara yang diajukan dan menetapkan Majelis Hakim yang ditugaskan untuk memeriksa dan memutus perkara. Penetapan Majelis Hakim oleh Ketua Pengadilan Negeri dilakukan selambat-lambatnya 7 hari setelah berkas diterima.
6. Panitera menunjuk Panitera Pengganti dan Juru Sita, selanjutnya kembali ke bagian perdata untuk dicatat dan menyerahkan berkas perkara kepada Majelis Hakim.
7. Setelah Majelis Hakim dibentuk dan menerima berkas perkara, kemudian Majelis Hakim menetapkan hari sidang melalui surat penetapan. Penetapan hari sidang dilakukan segera setelah Majelis Hakim menerima berkas perkara, selambat-lambatnya 7 hari. Setelah hari sidang ditetapkan, Majelis

Hakim memerintahkan untuk memanggil para pihak supaya hadir pada hari sidang yang telah ditentukan.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Perlindungan hukum terhadap hak pemenang lelang eksekusi hak tanggungan terdapat dalam PMK No. 27/PMK.06/2016, HIR, *vendureglement*, KUHPerdara, dan Yurisprudensi Putusan MA. Perlindungan hukum terhadap hak pemenang lelang eksekusi hak tanggungan diatur secara *preventif* yaitu perlindungan yang bersifat pencegahan yaitu terdapat dalam *vendureglement* dan PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pasal 42 *vendureglement* menentukan bahwa pemenang lelang dapat menerima kutipan berita acara yang diotentikan atau yang disebut dengan kutipan risalah lelang. Akan tetapi, risalah lelang tidak dapat menjamin perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan dikarenakan terdapat klausula yang dapat merugikan pemenang lelang. Perlindungan bagi pemenang lelang hak tanggungan sebenarnya telah dilakukan secara preventif oleh KPKNL karena sebelum dilakukannya pelelangan, KPKNL memberitahukan kepada peserta lelang terkait dengan dokumen-dokumen, keadaan dan kondisi objek yang akan dilelang dengan sebenar-benarnya dan apa adanya, serta konsekuensi dan resiko yang dapat timbul dari objek lelang. Terkait perlindungan secara *represif* yaitu upaya untuk

mendapatkan perlindungan hukum melalui badan peradilan. terdapat dalam KUHPerdara yang mengatur mengenai gugatan ganti rugi yang dapat dilakukan oleh pembeli lelang, Pasal 200 ayat (11) HIR yang mengatur mengenai eksekusi pengosongan, serta dalam yurisprudensi Putusan MA yang menyatakan bahwa lelang yang telah dilakukan berdasarkan putusan berkekuatan hukum tetap tidak dapat dibatalkan. Sampai saat ini, belum ada peraturan yang mengatur secara pasti dan jelas terkait perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan.

2. Upaya yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang untuk mendapatkan hak-hak nya yaitu dapat melalui eksekusi riil atau eksekusi pengosongan yang diatur dalam Pasal 200 ayat (11) HIR. Eksekusi pengosongan dapat diajukan apabila tereksekusi atau pemberi jaminan hak tanggungan tidak mau meninggalkan dan mengosongkan objek lelang, sehingga merugikan pemenang lelang karena tidak dapat menguasai secara fisik objek yang dimenangkannya. Dalam hal tersebut, tentunya pemenang lelang dirugikan karena tidak dapat menguasai barang yang telah dibeli olehnya. Upaya lain yang dapat dilakukan pemenang lelang untuk mendapatkan hak-hak nya yaitu mengajukan gugatan ganti rugi atas PMH terhadap pihak bank. Gugatan ganti rugi tersebut dapat diajukan apabila dengan adanya putusan hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang menyatakan Hak Tanggungan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial berakibat pada pelelangan yang telah dilakukan batal demi hukum. Gugatan ganti rugi atas PMH tersebut didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdara. Akibat kelalaian pihak bank

dalam perjanjian kredit hingga berakibat pada batalnya lelang dapat merugikan pemenang lelang yang sah dan beritikad baik. Untuk dapat mengembalikan hak pembeli lelang maka dapat diajukan gugatan ganti rugi kepada penjual lelang atau dalam hal ini bank.

B. Saran

1. Terkait perlindungan hukum terhadap hak pemenang lelang eksekusi hak tanggungan, perlu adanya tindakan lebih lanjut. Kepastian hukum pembeli lelang perlu perhatian khusus karena tidak jarang permasalahan yang timbul dalam proses peralihan hak terhadap objek lelang. Kurangnya peraturan terkait perlindungan hukum pemenang lelang menjadi salah satu faktor timbulnya permasalahan. Sehingga perlu untuk membuat Undang-Undang baru yang khusus mengatur mengenai perlindungan hukum pemenang lelang eksekusi hak tanggungan.
2. Perlunya pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum pemenang lelang hak tanggungan. Hal tersebut ditujukan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemenang lelang sehingga terlindungi secara hukum. Perlunya perombakan dalam peraturan terkait dengan lelang yaitu dalam *Vendureglement*. Hal tersebut dikarenakan *Vendureglement* merupakan peraturan peninggalan Belanda yang di jaman modern ini sudah tidak relevan dengan perkembangan pelaksanaan lelang saat ini.
3. Untuk pihak Bank seharusnya lebih berhati-hati dalam memeriksa keabsahan objek yang akan dilelang sehingga dapat meminimalisir

terjadinya permasalahan baik sebelum lelang maupun setelah pelaksanaan lelang.

4. Pihak Pembeli diharapkan lebih berhati-hati serta lebih teliti untuk memahami kondisi objek yang akan dilelang. Pembeli harus memperhitungkan faktor resiko yang dapat muncul dalam suatu objek yang akan dilelang.
5. Terkait Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 958/Pdt.G/2016/PN.Sby , seharusnya hakim dalam memutus perkara tersebut mempertimbangkan akibat yang ditimbulkan apabila lelang tersebut batal demi hukum. Selain itu hakim seharusnya mempertimbangkan Yurisprudensi Putusan MA Nomor 1068K/Pdt/2008. Yurisprudensi tersebut menyatakan bahwa lelang yang telah dilakukan berdasarkan putusan berkekuatan hukum tetap tidak dapat dibatalkan

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku :

Antonio M. Syafi'i, *Bank Syari'ah: Dari Teori ke Praktek*, Ctk. Pertama, Tazkia Cendekia, Jakarta, 2001.

Ariyani Evi, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Pertama, Penerbit Ombak, Yogyakarta, 2013.

Djumhana Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Fuady Munir, *Hukum Jaminan Utang*, Ctk. Pertama, Erlangga, Jakarta, 2013.

_____, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Ctk. Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

_____, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, Ctk. Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.

Hadjon Philipus M., *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Peradilan Dalam Lingkup Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.

Harahap M. Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1982.

Hermansyah *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Ctk. Ke 8, Edisi kedua, Kencana Prenadamedia Grup, Jakarta, 2005.

H. Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ctk. Pertama, Edisi pertama, Rajawali Pers, Jakarta, 2004.

Huda Qamarul, *Fiqh Muamalah*, Ctk. Pertama, Teras, Yogyakarta, 2011.

Ibrahim Johan, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Cetakan Pertama, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2004.

J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan: Hak Tanggungan*, Ctk. Keempat, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

- Mertokusumo Sudikno, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- Muhammad Abdulkadir dan Rilda Murniati, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Ctk. Pertama, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Muljadi Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Ctk. Pertama, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2005.
- Naja H. R. Daeng, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Ctk. Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.
- Neni Sri Imaniyati, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Ctk. Pertama, Refika Aditama, Bandung, 2010.
- Poesoko Herowati, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Ctk. Pertama, Edisi Revisi, Aswaja Persindo, Yogyakarta, 2013.
- Rahman Hasanuddin, *Aspek-Aspek Pembrian Kredit Perbankan Di Indonesia*, Ctk. Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Raharjo Satjipto, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Rustam Riky, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017.
- Sianturi Purnama Tioria, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Ctk. Kedua, edisi revisi, Penerbit CV. Bandar Maju, Bandung, 2013
- Sofwan Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perseorangan*, Ctk. Kelima, Liberty, Yogyakarta, 2011.
- Supramono Gatot, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Ctk. Kedua, Edisi Revisi, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1997.
- Sutedi Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Usman Rachmadi, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Ctk. Kedua, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003.
- _____, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Ctk. Ketiga, Edisi pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- _____, *Hukum Lelang*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.

b. Jurnal :

Abraham Lombogia, "Pembebanan Hak Tanggungan Atas Harta Bersama Suami Dan Isteri Dihubungkan Dengan UU No. 1 Tahun 1974", *Jurnal Hukum Lex Privatum*, Edisi No. 3 Vol. 2, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, 2014.

Ananda Fitki Ayu Saraswati, "Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Executie Dan Eksekusi Melalui Grosse Akta", *Jurnal Hukum*, No. 2 Vol. 2, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2015.

Juliana Evawati, "Asas Publisitas pada Hak Jaminan atas Resi Gudang", *Jurnal Hukum*, Edisi No. 2 Vol. 29, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2014

Marnita, "Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah", *Jurnal Hukum*, Edisi No. 3 Vol. 10, Fakultas Hukum Universitas Lampung, 2016.

Meiska Veranita, "Kedudukan Hukum Penjamin Perorangan Dalam Hal Debitur Pailit Menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepaitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang", *Jurnal Repertorium*, Edisi No. 2 Vol. 2, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2015.

Okny Ditya Argo Putra, "Prinsip-prinsip Hukum Jaminan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah", *Jurnal Repertorium*, Edisi No. 1 Vol. 1, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2014.

Pertiwi, Dian, "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Obyeknya dikuasai Pihak Ketiga Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa", *Jurnal Hukum*, Edisi No. 2 Vol. 2, Fakultas Hukum Universitas Surabaya, 2013.

Pratama, Wahyu, "Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi No. 6 Vol. 3, 2015.

Rini Fatma Kartika, "Jaminan Dalam Pembiayaan Syariah", *Jurnal Kordinat*, Edisi No. 2 Vol. XV, Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta, 2016.

Soeikromo, Deasy, "Kepastian Hukum Pemenuhan Hak Kreditor Dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi", *Jurnal Hukum*, No. 1 Vol. 1, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado, 2016.

Zulfi Diane Zaini, “Perjanjian Kredit Perbankan Berdasarkan Prinsip Syariah Menurut Undang-Undang Perbankan di Indonesia”, Jurnal Pranata Hukum, Edisi No. 1 Vol. 2, Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung, 2007.

c. Disertasi :

Suyatno, Anton, “Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Lembaga Perbankan Tanpa Melalui Proses Gugatan Di Pengadilan Dalam Rangka Pengembangan Perekonomian Indonesia”, *Ringkasan Disertasi*, Universitas Padjadjaran, 2014.

d. Makalah :

Pandam Nurwulan, “Pembebanan dan Pemberian Hak Tanggungan, Fidusia Serta Eksekusinya”, Makalah Disampaikan dalam KARTIKUM (Karya Latihan Hukum) Angkatan XXXII, LKBH FH UII, Yogyakarta, 26 Maret 2018

e. Peraturan Perundang-undangan :

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

f. Putusan :

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 958/Pdt.G/2016/PN.Sby.

g. Data Elektronik :

Mantiri, Roni, Eksekusi Hak Tanggungan pada Kredit Macet, dikutip dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/beritamedia/eksekusi-hak-tanggung-an-kredit-macet>

Ivan Ari dan Ivan Setiadi, Eksekusi Hak Tanggungan, dikutip dari <http://www.hukumproperti.com/hak-tanggung-an/eksekusi-hak-tanggung-an/>

<http://www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-eksekusi-definisi-sumber.html>.

<https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/index.php/37-landmark-decision/perkara-perdata22/147-perkara-no1068kpdt2008-lelang-atas-dasar-putusan-bht-tidak-dapat-dibatalkan> Diakses terakhir tanggal 14 Mei Pukul 23.34 WIB.

h. Sumber lain :

Wawancara Ghani Yoga Pratama dengan Bp. Yulianto selaku Konsultan Hukum PT. Bank Permata Kantor Cabang Surabaya pada tanggal 3 April 2018 pukul 13.00 WIB.

Wawancara Ghani Yoga Pratama dengan Bp. Guntar Arifin selaku Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang pada tanggal 5 April 2018 pukul 13.30 WIB.

Wawancara Ghani Yoga Pratama dengan Bp. Sugeng Wahyudi selaku Panitera di Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 6 April 2018 pukul 13.30 WIB.

LAMPIRAN



PEMERINTAH PROVINSI JAWA TIMUR
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK
JALAN PUTAT INDAH NO. 1 TELP. (031) - 5677935, 5681297, 5675493
SURABAYA - (60189)

Surabaya, 1 Maret 2018

Nomor : 070 / 1981 / 209.4/ 2018
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Perihal : Penelitian/Survey/Research

Kepada
Yth 1. Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur ;
2. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya
3. Direktur, PT. Bank Permata Surabaya
di

TEMPAT

Menunjuk surat : Kepala Bakesbang dan Politik Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
Nomor : 074/2048/Kesbangpol/2018
Tanggal : 21 Februari 2018

Bersama ini memberikan Rekomendasi kepada :

Nama : Ghani Yoga Pratama
Alamat : Jaban Triadi Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta
Pekerjaan : Mahasiswa
Kebangsaan : Indonesia

bermaksud mengadakan penelitian/survey/research :

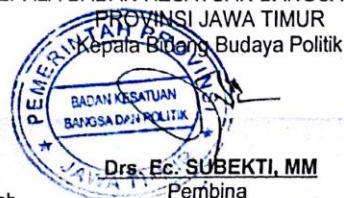
Judul : "Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Barang Eksekusi dalam eksejusi Tanggungan"
Tujuan/bidang : Permintaan data, skripsi / Hukum
Dosen Pembimbing : Sujitno, SH., M.Hum
Peserta : -
Waktu : 1 bulan
Lokasi : Pengadilan Negeri Surabaya, KPKNL Surabaya dan PT. Bank Permata Surabaya

Sehubungan dengan hal tersebut, diharapkan dukungan dan kerjasama pihak terkait untuk memberikan bantuan yang diperlukan. Adapun kepada peneliti agar memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Berkewajiban menghormati dan mentaati peraturan dan tata tertib yang berlaku di daerah setempat;
2. Pelaksanaan penelitian/survey/research agar tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kestabilan keamanan dan ketertiban di daerah setempat;
3. Melaporkan hasil penelitian dan sejenisnya kepada Bakesbangpol Provinsi Jawa Timur.

Demikian untuk menjadi maklum.

a.n. KEPALA BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK



Tembusan :

- Yth. 1. Kepala Bakesbang dan Politik Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta di Yogyakarta;
2. Yang bersangkutan.



PENGADILAN TINGGI JAWA TIMUR

Jalan Sumatera Nomor 42 Surabaya

Telp. 031 – 5024408 Fax. 031 – 5033042

www.pt-surabaya.go.id

Nomor : W14-U/1029 /Hk/3/2018
Sifat : Biasa
Lampiran : 1 (satu) surat
Hal : Penelitian/ Survey/Research.

(6 Maret 2018

Kepada
Yth. Sdr. Ketua Pengadilan Negeri Surabaya
Di-

SURABAYA

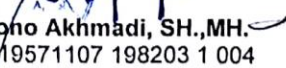
Sehubungan dengan diterimanya surat dari Badan Kesatuan Bangsa Dan Politik Provinsi Jawa Timur tanggal 1 Maret 2018 Nomor 070/1981/209.4/2018, perihal tersebut pada pokok (foto copy terlampir), dengan ini Pengadilan Tinggi Jawa Timur tidak keberatan memberikan izin melakukan penelitian untuk penyusunan skripsi kepada:

Nama : **Ghani Yoga Pratama.**
Civitas : Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Judul : "Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Barang Eksekusi dalam eksekusi Tanggungan"
Waktu : 1 (satu) bulan.
Lokasi : Pengadilan Negeri Surabaya.

Berdasarkan dengan hal tersebut kami tidak keberatan atas permohonan dimaksud dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Sesuai dengan lokasi penelitian yang diminta, maka Pengadilan Tinggi Jawa Timur mengijinkan permohonan penelitian tersebut.
2. Tidak diperkenankan memeriksa / meneliti berkas perkara atau putusan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap.
3. Tidak dibenarkan mencoret / mengubah atau memberi tanda lain pada berkas serta dilarang mengambil sendiri dan membawa berkas keluar ruangan.
4. Tidak dibenarkan menyalahgunakan kesempatan untuk tujuan tertentu yang dapat mendiskriditkan kewibawaan Badan Peradilan Umum.
5. Seluruh kegiatan dan pengawasan di Pengadilan Negeri diserahkan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat.

Demikian untuk menjadi maklum.

A.n. Ketua
Panitera,

Pujiono Akhmadi, SH.,MH.
NIP. 19571107 198203 1 004

Tembusan kepada Yth:

1. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
Di Yogyakarta.
2. Sdr. Ghani Yoga Pratama
d/a. Jaban Triadi Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta.



PENGADILAN NEGERI SURABAYA KELAS I A KHUSUS

JALAN RAYA ARJUNO No. 16-18 SURABAYA

Telp.. 031-5311523 Fax. 031-5343907

Website : www.pn-surabayakota.go.id

Emai : mail@pn-surabayakota.go.id

SURAT KETERANGAN

NOMOR : W.14.UI / 4379 / Hk / IV / 2018

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : NURSYAM, SH., M.Hum
NIP : 19630813 198803 1 005
Pangkat/golongan : Pembina Utama Madya / IV.d
Jabatan : Wakil Ketua

Dengan ini menerangkan dengan benar :

Nama : GHANI YOGA PRATAMA
NIM : 14410124
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Bahwa yang bersangkutan adalah mahasiswa UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA YOGYAKARTA yang telah melakukan Penelitian / Survey / Research pada Kantor Pengadilan Negeri Surabaya terhitung mulai tanggal 02 April 2018 s.d. 12 April 2018

Demikian Surat Keterangan ini untuk dapat di pergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 12 April 2018

A.n KETUA PENGADILAN NEGERI SURABAYA
WAKIL KETUA



NURSYAM, SH., M.Hum

NIP. : 19630813 198803 1 005

YLT & PARTNERS

KANTOR & KONSULTAN HUKUM BISNIS PERBANKAN

Pakuwon Indah, Imperial Golf AB 11-8 Surabaya
Telp/Faks : 031 7391965, email : yuliantoilt@yahoo.com

SURAT-KETERANGAN

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **Dr. YULIANTO, SH.,MH**
NIA : 02.12276
Pekerjaan : Advocat (Konsultan Hukum PT. Bank Permata, Tbk)

dan

Nama : **YOHAN AFFEANTO, SH.,MH**
NIA : 00.10851
Pekerjaan : Advocat (Konsultan Hukum PT. Bank Permata, Tbk)

Menerangkan bahwa saudara :

Nama : GHANI YOGA PRATAMA
Alamat : Jaban Triadi Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta
Pekerjaan : Mahasiswa
Kebangsaan : Indonesia


Telah mengadakan Survey / Penelitian di Kantor Hukum PT. Bank Permata, Tbk Surabaya dengan :

- Wawancara.
- Membaca / Meneliti berkas-berkas,
- Pengumpulan data.

Yang telah dilaksanakan tanggal 23 Maret 2018 sampai dengan tanggal 23 April 2018.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagai mestinya.

Surabaya , 24 April 2018
Konsultan Hukum PT. Bank Permata, Tbk


YLT & PARTNERS
KANTOR / KONSULTAN
HUKUM BISNIS & PERBANKAN

Dr. YULIANTO, SM.,MH
NIA. 02.12276



YOHAN AFFEANTO, SH.,MH
NIA. 00.10851



**KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
KANTOR WILAYAH DJKN JAWA TIMUR
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG
SURABAYA**

Gedung Keuangan Negara I Surabaya Lantai 5, Jalan Indrapura No. 5 Surabaya, Kotak Pos 1589
Telp. (031) 3523516 Faximile. (031) 3554794

SURAT KETERANGAN
NOMOR : SKET-05/WKN.10/KNL.01/2018

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Dadang Eko Darminto
NIP : 19740511 199903 1 001
Pangkat/golongan : Pembina / IV.a
Jabatan : Plh. Kepala Kantor

Dengan ini menerangkan dengan benar :

Nama : Ghani Yoga Pratama
NIM : 14410124
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Bahwa yang bersangkutan adalah mahasiswa **UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA (UII) YOGYAKARTA** yang telah melakukan Penelitian pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya selama satu bulan terhitung mulai dari tanggal 1 Maret s.d. 30 Maret 2018.

Demikian Surat Keterangan ini untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 4 April 2018

Plh. Kepala Kantor,



Dadang Eko Darminto
NIP 19740511 199903 1 001

Tembusan:

- Kepala Sub Bagian Umum KPKNL Surabaya.