

**ANALISIS YURIDIS HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIPEROLEH
MELALUI PROSES LELANG**

(Skripsi)

Oleh

PEAPY HIZKIA RIWU



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019**

ABSTRAK

ANALISIS YURIDIS HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIPEROLEH MELALUI PROSES LELANG

Oleh

PEAPY HIZKIA RIWU

Lelang merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak milik atas suatu benda, salah satunya adalah tanah. Diawali dengan kredit macet, maka pihak kreditur mengajukan proses lelang eksekusi hak tanggungan untuk mendapatkan pelunasan hutangnya, sekaligus timbul proses perolehan hak milik atas tanah yang beralih dari debitur kepada pemenang lelang melalui proses lelang. Permasalahan penelitian ini, yaitu: Bagaimana perolehan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui proses lelang. Bagaimanakah keabsahan akta risalah lelang terhadap hak milik atas tanah. Apa akibat hukum bagi pemenang lelang yang tidak dapat menguasai obyek lelang.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif yang didukung dengan data empiris. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari hasil wawancara terhadap Informan, serta data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, selanjutnya data dianalisis secara kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, pelaksanaan lelang dilaksanakan dalam 3 tahap yaitu tahap pra lelang, tahap pelaksanaan lelang, dan tahap pasca lelang, setelah pemenang lelang menyelesaikan kewajibannya maka ia akan mendapat akta/kutipan risalah lelang. Akta risalah lelang merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sehingga dapat dipersamakan dengan Akta Jual Beli (AJB). Akibat hukum dari pemenang lelang yang tidak dapat menguasai obyek lelang adalah menderita kerugian karena hak-haknya tidak terpenuhi. Maka, pemenang lelang dapat melakukan permohonan eksekusi riil, gugatan ganti rugi dan pengembalian uang lelang untuk mendapatkan hak-haknya sebagai pemenang lelang.

Kata Kunci: Lelang, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Tanah.

ABSTRACT

LEGAL ANALYSIS ON THE RIGHT OF OWNERSHIP OVER THE LAND OBTAINED BY AUCTION PROCESS

By

PEAPY HIZKIA RIWU

Auction is one effort to obtain ownership of an object, one of which is land auction. This auction was started when the debtor of the bank had a bad debt, the creditor then submitted the auction process for the execution of the mortgage to get the repayment of the debt, as well as the process of obtaining the right of ownership over the land that is transferred from the debtor to the winner of the auction. The problems of this research are formulated as follows: How is the acquisition of ownership over the land obtained through the auction process? What is the validity of the auction treatise deed against the rights of land? What are the legal consequences for the auction winner who cannot control the object of the auction?

This research applied normative research supported by empirical data. The data sources consisted of primary and secondary data. The primary data were obtained from interviews with informants, while the secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials, then the data were analyzed qualitatively.

Based on the results and discussion of the research, the auction process was carried out in 3 stages: the pre-auction, the auction, and the post-auction. After the winner of the auction completed his obligations, he would receive the auction treatise deed. The auction treatise deed is an authentic deed which has the strength of proof that is similar to the Sale and Purchase Deed (AJB). The legal consequences of the auction winner who cannot control the object of the auction is to suffer losses because his rights are not fulfilled. Thus, the auction winner can make a request for real execution, claim for compensation and request fore imbursement to get his rights back as the winner of the auction.

Keywords: Auction, Mortgage Rights, Land Ownership Rights.

**ANALISIS YURIDIS HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIPEROLEH
MELALUI PROSES LELANG**

Oleh

PEAPY HIZKIA RIWU

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
Sarjana Hukum**

Pada

**Bagian Hukum Perdata
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019**

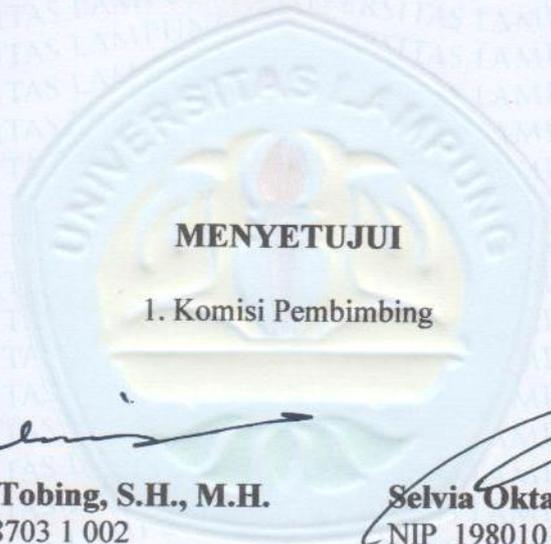
Judul Skripsi : **ANALISIS YURIDIS HAK MILIK TANAH YANG
DIPEROLEH MELALUI PROSES LELANG**

Nama Mahasiswa : **Peapy Hizkia Riwu**

No. Pokok Mahasiswa : 1542011013

Bagian : Hukum Keperdataan

Fakultas : Hukum



Torkis Lumban Tobing, S.H., M.H.
NIP 19630227 198703 1 002

Selvia Oktaviana, S.H., M.H.
NIP 19801014 200604 2 001

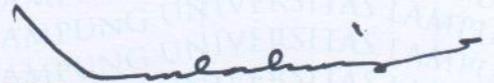
2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan

Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.
NIP 19601228 198903 1 001

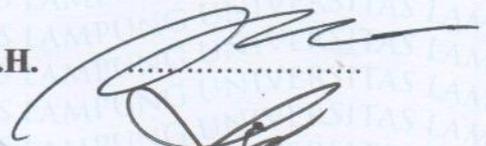
MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

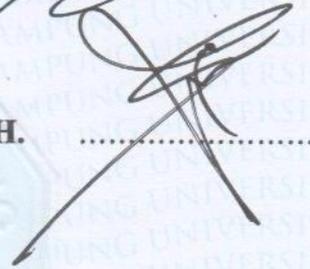
Ketua : **Torkis Lumban Tobing, S.H., M.H.**



Sekretaris/Anggota : **Selvia Oktaviana, S.H., M.H.**



Penguji
Bukan Pembimbing : **Depri Liber Sonata, S.H., M.H.**



2. Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. Maroni, S.H., M.Hum.
NIP. 19600310 198703 1 002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **24 September 2019**

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Peapy Hizkia Riwu
Npm : 1542011013
Jurusan : Perdata
Fakultas : Hukum

Menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "Analisis Yuridis Hak Milik Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Proses Lelang (Studi Pada Pengadilan Negeri Kelas 1A Tanjung Karang)" adalah benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil plagiat sebagaimana diatur dalam Pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Surat Keputusan Rektor No. 3187/H26/DT/2010.

Bandar Lampung, Oktober 2019



Peapy Hizkia Riwu

Npm 1542011013

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama Peapy Hizkia Riwu dilahirkan di Bangli, Bali pada tanggal 27 Agustus 1997, sebagai anak kedua dari 3 bersaudara, putra dari pasangan Bapak Markus Kana Riwu, S.Th. dan Ibu Bunga Rita Punggalo.

Jenjang pendidikan formal yang penulis tempuh dan selesaikan adalah pada Sekolah Dasar (SD) Fransiskus Pringsewu lulus pada tahun 2009, Sekolah Menengah Pertama (SMP) Xaverius Pringsewu lulus pada tahun 2012, Sekolah Menengah Atas (SMA) Xaverius Pringsewu lulus pada tahun 2015. Selanjutnya pada tahun 2015 penulis diterima sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung, program pendidikan Strata 1 (S1) dan pada pertengahan Juni 2017, penulis memfokuskan diri dengan mengambil bagian Hukum Perdata.

Pada bulan Januari-Februari 2018 selama 40 (Empat Puluh) hari, penulis melaksanakan Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Desa Mekar Karya, Kabupaten Lampung Timur. Kemudian di Tahun 2019 penulis menyelesaikan skripsi sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

MOTO

“You Will Never Walk Alone”

(Liverpool FC)

**“Segala perkara dapat kutanggung di dalam Dia yang
memberi kekuatan kepadaku”**

(Filipi 4:13)

PERSEMBAHAN

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, yang telah mengijinkan penulis untuk menyelesaikan karya kecil ini.

Penulis persembahkan Skripsi ini kepada :

Kedua Orang Tua Tercinta,

Bapak Markus Kana Riwu, S.Th. dan Ibu Bunga Rita Punggalo

Yang senantiasa berdoa untuk penulis, berkorban untuk penulis dan selalu mendukung, terimakasih untuk semua kasih sayang dan cinta luar biasa sehingga aku bisa menjadi seorang yang kuat dan konsisten dalam meraih cita-cita.

SANWACANA

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, atas berkat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: **“Analisis Yuridis Hak Milik Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Proses Lelang”** (Studi Pada Pengadilan Negeri Kelas 1A Tanjung Karang). Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Skripsi ini banyak mendapatkan bimbingan dan arahan serta motivasi dari berbagai pihak. Oleh karenanya dalam kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Maroni, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
2. Bapak Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Lampung.
3. Bapak Torkis Lumban Tobing, S.H., M.H., selaku Pembimbing I, atas bimbingan dan saran yang diberikan dalam proses penyusunan hingga selesainya skripsi ini.
4. Ibu Selvia Oktaviana, S.H., M.H., selaku Pembimbing II, atas bimbingan dan saran yang diberikan dalam proses penyusunan hingga selesainya skripsi ini.

5. Bapak Depri Liber Sonata, S.H., M.H, selaku Penguji Utama, atas masukan dan saran yang diberikan dalam proses perbaikan skripsi ini.
6. Bapak Mohammad Wendy Trijaya, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembahas II sekaligus Pembimbing Akademik yang telah memberikan dukungan moril, nasihat dan ilmu yang bermanfaat bagi penulis selama ini dalam perkuliahan.
7. Para narasumber dalam penulisan skripsi ini Bapak Syahri Adamy, S.H., M.H. selaku Hakim pada Pengadilan Negeri Kelas 1A Tanjung Karang, Bapak Yudian selaku Panitera pada Pengadilan Negeri Kelas 1A Tanjung Karang, Bapak Bayu selaku Pejabat Lelang Kelas 1 pada KPKNL Bandar Lampung, dan Ibu Krisna selaku Pejabat Lelang Kelas 1 pada KPKNL Bandar Lampung atas bantuan dan informasi serta kebaikan yang diberikan demi keberhasilan pelaksanaan penelitian ini.
8. Seluruh Dosen Pengajar, Staf dan Karyawan di Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya bagian Hukum Perdata yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat kepada penulis.
9. Kedua Orang Tuaku yang sangat istimewa yang selalu menjadi inspirasi dan motivasi terbesar bagi penulis, Markus Kana Riwu, S.Th., dan Bunga Rita Punggalo yang telah memberikan perhatian, kasih sayang, cinta, semangat, dan doa serta dukungan yang tak terhingga selama ini diberikan kepada anakmu ini, TerimaKasih teramat dalam atas segalanya semoga dapat membahagiakan, membanggakan, dan menjadi anak yang selalu berbakti kepada kedua orang tuanya.
10. Kakak dan Adikku yang juga sangat istimewa yang selalu mendukung penulis, Prizzil Christya Riwu, S.E., dan Garry Gersson Riwu.

11. Terimakasih kepada seseorang yang spesial bagi penulis, Violinne Febiola Kurniawan yang terus menerus menemani, mendukung, memotivasi dan menyemangati penulis selama masa perkuliahan dan penyusunan skripsi ini.
12. Terimakasih kepada Ryan Fadillah Santoso, Faris Rayaguna, Zainuri yang selalu menemani, membantu, mengurus surat-surat penelitian bersama dan menyemangati penulis dalam masa perkuliahan dan penyusunan skripsi ini.
13. Terimakasih kepada teman seperjuangan di masa perkuliahanku, Fajar Ryan Akbar, Irfan Adi Saputra, Krisna Hardyanto, M.Faris, Muhammad Yusuf, Afrialdi, Arif Munandar, yang telah memberikan semangat dan dukungan untukku.
14. Terimakasih kepada teman seperjuangan skripsi, Winda Oktavia, Ajie Abdan, Made Raam Govinda, Gede Ezra, Rizky Joko, Tommy Yudistiro, Vitriane, Lutphiyah Fatin, Rissa, dan Aron Fiero Siregar.
15. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, terimakasih atas semua bantuan dan dukungannya.

Akhir kata penulis mendoakan semoga kebaikan yang telah diberikan kepada penulis akan mendapatkan balasan kebaikan yang lebih besar dari Tuhan yang Maha Esa dan mohon maaf apabila ada yang salah dalam penulisan skripsi ini dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan menambah wawasan keilmuan pada umumnya dan ilmu hukum khususnya hukum perdata.

Bandar Lampung, Oktober 2019

Peapy Hizkia Riwu

DAFTAR ISI

	H
ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
JUDUL DALAM	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
LEMBAR PERNYATAAN	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
MOTTO	viii
PERSEMBAHAN	ix
SANWACANA	x
DAFTAR ISI	xiii
I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah dan Ruang Lingkup	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Kegunaan Penelitian	12
II. TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Pengertian Kredit dan Syarat-Syarat Kredit	13
1. Pengertian Kredit	13
2. Syarat-Syarat Kredit	15
B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan	18
1. Pengertian Jaminan	18
2. Sumber Pengaturan Jaminan	21
3. Sifat dan Bentuk Perjanjian Jaminan	24
4. Macam-Macam Jaminan	26
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	30
1. Pengertian Hak Tanggungan	30
2. Objek Hak Tanggungan	31
3. Subjek Hak Tanggungan	32
4. Eksekusi Hak Tanggungan	33
D. Tinjauan Umum Tentang Lelang	34
1. Pengertian Lelang	34
2. Asas-Asas Lelang	36
3. Peran dan Manfaat Lelang	38
4. Macam-Macam Lelang	39
E. Pengertian Hak Milik dan Cara Perolehan Hak Milik	41
1. Pengertian Hak Milik	41
2. Cara Perolehan Hak Milik	42

III. METODE PENELITIAN.....	43
A. Jenis Penelitian.....	43
B. Pendekatan Masala.....	44
C. Penentuan Informan	44
D. Jenis dan Sumber Data.....	45
E. Metode Pengumpulan dan Pengelolaan Data	47
1. Prosedur Pengumpulan Data.....	47
2. Prosedur Pengolahan Data	48
F. Analisis Data.....	49
IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	50
A. Perolehan Hak Milik Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Proses Lelang.....	50
B. Keabsahan Akta Risalah Lelang Terhadap Hak Milik Atas Tanah	69
C. Akibat Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Tidak Dapat Mengu- asai Obyek Lelang.....	73
V. PENUTUP	91
A. Kesimpulan	91
B. Saran	93

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lembaga keuangan Bank tidak terlepas dari kehidupan ekonomi suatu Negara dan berperan penting dalam memajukan perekonomian serta pemerataan pertumbuhan ekonomi masyarakat. Artinya, lembaga keuangan Bank dapat menjadi salah satu unsur pembangunan dalam memajukan perekonomian masyarakat dengan pembiayaan, salah satunya pemberian kredit. Pemberian kredit kepada masyarakat adalah salah satu bentuk penyaluran dana oleh bank kepada masyarakat. Pengertian kredit termuat dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang menyatakan 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 sejumlah bunga.

Lembaga keuangan Bank yang pada umumnya bisa memberikan kredit adalah Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Selain itu, ada juga lembaga pembiayaan yang dapat memberikan kredit, contohnya adalah leasing, pembiayaan konsumen, dan lain-lain. Bank dalam memberikan kredit harus memberlakukan prinsip kehati-hatian. Hal ini diatur dalam Pasal 2 UU Perbankan, dimana perbankan Indonesia harus melaksanakan prinsip kehati-hatian (prudential

banking). Adapun tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian supaya bank dalam keadaan sehat, sehingga selalu likuid dan solvent. Dengan diberlakukannya prinsip kehati-hatian tersebut, diharapkan kadar kepercayaan masyarakat terhadap perbankan selalu tinggi dan masyarakat bersedia menyimpan dananya di bank.¹

Risiko yang dapat terjadi pada suatu bank biasanya berkaitan dengan penyaluran dana yang ada pada bank tersebut yang mencakup salah satu inti bisnis perbankan, namun di sisi lain juga dapat berisiko tinggi, terutama dalam hal kredit macet.² Jaminan kredit diperlukan untuk menghindari risiko yang dapat terjadi. Jaminan kredit adalah pemberian keyakinan kepada pihak kreditor atas pembayaran utang yang telah diberikannya kepada debitor, yang terbit dari suatu perjanjian yang bersifat tambahan (*assessor*) terhadap perjanjian pokoknya.³ 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 hak atas tanah. Penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan kredit didasarkan pada pertimbangan bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. Jaminan kebendaan yang dibebankan terhadap tanah tersebut disebut dengan hak tanggungan atas tanah.

Ketentuan-ketentuan mengenai pembebanan hak tanggungan atas tanah telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Satu-satunya hak tanggungan atas tanah adalah hak jaminan atas tanah. Hak tanggungan atas tanah artinya memberikan wewenang kepada kreditor sebagai pemegang hak

¹ Ratna Syamsiar, *Hukum Perbankan*, Bandar Lampung : Justice Publisher, 2014, hlm.18.

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

³ *Ibid.*, hlm.8.

tersebut untuk menguasai secara yuridis tanah milik debitor yang telah dijadikan jaminan kredit melalui hak tanggungan. Kewenangan kreditor yang dimaksud adalah untuk berbuat sesuatu terhadap objek hak tanggungan, misalnya untuk melelang, menjual dibawah tangan dengan syarat maupun melakukan eksekusi.

Di dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah disebutkan mengenai keberadaan lembaga hak tanggungan sebagai jaminan utang atau kredit, di mana menurut Pasal 25,33, dan 39 UUPA dinyatakan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan ini dilakukan apabila seorang nasabah atau debitor yang mendapatkan kredit dari bank, menjadikan barang tidak bergerak yang berupa tanah (hak atas tanah) berikutan atau tidak berikutan benda-benda yang tidak berkaitan dengan tanah tersebut (misalnya bangunan, tanaman, patung, dan sebagainya) sebagai jaminan tanpa debitor menyerahkan barang jaminan tersebut secara fisik kepada kreditor (bank).

Artinya barang jaminan tersebut secara fisik tetap dikuasai oleh orang yang bersangkutan dan kepemilikannya tetap berada pada pemilik semula, tetapi karena dijadikan jaminan utang dengan diadakannya perjanjian Hak Tanggungan, sehingga kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk melaksanakan perbuatan hukum dengan pihak ketiga atau perbuatan lainnya yang mengakibatkan turunnya nilai jaminan itu dibatasi dengan Hak Tanggungan yang dimiliki oleh bank sebagai pemegang Hak Tanggungan tersebut.⁴ Dengan demikian, hak kepemilikan atas tanah tersebut tetap berada pada pemilik semula atau pemberi Hak Tanggungan,

⁴Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm.89.

sedangkan bank hanya mempunyai Hak Tanggungan saja yang memberikan hak untuk mendapatkan pelunasan atas piutangnya terlebih dahulu dari kreditor lainnya. Pelaksanaan pengikatan jaminan ini merupakan buntut dari suatu perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit, oleh karena itu pelaksanaan pengikatan jaminan tersebut baru dapat dilakukan setelah perjanjian kredit diselesaikan.

Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, adalah sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan serta memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.⁵ 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.⁶ Sertifikat tersebut akan memberikan kemudahan dan kepastian hukum bagi kreditor apabila suatu saat debitor melakukan *wanprestasi*.

Pada Praktiknya, apabila debitor melakukan *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 tetapi 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.

⁵ UUHT Pasal 14 ayat (2).

⁶ UUHT Pasal 14 ayat (3).

Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil lelang tersebut. Tata cara eksekusi yang diatur dalam Pasal 6 UUHT tersebut biasa disebut dengan *Parate Executie*. Berdasarkan 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. Menurut Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan ada tiga kemungkinan yang dapat dilakukan kreditor terhadap objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, yaitu: Parate Eksekusi (*Parate Executie*), *Title Executorial*, dan Penjualan Dibawah Tangan. Eksekusi hak tanggungan dengan *Parate Executie* adalah pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan. *Parate Executie* biasanya dilakukan oleh pemegang hak tanggungan apabila debitur wanprestasi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL). *Parate Executie* sering dilakukan oleh kreditor pemegang hak tanggungan karena dianggap lebih mudah, biaya murah, pelaksanaannya lebih singkat, serta kreditor tidak harus meminta fiat dari ketua Pengadilan untuk mengeksekusi hak tanggungan tersebut. Apabila debitur cidera janji, kreditor berhak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.⁷ Karena dengan cara melalui pelelangan

⁷Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm.128.

umum ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan. Berdasarkan hasil penjualan objek Hak Tanggungan tersebut, kreditor berhak mengambil pelunasan piutangnya. Dalam hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Pengaturan mengenai tata cara 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.

Peralihan hak kepemilikan objek lelang melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah sepanjang memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan. Lelang dikenal sebagai suatu perjanjian yang termasuk jual beli baik dalam *Civil Law* maupun dalam *Common Law*. Di Indonesia lelang mulai dikenal sejak 1908 dengan diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yaitu dalam *Vendu Reglement* (Stbl. Tahun 1908 No. 189 diubah dengan Stbl. 1940 No. 56).

Pelaksanaan Lelang dipimpin oleh seorang Pejabat Lelang. Lelang harus dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang. Kesepakatan harga dalam lelang baru

terbentuk pada saat pejabat lelang untuk kepentingan penjual menunjuk penawar yang tertinggi dan mencapai harga limit sebagai pembeli lelang. Jadi jual beli dalam lelang tidak murni antara penjual dan pembeli, namun terdapat intervensi pejabat lelang. Dalam lelang, Pejabat Lelang tidak hanya menyaksikan lelang tetapi justru menyelenggarakan penjualan itu sendiri dan juga membuat akta otentik. Risalah Lelang yang merupakan produk hukum Pejabat Lelang statusnya sama dengan akta otentik karena memenuhi syarat-syarat sebagai suatu akta otentik seperti yang diatur dalam Pasal 1868 *BurgerlijkWetboek* (selanjutnya disebut BW). Dalam Risalah Lelang tersebut akan disebutkan siapa “pemenang”lelang. Pembeli yang sudah menjadi pemenang lelang tersebut berdasarkan Risalah Lelang dapat memiliki barang yang dimenangkannya tersebut.

Tujuan dari pelaksanaan lelang tersebut adalah pengalihan hak milik atas tanah dari pemilik hak atas tanah yang membebankan tanahnya menjadi hak tanggungan kepada bank untuk jaminan kreditnya yang akan beralih kepada pemenang lelang. Peralihan Hak Milik atas Tanah melalui lelang ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pemindahan/peralihan hak milik atas tanah dapat dibagi menjadi 2 macam yaitu, beralih (pewarisan, atau karena pemegang haknya meninggal dunia), dan dialihkan (jual-beli, tukar-menukar, hibah, wasiat dan lelang). Hal ini juga mempertegas pernyataan Pasal 584 KUHPerdara yang mengatur tentang cara memperoleh hak milik. Menurut pasal 584 KUHPerdara, 5 cara memperoleh hak milik adalah dengan, pengambilan, penarikan, lewat

waktu/daluarsa, pewarisan, dan penyerahan. Selain itu permasalahan yang dapat ditarik lagi adalah ketika memenangkan sebuah lelang, pemenang lelang hanya diberikan akta risalah lelang untuk menjamin bahwa pemenang lelang adalah penguasa tanah dan pemilik hak milik atas tanah yang dilelang. Sementara dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dijelaskan bahwa bukti kepemilikan yang sah atas hak milik suatu tanah dibuktikan dengan Akta Tanah yang dibuat resmi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pertanyaannya apakah akta risalah lelang mempunyai kedudukan Hukum yang sama dengan Akta Tanah?.

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

Penulis mendapatkan informasi mengenai jumlah kasus mengenai lelang yang terdaftar dalam 3 tahun terakhir di Pengadilan Negeri Kelas 1A Tanjung Karang. Hasilnya, tercatat pada tahun 2017 terdapat 50 kasus lelang yang didaftarkan, sedangkan tahun 2018 terdapat 63 kasus lelang dan hingga pertengahan tahun 2019 terdapat 22 kasus lelang, yang jika ditotal berarti ada 135 kasus lelang yang terdaftar di Pengadilan Negeri Kelas 1A Tanjung Karang dalam kurun waktu 3

tahun terakhir. Hal ini membuktikan bahwa, tidak sedikit lelang yang bermasalah setelah dilakukan pelaksanaan lelang.⁸

Sebagai contoh terdapat sebuah kasus yang diputuskan oleh Pengadilan Negeri Tanjung Karang dengan nomor putusan 53/Pdt.G/2014/PN Tjk. Kasus bermula ketika Tuan A (Penggugat) berhasil memenangkan lelang dengan obyek lelang adalah sebidang tanah seluas 15.520 Meter Persegi dengan harga Rp.20.555.000,00 (dua puluh juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah) yang diadakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung (Tergugat 1). Pada awalnya Obyek sengketa merupakan jaminan pembayaran hutang atas nama Nyonya S kepada negara sebesar Rp.216.396.649,00 (dua ratus enam belas juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu enam ratus empat puluh sembilan rupiah). Oleh karena tidak bisa membayar hutangnya maka negara melalui KPKNL Bandar Lampung menjual obyek jaminan tersebut melalui lelang dimana dalam hal ini obyek lelang berupa tanah tersebut dimenangkan oleh Tuan A pada tanggal 11 Desember 1987. Setelah memenangkan lelang Tuan A mengajukan permohonan balik nama atas SHM yang masih atas nama Nyonya S menjadi atas nama Tuan A. Permohonan tersebut akhirnya dikabulkan oleh Badan Pertanahan Nasional (turut tergugat) pada tanggal 08 september 1988 SHM Nomor 272/TB tercatat dan tertulis nama Tuan A (Penggugat).

Awal kasus bermula ketika Tuan A hendak menguasai obyek sengketa (dalam hal ini tanah yang berhasil dimenangkannya melalui lelang) ternyata ada pihak lain yang menguasai obyek sengketa dengan cara mendirikan bangunan, yang

⁸ Wawancara Peapy Hizkia Riwu dengan Bpk. Yudian selaku panitera di Pengadilan Negeri Kelas 1A Tanjung Karang pada hari Rabu, 3 Juli 2019 pukul 08.30 WIB.

ternyata atas seizin Tuan B (Tergugat II) yang mengaku obyek sengketa adalah miliknya. Akhirnya Tuan A mengajukan gugatan ke PN Tanjung Karang setelah berupaya mencari solusi dan jalan keluar dengan Tergugat II namun tidak ditemukan solusi atau jalan keluarnya. PN Tanjung Karang yang memiliki wewenang untuk mengadili kasus ini akhirnya mengeluarkan putusan dengan nomor 53/Pdt.G/2014/PN Tjk , yang memutuskan tidak menerima gugatan dari Tuan A karena dinilai tidak memenuhi unsur formil sebuah gugatan. Tidak hanya sampai disitu, Tuan A (penggugat) mengajukan banding namun kembali banding dari Tuan A (pengggugat) ditolak oleh pengadilan Tanjung Karang dengan Putusan Nomor: 30/Pdt./2015/PT TJK. Setelah bandingnya ditolak, Tuan A (penggugat) tidak menyerah dan meneruskan upaya hukumnya ke Kasasi, Namun Putusan Nomor 2653K/Pdt/2015 kembali menolak kasasi yang diajukan oleh Tuan A (penggugat).

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian skripsi dengan judul “Analisis Yuridis Hak Milik Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Proses Lelang”.

B. Rumusan Masalah dan Ruang Lingkup

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka masalah yang dapat dirumuskan adalah:

- a) Bagaimanakah perolehan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui proses lelang?
- b) Bagaimana keabsahan akta risalah lelang terhadap hak milik atas tanah?

- c) Apakah akibat hukum bagi pemenang lelang yang tidak dapat menguasai obyek lelang?

2. Ruang Lingkup

Ruang Lingkup penelitian ini meliputi lingkup bidang ilmu dan lingkup pembahasan. Lingkup bidang ilmu adalah keperdataan, khususnya dalam kajian tentang hukum jaminan mengenai tanah yang menjadi hak tanggungan, sedangkan lingkup pembahasan terkait dengan akibat hukum jika akta risalah lelang dibatalkan oleh putusan pengadilan dan mengenai bagaimana perolehan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui proses lelang. Ruang lingkup lokasi penelitian adalah Pengadilan Negeri Kelas 1A Tanjung Karang.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah mengetahui dan menganalisis :

1. Perolehan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui proses lelang.
2. Keabsahan dan kedudukan hukum akta risalah lelang terhadap hak milik atas tanah.
3. Akibat hukum bagi pemenang lelang yang tidak dapat menguasai obyek lelang.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini terdiri dari kegunaan teoritis dan kegunaan praktis:

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan sebagai upaya pengembangan wawasan kajian hukum terutama dalam pemahaman bidang Ilmu Hukum Keperdataan, khususnya dalam hukum Jaminan yang berkaitan dengan tanah sebagai hak tanggungan untuk mengambil kredit tertentu.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran dalam bidang hukum khususnya dalam bidang hukum jaminan yang berkaitan dengan proses lelang atas tanah yang menjadi hak tanggungan, bisa juga menjadi tambahan literatur bagi mahasiswa yang akan melakukan penelitian tentang hukum jaminan juga, dan yang paling penting sebagai salah satu syarat dalam menempuh ujian sarjana di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Kredit dan Syarat-Syarat Kredit

1. Pengertian Kredit

Kata Kredit berasal dari bahasa Romawi, yakni *credere* yang artinya percaya,⁹ bila dihubungkan dengan bank, maka terkandung pengertian bahwa bank selaku kreditor percaya meminjamkan uang kepada nasabah atau debitur, karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan. Dibahasa Indonesiakan menjadi kredit, yang mempunyai arti kepercayaan. Seseorang yang memperoleh kredit berarti memperoleh kepercayaan. Dengan demikian dasar dari kredit adalah kepercayaan. Dilihat dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran, karena pengembalian atas penerimaan uang dan atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saat menerimanya, melainkan pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang.

Menjalankan suatu usaha tentunya diperlukan biaya yang cukup besar. Maka dari itu pemerintah memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memperoleh modal usaha atau untuk memperlancar kegiatan produksi yang diantaranya melalui pemberian kredit oleh bank. Bank adalah lembaga keuangan yang dapat

⁹Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm.19.

memberikan dana berupa pinjaman kepada masyarakat untuk pengembangan usahanya. Secara sederhana dapat dikatakan sebagai lembaga perantara antara kelompok orang yang untuk sementara mempunyai dana lebih (*surplus spending group*) dan kelompok orang yang untuk sementara pula kekurangan dana (*defisit spending group*). Arti dari perantara tersebut adalah Bank menghimpun dana masyarakat dari masyarakat yang untuk sementara kelebihan dana, melalui piranti-pirantinya yaitu giro, tabungan, dan deposito. Selanjutnya, Bank menyalurkan dana masyarakat yang telah terhimpun itu, dalam bentuk kredit kepada masyarakat yang untuk sementara memerlukan dana.

Beberapa pakar juga mengemukakan mengenai pendapatnya tentang pengertian kredit, yakni H.M.A.Savelberg menyatakan bahwa kredit merupakan dasar setiap perikatan di mana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain sebagai jaminan, di mana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu.¹⁰ Mr. J.A.Levy merumuskan arti hukum dari kredit, yakni menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit yang berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah uang pinjaman itu di belakang hari. Adapun Muchdarsyah Sinungan memberikan pengertian kredit, yakni suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lainnya dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada waktu tertentu disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga.¹¹

¹⁰Adrian Sutedi, *Loc.Cit.*

¹¹ Dikutip dari : Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm.19.

Menurut beberapa definisi diatas, dapat disimpulkan bahwa pengertian kredit yang diberikan oleh Savelberg dan Muchdarsyah menunjukkan pada pengertian kredit pada umumnya, yang dapat dilihat pada kata setiap perikatan dan kata pemberian prestasi, yang mengandung pengertian bahwa perikatan atau prestasi itu dapat terjadi atas uang, barang atau kedua-duanya. Sementara itu, Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Perbankan No.10 Tahun 1998 dinyatakan pula bahwa 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.¹²

2. Syarat-Syarat Kredit

Untuk dapat dilaksanakannya pemberian kredit itu, harus ada suatu persetujuan atau perjanjian antara bank sebagai kreditor dengan nasabah penerima kredit sebagai debitur yang dinamakan perjanjian kredit. Dalam memberikan kredit kepada masyarakat, bank harus merasa yakin bahwa dana yang dipinjamkan kepada masyarakat itu akan dapat dikembalikan tepat pada waktunya beserta bunganya dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama oleh bank dan nasabah yang oleh bank dan nasabah yang bersangkutan di dalam perjanjian kredit.¹³ Untuk mengetahui kemampuan dan kemauan nasabah mengembalikan pinjaman dengan tepat waktu, di dalam permohonan kredit, bank perlu mengkaji permohonan kredit, yang sering disebut/dikenal sebagai 5C yaitu sebagai berikut:¹⁴

¹²Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Pasal 1 Angka 11.

¹³Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm.13.

¹⁴Adrian, *Loc.Cit.*

a) *Character* (Kepribadian)

Salah satu unsur yang harus diperhatikan oleh bank sebelum memberikan kreditnya adalah penilaian atas karakter kepribadian atau watak dari calon debiturnya. Karena watak yang jelek akan menimbulkan perilaku-perilaku yang jelek pula. Perilaku yang jelek ini termasuk tidak mau membayar utang. Oleh karena itu, sebelum kredit diluncurkan, harus terlebih dahulu ditinjau apakah misalnya calon debitur berkelakuan baik, tidak terlibat tindakan-tindakan kriminal, bukan merupakan penjudi, pemabuk, atau tindakan tidak terpuji lainnya.

b) *Capacity* (Kemampuan)

Seorang calon debitur harus pula diketahui kemampuan bisnisnya, sehingga dapat diprediksi kemampuannya untuk melunasi utangnya. Kalau kemampuan bisnisnya kecil, tentu tidak layak diberikan kredit dalam skala besar. Demikian juga jenis bisnisnya atau kinerja bisnisnya sedang menurun, kredit juga semestinya tidak diberikan, kecuali jika menurunnya itu karena biaya, sehingga dapat diantisipasi bahwa dengan tambahan biaya lewat pelunasan kredit, maka *trend* atau kinerja bisnisnya tersebut dipastikan akan semakin membaik.

c) *Capital* (Modal)

Permodalan dari suatu debitur juga merupakan hal penting yang harus diketahui oleh calon kreditornya karena permodalan dan kemampuan keuangan dari suatu debitur akan mempunyai korelasi dengan tingkat kemampuan membayar kredit. Jadi, masalah *likuiditas* dan *solvabilitas* dari suatu badan usaha menjadi penting artinya. Dapat diketahui misalnya lewat laporan keuangan perusahaan debitur, yang apabila perlu, diisyaratkan audit oleh *independent auditor*.

d) *Collateral* (Agunan)

Tidak diragukan lagi bahwa betapa pentingnya fungsi agunan dalam setiap pemberian kredit. Oleh karena itu, bahkan undang-undang mensyaratkan bahwa agunan itu mesti ada dalam setiap pemberian kredit. Sungguh pun agunan itu misalnya hak tagihan yang terbit dari proyek yang dibiayai oleh kredit yang bersangkutan. Agunan merupakan *the last resort* bagi kreditor, di mana akan direalisasikan atau dieksekusi jika suatu kredit benar-benar dalam keadaan macet.

e) *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi)

Kondisi perekonomian secara mikro maupun makro merupakan faktor penting pula untuk dianalisis sebelum suatu kredit diberikan, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnisnya pihak debitur, misalnya jika bisnis debitur adalah di bidang bisnis yang selama ini diproteksi atau diberikan hak monopoli oleh pemerintah. Jika misalnya terdapat perubahan *policy* di mana pemerintah mencabut proteksi atau hak monopoli, maka pemberian kredit terhadap perusahaan tersebut mesti ekstra hati-hati.

Di antara kelima asas tersebut salah satunya adalah *Collateral* adalah berupa barang-barang yang diserahkan oleh debitur kepada bank selaku kreditor sebagai jaminan terhadap pembayaran kembali atas kredit yang diterimanya. Dalam membuat perjanjian kredit, bank pada umumnya tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan yang diberikan debitur untuk menjamin kredit yang diperolehnya itu.¹⁵ Oleh sebab itu, kalau menyalurkan kredit bank tersebut meminta kepada debitur untuk menyediakan agunan sebagai jaminan

¹⁵Munir Fuady, *Op.Cit.*, hlm.21-22.

untuk mengamankan kreditnya. Berarti mengamankan dana masyarakat yang ditempatkan di bank. Dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, yang membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, untuk itu diperlukan lembaga hak jaminan yang kuat serta mampu memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Istilah “jaminan” merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie*, yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya. Arti jaminan menurut Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 diberi istilah “agunan” atau “tanggungan”, sedangkan “jaminan” menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, diberi arti lain, yaitu keyakinan atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan diperjanjikan. Sehubungan dengan itu, Penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, menyatakan sebagai berikut:¹⁶

¹⁶Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm.66-67.

“Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari Nasabah Debitur”.

Adapun istilah “agunan”, ketentuan dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, diartikan sebagai berikut:

“Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah”.

Dengan demikian berarti, istilah “agunan” sebagai terjemahan dari istilah *collateral* merupakan bagian dari istilah “jaminan” pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Artinya pengertian jaminan lebih luas daripada pengertian agunan, dimana agunan berkaitan dengan “barang”, sementara jaminan tidak hanya berkaitan dengan barang, tetapi berkaitan pula dengan *character, capacity, capital, dan condition of economy* dari nasabah debitur yang bersangkutan.¹⁷ KUH Perdata maupun peraturan perundang-undangan lain yang menjadi sumber hukum jaminan tidak memberikan perumusan pengertian istilah jaminan. Dalam Keputusan Seminar Hukum Jaminan, yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional bekerja sama dengan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada dari tanggal 9 sampai dengan 11 Oktober 1978 di Yogyakarta, mengartikan yang dinamakan jaminan

¹⁷*Ibid.*, hlm.67.

adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat ternilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum.

Senada dengan itu, Mariam Darus Badruzaman merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan/atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Hal yang sama dikemukakan oleh Hartono Hadisaputro, yang menyatakan jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.¹⁸

Menurut perumusan pengertian jaminan di atas, dapat disimpulkan bahwa jaminan itu suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan tertentu yang diserahkan debitur kepada kreditor sebagai akibat dari suatu hubungan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain.¹⁹ Kebendaan tertentu diserahkan debitur kepada kreditor dimaksudkan sebagai tanggungan atas pinjaman atau fasilitas kredit yang diberikan kreditor kepada debitur sampai debitur melunasi pinjamannya tersebut. Apabila debitur wanprestasi, kebendaan tertentu tersebut akan dinilai dengan uang, selanjutnya akan dipergunakan untuk pelunasan seluruh atau sebagian dari pinjaman atau utang debitur kepada krediturnya. Dengan kata lain, jaminan di sini berfungsi sebagai sarana atau menjamin pemenuhan pinjaman atau utang debitur seandainya wanprestasi sebelum sampai jatuh tempo pinjaman atau utangnya berakhir.

¹⁸ Dikutip dari : Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm.68.

¹⁹*Ibid.*, hlm.69.

2. Sumber Pengaturan Jaminan

Jaminan yang ditentukan oleh Undang-Undang ialah jaminan yang adanya ditunjuk oleh Undang-Undang tanpa adanya perjanjian dari para pihak yaitu misalnya adanya ketentuan Undang-Undang yang menentukan bahwa semua harta benda debitur baik benda bergerak maupun benda tetap, baik benda-benda yang sudah ada maupun yang masih akan ada menjadi jaminan bagi seluruh perutangannya.²⁰ Berarti bahwa kreditur dapat melaksanakan haknya terhadap semua benda debitur, kecuali benda-benda yang dikecualikan oleh Undang-Undang (Pasal 1131 KUH Perdata).

Pengertian sumber hukum jaminan disini, yakni tempat ditemukannya aturan dan ketentuan hukum serta perundang-undangan (tertulis) yang mengatur mengenai jaminan dan segala sesuatu yang berkaitan dengan jaminan.²¹ Aturan dan ketentuan hukum dan perundang-undangan jaminan yang dimaksud adalah hukum positif, yaitu ketentuan jaminan yang sedang berlaku pada saat ini. Ketentuan yang secara khusus atau yang berkaitan dengan jaminan, dapat ditemukan dalam:²²

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

KUH Perdata sebagai terjemahan dari *Burgelijk Wetboek* merupakan kodifikasi hukum perdata material yang diberlakukan pada tahun 1848 berdasarkan asas konkordansi. Ketentuan hukum jaminandapat dijumpai dalam Buku II KUH Perdata yang mengatur mengenai hukum kebendaan. Ditilik dari sistimatika KUH

²⁰Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, hlm.43.

²¹Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm.3.

²²*Ibid.*, hlm.3-14.

Perdata, pada prinsipnya hukum jaminan merupakan bagian dari hukum kebendaan. Dalam Buku II KUH Perdata diatur mengenai pengertian, cara membedakan benda dan hak-hak kebendaan, baik yang memberikan kenikmatan dan jaminan. Ketentuan dalam Pasal-Pasal Buku II KUH Perdata yang mengatur mengenai lembaga dan ketentuan hak jaminan dimulai dari Titel Kesembilan Belas sampai dengan Titel Dua Puluh Satu Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1232. Dalam Pasal-Pasal KUH Perdata tersebut diatur mengenai piutang-piutang yang diistimewakan, gadai dan hipotek.

b) Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUH Dagang)

KUH Dagang merupakan terjemahan dari *Wetboek van Koophandel* sebagaimana termuat dalam Staatsblad 1847 Nomor 23, yang semua diperuntukkan bagi golongan penduduk Eropa, yang kemudian seluruhnya juga diberlakukan kepada golongan penduduk Tionghoa dan Timur Asing lainnya dan bahkan diberlakukan kepada golongan penduduk pribumi. Ketentuan dalam Pasal-Pasal KUH Dagang yang berkaitan dengan pengaturan hukum jaminan, dalam hal ini pembebanan hipotek atas kapal laut, yaitu Pasal-Pasal 314-319, Pasal 362 dan Pasal 365.

c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Dengan keluarnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka berakhirilah dualisme pengaturan hukum agraria dan secara khusus menciptakan unifikasi Hukum Pertanahan Nasional, termasuk di dalamnya menciptakan unifikasi Hukum Jaminan Hak Atas Tanah. Berkaitan dengan pengaturan hukum jaminan, dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1960, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga hipotek (*hypotheek*) dan *credietverband*, yang akan diatur dalam suatu undang-undang tersendiri.

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

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 29 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka ketentuan-ketentuan mengenai *credietverband* sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908 Nomor 542 *juncto* Staatsblad 1909 Nomor 586 dan Staatsblad 1909 Nomor 584 sebagaimana telah diubah dengan staatsblad 1937 Nomor 190 *juncto* Staatsblad 1937 Nomor 191 dan ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* sebagaimana tersebut dalam Buku II KUH Perdata, sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Dibandingkan dengan pengaturan lembaga hak jaminan hipotek dalam KUH Perdata, maka pengaturan lembaga hak jaminan Hak Tanggungan hanya terdiri atas 9 Bab dan 31 Pasal. Materi tentang jaminan yaitu dari Pasal 1-Pasal 31.

e) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Sebagai salah satu sarana untuk membantu kegiatan usaha, Pemerintah menampung kebutuhan masyarakat mengenai pengaturan jaminan fidusia dan untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan, oleh pemerintah disusun suatu peratauran mengenai fidusia dalam suatu undang-

undang. Pada tanggal 30 September 1999, pemerintah telah mensahkan dan sekaligus mengundang suatu Undang-Undang yang mengatur mengenai jaminan fidusia, yakni dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

3. Sifat dan Bentuk Perjanjian Jaminan

Perjanjian Jaminan tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian pendahuluan atau pokok yang mendahuluinya. Karenanya perjanjian jaminan merupakan perjanjian asesor (*accessoir*), tambahan, atau ikutan. Sebagai perjanjian asesor, eksistensi perjanjian jaminan ditentukan oleh ada dan hapusnya perjanjian pendahuluan atau perjanjian pokoknya. Pada umumnya biasanya perjanjian pendahuluan ini berupa perjanjian utang piutang, perjanjian pinjam meminjam uang, perjanjian kredit, atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Kehadirannya perjanjian utang piutang tersebut menjadi dasar timbulnya perjanjian jaminan, atau sebaliknya dengan berakhirnya perjanjian pendahuluan, berakhir pula perjanjian jaminannya. Dalam perjanjian utang piutang, diperjanjikan pula antara debitur dan kreditur bahwa pinjamannya tersebut dibebani pula dengan suatu jaminan, yang selanjutnya diikuti dengan pengikatan jaminan, yang dapat berupa pengikatan jaminan kebendaan atau jaminan perseorangan.²³ Kedudukan perjanjian penjaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* itu menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi

²³ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm.86.

keamanan pemberian kredit oleh kreditur.²⁴ Sifat asesor dari hak jaminan tersebut dapat menimbulkan akibat hukum tertentu, sebagai berikut:²⁵

- a) Ada dan hapusnya perjanjian jaminan itu tergantung dan ditentukan oleh perjanjian pendahuluannya;
- b) Bila perjanjian pendahuluannya batal, maka dengan sendirinya perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan juga menjadi batal;
- c) Bila perjanjian pendahuluannya beralih atau dialihkan, maka dengan sendirinya perjanjian jaminan ikut beralih;
- d) Bila perjanjian pendahuluannya beralih karena *cessie*, *subrogatie*, maka perjanjian jaminan ikut beralih tanpa penyerahan khusus;
- e) Bila perjanjian jaminannya berakhir atau hapus, maka perjanjian pendahuluan tidak dengan sendirinya berakhir atau hapus pula.

Perjanjian pembebanan jaminan dapat dilakukan dalam bentuk lisan dan tertulis. Perjanjian pembebanan dalam bentuk lisan, biasanya dilakukan dalam kehidupan masyarakat pedesaan, masyarakat yang satu membutuhkan pinjaman uang kepada masyarakat, yang ekonominya lebih tinggi. Biasanya pinjaman itu cukup dilakukan secara lisan. Seseorang yang ingin mendapatkan pinjaman cukup menyerahkan surat tanahnya. Setelah surat tanah diserahkan, maka uang pinjaman diserahkan oleh kreditor kepada debitur. Sejak terjadinya konsensus kedua belah pihak, sejak saat itulah terjadinya perjanjian pembebanan jaminan. Adapun

²⁴ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op.Cit.*, hlm.37.

²⁵Rachmadi Usman, *Loc.Cit.*

perjanjian pembebanan jaminan dalam bentuk tertulis, biasanya dilakukan dalam dunia perbankan, lembaga keuangan nonbank maupun lembaga pegadaian.²⁶

Apabila perjanjian pembebanan jaminan dilakukan dalam bentuk tertulis, maka bisa dilakukan dengan menggunakan akta di bawah tangan dan akta autentik. Akta di bawah tangan adalah suatu akta yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak saja dengan tanpa bantuan seorang pejabat umum atau akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang tidak berwenang. Sementara itu, akta autentik adalah suatu akta yang dibuat atau di hadapan seorang pejabat umum yang berwenang untuk itu, seperti notaris, dimana bentuk aktanya juga telah ditentukan oleh Undang-Undang.

4. Macam-Macam Jaminan

Secara umum macam-macam jaminan dapat dibedakan menjadi dua yaitu Jaminan yang lahir karena Undang-Undang (Jaminan Umum) dan Jaminan yang lahir karena perjanjian (Jaminan yang Khusus). Berikut akan dijelaskan:

a) Jaminan yang Timbul karena Undang-Undang (Jaminan Umum)

Jaminan yang timbul karena undang-undang maksudnya adalah bentuk-bentuk jaminan yang adanya telah ditentukan oleh suatu undang-undang. Jaminan yang lahir karena undang-undang ini diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. Pasal 1131 KUH Perdata pada intinya menyatakan bahwa segala harta kekayaan debitur, baik yang berupa benda bergerak dan tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari walaupun tidak diserahkan sebagai agunan, menurut hukum menjadi jaminan atas seluruh utang-utang debitur.

²⁶ Salim HS, *Perekembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm.30-31.

Dengan demikian, seluruh harta kekayaan debitur akan menjadi jaminan umum atas pelunasan perutangannya, baik yang telah diperjanjikan maupun tidak diperjanjikan sebelumnya. Jaminan umum ini dilahirkan karena undang-undang, sehingga tidak perlu ada perjanjian jaminan sebelumnya.²⁷

b) Jaminan yang Timbul karena Perjanjian (Jaminan Khusus)

Jaminan yang timbul karena perjanjian. Secara Yuridis baru timbul karena adanya suatu perjanjian antara bank dengan pemilik agunan atau barang jaminan, atau antara bank dengan orang pihak ketiga yang menanggung utang debitur. Jaminan ini dapat dibedakan antara bentuk jaminan yang bersifat perorangan dan bersifat kebendaan.

1) Jaminan yang Bersifat Perorangan

Jaminan ini adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, dan dapat dipertahankan terhadap debitur seumumnya.²⁸

Jaminan perorangan antara lain terdiri atas:

a. *Perjanjian Penanggungan (borgtocht)*

Yakni suatu persetujuan dengan mana seseorang pihak ketiga guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang apabila orang ini sendiri tidak memenuhinya (Pasal 1820 KUH Perdata). Tujuan dan isi perjanjian penanggungan ini adalah memberikan jaminan untuk dipenuhinya perutangan dalam perjanjian pokok.

²⁷ H.Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indonesia: Kajian Berdasarkan Hukum Nasional Dan Prinsip Ekonomi Syariah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018, hlm.34.

²⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op.Cit.*, hlm.47.

b. Perjanjian Garansi

Ketentuan mengenai perjanjian ini terdapat dalam Pasal 1316 KUH Perdata. Perjanjian garansi pada dasarnya sama dengan perjanjian penanggungan, yaitu sama-sama adanya pihak ketiga yang berkewajiban memenuhi prestasi. Perbedaannya adalah pada perjanjian garansi kewajiban tersebut dicantumkan di dalam perjanjian pokok yang berdiri sendiri. Adapun pada perjanjian penanggungan adanya kewajiban untuk memenuhi prestasi dari si penanggung apabila debitur wanprestasi tercantum dalam perjanjian *accessoir*.²⁹

c. Perjanjian Tanggung-Menanggung

Hal ini dapat kita temukan dalam Pasal 1280 KUH Perdata, di mana ditentukan bahwa akan terjadi sesuatu perikatan tanggung-menanggung dipihak orang-orang yang berutang manakala mereka semuanya diwajibkan melakukan hal yang sama, sedemikian bahwa salah satu hal dapat dituntut untuk seluruhnya, dan pemenuhan oleh salah satunya membebaskan orang-orang berutang yang lainnya terhadap si berpiutang.

1) Jaminan yang Bersifat Kebendaan

Jaminan ini merupakan jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang berarti mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikat bendanya (*droit de suite*) dan dapat diperalihkan.³⁰ Jaminan kebendaan ini antara lain terdiri atas:³¹

²⁹*Ibid.*, hlm.83.

³⁰*Ibid.*, hlm.46-47.

³¹ Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm.31-50.

a. *Gadai*

Mengenai gadai ini diatur dalam Buku II Titel 20 Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam Pasal 1150 KUH Perdata dinyatakan bahwa gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditor atas suatu barang bergerak, yang diberikan kepadanya oleh debitur atau orang lain atas namanya untuk menjamin suatu utang, dan yang memberikan kewenangan kepada kreditor untuk mendapatkan pelunasan dari barang tersebut lebih dahulu dari kreditor-kreditor lainnya, terkecuali biaya-biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara benda itu, biaya-biaya sama harus didahulukan.

b. *Fidusia*

Sampai saat ini, para ahli hukum perdata tidak banyak memberikan arti kata “fidusia”. Fidusia memang tidak mendapat pengaturan secara khusus dalam peraturan perundang-undangan, namun masalah “fidusia” memiliki konsekuensi hukum.³² Fidusia adalah pengalihan kepemilikan, berdasarkan kepercayaan. Perkataan *fiducia* berarti kepercayaan, di mana para pihak saling memberikan kepercayaannya, yakni satu pihak memberikan kepercayaan penuh kepada pihak lain untuk mengalihkan hak miliknya, tetapi benda-benda yang dijadikan jaminan itu merupakan jaminan utang. Definisi lain dari *fiducia* adalah penyerahan hak milik atas barang-barang debitur yang dijadikan jaminan itu kepada kreditor atas dasar kepercayaan saja, sedangkan secara fisik barang-barang yang bersangkutan masih tetap ada pada debitur.

³² *Ibid.*, hlm.33.

c. *Hipotik*

Kata *hipotik* atau *hypotheek* berasal dari Hukum Romawi yaitu *hypotheca*. Dalam bahasa Belanda terjemahannya adalah *onderzetting*, dan dalam bahasa Indonesia adalah pembebanan. Menurut Pasal 1162 KUH Perdata, Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. Berdasarkan Pasal 1162 KUH Perdata, Objek yang dapat dibebani dengan Hipotik adalah benda-benda tidak bergerak. Undang-Undang yang ada selama ini menentukan bahwa benda tidak bergerak yang dapat dibebani Hipotik adalah Tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang telah didaftarkan, Rumah susun berikut tanah tempat bangunannya atau hak milik atas satuan rumah susun dan Kapal Laut Indonesia yang berukuran 20m³ isi kotor keatas yang sudah didaftarkan.

d. Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan ini, dimungkinkan adanya tanah dan bangunan, ataupun tanaman atau hasil karya yang terdapat di atas tanah itu untuk dijaminan terpisah dari tanahnya. Hal ini terjadi apabila kepemilikan antara tanah dan bangunan, tanaman atau hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh satu orang.

C. 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 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. Menurut J. Satrio, berdasarkan pengertian tersebut dapat diketahui beberapa unsur penting dari hak tanggungan, yaitu:³³

- a) Hak, yaitu hak jaminan.
- b) Yang dibebankan.
- c) Atas tanah, sebagai yang dimaksud dalam UUPA.
- 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 hak tanggungan diatur dalam Pasal 4 UUHT, yang menyatakan bahwa Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:

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

³³ J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Ctk. Keempat, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 65.

- 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.

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 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.

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 perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang

berpiutang. Pada dasarnya siapa saja dapat menjadi penerima dan pemegang hak tanggungan, baik orang perorangan maupun badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.³⁴

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 Praktiknya sebagian besar adalah bank sebagai badan hukum, tetapi tidak menutup kemungkinan bagi orang perseorangan untuk memanfaatkan lembaga Hak Tanggungan.³⁵

4. 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.³⁶ Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan beberapa cara, yaitu:

a) 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 peilangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Eksekusi langsung ini diatur dalam Pasal 20 UUHT juncto Pasal 6 dan Pasal 11 UUHT.

³⁴ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm.396.

³⁵*Ibid.*, hlm.397.

³⁶Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm.124.

b) 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.

c) 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. 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.

D. Tinjauan Umum Tentang Lelang

1. Pengertian Lelang

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris, disebut dengan istilah *auction*.³⁷ Istilah lainnya merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda *openbare verkooping*, *openbare veiling*, atau *openbare verkoping*, yang berarti “lelang” atau “penjualan di muka umum”. Menurut

³⁷ Salim HS, *Op.Cit.*, hlm.237.

Kamus Besar Bahasa Indonesia lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang. Berikutnya Kamus *Dictionary of Law Complete Edition* dari M. Marwan dan Jimmy P., mengartikan lelang atau dalam bahasa Belanda disebut *veiling*, sebagai lelang adalah bentuk penjualan barang-barang yang dipimpin oleh pejabat lelang dan dilaksanakan di depan orang banyak dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli barang lelang, setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.³⁸

Pada Kamus Hukum yang sama dijelaskan lelang umum adalah penjualan barang di muka umum yang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu yang harus didahului dengan pengumuman lelang melalui cara penawaran terbuka atau secara lisan dengan harga makin naik atau makin menurun atau dengan cara penawaran tertulis dalam amplop tertulis.³⁹ Sesuai dengan perkembangan, pengertian lelang dapat dijumpai pula dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, yang menyatakan lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.

³⁸ M. Marwan dan Jimmy P., *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*, Reality Publisher, Surabaya, 2009, hlm.403.

³⁹*Ibid.*

2. Asas-Asas Lelang

Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang asas lelang, namun apabila dicermati klausul-klausul dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan asas lelang yang dimaksud.⁴⁰

a) Asas Keterbukaan

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

b) Asas Persaingan

Asas Persaingan mengandung makna bahwa dalam proses pelaksanaan lelang setiap peserta atau penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi atau setidaknya mencapai dan/atau melampaui nilai limit dari barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang.

⁴⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm.25.

c) Asas Keadilan

Asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan.

d) Asas Kepastian Hukum

Asas Kepastian Hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik.

e) Asas Efisiensi

Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.

f) Asas Akuntabilitas

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

3. Peran dan Manfaat Lelang

Adapun peran lelang dalam perekonomian adalah sebagai berikut:

- a) Mampu memberikan jawaban yang pasti mengenai harga atau nilai suatu barang terhadap subjektivitas seseorang yang berpengaruh bagi kualitas barang, kreativitas pembuatan, dan nilai artistik suatu barang.
- b) Mampu memberi jawaban yang pasti mengenai harga atau nilai suatu barang pada saat situasi perekonomian tidak menentu.
- c) Mampu memberi jawaban yang pasti mengenai status kepemilikan suatu barang.
- d) Harga yang terbentuk pada lelang dapat menjadi standar dan barometer (*price reference*) dalam sektor perekonomian tertentu.

Pranata lelang juga mempunyai manfaat, baik bagi penjual maupun bagi pembeli atau pemenang lelang. Bagi penjual, manfaat lelang adalah sebagai berikut:

- a) Mengurangi rasa kecurigaan atau tuduhan kolusi dari masyarakat (dalam lelang inventaris pemerintah, BUMN atau BUMD) atau dari pemilik barang (dalam lelang eksekusi), karena penjualannya dilakukan secara terbuka untuk umum, sehingga masyarakat umum dapat mengontrol adanya sengketa hukum.
- b) Menghindari kemungkinan adanya sengketa hukum.
- c) Penjualan lelang sangat efisien, karena didahului dengan pengumuman sehingga peserta lelang dapat terkumpul pada saat hari lelang.

- d) Penjual akan mendapatkan pembayaran yang cepat, karena pembayaran dalam lelang dilakukan secara tunai.
- e) Penjual mendapatkan harga jual yang optimal, karena sifat penjualan lelang yang terbuka (transparan) dengan penawaran harga yang kompetitif.

Selanjutnya pranata lelang juga memiliki manfaat bagi pembeli atau pemenang lelang, seperti berikut ini:⁴¹

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

4. Macam-Macam Lelang

Dengan merujuk kepada *Vendu Reglement* sebagaimana diatur dalam *Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189 dengan beberapa kali perubahan terakhir dengan *Staatsblad* 1941 Nomor 3, dapat diketahui berbagai jenis lelang, yaitu:

⁴¹*Ibid.*, hlm.30-31.

a) Lelang Eksekusi

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

b) Lelang Noneksekusi Wajib

Lelang Noneksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.

c) Lelang Noneksekusi Sukarela

Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum atau badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Dari cara penawaran yang dilakukan oleh pejabat lelang, jenis lelang dibedakan atas lelang lisan dan lelang tertulis. Dalam lelang lisan, penawaran harganya dilakukan secara lisan cukup dengan mengucapkan atau menyatakan dengan tutur kata di depan peserta lelang. Sedangkan dalam lelang tertulis, penawaran harganya dilakukan secara tertulis. Penjual atau pejabat lelang telah menyiapkan harga barang yang akan dilelang kepada peserta. Peserta lelang tinggal menawarkan sesuai dengan harga yang diinginkannya.

E. Pengertian Hak Milik dan Cara Perolehan Hak Milik

1. Pengertian Hak Milik

Menurut Pasal 570 KUH Perdata Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya.

Hak milik juga diatur dalam pasal 20-27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pengertian hak milik menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi kewenangan kepada pemiliknya lebih luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas yang yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.⁴² Pernyataan diatas mengandung pengertian betapa penting dan berharganya menguasai hak atas tanah dengan title “ Hak Milik” yang secara

⁴²Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak atas tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hlm.90-91.

hukum memiliki kedudukan terkuat dan terpenuh sehingga pemilik hak dapat mempertahankan haknya terhadap siapapun.

2. Cara Perolehan Hak Milik

Mengenai cara memperoleh hak milik dalam KUH Perdata diatur dalam pasal 584 yaitu melalui pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seseorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.

Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 pemindahan hak atas tanah dapat dibagi menjadi dua macam yaitu :

a) Beralih

Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan.

b) Dialihkan

Dialihkan artinya berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan Hukum yang dapat menyebabkan beralihnya hak atas tanah adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, wasiat, penyertaan dalam modal perusahaan dan lelang.

III. METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum Normatif yang didukung dengan data empiris. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang mengkaji hukum tertulis dari aspek teori, sejarah, filosofi, perbandingan, struktur dan komposisi, lingkup dan materi, penjelasan umum dari pasal demi pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang-undang tetapi tidak mengikat aspek terapan atau implementasinya.⁴³ Penelitian hukum Empiris ialah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum di suatu lingkungan masyarakat. Dikarenakan dalam penelitian hukum empiris ini ialah meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat maka metode penelitian hukum empiris dapat juga dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis.⁴⁴ Di dalam penelitian hukum empiris ini dapat dikatakan bahwa penelitian hukum yang diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam masyarakat, badan hukum atau badan pemerintah.⁴⁵

⁴³Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm.155.

⁴⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1986, hlm. 43.

⁴⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm.78.

B. Pendekatan Masalah

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan hukum normatif yang didukung dengan data empiris, yang merupakan penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris.⁴⁶ Pendekatan normatif yang dilakukan dengan mempelajari dan menelaah konsep-konsep dan teori-teori serta peraturan-peraturan secara kepustakaan yang berkaitan dengan pokok bahasan penelitian ini. Pendekatan normatif tadi juga didukung dengan data empiris, yang berarti penulis juga mengambil data empiris untuk melakukan penelitian ini, yaitu dengan melakukan wawancara terhadap informan yang terkait dengan pokok bahasan penelitian ini.

C. Penentuan Informan

Informan adalah seseorang yang dapat memberikan petunjuk mengenai gejala-gejala dan kondisi yang berkaitan dengan sesuatu peristiwa. Pada tahap ini menggunakan daftar pernyataan yang bersifat terbuka dimana dilakukan terhadap pihak-pihak yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini. Beberapa Informan yang akan dimintai keterangan adalah sebagai berikut :

1. Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1A Tanjung Karang;
2. Panitera Pengadilan Negeri Kelas 1A Tanjung Karang;
3. Pejabat Lelang Kelas 1 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

⁴⁶ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hlm.75.

D. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang akan digunakan dalam penelitian ini bersumber dari data Primer dan Sekunder.

1. Data Primer

Data Primer adalah data yang bersumber dan diperoleh langsung di lokasi penelitian yaitu Pengadilan Negeri Tanjung Karang dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Sumber data primer ini adalah hasil wawancara terhadap pihak-pihak yang dianggap telah mengetahui atau menguasai permasalahan yang akan dibahas, kemudian data tersebut akan diolah dan disesuaikan dengan data sekunder apakah sudah cukup benar dan sesuai dengan pokok penelitian.

2. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari studi kepustakaan dengan cara mempelajari dan memahami buku-buku atau literatur-literatur maupun Perundang-undangan yang berlaku dan pendapat para ahli yang menunjang penelitian ini. Data sekunder mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, dan seterusnya.⁴⁷

⁴⁷*Ibid.*, hlm.12.

Data sekunder terdiri dari 3 bahan hukum yaitu:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian, maupun putusan dari pengadilan meliputi:

- a. Putusan PN Tanjung Karang Nomor: 53/Pdt.G/2014/PN Tjk;
- b. Putusan PT Tanjung Karang Nomor: 30/Pdt./2015/PT TJK;
- c. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2653K/Pdt/2015;
- d. Undang-Undang Dasar 1945;
- e. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/ *Burgelijk Wetboek* (BW);
- f. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang/ *Wetboek van Koophandel*;
- g. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- h. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- i. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah;
- j. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder meliputi, dokumentasi-dokumentasi atau catatan, literatur yang berkaitan dengan penelitian ini dan pengamatan (observasi) di lapangan, data yang diperoleh dari studi kepustakaan dan wawancara di lokasi penelitian Pengadilan Negeri Tanjung Karang dan KPKNL, dievaluasi, dan dikaji untuk kemudian dideskripsikan dalam bentuk uraian-uraian.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah bahan yang berkaitan dengan bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, literatur, dan sebagainya.

E. Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data

1. Prosedur Pengumpulan Data

Di dalam pengumpulan data guna penelitian skripsi ini peneliti menggunakan 2 macam prosedur pengumpulan data yaitu:⁴⁸

a) Studi Pustaka (*Library Research*)

Pengumpulan data melalui studi pustaka ini dilakukan dengan cara mempelajari undang-undang, peraturan pemerintah dan literatur hukum yang berkaitan dengan pokok bahasan. Hal ini dilakukan dengan cara membaca, mengutip, dan mengidentifikasi data yang sesuai dengan pokok bahasan dan ruang lingkup penelitian ini.

⁴⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm.12.

b) Studi Wawancara

Penelitian ini menitikberatkan pada data primer, maka pengumpulan data dilakukan melalui wawancara terhadap Informan dengan mempersiapkan pokok-pokok masalah kemudian dapat berkembang pada saat penelitian berlangsung.

2. Pengolahan Data

Setelah data sekunder dan data primer diperoleh kemudian dilakukan pengolahan data dengan langkah-langkah sebagai berikut:

a) Identifikasi Data

Mencari data yang diperoleh untuk disesuaikan dengan pembahasan yang akan dilakukan dengan menelaah peraturan-peraturan, buku atau artikel yang berkaitan dengan judul dan permasalahan. Identifikasi data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan mengidentifikasi perolehan hak milik atas tanah melalui KPKNL, Balai Lelang dan Pengadilan, serta mengidentifikasi kekuatan akta risalah lelang serta akibat hukum bagi pemenang lelang yang tidak dapat menguasai obyek lelang. Identifikasi dilakukan dengan mempelajari undang-undang, peraturan Pemerintah dan melakukan wawancara terhadap informan untuk mendapat data yang benar dan sesuai.

b) Klasifikasi Data

Klasifikasi data yaitu memilah-milah atau menggolongkan data yang diperoleh baik dengan studi pustaka maupun hasil wawancara. Data yang terkait dengan penelitian ini adalah studi pustaka tentang Lembaga Keuangan yang dapat memberikan kredit, yang nantinya bisa menimbulkan risiko berupa kredit macet

sehingga dibutuhkan jaminan yang berupa hak tanggungan yaitu hak milik atas tanah, yang akhirnya bisa menjadi awal dari proses peralihan hak milik atas tanah yang menjadi jaminan tadi, dari debitor terhadap pemenang lelang jika debitor melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit tersebut. Kemudian data dari studi pustaka ini didukung oleh data hasil wawancara terhadap Informan terkait dengan proses perolehan hak milik atas tanah melalui lelang, kekuatan akta risalah lelang terhadap hak milik atas tanah serta akibat hukum bagi pemenang lelang yang tidak dapat menguasai obyek lelang.

c) Sistematisasi Data

Sistematisasi data yaitu menempatkan data sesuai dengan pokok bahasan yang telah ditetapkan secara praktis dan sistematis.

F. Analisis Data

Data yang diperoleh dari penelitian ini dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif, yaitu menggambarkan kenyataan-kenyataan yang ada berdasarkan hasil penelitian dengan menguraikan secara sistematis untuk memperoleh kejelasan dan memudahkan pembahasan. Analisis kualitatif yaitu penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat. Selanjutnya berdasarkan hasil analisis data tersebut kemudian ditarik kesimpulan dengan metode induktif, yaitu suatu metode penarik data yang didasarkan pada fakta-fakta yang bersifat khusus untuk kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat umum guna menjawab permasalahan berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis.

V. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan rumusan masalah dan hasil penelitian yang telah dibahas diatas, sebagai penutup Skripsi ini penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. 3 lembaga yang dapat melaksanakan lelang adalah KPKNL, Balai Lelang Swasta dan Pengadilan Negeri. Sedangkan jenis lelang ada 3 (tiga) yaitu Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela. Mengenai prosedur pelaksanaan lelang antara ketiga lembaga itu sama saja prosedurnya, yang dibagi kedalam 3 tahap yaitu tahap pra lelang, tahap pelaksanaan lelang, dan tahap pasca lelang. Namun seiring dengan perkembangan teknologi dan zaman, pelaksanaan lelang pelan-pelan mulai beralih ke lelang online di website resmi lelang.go.id. Setelah pelaksanaan lelang dilaksanakan, pemenang lelang diwajibkan melakukan kewajibannya yaitu pelunasan uang lelang beserta bea-nya, setelah itu baru pemenang lelang akan mendapatkan akta/kutipan risalah lelang. Dalam contoh kasus yang peneliti bahas diatas,

Tuan A sudah melaksanakan semua prosedur pelaksanaan lelang dengan baik sehingga Tuan A dapat dikatakan sebagai pemenang lelang yang beritikad baik.

2. Akta risalah lelang adalah berita acara dokumen resmi dari jalannya penjualan dimuka umum atau lelang yang disusun secara teratur dan dipertanggung jawabkan oleh pejabat lelang dan para pihak sehingga pelaksanaan lelang yang disebut didalamnya mengikat. Pasal 1 angka 35 PMK No.27/PMK.06/2016 menegaskan bahwa risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Kedudukan risalah lelang dapat dipersamakan dengan AJB (Akta Jual Beli) yang dibuat di Notaris sehingga dapat dipergunakan untuk kepentingan peralihan hak (balik nama) terhadap objek lelang yang menjadi hak tanggungan di Kantor Pertanahan/BPN. Dalam contoh kasus di atas, Tuan A membuktikan bahwa risalah lelang memang memiliki kekuatan hukum yang kuat, yang dibuktikan dengan berhasilnya Tuan A menjadi pemilik atas namanya pada tanah yang menjadi obyek lelang setelah mengajukan permohonan balik nama ke BPN.
3. Akibat hukum dari pemenang lelang yang tidak dapat menguasai obyek lelang adalah pemenang lelang tidak mendapatkan hak-haknya sebagai pemenang lelang yang tentunya hal ini merugikan pemenang lelang terlebih jika ia adalah pemenang lelang yang beritikad baik. Maka dari itu, pemenang lelang bisa mendapatkan hak-haknya melalui eksekusi riil atau eksekusi pengosongan yang diatur dalam Pasal 200 ayat (11) HIR. Eksekusi pengosongan dapat diajukan jika tereksekusi atau pemberi jaminan hak tanggungan tidak mau meninggalkan dan mengosongkan objek lelang, sehingga merugikan pemenang

lelang karena tidak dapat menguasai obyek lelang secara fisik. Cara lain yaitu dengan cara melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat untuk mendapatkan pengakuan sebagai pemenang lelang yang beritikad baik dan sah menurut hukum sehingga akta/kutipan risalah lelang-nya tidak dibatalkan oleh pihak pengadilan. Cara berikutnya adalah, mengajukan gugatan ganti rugi dan pengembalian uang pembelian lelang kepada pihak bank. Gugatan ini diajukan apabila putusan Pengadilan Negeri menyatakan bahwa akta/kutipan risalah lelang dibatalkan demi hukum. Gugatan ini didasarkan pada Pasal 1496 KUHPerdara, Pasal 1267 KUHPerdara, dan Pasal 17 ayat (3) PMK No.27/PMK.06/2016 Tentang Pelaksanaan Lelang.

B. Saran

Beberapa saran penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Terkait dengan perlindungan hukum terhadap hak pemenang lelang eksekusi hak tanggungan, perlu adanya tindak lanjut. Kepastian hukum pemenang lelang perlu tindakan khusus karena tidak sedikit kasus yang melibatkan dan merugikan pemenang lelang setelah pelaksanaan lelang dilaksanakan yang tentunya menimbulkan kerugian dan ketidakpastian hukum bagi pemenang lelang. Sehingga menurut penulis, perlu adanya peraturan yang khusus dibuat untuk membahas mengenai perlindungan hukum pemenang lelang hak tanggungan sehingga peraturan khusus ini dapat menjamin kepastian hukum bagi pemenang lelang.
2. Pihak bank selaku kreditur dan penjual lelang seharusnya lebih berhati-hati dalam memeriksa keabsahan objek yang akan dilelang terkait dengan

dokumen-dokumen sehingga dapat meminimalisir terjadinya permasalahan setelah pelaksanaan lelang.

3. Pihak peserta lelang/pembeli lelang juga harap lebih berhati-hati serta lebih teliti ketika memutuskan untuk mengikuti lelang. Peserta/pembeli lelang harus memahami betul kondisi objek yang akan dilelang termasuk segala risiko-risiko yang bisa saja muncul setelah pelaksanaan lelang.
4. Pihak pemenang lelang yang tidak dapat menguasai obyek lelang yang dimenangkannya dapat mengajukan permohonan eksekusi riil terhadap Pengadilan Negeri setempat, namun jika memang risalah lelangnya dibatalkan oleh putusan pengadilan, pemenang lelang dapat mengajukan gugatan ganti rugi dan pengembalian uang pembelian lelang kepada pihak bank selaku penjual lelang.

DAFTAR PUSTAKA

A.Buku

- Asyhadie, H.Zaeni dan Rahma Kusumawati. 2018. *Hukum Jaminan di Indonesia: Kajian Berdasarkan Hukum Nasional Dan Prinsip Ekonomi Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Fuady, Munir. 2013. *Hukum Jaminan Utang*. Ctk.Pertama. Jakarta: Erlangga
- Fuady, Munir. 2002. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Ctk. Kedua. Bandung: Citra Aditya Bakti
- J.Satrio. 2002. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Ctk. Keempat. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- M. Marwan dan Jimmy P. 2009. *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*. Surabaya: Reality Publisher
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Muhammad, Abdulkadir dan Rilda Muniarti. 2004. *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan (edisi revisi)*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Salim HS. 2004. *Perekembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Santoso, Urip. 2007. *Hukum Agraria & Hak-hak atas tanah*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group
- Sianturi, Purnama Tioria. 2008. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung : Penerbit Bandar Maju
- Sitompul, Zulkarnaen. 2005. *Problematika Perbankan*. Bandung : BOOKTerrace&Library
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta

Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 1980. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty

Sutedi, Adrian. 2012. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika

Syamsiar, Ratna. 2014. *Hukum Perbankan*. Bandar Lampung : Justice Publisher

Usman, Rachmadi. 2009. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika

Usman, Rachmadi. 2016. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika

B.Peraturan Perundang-Undangan

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

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah