

Tesis Revisi Umar Luthfi MKn

by Umar Luthfi Mkn

Submission date: 18-Sep-2023 09:14AM (UTC+0700)

Submission ID: 2168967601

File name: cek_turnitin_Umar_Luthfi_3.pdf (1.04M)

Word count: 33702

Character count: 175063

PENDAHULUAN**A. Latar Belakang**

Dalam tahapan pembangunan yang sedang dilakukan saat ini, negara harus selalu membangun masyarakat yang adil dan makmur⁸³ sebagaimana prinsip-prinsip negara yakni Pancasila, dan UUD 1945. Untuk mencapai hal tersebut, maka penyelenggaraan pembangunan harus selalu berpedoman pada keselarasan dan keseimbangan khususnya dalam hal ekonomi dan keuangan. Saat ini pemerintah secara aktif meningkatkan pembangunan dalam berbagai bidang sosial dan ekonomi. Melalui pembangunan tersebut diharapkan kehidupan masyarakat semakin membaik sehingga cita-cita menjadikan masyarakat yang adil dan makmur dapat terwujud dalam berbagai bidang sesuai dengan asas Pancasila. Pembangunan berlangsung terutama di bidang ekonomi, tidak hanya oleh Pemerintah saja, tetapi sektor swasta juga dituntut untuk dapat berperan aktif dalam pembangunan. Satu peranan yang sangat strategis dalam pelaksanaan pembangunan adalah Lembaga Jasa Keuangan baik perbankan maupun non perbankan, karena pembangunan dalam segala bentuk membutuhkan modal dan untuk mendapatkan modal yang cukup Lembaga Jasa Keuangan bisa menyediakannya.

Pemberian kredit biasanya dilakukan dengan mengadakan perjanjian. Perjanjian merupakan suatu hal yang dinilai penting dikarenakan berkaitan dengan kepentingan para pihak yang menandatangani. Oleh sebab itu,

perjanjian harus dibuat dalam bentuk tertulis agar dapat mempunyai kekuatan hukum dan guna terjaminnya kepastian hukum. Kinerja perkreditan lembaga keuangan diawali dengan adanya perjanjian antara kreditor dan debitor. Lembaga hak jaminan adalah salah satu aspek pembangunan ekonomi Indonesia yang memerlukan perhatian khusus. Dalam hal utang piutang, jaminan yang dibebani dengan hak tanggungan akan dieksekusi untuk mendapatkan pengembalian atau pelunasan jika kredit tersebut bermasalah atau macet.

Mengamankan kredit merupakan mata rantai dalam kegiatan lembaga keuangan baik bank maupun non bank. Keamanan ini dimulai segera setelah lembaga keuangan mempertimbangkan pemberian kredit tersebut. Dalam merencanakan dan menghitung plafon, lembaga keuangan mempertimbangkan berbagai aspek yang dapat diakomodasi oleh kapasitas operasionalnya. Mengatur pengalokasian kredit pada sektor yang tepat, nasabah yang mana dan berapa plafonnya merupakan langkah untuk memastikan kredit yang telah diberikan aman. Memastikan keamanan terhadap kredit yang diberikan dilakukan secara optimal sehingga pemberian kredit dikaitkan dengan risiko (*degree of risk*), setidaknya meminimalkan risiko yang ditimbulkan.

Selama masa perjanjian kredit, lembaga keuangan sebagai kreditor memikul risiko yang besar terhadap pemenuhan kewajiban dari debitor. Banyak lembaga keuangan yang bisnisnya terganggu karena keterlambatan pembayaran debitor atau kredit macet. Sebagaimana diketahui, pemberian kredit tergolong sebagai suatu perjanjian untuk meminjam dana serta mengembalikan dana tersebut atau membayar secara angsuran, yang dikenal dengan istilah prestasi. Apabila debitor

tidak dapat membayar lunas utangnya setelah jangka waktu pengembalian tersebut terlewati, maka perbuatannya disebut perbuatan wanprestasi. Kredit macet adalah kredit yang tidak lancar dan telah sampai dengan jatuh temponya belum juga diselesaikan oleh nasabah bersangkutan¹.

Kaitannya dengan hal tersebut, untuk meminimalisir kerugian, lembaga keuangan perlu segera menyelesaikan kredit bermasalah melalui pedoman serta prosedur yang ditentukan dalam peraturan internal lembaga keuangan. ⁵⁸ Kebijakan penanganan kredit bermasalah sangat berkaitan pula dengan kondisi masing-masing bank². Jika metode di atas tidak berhasil menyelamatkan kredit macet tersebut, langkah terakhir yang dapat diambil adalah eksekusi jaminan.

Mengenai eksekusi dari jaminan kredit, di dalam Undang-undang Hak Tanggungan, peraturan pelaksana dari Lembaga Hak Jaminan, Pasal 6 Undang-undang Hak tanggungan menyebutkan, dalam hal terjadi wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual sendiri barang yang digadaikan itu melalui pelelangan umum dan mengambil pembayaran hutangnya dari jumlah yang terjual. Kemudian dalam Pasal 14 Ayat 3 disebutkan Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Ayat 2 mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Lebih lanjut ⁸² dalam Pasal 20 Ayat 1 dan Ayat ² menyebutkan :

¹ Muchdarsyah Sinungan, ⁴⁶ *Dasar-dasar Dan Teknik Management Kredit*, Bumi Aksara, Jakarta, 1993, hal.57

² Siswanto Sutojo, *Menangani Kredit Bermasalah Konsep Teknis dan Kasus*, Pustaka Binaman Preessindo, Jakarta, 1997, hal. 101 - 102

- 1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditu-kreditu lainnya.
- 2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Istilah lelang sangatlah umum dalam kehidupan sehari-hari, namun banyak orang yang belum memahami sepenuhnya ruang lingkup dalam pelaksanaan lelang. Seluruh pelaksanaan lelang mulai dari persiapan hingga pasca lelang dilaksanakan sesuai ketentuan *Vendu Reglement* yang diatur dalam S.1940-56 jo S. 1941-3 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Menurut Burhan Sidabariba, tujuan pelaksanaan lelang eksekusi adalah (a) mengarahkan dan mempersiapkan cara untuk memperoleh nilai atau harga tertinggi dari penjualan objek-objek lelang dengan memperhatikan kepentingan semua pihak untuk terlindungi; dan (b) memperoleh kepastian hukum baik sebagai kreditor,

debitor, penjamin dan pembeli lelang³. Sejatinya, lelang eksekusi Hak Tanggunga dimaksudkan untuk melindungi semua pihak. Akan tetapi, pelaksanaan lelang dianggap tidak efektif yang berujung kepentingan kreditor terabaikan. Yang dirasakan menjadi kendala adalah proses lelang memakan waktu lama sejak pendaftaran lelang, dan sering terjadi adanya perlawanan atau *verzet* dari pihak debitor dan/atau pihak ketiga. Hal ini tentunya menyebabkan terganggunya operasional lembaga jasa keuangan.

Didalam PMK Nomor 213/PMK.06/2020, *Standar Operating Procedure* (SOP) verifikasi dokumen pendaftaran lelang secara online ⁷⁶ paling lama 2 (dua) hari kerja atau 48 (empat puluh delapan) jam sejak diajukannya permohonan lelang secara online. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), harus sudah menerima berkas permohonan asli bersama tiket permohonan online, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sejak berkas permohonan online dinyatakan lengkap. Kemudian, KPKNL diwajibkan untuk menerbitkan surat penetapan jadwal lelang paling lambat 2 (dua) sampai dengan 4 (empat) hari kerja setelah asli berkas permohonan lelang diterima.

Dalam perkembangannya, guna meniyasati kesulitan tersebut diatas, lembaga jasa keuangan baik bank maupun non bank membuat surat kuasa jual dari debitor kepada kreditor, yang kemudian kreditor atas dasar surat kuasa tersebut menjual jaminan secara sukarela melalui Pejabat Lelang Kelas II. Penjualan sukarela dimaksud melalui lelang noneksekusi sukarela yang dilakukan oleh

³ Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Papas Sinar Pinanti, Jakarta, 2019, hal.6

⁵Pejabat Lelang Kelas II. Lelang melalui Pejabat Lelang Kelas II dinilai ⁵³ lebih efektif serta tidak memakan waktu yang lama dari sejak permohonan sampai dilaksanakannya lelang.

Dalam ²¹ Pasal 1 angka 53 PMK Nomor 213/PMK.06/2020, disebutkan “Penyelenggara lelang adalah KPKNL, Balai Lelang, atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang menyelenggarakan Lelang”, salah satu yang ditunjuk sebagai Penyelenggara Lelang adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang atau kemudian disingkat menjadi KPKNL yaitu Instansi yang ¹¹⁴ bertanggung jawab dan berada dibawah Direktur Jenderal Kekayaan Negara.

Menurut PMK ²¹ Nomor 213/PMK.06/2020, jenis lelang terdiri dari Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, Lelang Noneksekusi Sukarela dan Lelang Noneksekusi Sukarela Terjadwal Khusus yang selanjutnya disebut dengan Lelang Terjadwal Khusus. Selanjutnya Pasal 7 ayat ¹²⁶ (1) PMK Nomor 213/PMK.06/2020 menyebutkan ^{an} Penyelenggara Lelang tersebut terdiri dari KPKNL, Balai Lelang; dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II. Penyelenggara Lelang sebagaimana dimaksud diatas, menurut Pasal 7 ayat (1) PMK Nomor 213/PMK.06/2020 adalah a. KPKNL, b. Balai Lelang; dan c. Kantor Pejabat Lelang Kelas II.

Kewenangan Pejabat Lelang Kelas II diatur ⁷² dalam Pasal 8 Ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan bahwa Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berwenang melaksanakan Lelang Non-eksekusi Sukarela. ⁷² Orang-orang yang dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang ditentukan dalam Pasal ⁵⁹ 4 Kepmenkeu Nomor 451/KMK.01/2002 tentang

Perubahan atas Kepmenkeu Nomor 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat lelang, yaitu:

1. Pejabat Lelang Kelas II adalah pegawai DJPLN yang diangkat untuk jabatan itu.
2. Pejabat Lelang Kelas II adalah orang-orang tertentu yang diangkat untuk jabatan itu. Orang-orang tertentu yang dimaksudkan berasal dari :
 - a. Notaris;
 - b. Penilai; atau
 - c. Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) DJPLN diutamakan yang pernah menjadi Pejabat Lelang Kelas I;
 - d. Lulusan Pendidikan dan Pelatihan Pejabat Lelang yang diselenggarakan
 - e. Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan.

Sebagaimana telah disebutkan diatas bahwa guna menyiasati lamanya waktu pelaksanaan lelang eksekusi tanggungan melalui lelang, maka lembaga keuangan mengajukan permohonan lelang melalui Pejabat Lelang Kelas II atas dasar surat kuasa jual dari debitor kepada kreditor. Surat kuasa jual dimaksud disini adalah surat kuasa yang dibuat oleh lembaga keuangan, setiap kali pemberian kredit kepada debitor, surat kuasa ini dibuat dilatarbelakangi oleh keinginan kreditor untuk memudahkan dalam penjualan aset yang menjadi jaminan saat debitor terjadi wanprestasi atau kredit macet. Berdasarkan Pasal 1792 KUHPerdara, dikatakan: "Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan". Berdasarkan pengertian tersebut pemberian

kuasa merupakan suatu bentuk perjanjian. Surat kuasa yang diberikan oleh debitor atau pemilik jaminan kepada kreditor untuk menjual secara bawah tangan pada tanggal yang sama dengan tanggal penandatanganan perjanjian kredit, menurut Herlin Budiono bertentangan dengan asas yang bersifat "bertentangan dengan kepentingan umum (*van openbaare orde*) " karena penjualan benda jaminan apabila tidak dilakukan secara sukarela haruslah dilaksanakan di muka umum secara lelang menurut kebiasaan setempat, sehingga pemberian kuasa jual semacam ini adalah batal demi hukum⁴. Adapun yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) yang cukup relevan dengan pembahasan ini yaitu Putusan MARI No.3176 K/Pdt/1988 dan Putusan MARI No.199 K/TUN/2000 tanggal 17 Oktober 2002 dengan kaidah hukum sebagai berikut :

1. Istilah hukum "Akta Pemindahan Kuasa" isinya, penerima kuasa memiliki kuasa atas tanah-tanah yang disebutkan dalam kuasa tersebut;
2. "Akta Kuasa" atau "Akta Pemindahan Kuasa" yang isinya demikian ini adalah sama dengan "Akta Kuasa Mutlak" tentang perolehan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain. Menurut Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 Jo. No. 12 Tahun 1984, hal tersebut adalah dilarang, karena dinilai sebagai suatu penyeludupan hukum dalam "perolehan hak atas tanah". Disamping itu juga merupakan pelanggaran/penyimpangan Pasal 1813 B.W.

Pada kenyataannya, masih ada Lembaga Jasa Keuangan yang menerapkan penandatanganan Surat Kuasa Jual dari debitor kepada kreditor bersamaan dengan

⁴ Herlien Budiono, *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*, Majalah Renvoi, Nomor 6.42.IV, 2006

penandatanganan Perjanjian Kredit dengan tanggal surat kuasa dikosongkan atau dimundurkan. Hal ini disadari oleh Lembaga Keuangan atas konsekuensi batal demi hukum terhadap Surat Kuasa yang ditandatangani bersamaan dengan Perjanjian Kredit.

Salah satu contoh kasus lelang yang terjadi adalah lelang yang dilakukan oleh PT Permodalan Nasional Madani (PNM) sebuah lembaga pembiayaan untuk usaha mikro dan kecil, di salah satu cabangnya yakni PNM Cabang Bandung. Pada tanggal 24 Juli 2021, Saudara Hamid mengajukan pembiayaan modal usaha mikro dengan plafond pinjaman Rp. 150.000.000,- (seratus limapuluh juta Rupiah) yang menyertakan jaminan tanah dan bangunan milik Kakay yang merupakan istri dari Hamid. Pada tanggal 14 Maret 2022, Hamid memiliki kredit macet di PNM Cabang Bandung. Setelah dilakukan upaya penyelamatan kredit namun tidak berhasil PNM sebagai pemegang hak tanggungan melelang tanah dan bangunan milik Kakay yang merupakan istri dari Hamid, pada tanggal 29 Juli 2022, yang terdiri dari sebidang tanah seluas 305 m² beserta bangunan di atasnya, dengan SHM No. 01955, terletak di Blok Rongga, Kelurahan Cihampelas, Kecamatan Cihampelas, Kabupaten Bandung Barat dengan harga limit Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) melalui Pejabat Lelang Kelas II. Lelang dilaksanakan atas dasar Surat Kuasa dari Hamid kepada PNM yang telah dibuat dan ditandatangani pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit. Lelang dilaksanakan dan memperoleh pemenang lelang yakni saudara atep Supriaman. Lebih lanjut saudara Hamid mengajukan somasi kepada PNM atas lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II atas dasar bahwa lelang yang dilakukan dianggap tidak sah.

Penelitian sebelumnya telah dilakukan oleh Harry Dwicha Prayoga, S.H,¹⁰ lulusan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, dalam³⁰ tesis yang berjudul : “PENGUNAAN SURAT KUASA MENJUAL PADA OBJEK JAMINAN YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN”. Dengan metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, penelitian yang dilakukan mengenai kedudukan Surat Kuasa Menjual terhadap obyek jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan yang³⁰ dijadikan sebagai alternatif eksekusi dalam menjamin kepastian atas terpenuhnya piutang kreditor terkait dengan perjanjian utang-piutang dalam kredit perbankan, serta membahas perihal akibat hukum penggunaan Surat Kuasa Jual atas jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan pada perjanjian utang-piutang bagi Kreditor. Dalam tesisnya, Harry Dwicha Prayoga memberikan kesimpulan Peralihan hak (menjual dan/atau memindah-tangankan) terhadap Jaminan dengan Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan berdasarkan Surat Kuasa Jual, karena larangan untuk melakukan perbuatan hukum terkait dengan pemindahan hak berdasarkan surat kuasa diatur pada²¹ Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 pada diktum ke 2 (dua) tentang Larangan Penggunaan⁷ Surat Kuasa Mutlak, dan pasal 39 ayat 1 huruf (d) pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²⁵ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tidak mengenal penggunaan Surat Kuasa Menjual baik dibuat dibawah tangan maupun secara akta otentik, sehingga⁹ Surat Kuasa Menjual tidak dapat dijadikan sebagai landasan alternatif eksekusi jaminan hak tanggungan. Kemudian,³⁰ akibat hukum dari penggunaan Surat Kuasa Menjual terhadap obyek jaminan hak

tanggungan adalah batal demi hukum, hal tersebut dimaksudkan karena tidak terpenuhinya unsur obyektif yang terdapat dalam pasal 1320 ayat 4 pada KUHPerdara tentang kausa/sebab yang halal, terlebih lagi ³⁶ pada pasal 20 ayat 2 Undang-Undang no. 4 Tahun 1996 tidak dapat diterjemahkan sebagai landasan dan dasar dari penggunaan Surat Kuasa Menjual.

Selanjutnya, penelitian terdahulu telah dilakukan oleh Vana Vanessa, lulusan Program Magister Kenotariatan Universitas Pasundan Bandung, dalam tesis yang berjudul ²⁵ KEDUDUKAN SURAT KUASA MENJUAL DALAM KREDIT MACET DI GUNAKAN SEBAGAI SARANA PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN. Dengan metode ²¹ penelitian yang digunakan adalah deskriptif-yuridis dengan pendekatan yuridis empiris, penelitian yang dilakukan mengenai ²⁵ praktek penggunaan kuasa jual dalam penyelesaian kredit macet merujuk kepada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan keabsahan peralihan hak bagi pembeli Jaminan berdasarkan Undang Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam tesisnya, Vana Vanessa menyimpulkan ²⁵ bahwa Surat Kuasa Jual yang dibuat dan ditandatangani oleh debitor pada saat penandatanganan perjanjian kredit, bertetangan atau tidak dikenal oleh ¹⁰ Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan kata lain, berdasarkan ketentuan ⁵⁷ Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Surat Kuasa Jual tersebut tidak memiliki kekuatan hukum, ⁵⁷ Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tidak dapat menjadi dasar dalam penggunaan Surat Kuasa Jual meskipun ketentuan ini menetapkan bahwa objek jaminan hak

tanggungan dapat dijual dengan cara bawah tangan daripada melalui pelelangan umum. Namun, penjualan secara bawah tangan ini hanya dapat dilakukan jika ada perjanjian jual beli antara kreditor dan pembeli yang didasarkan pada surat kuasa yang tidak sesuai dengan yang disyaratkan dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dengan memperhatikan celah antara *das sollen* dan *das sein* dalam implementasinya diatas, dan berdasarkan penelitian terdahulu, kiranya perlu untuk menelisik beberapa faktor penyebab dan akibat hukumnya atas pelaksanaan lelang noneksekusi sukarela melalui Pejabat lelang Kelas II dengan Surat Kuasa dari debitor kepada kreditor. Untuk itu peneliti tertarik untuk meneliti dengan judul :

“AKIBAT HUKUM LELANG NONEKSEKUSI SUKARELA JAMINAN KREDIT ATAS DASAR SURAT KUASA DARI DEBITOR KEPADA KREDITOR OLEH PEJABAT LELANG KELAS II”.

B. Identifikasi Masalah

Dengan dilatarbelakangi uraian diatas, penulis kemudian membuat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan lelang jaminan kredit berupa tanah dan/atau tanah dan bangunan melalui Pejabat Lelang Kelas II atas dasar Surat Kuasa dari debitor ?
2. Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang atas lelang jaminan yang dilakukan atas dasar Surat Kuasa dari debitor yang dilakukan Pejabat Lelang Kelas II ?

C. Tujuan Penelitian

61

Tujuan dari penelitian yang dilakukan penulis adalah :

1. Untuk mengkaji keabsahan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II dengan dasar Surat Kuasa yang diberikan oleh debitor kepada kreditor
2. Untuk mengkaji perlindungan hukum kepada pihak pembeli beritikad baik, yang dalam hal ini adalah pemenang lelang atas penjualan jaminan melalui lelang noneksekusi sukarela oleh kreditor dengan Surat Kuasa Mutlak dari debitor yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang diharapkan dari tulisan ini sangat berguna secara teoritis maupun praktis, yaitu :

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum dan khususnya menemukan pemahaman yang lengkap perihal kedudukan Surat Kuasa Mutlak sebagai dasar Lelang Noneksekusi Sukarela yang dilakukan Pejabat Lelang Kelas II dan akibat hukumnya.

2. Kegunaan Praktis

Secara praktis, penulis berharap penelitian ini secara umum dapat dijadikan sebagai masukan bagi Pejabat Lelang Kelas II bahwa perbuatan hukum berupa pelaksanaan Lelang Noneksekusi Sukarela yang dilakukan berdasarkan permohonan Kreditor sebagai penerima kuasa jual dari Debitor tidak dapat dilakukan yang mana terdapat konsekuensi terhadap jabatannya dan kerugian yang dialami oleh pemenang lelang.

E. Kerangka Pemikiran

Dalam penulisan ⁵ tesis ini uraian teori-teori yang akan digunakan adalah Teori Kepastian Hukum, kepastian ⁵¹ bahwa hukum telah dijalan sehingga yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya serta putusan dapat dilaksanakan, dan Teori Perlindungan Hukum ²⁸ yakni memberikan perlindungan terhadap harkat dan martabat, serta memberikan atas hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan.

Tujuan hukum adalah untuk mencapai kepastian hukum dan keadilan sosial, ³⁵ menurut Aristoteles dan Aguias Grotius yang mengajarkan bahwa tujuan sistem hukum adalah kepastian hukum dan keadilan hukum. Upaya untuk mencapai keadilan dapat dilihat sebagai salah satu tujuan hukum. Kepastian hukum sebenarnya adalah pelaksanaan atau penegakan hukum tanpa memperhatikan siapa yang melakukannya. Dengan kepastian hukum, setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika mereka mengambil tindakan hukum tertentu. Prinsip persamaan di depan hukum harus dijamin. ⁷ Kata "kepastian" berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara *legal-formal*. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Melalui sistem logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya.

Dengan pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban⁵.

Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum secara normatif terjadi ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan dengan cara yang jelas dan logis sehingga tidak menimbulkan keragu-raguan yang logis, wajar, atau multitafsir. Kepastian hukum adalah keadaan di mana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang ditetapkan oleh hukum. Ini adalah dasar yang diperlukan untuk pembentukan peraturan perundang-undangan karena kepastian hukum merupakan prinsip utama dari berbagai macam prinsip supremasi hukum.

¹⁸ Kepastian hukum menurut pendapat Jan Michiel Otto dalam bukunya adrian Sutendi, bahwa untuk menciptakan kepastian hukum harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: (1) ada aturan hukum yang jelas dan konsisten; (2) Instansi pemerintah menerapkan aturan hukum secara konsisten, tunduk dan taat terhadapnya; (3) Masyarakat menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan hukum tersebut; (4) Hakim-hakim yang mandiri, tidak berpihak dan harus menerapkan aturan hukum secara konsisten serta jeli sewaktu menyelesaikan sengketa hukum; (5) Putusan pengadilan secara konkrit dilaksanakan⁶. Kepastian hukum menurut Van apeldoorn adalah: (a) berarti hal yang dapat ditentukan dari hukum, dalam hal-hal yang konkrit. Pihak- pihak pencari keadilan ingin mengetahui apakah hukum dalam suatu keadaan atau hal tertentu, sebelum ia memulai dengan

⁵ Arief Sidharta, *Meuwissen Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, PT Refika Aditama, Bandung, 2007, hal. 8.

⁶ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal. 27.

³⁵ perkara. (b) berarti pula keamanan hukum, artinya melindungi para pihak terhadap kesewenang-wenangan hakim⁷.

Selain berfungsi sebagai alat untuk mengatur hak dan kewajiban subjek hukum, perlindungan hukum juga berfungsi sebagai alat untuk melindungi subjek hukum. Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara digunakan sebagai landasan untuk membangun asas perlindungan hukum di Indonesia. Asas-asas ini berasal dari pengakuan dan perlindungan harkat dan martabat yang berasal dari Pancasila. Dengan adanya hukum, kepentingan yang seringkali bertentangan dapat diintegrasikan dan diselaraskan. Oleh karena itu, untuk mengurangi konflik kepentingan, peraturan perundang-undangan harus mampu mengintegrasikannya.

¹² Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. aliran ini dipelopori oleh Plato, aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral⁸.

Menurut Satjito Rahardjo ¹⁰⁵ bahwa “perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak

³²
⁷ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hal. 178.

⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006. hal. 53

asasi Manusia ²³ kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut”⁹.

Menurut Philipus M. Hadjon, “perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat,serta pengakuan terhadap hak – hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkarkan ketentuan umum dari kesewangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal lainnya”¹⁰.

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi ⁴¹ subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu¹¹:

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan ⁵ rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti ⁵ denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

⁹ Anonim, *Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli*, <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>, diakses tanggal 4 Desember 2022, jam 13.20

¹⁰Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2011, hal.10

¹¹Muchsi ³¹ *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Disertasi Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hal. 14

Jika perlindungan memenuhi syarat-syarat berikut, perlindungan dapat dianggap sebagai perlindungan hukum, yakni :

1. Pemerintah memberikan pengayoman ¹¹⁵ kepada warganya;
2. Kepastian hukum;
3. Tentang hak warga negara;
4. Pemberian sanksi terhadap pelanggaran.

Perlindungan biasanya berarti melindungi sesuatu dari bahaya, hal ini dapat berupa manfaat, benda, atau harta benda. Perlindungan juga mencakup perlindungan seseorang dari pihak yang lebih lemah.

Oleh karena itu, perlindungan hukum dapat didefinisikan sebagai segala upaya pemerintah untuk menjamin bahwa hak-hak perdata warga negara tidak dilanggar dan bahwa mereka yang melanggar akan dikenakan sanksi sesuai dengan hukum.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 531 KUHPperdata, pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat dalam proses peralihan hak atas benda atau barang yang dibelinya. ²² Mengenai pengertian pembeli beritikad baik, R. Subekti ²² merumuskan bahwa pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinyadilindungi oleh hukum¹².

¹² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal. 15

Karena tanah adalah benda tak bergerak, pembeli yang beritikad baik akan dilindungi ketika membeli tanah. Bahkan jika hak atas tanah benar-benar beralih, maka harus dilakukan peralihan nama pemilik. Untuk dapat balik nama dari penjual ke pembeli, maka penjual haruslah yang berhak melakukan perbuatan hukum itu. Dengan sendirinya, perlindungan pembeli beritikad baik karena ia tidak mengetahui apabila terdapat cacat atau cela atas barang dibeli.

Berdasarkan SEMA No. 4/2016⁵⁸ tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, khususnya hasil Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum point 4, bahwa mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana⁵ tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan menyebutkan bahwa, kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi⁷ berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

¹²
a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- 2) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
- 3) Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:

- a) dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan /diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
- b) didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- c) Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- 2) Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- 3) Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- 4) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah langkah yang diambil dan dilakukan oleh peneliti saat mengumpulkan data atau informasi dan melakukan penyelidikan pada data tersebut. Penelitian yang digunakan adalah pendekatan deskriptif-analitis dengan pendekatan secara yuridis normatif dan empiris. Data Sekunder diperoleh dari penelitian kepustakaan melalui bahan hukum primer, sekunder dan tersier, sedang wawancara yang diperoleh dengan cara studi lapangan kepada pejabat lembaga

keuangan dan pejabat lelang kelas II, seluruh data yang diperoleh lebih lanjut dianalisis melalui metode yuridis kualitatif. Selain itu, data dianalisis menggunakan metode kualitatif.

a. Spesifikasi Penelitian

Penulis akan menguji dengan penelitian deskriptif analitis. Hal ini untuk menjelaskan keadaan-keadaan yang timbul kemudian menganalisis asas-asas hukum yang berkaitan dengan penggunaan surat kuasa sebagai dasar pelaksanaan ² lelang noneksekusi sukarela melalui Pejabat Lelang Kelas II. ⁴¹ Berdasarkan judul penelitian dan rumusan masalah, penelitian yang dilakukan tergolong ⁷ penelitian normatif. Penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum dengan menggunakan sumber data sekunder. Dengan dilakukannya ⁸ kepastiaan ini, maka data asli yang diperoleh akan digunakan dalam penelitian lapangan, yang pada hakekatnya merupakan data yang berguna bagi penulis untuk melaksanakan tesis ini.

b. Metode Pendekatan

³⁷ Metode deduksi dilakukan untuk menyimpulkan pengetahuan-pengetahuan konkret mengenai kaidah yang benar dan tepat untuk diterapkan dalam menyelesaikan suatu permasalahan tertentu¹³. Penerapan penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif adalah bersifat kualitatif dengan cara berpedoman terhadap peraturan perundangundangan yang berlaku, serta

¹³ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998, hal.74

asas dan doktrin-doktrin hukum yang bertitik tolak pada analisis terhadap KUHPerdata dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK 213/PMK.06.2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam pelaksanaan lelang Nonseksekusi Sukarela oleh Pejabat Lelang Kelas II dengan dasar Surat Kuasa Jual secara Notaril dari debitor kepada kreditor.

c. Tahap Penelitian

Tahap penelitian yang akan dilakukan oleh penulis adalah mengumpulkan bahan-bahan dari data sekunder yang memiliki kaitannya dengan objek penelitian. Penelitian ini dilakukan dengan melalui Penelitian Kepustakaan, (Library Research) dan Penelitian Lapangan (Field Research).

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

- Perpustakaan Strata 1 Universitas Pasundan, Bandung
- Perpustakaan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pasundan, Bandung
- Perpustakaan Nasional Republik Indonesia, Jakarta

2. Penelitian Lapangan (Field Research)

- PT Permodalan Nasional Madani, Cabang Bandung
- Praktisi Pejabat Lelang Kelas II, Bandung
- Praktisi Notaris, Kabupaten Bandung

d. Teknik Pengumpulan Data

1. Penelitian Kepustakaan

Dalam mengumpulkan data kepustakaan dapat dilakukan oleh peneliti dengan menggunakan bahan hukum antara lain :

a. Bahan Hukum Primer

Berbagai peraturan perundang-undangan yang tertulis dan dijadikan bahan hukum primer, antara lain :

- a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- b) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan
- d) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- e) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

b. Bahan Hukum Sekunder

Semua dokumen atau naskah akademis yang dapat menjadi sumber informasi mengenai ruang lingkup kewenangan Pejabat Lelang Kelas II dan perlindungan hukum terhadap pembeli lelang atas lelang yang dinyatakan batal demi hukum yang bersumber dari buku-buku, jurnal, hasil seminar atau makalah-makalah dari para pakar hukum, sumber sumber lain yakni internet berkaitan erat dengan permasalahan yang dibahas serta wawancara dengan Pejabat di Lembaga Keuangan dan Pejabat Lelang Kelas II.

c. Bahan Hukum Tersier

- a) Kamus Hukum
- b) Kamus Besar Bahasa Indonesia

2. Penelitian Lapangan

- a) Interview Pejabat PT Permodalan Nasional Madani Cabang Bandung
- b) Interview Pejabat Lelang Kelas II, Wilayah Kerja Provinsi Banten

e. ¹¹³ Alat Pengumpulan Data

1. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan ini menggunakan alat pengumpulan data sebagai berikut :

- Literatur Buku
- Media Internet

2. Penelitian Lapangan

- Alat perekam
- Buku catatan dan alat tulis

Instrumen atau alat penelitian adalah alat dan fasilitas yang digunakan peneliti selama proses ¹⁰⁸ pengumpulan data. Alat-alat yang digunakan dalam penelitian ini adalah dokumen-dokumen atau literatur yang terkait, laptop, alat tulis, dan alat perekam. Alat-alat ini membuat penelitian menjadi lebih mudah diolah.

f. ⁵² Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini ialah metode yuridis kualitatif melalui pengumpulan ⁷ dari studi kepustakaan dan mengaitkan data yang diperoleh dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan ataupun teori serta asas hukum atas objek penelitian yang diteliti dan tidak menggunakan angka, statistik, maupun rumus. Apabila seluruh data sudah

terkumpul dilanjutkan dengan membandingkan penerapan peraturan perundang-undangan ⁶⁵ dengan kenyataan yang terjadi dilapangan dalam menyelesaikan penelitian ini.

g. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan menggunakan beberapa lokasi untuk mengumpulkan informasi terkait penelitian ini, antara lain perpustakaan di Kota Bandung dan Jakarta yakni :

1. Penelitian Kepustakaan

Akan dilakukan oleh peneliti di :

- a) Perpustakaan Strata 1 Universitas Pasundan, Bandung
- b) Perpustakaan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pasundan, Bandung
- c) Perpustakaan Nasional Republik Indonesia

2. Penelitian Lapangan

- a) PT Permodalan Nasional Madani, Cabang Bandung
- b) Pejabat Lelang Kelas II wilayah kota Bandung
- c) Notaris Kabupaten Bandung

h. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini dilakukan secara sistematis, terstruktur, setiap bagiannya membentuk satu kesatuan yang utuh guna memahami, menganalisis dan menguraikan permasalahan yang menjadi objek utama penelitian ini, dengan penulisan sistematis sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada Bab I Pendahuluan dibagi menjadi sub-bab yang memuat uraian tentang latar belakang, identifikasi masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II :TINJAUAN PUSTAKA

Pada Bab II Tinjauan pustaka mencakup ulasan literatur dan dokumen yang berkaitan dengan topik tesis. Tinjauan ini menguraikan teori, gagasan, konsep, atau pendekatan yang relevan dengan penelitian secara sistematis.

BAB III :PENELITIAN

Pada Bab III Dalam penulisan tesis ini, metodologi penelitian yang digunakan adalah metode preskriptif yang mana bertujuan untuk mendapatkan wawasan atau merumuskan suatu masalah yang relevan dengan keadaan atau kenyataan saat ini. Ada dua pendekatan penelitian, yaitu pendekatan hukum dan pendekatan konseptual.

BAB IV : ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Dalam Bab ini Peneliti akan menganalisis terhadap Identifikasi Masalah dan akan membahas permasalahan dalam penelitian dengan meneliti dari sumber-sumber tertulis yakni berupa Teori yang ada serta dari Narasumber hasil Wawancara yang dikaitkan Undang-undang dan peraturan yang mengacu kepada perumusan masalah.

8

BAB V : PENUTUP

a. Kesimpulan

b. Saran

BAB II

TINJAUAN TEORITIS MENGENAI PELAKSANAAN LELANG OLEH PEJABAT LELANG KELAS II ATAS DASAR SURAT KUASA JUAL

A. Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian

Setiap perjanjian harus dibuat secara tertulis karena menyangkut kepentingan para pihak yang menandatangani. Oleh karena itu, perjanjian harus memiliki kekuatan hukum untuk mencapai tujuan kepastian hukum. Sehubungan dengan perjanjian Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut :¹³ “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Menurut R.Setiawan, definisi tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan "perbuatan" tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Beliau memberikan definisi tersebut sebagai berikut perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum, menambahkan perkataan "atau saling mengikatkan dirinya" dalam Pasal 1313 KUH Perdata¹⁴. R. Subekti yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang

¹⁴ R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994, hal 49

¹³ berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan¹⁵.

Perjanjian adalah bagian dari perikatan, sehingga perjanjian merupakan sumber dari perikatan, dan cakupan perikatan lebih luas dibandingkan dengan perjanjian. Perikatan sendiri ¹³ diatur dalam Buku III KUH Perdata, seperti telah diketahui bahwa komitmen itu timbul karena adanya perjanjian dan undang-undang. Karenanya perjanjian itu memiliki arti yang sama dengan kontrak. Ciri pokok suatu perjanjian atau kontrak adalah bahwa kontrak merupakan suatu tulisan yang memuat seluruh janji para pihak terhadap syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan serta merupakan bukti adanya perjanjian mengenai kewajiban-kewajiban. Agar suatu perjanjian dapat sah dan mempunyai kekuatan hukum, terlebih dahulu harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian itu secara utuh, yaitu perjanjian yang ditetapkan dengan undang-undang. Perlu diperhatikan bahwa perjanjian-perjanjian yang menurut undang-undang diakui oleh hukum, dan perjanjian-perjanjian yang tidak memenuhi syarat tidak diakui oleh undang-undang meskipun diakui oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum tersebut.

³³ Perikatan adalah terjemahan dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “*verbinten*”. asal kata perikatan dari *obligatio* (latin), *obligation* (Perancis, Inggris) *Verbintenis* (Belanda = ikatan atau hubungan). Selanjutnya *Verbintenis* mengandung banyak pengertian, di antaranya:

1. Perikatan: masing-masing pihak saling terikat oleh suatu kewajiban/prestasi (dipakai oleh Subekti dan Sudikno)

¹⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, hal. 1

66

2. Perutangan: suatu pengertian yang terkandung dalam *Verbinten*. adanya hubungan hutang piutang antara para pihak (dipakai oleh Sri Soedewi, Vollmar, Kusumadi).

3. Perjanjian (*overeenkomst*): dipakai oleh (Wiryo Prodjodikoro).¹⁶

26

Menurut R. Subekti, Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu, dinamakan kreditor atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitor atau si berutang. Perhubungan antara dua pihak tadi adalah perhubungan hukum, yang berarti bahwa hak si berpiutang itu dijamin oleh hukum atau undang-undang. apabila tuntutan itu tidak dipenuhi secara sukarela, si berpiutang dapat menuntutnya di depan hakim¹⁷.

Menurut KUH Perdata, dasar hukum perikatan berasal dari tiga sumber sebagai berikut :

1. Perikatan yang timbul dari perjanjian

Kedua pihak debitor dan kreditor dengan sengaja bersepakat saling mengikatkan diri, dalam perikatan mana kedua pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Pihak debitor wajib memenuhi prestasi dan pihak kreditor berhak atas prestasi.

2. Perikatan yang timbul dari undang-undang.

¹⁶ Joko Sri Widodo dan Kristiawanto, *Memahami Hukum Perikatan*, Kepel Press, Yogyakarta, 2021, hal.1

¹⁷ R. Subekti, *Op.Cit*, hal.1

Hak dan kewajiban debitor dan kreditor ditetapkan oleh Undang-Undang.

Pihak debitor dan kreditor wajib memenuhi ketentuan Undang-Undang.

Dalam hubungan antara kreditor dan debitor, pada umumnya debitor tidak hanya wajib melaksanakan atau memenuhi prestasi (*schuld*) tetapi juga mempunyai jaminan (*haftung*), berdasarkan Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. *Schuld* merupakan kewajiban debitor untuk memenuhi prestasi, dan *Haftung* memastikan terpenuhinya prestasi tersebut dengan seluruh asetnya. *Schuld* dan *Haftung* selalu melekat pada debitor, begitu pula *Actio Paulina* selalu melekat pada kreditor.

Suatu perjanjian pada dasarnya hanya sekedar formalitas untuk kepentingan subyektif yang berbeda-beda dari ⁹ para pihak yang membuatnya. Subyektivitas pribadi inilah yang memegang peranan penting dan dominan dalam proses kesepakatan. Selain itu, dukungan dari kebebasan berkontrak juga merupakan bagian darinya.. Kebebasan yang mengutamakan kepentingan individu terkadang mengabaikan hak atau kepentingan pihak lainnya. Kebebasan yang tanpa batas dan tidak sesuai dengan rambu-rambu yang ada mengakibatkan berbagai dampak negatif yang menyertainya¹⁸.

⁸ 2. Asas-asas Perjanjian

Di dalam teori, dalam hukum kontrak terdapat 5 (lima) asas yang dikenal menurut hukum perdata. Kelima asas tersebut adalah: asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), asas konsensualisme (*concensualism*), asas kepastian

¹⁸ Noorzana Muji Solikha, *Asas Itikad Baik Sebagai Pembatas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Tesis Magister Ilmu Hukum, Universitas Islam Indonesia, 2015, hal.8

²⁰ hukum (*pacta sunt servanda*), asas itikad baik (*good faith*), dan asas kepribadian (*personality*).

⁴ Asas Kebebasan Berkontrak

Dalam hukum perjanjian dianut apa yang disebut dalam ilmu hukum yaitu “asas kebebasan berkontrak” asas ini berarti kebebasan seseorang untuk mengadakan perjanjian apapun dan berbuat sesuatu demi kepentingannya dalam batas kesopanan dan ketertiban umum, sekalipun perjanjian itu bertentangan dengan syarat-syarat hukum perjanjian. Hukum perjanjian di Indonesia menganut asas kebebasan berkontrak, oleh karena itu hukum perjanjian di Indonesia menganut sistem terbuka. Artinya, jenis perjanjian yang ditentukan tidak hanya diakui dan diberi nama menurut undang-undang, tetapi juga mengakui dan menegakkan perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang terlibat, meskipun jenis perjanjian tersebut tidak ada yang mengikat secara hukum.. Hal ini dapat disimpulkan dari berdasarkan ketentuan ¹⁵ dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota.

Asas kebebasan berkontrak merupakan prinsip utama untuk mencapai kesepakatan. Hal ini berarti bahwa setiap orang dapat mencapai kesepakatan apapun dengan siapa pun. Pasal 1338 KUHPerdota menyatakan bahwa para pihak yang telah mencapai kesepakatan akan menjadi perjanjian yang setara dengan. Meski begitu, kebebasan kontrak tidak diperbolehkan untuk bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum¹⁹. Menurut Sutan Remi Sjahdeni sebagaimana

¹⁹ Koesparmono Irsan, *Hukum Tenaga Kerja: Suatu Pengantar*, Erlangga, Jakarta, 2016, hal. 66

yang dikutip oleh agus Y.H,¹⁵ asas kebebasan berkontrak yang berdasarkan hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:

- a. Kebebasan untuk mencapai kesepakatan atau tidak.
- b. Kebebasan untuk memilih pihak yang ingin disepakati bersama.
- c. Kebebasan untuk memilih atau menentukan objek kesepakatan.
- d. Bebas memutuskan atau menentukan kausalitas dari kesepakatan yang akan dicapai.
- e. Bebas untuk memilih atau menyimpang dari ketentuan hukum yang bersifat opsional
- f. Bebas dalam menyepakati bentuk dari perjanjian²⁰.

Lebih lanjut, menurut Sutan Remy Sjahdeini, sekalipun asas kebebasan berkontrak yang diakui oleh KUHPerduta pada hakikatnya banyak dibatasi oleh KUHPerduta itu sendiri, tetapi daya kerjanya masih sangat longgar sehingga menimbulkan ketimpangan-ketimpangan dan ketidakadilan bila para pihak yang membuat perjanjian tidak sama kuat kedudukannya atau tidak mempunyai *bargaining position* yang sama²¹.⁵ Dalam perjanjian kredit, ketidakseimbangan kedudukan ini dapat terlihat dari bentuk perjanjian kredit itu sendiri yang telah dipersiapkan sedemikian rupa sehingga nasabah debitur hanya perlu membaca dan menandatangani perjanjian tersebut. Lantaran perjanjian kredit bank umumnya berupa perjanjian baku, pihak bank cenderung hanya memperhatikan kepentingan-

²⁰ Agus Y.H, Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, Pena Grafika, Jakarta, 2014, hal. 95 - 96

²¹ Sutan Remy Sjahdeini *Kebebasan Berkontrak dan perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2009, hal 182

⁵ kepentingan bank saja dalam menentukan hak dan kewajiban pada pihak. Dalam hal ini, bank kurang memperhatikan kepentingan nasabah debitornya²².

⁵⁶ Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme merupakan hal yang penting dari Hukum Perjanjian. Arti konsensualisme berasal dari kata konsensus yang artinya sepakat. ⁵² Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak²³. Di dalam Pasal 1320 Ayat (1) KUHPer bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. ²⁷ Di sini yang ditekankan adalah adanya persesuaian kehendak (*meeting of mind*) sebagai inti dari hukum kontrak²⁴. Hal ini mengatur bahwa perjanjian biasanya tidak dibuat secara formal tetapi hanya dengan persetujuan kedua belah pihak. Perjanjian adalah kesepakatan antara kemauan dan pernyataan dari dua pihak. Asas konsensualisme lahir dari hukum Romawi dan hukum Jerman. Hukum Jerman tidak mengenal asas konsensualisme tetapi dipahami sebagai perjanjian riil dan perjanjian formal. Perjanjian riil adalah perjanjian yang benar-benar dibuat dan dilaksanakan. Sedangkan perjanjian formal adalah perjanjian yang telah ditentukan bentuknya, dibuat secara khusus dalam bentuk dokumen otentik atau tersendiri. ⁵⁵ Dalam hukum Romawi dikenal istilah *contractus verbis literis dan contractus innominat*. Artinya, bahwa terjadinya perjanjian apabila memenuhi

²² Sutan Remy Sjahdeini, Ibid. hal 54

²³ Salim, HS., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hal.10

²⁴ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial)*, PT. Kencana, Jakarta, 2010, hal.106

¹⁴ bentuk yang telah ditetapkan. Asas konsensualisme yang dikenal dalam KUHPer adalah berkaitan dengan bentuk perjanjian.

Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Prinsip ini pertama kali diakui ²⁵ dalam hukum Gereja. Sedangkan hukum Gereja mengatakan bahwa suatu perjanjian terjadi apabila ada kesepakatan antara para ⁷ pihak yang membuatnya dan diperkuat dengan sumpah. Artinya, setiap perjanjian yang dilakukan antara dua pihak merupakan perbuatan suci dan dikaitkan dengan unsur keagamaan.. Di dalam perkembangannya asas *pacta sunt servanda* diberi arti sebagai pactum yang berarti sepakat yang tidak perlu dikuatkan dengan sumpah dan tindakan formalitas lainnya. Sedangkan istilah sudah cukup dengan kata sepakat saja²⁵.

Asas kepastian hukum atau *pacta sunt servanda*, sangat erat berkaitan dengan akibat dari perjanjian. Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata menyebutkan bahwa: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” ³⁶ Ungkapan *pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan bahwa semua persetujuan yang dibuat oleh manusia secara timbal-balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi dan jika perlu dapat dipaksakan, sehingga secara hukum mengikat⁴³. Menurut Salim H.S asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian, diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata terutama dalam kalimat “berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” tersebut mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan

²⁵ Muhtarom, *Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*, SUHUF, Vol. 26, No. 1, 2014, hal.52

²⁶ Ibrahim, Johannes, dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*. Cetakan ke 2. PT Refika Aditama, Bandung, 2007, hal.98

³⁶ mengikat seperti undang-undang bagi pihak yang membuatnya²⁷. Keabsahan suatu perjanjian yang dibuat secara sah berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara adalah sama sahnya dengan undang-undang yang disahkan oleh pembuat undang-undang dan oleh karena itu harus dihormati oleh para pihak. Hal ini pada dasarnya mengakui kebebasan dan independensi para pihak dalam mencapai kesepakatan, kebebasan mengambil keputusan:

- (i) isi dari perjanjian,
- ⁵⁹ (ii) berlakunya dan syarat-syarat perjanjian
- (iii) bentuk dari perjanjian, dan
- (iv) undang-undang mana yang akan dipakai untuk perjanjian itu

⁹⁷ Asas Itikad Baik (*Good Faith*)

Asas itikad baik terdapat dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara, yang berbunyi “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Penerapan asas itikad baik merupakan hal yang penting dalam suatu perjanjian, karena dengan diterapkannya asas itikad baik maka masing-masing pihak dalam perjanjian dapat memberikan jaminan akan dihormatinya segala hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut. Apabila perjanjian itu tidak dilakukan dengan itikad baik, maka salah satu pihak akan dirugikan atau rugi karena pihak lain dalam perjanjian itu melalaikan kewajibannya. Itikad baik menjadi dasar pelaksanaan perjanjian.. Para pihak dalam membuat maupun melaksanakan perjanjian harus memperhatikan asas itikad baik, yaitu dalam melaksanakan perjanjian tersebut harus mengindahkan norma-norma

²⁷ Salim, H. S., *Hukum Kontrak: Teori dan Penyusunan Kontrak*, cetakan ke 4, Sinar Grafika, Jakarta, hal.11

¹⁹ kepatuhan dan kesusilaan. mengenai pelaksanaan asas itikad baik yang berhubungan erat dengan kepatuhan juga dijelaskan dalam Pasal 1339 KUHPer yang menyatakan bahwa suatu kontrak tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam suatu kontrak, tetapi juga mengikat untuk segala sesuatu yang menurut sifat kontrak diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang²⁸. Menurut teori hukum perjanjian yang modern bahwa asas itikad baik bukan baru mulai dilaksanakan setelah ditandatangani perjanjian dan pelaksanaan perjanjian, akan tetapi ¹⁹ harus sudah dilaksanakan (ada) sejak tahap perundingan (pra perjanjian), jadi janji-janji pra perjanjian selayaknya mempunyai dampak (akibat) hukum dan dapat dituntut ganti rugi jika janji tersebut dilanggar/diingkari²⁹.

¹²⁵ Asas Kepribadian (*Personality*)

Asas kepribadian adalah asas yang menentukan bahwa seseorang akan melakukan dan/atau mengadakan suatu kontrak semata-mata untuk kepentingannya. Asas kepribadian terdapat dalam Pasal 1340 KUHPerdata: "Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ke-tiga mendapat manfaat karenanya, selain ⁶³ dalam hal yang diatur ⁶³ dalam Pasal 1317". Pasal 1315 KUHPerdata menyatakan : "Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri." Akan tetapi,

²⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 238.

²⁹ Warman, Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Hutang Piutang (Studi Kasus Perkara Nomor 16/PDT.G/2014/PN.PRM), Jurnal Das Sollen, Volume 7, Nomor 2, Desember 2022, hal.390.

ketentuan tersebut terdapat pengecualiannya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1317 KUHPerdara yang menyebutkan : “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.” Sedangkan dalam Pasal 1318 KUHPerdara, perjanjian tidak hanya diatur untuk diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli waris dan yang memperoleh hak darinya. Jika membandingkan kedua Pasal tersebut, Pasal 1317 KUHPerdara mengatur tentang perjanjian dengan pihak ketiga, sedangkan Pasal 1318 KUHPerdara untuk kepentingan diri sendiri, ahli warisnya, dan orang yang mempunyai hak lain dari orang yang membuat perjanjian itu.

9

3. Jenis-jenis Perjanjian

Perjanjian terdiri dari (dua) macam yaitu perjanjian *obligatoir* dan perjanjian *non obligatoir*.

a. Perjanjian Obligatoir

Perjanjian *obligatoir* adalah suatu perjanjian dimana mengharuskan/mewajibkan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu, misalnya penjual harus menyerahkan barang. Menurut KUHPerdara perjanjian saja belum lagi mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Fase baru ini merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (perjanjian kebendaan). Perjanjian *obligatoir* ada beberapa macam yaitu³⁰:

1) Perjanjian Sepihak

³⁰ Komariah, *Hukum perdata*, UMM Press, Malang, 2005, hal.175.

29

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang didalamnya terdapat kewajiban hanya kepada salah satu pihak dan hak hanya kepada pihak lainnya.. Contoh perjanjian pinjam pakai.

2) Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang didalamnya terdapat hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Mereka yang memiliki kewajiban untuk melakukan prestasi juga berhak meminta prestasi balasan. Contoh perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa.

101

3) Perjanjian Cuma-Cuma

Perjanjian Cuma-Cuma adalah suatu perjanjian yang mana salah satu pihak memperoleh e dari pihak lain tanpa mendapat imbalan apapun dari pihak lainnya.. Contoh perjanjian hibah.

9

4) Perjanjian Atas Beban

Perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mengikat masing-masing pihak untuk melakukan suatu prestasi (memberi sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu). Contoh perjanjian jual beli dan perjanjian sewa-menyewa.

67

5) Perjanjian Konsensual

Perjanjian konsensual merupakan perjanjian yang mengikat karena adanya kesepakatan (consensus) kedua belah pihak. Perjanjian ini terjadi pada saat kedua belah pihak mencapai kesepakatan. Contoh, perjanjian sewa-menyewa, dan perjanjian pengangkutan.

6) Perjanjian Riil

Perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang mengikat apabila disertai dengan perbuatan nyata. Perjanjian tersebut belum mengikat kedua belah pihak dengan adanya kesepakatan. Contoh, perjanjian pinjam pakai.

7) Perjanjian Formil

Perjanjian Formil adalah apabila suatu perjanjian dilekatkan pada suatu bentuk tertentu, maka bentuk itu ¹⁰² harus sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Contoh, perjanjian jual beli tanah harus dengan akte PPAT.

8) Perjanjian Bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian khusus yang diatur dan disebutkan dalam KUHPerdara Buku III Bab V sampai dengan Bab XVII dan dalam KUHD. Contoh, perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian penitipan barang, perjanjian pengangkutan, perjanjian asuransi, dan perjanjian pinjam pakai.

9) Perjanjian Tak Bernama

Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dan tidak disebutkan dalam KUHPerdara maupun dalam KUHD.

10) Perjanjian Campuran

Perjanjian campuran adalah perjanjian yang memuat berbagai unsur perjanjian, yang tidak tercakup dalam BW atau KUHD. Contoh perjanjian sewa beli. (merupakan gabungan dari sewa menyewa dan jual ⁹ beli).

b. Perjanjian Non Obligatoir

Perjanjian non obligatoir adalah perjanjian yang tidak mengharuskan seseorang membayar/memserahkan sesuatu. Perjanjian non obligatoir ada beberapa macam yaitu³¹:

1) *Zakelijk Overeenkomst*

Zakelijk Overeenkomst adalah perjanjian yang menetapkan dipindahkannya suatu hak dari seseorang kepada orang lain, objeknya adalah hak. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian balik nama atas tanah.

2) *Bevinds Overeenkomst*

Bevinds Overeenkomst adalah perjanjian untuk membuktikan sesuatu. Perjanjian ini umumnya ditujukan pada hakim.

3) *Liberatoir Overeenkomst*

Liberatoir Overeenkomst adalah perjanjian yang mana seseorang melepaskan pihak lain dari suatu kewajiban. Misalnya A berhutang kepada B, kemudian B mengadakan perjanjian liberatoir yakni mulai sekarang A tidak usah membayar hutang tersebut.

4) *Vaststelling Overeenkomst*

Vaststelling Overeenkomst adalah perjanjian untuk mengakhiri perselisihan yang ada di muka pengadilan. Contoh perjanjian ini adalah dading (perjanjian antara kedua belah pihak untuk mengakhiri perselisihan yang ada di muka pengadilan).

³¹ Komariah, *ibid*, hal.171

4. Jaminan Kebendaan

¹⁴ Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok, sebagai perjanjian pokok maka perjanjian jaminan adalah *assessor*-nya. Maka ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok³². Setiap kredit yang telah disetujui ³⁴ dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian yaitu perjanjian kredit³³. Pengertian Kredit menurut Pasal 1 angka 11 ⁶⁸ Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, 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”.

Pada dasarnya perjanjian kebendaan dibedakan menjadi 2 macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian tambahan. Perjanjian pokok merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan bukan bank (perjanjian utang piutang). ⁹ Menurut Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani perjanjian *accessoir* adalah “suatu bentuk perjanjian atau/perikatan bersyarat, yang pelaksanaannya atau kebatalannya digantungkan³⁴. Perjanjian *accessoir* tidak dapat berdiri sendiri. Meskipun hal ini tidak secara keseluruhan dikatakan benar,

³² Yunita Krysna Valayvi, *Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Private Law, Vol. 4 No.2, Solo, 2016, hal.143

³³ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003 hal. 32.

³⁴ Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000, hal. 48.

namun dalam banyak hal, pengalihan hak atas prestasi dalam perjanjian dasar dari pihak kreditor kepada pihak ketiga membawa serta akibat hukum beralihnya perjanjian *accessoir* kepada pihak ketiga yang menerima pengalihan hak berdasarkan perjanjian dasar tersebut.

⁷⁹ Perjanjian *accessoir* merupakan perjanjian tambahan dan terikat dengan perjanjian pokok. Perjanjian *accessoir* ini terdapat dalam perjanjian-perjanjian yang menggunakan jaminan, seperti perjanjian hipotek, perjanjian gadai, perjanjian fidusia, perjanjian jaminan pribadi, dan jaminan perusahaan..

Istilah jaminan juga dikenal dengan ²³ agunan, yang dapat dijumpai dalam ²⁰ Pasal 1 angka 23 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 ²⁰ Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 ²⁰ Tentang Perbankan, defenisi agunan adalah: “Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan ²³ prinsip syariah”. ²³ agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan. Tujuan agunan adalah ²³ untuk mendapatkan fasilitas dari Lembaga Keuangan, yang diserahkan oleh debitur kepada Lembaga Keuangan.

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan hak kepada debitur untuk menggunakan benda itu apabila debitur melalaikan kewajibannya. ⁵⁵ Benda yang dijamin dapat berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Perbedaan antara kedua obyek jaminan tersebut menimbulkan perbedaan lembaga penjaminan yang dapat dilekatkan pada objek jaminan. Untuk benda-benda yang merupakan harta bergerak yang dijamin dengan gadai dan fidusia. Bagi harta tidak

bergerak, diletakkan jaminan hak tanggungan. Dalam hal ini apabila debitor gagal membayar utangnya, maka kreditor mempunyai hak didahulukan (*preferen*).

⁴⁰ 5. Berakhirnya Perjanjian

KUH Perdata tidak secara khusus mengatur tentang berakhirnya perjanjian, namun Bab IV Buku II hanya mengatur tentang hapusnya perjanjian. Ketentuan mengenai hapusnya perikatan sama dengan ketentuan mengenai hapusnya perjanjian karena perikatan. Perikatan sebagaimana dimaksud dalam Bab IV BW merupakan perikatan yang bersifat umum, baik yang timbul karena suatu perjanjian maupun karena perbuatan melawan hukum.. ⁴⁰ KUHPerdata mengatur mengenai perihal hapusnya Perikatan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1381, yang mana perikatan hapus³⁵:

a. karena pembayaran;

Pembayaran yang dimaksud dalam Pasal ini berbeda dengan istilah “pembayaran” yang digunakan dalam bahasa biasa, karena dalam pengertian biasa pembayaran harus dilakukan termasuk uang, dan penyerahan barang yang bukan uang tidak disebut sebagai pembayaran melainkan segala bentuk prestasi.

³⁴ b. karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;

Menurut Pasal 1404 KUHPerdata, pembayaran hutang perjanjian dengan uang tunai, penyimpanan atau titipan dimungkinkan apabila kreditor menilai

³⁵ Nento, F., *Tinjauan Hukum Hapusnya Perikatan Jual Beli Barang Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Lex Crimen Vol. V/No. 6, Agustus 2016, hal.75

pembayaran debitor, sekalipun debitor diperbolehkan menurut perjanjian untuk melakukan pembayaran sebagaimana diminta.

c. karena pembaruan utang;

⁸ Pembaharuan utang atau novasi merupakan suatu peristiwa hukum yang dapat mengakhiri suatu perikatan yang diperbaharainya. Ketika kontrak baru dibuat antara semua pihak, kontrak lama otomatis dihapus. Pasal 1413 KUH Perdata mengatur tiga bentuk perpanjangan utang. ⁸ Pasal 1413 KUH Perdata menjelaskan tiga bentuk pembaharuan utang yang diperbolehkan:

- 1) ketika debitor membuat kontrak baru atas nama debitor, menggantikan utang lama, yang dihapuskan sesuai dengan itu.
- 2) jika diangkat debitor baru menggantikan debitor lama, debitor dibebaskan dari perikatannya.
- 3) jika akibat akad baru kreditor lama melepaskan utang akad tersebut.

³⁸ d. karena perjumpaan utang atau kompensasi;

Kompensasi adalah perjumpaan utang antara debitor dan kreditor yang sama-sama mempunyai piutang ataupun tagihan diantara kedua belah pihak.

⁸ e. karena percampuran utang;

Percampuran utang terjadi apabila kedudukan pihak yang berpiutang dan pihak yang berutang berada di satu orang, sehingga secara hukum timbulah percampuran utang-utang yang menyebabkan hapusnya utang-utang yang sudah ada.

f. karena pembebasan utang;

Keringanan utang adalah suatu perjanjian yang dilakukan secara sukarela oleh kreditor dengan debitor dan/atau pihak-pihak yang terkait untuk membebaskan

debitur dari segala utangnya. Keringanan hutang berdasarkan Pasal 1438 KUH Perdata tidak dapat persangkakan melainkan harus dibuktikan.

g. ³⁸ karena musnahnya barang yang terutang;

Hapusnya perjanjian, secara hukum dapat terjadi apabila barang yang menjadi objek perjanjian tersebut musnah. Karena hilangnya barang tersebut, prestasi tidak dapat terlaksana oleh salah satu pihak yang dikarenakan barang tersebut ³⁸ musnah atau hilang karena kesalahan debitur, dan tidak juga terjadi setelah dia lalai dalam melaksanakan kewajibannya.

h. karena kebatalan atau pembatalan;

⁸ Hapusnya suatu perikatan juga terjadi sebagai konsekuensi hukum atas tidak terpenuhinya persyaratan kontrak yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, khususnya tentang persyaratan subjektif dan objektif.

⁴⁰ i. karena berlakunya suatu syarat pembatalan, yang diatur dalam Bab I buku ini;

Pengertian syarat ini adalah ketentuan isi perjanjian yang disetujui oleh kedua belah pihak, syarat mana yang jika dipenuhi mengakibatkan perikatan itu batal. Sehingga perikatan menjadi hapus.

⁴⁰ j. karena lewat waktu, yang akan diatur dalam suatu bab sendiri.

Lampau waktu adalah untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan syarat yang telah ditentukan undang-undang.

B. Surat Kuasa

1. Pengertian Surat Kuasa

Kuasa adalah kewenangan mewakili dalam melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa dalam bentuk tindakan hukum sepihak. Artinya bahwa kewajiban dalam melaksanakan prestasi hanya terdapat pada salah satu pihak saja, yaitu penerima kuasa³⁶.

Perjanjian Pemberian Kuasa telah dikenal sejak Abad Pertengahan, yang dalam hukum Romawi disebut dengan *mandatum*. *Manus* artinya tangan dan *datum* artinya uluran tangan. Awalnya *mandatum* ini dibuat untuk persahabatan dan tidak dipungut biaya. Kemudian dalam perkembangannya diberikan suatu imbalan yang bukan bersifat pembayaran tapi lebih penghargaan atas pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh si penerima *mandatum*.

Menurut Subekti mendefinisikan surat kuasa merupakan perjanjian antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa atau perjanjian pemberian kuasa, yang mana seseorang memberikan kekuasaan atau kewenangan kepada orang lain yang menerimanya, untuk dan atas namanya melaksanakan atau mengerjakan sesuatu urusan, maksud melaksanakan atau mengerjakan sesuatu urusan adalah melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang mempunyai akibat hukum atau melahirkan suatu akibat hukum³⁷. Hakikat perjanjian atau surat kuasa bersifat konsensual (*consensuale overeenkomst*), yaitu perjanjian yang didasarkan pada kesepakatan yang diartikan:

³⁶ Budiono, H., *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*, Majalah Renvoi, Nomor 6.42.IV, hal.69

³⁷ R. Subekti, *Op.Cit.* Hal. 140

10

- a. Hubungan pemberian kuasa, bersifat partai yang terdiri dari pemberi dan penerima kuasa dapat diberikan/dialihkan;
- b. Hubungan hukum tersebut dituangkan dalam perjanjian kuasa, yang mengikatnya seperti perjanjian antara dua pihak (kedua belah pihak);
- c. Oleh karena itu, pemberian kuasa harus dilakukan atas dasar kemauan yang jelas dari kedua belah pihak.

Perihal surat kuasa diatur dalam Buku III Bab XVI Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdara, sedangkan surat kuasa (*volmacht*) tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdara atau undang-undang lainnya, melainkan digambarkan sebagai bagian dari surat kuasa.. Pasal 1792 KUHPerdara berbunyi sebagai berikut “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberi kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”. Atas dasar itu dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur pemberian kuasa adalah:

1. Adanya Persetujuan
2. Pemberian kewenangan/kekuasaan kepada penerima kuasa
3. Melakukan suatu urusan atas nama pemberi kuasa.

Secara sederhana, surat kuasa jual dapat diartikan sebagai pemberian kuasa dari pemilik barang kepada pihak lain, selaku penerima kuasa, untuk menjual barang tertentu milik pemberi kuasa atau pemilik barang, termasuk melakukan tindakan untuk kepentingan penjualan barang. Surat kuasa untuk mewakili dan bertindak atas nama pihak yang memberi kuasa sebagai pemilik barang.

2. Macam-macam Surat Kuasa

Menurut KUHPerdara, dikenal ¹⁶ jenis surat kuasa sebagai berikut :

1. Surat Kuasa Umum

Kekuasaan umum diatur dalam Pasal 1795 KUHPerdara. Menurut Pasal ini, surat kuasa umum dimaksudkan untuk memberi kuasa kepada seseorang untuk mengurus kepentingan yang ada dalam surat kuasa, yakni pengurusan harta kekayaan pemberi kuasa. Pengurusan tersebut mencakup segala sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan pemberi kuasa atas hartanya. Dengan demikian, kuasa umum hanya mencakup tindakan yang mengatur kepentingan pemberi kuasa. Keberlakuan surat kuasa umum sangat luas, mencakup seluruh hak pemberi kuasa..

2. Surat Kuasa Khusus

¹⁶ Pasal 1795 KUH Perdata mengatur bahwa pemberian kuasa dapat dilakukan dengan cara tertentu, yaitu hanya untuk satu atau lebih kepentingan tertentu. Surat kuasa khusus dikeluarkan untuk tujuan ¹⁰ tertentu untuk mewakili pemberi kuasa di pengadilan. Oleh karena itu, perlu diberikan surat kuasa yang memuat tindakan-tindakan ¹⁰ yang dapat dilakukan oleh orang yang diberi kuasa. Menurut HIR Pasal 123, kewenangan untuk menyelesaikan atau membela suatu perkara di pengadilan memerlukan kewenangan yang dibuat secara tertulis.

3. Surat Kuasa Istimewa ³⁷

Pasal 1796 KUH Perdata mengatur perihal pemberian kuasa istimewa. Selanjutnya ketentuan mengenai pemberian kuasa istimewa, diperlukan beberapa syarat yang harus dipenuhi agar kuasa tersebut sah menurut hukum sebagai kuasa istimewa³⁸.

³⁸ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal.2.

10
Terkait pemberian kuasa istimewa, dihubungkan dengan Pasal 157 HIR atau Pasal 184 RBG.

a. Sifat Limitatif Dan Kuasa Istimewa

Pemberian kuasa khusus hanya terbatas pada beberapa kegiatan yang sangat penting saja. Pada prinsipnya tindakan hukum hanya dapat dilakukan oleh pemberi kuasa saja. Pada prinsipnya perbuatan itu tidak dapat dilakukan oleh penerima kuasa berdasarkan surat kuasa biasa. Untuk menghilangkan ketidakmampuan tersebut, dibuat suatu kuasa khusus sehingga suatu tindakan yang dilakukan hanya oleh orang yang bersangkutan dapat dilimpahkan kepada yang penerima kuasa..

16
b. Berbentuk Akta Otentik

Menurut Pasal 123 HIR, surat kuasa istimewa hanya dapat diberikan dalam bentuk surat yang sah. R. Soesilo memberikan pengertian, dalam bentuk akta otentik (akta notaris). Pendapat ini diterima secara umum oleh praktisi hukum. Oleh karena itu, agar pemberian kuasa istimewa sah menurut hukum, harus dibuat dalam bentuk akta notaris. Dalam akta itu ditegaskan dengan kata-kata yang jelas mengenai tindakan apa yang hendak dilakukan penerima kuasa istimewa tersebut³⁹.

3. Sifat Surat Kuasa

Sifat dari Surat Kuasa adalah sebagai berikut :

1. Penerima kuasa langsung mempunyai kapasitas untuk mewakili pemberi kuasa.

³⁹ R. Soesilo, *RBG/HIR dengan Penjelasan*, Politea, Bogor, 1985

2. Pemberian kuasa adalah bersifat konsensual, yakni perjanjian yang berdasarkan kesepakatan, yang mana diartikan:
 - a. Hubungan kuasa adalah kumpulan pemberi dan penerima kuasa.
 - b. Hubungan hukum tersebut dituangkan dalam perjanjian kuasa, yang bersifat mengikat sebagai suatu perjanjian antara kedua belah pihak.
 - c. Oleh karena itu, pemberian kuasa harus dilakukan atas dasar kemauan yang jelas dari kedua belah pihak.

3. Berkarakter garansi-kontrak

Guna menentukan dampak mengikat dari tindakan kuasa terhadap pemberi kuasa dibatasi pada:

- a. Sebatas wewenang diberikan oleh pemberi kuasa.
- b. Apabila penerima kuasa bertindak di luar batas wewenangnya, tanggung jawab pemberi kuasa hanya sepanjang tindakan yang sebagaimana wewenang dikuasakan.
- c. Selebihnya menjadi tanggung jawab penerima kuasa, sesuai asas garansi-kontrak yang disebutkan dalam Pasal 1806 KUHPerdota.

C. Lelang

1. Pengertian Lelang

Lelang dikenal sebagai perjanjian yang mencakup jual beli berdasarkan *Civil Law* maupun *Common Law*. Di Indonesia lelang sudah dikenal sejak tahun 1908 dan diatur dengan peraturan perundang-undangan khususnya dalam *Vendu Reglement (Stbl. Tahun 1908 No. 189 diubah dengan Stbl. 1940 No. 56)*.

Dalam bahasa Inggris, lelang adalah *auction*. Kata *auction* sendiri berasal dari bahasa latin *augere* atau *auctus* yang berarti meningkat. Secara historis, tidak ada yang mengetahui secara pasti siapa yang pertama kali melakukan lelang di dunia. Namun dapat dipastikan, pelelangan tersebut telah berlangsung selama ratusan tahun sebelum masehi. Dan seringkali lelang dilakukan dengan harga yang meningkat padahal sebenarnya ada lelang dengan harga yang menurun.

Pengertian lelang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang mendasari penyelenggaraan lelang di Indonesia. Di antaranya sebagai berikut :

1. ⁸⁵ Pasal 1 Peraturan Lelang (Peraturan Penjualan di Muka Umum di Indonesia –

Ordonansi 28 Februari 1908) atau *Vendu Reglement* :

²⁷ "Penjualan Umum adalah lelang atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai lelang atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup."

2. ³¹ Pasal 1457 KUHPerdara :

"Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."

3. Berdasarkan Pasal 1 angka 1, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diatur pengertian lelang yakni :

"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."

4. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) :

"Lelang adalah penjualan dihadapan orang banyak dipimpin oleh pejabat dengan tawaran yang atas mengatasi."

2. Pengaturan Lelang

Dasar hukum pelaksanaan lelang di Indonesia adalah :

1. Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*, Ordonantie 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908: 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3);
2. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*, *Staatsblad* 1908: 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1930:85);
3. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004, tentang Perbendaharaan Negara;
4. Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
5. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (HIR dan RBg);
6. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana;
7. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 49 Tahun 1960, tentang Panitia Urusan Piutang Negara

8. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa
9. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
10. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
11. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan
12. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

¹⁰ Dasar hukum lelang tersebut kemudian diatur lebih lanjut didalam aturan pelaksanaannya yaitu:

1. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020¹⁷ tentang Petunjuk
2. Pelaksanaan Lelang yang ditetapkan pada tanggal 22 Desember 2020, diundangkan pada tanggal 23 Desember;
- ⁵ 3. Peraturan Menteri Keuangan No 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I;
4. Peraturan Menteri Keuangan No 113/PMK.06/2019 tanggal 5 Agustus 2019 tentang Balai Lelang;
5. Peraturan Menteri Keuangan 189/PMK.06/2017 tanggal 11 Desember 2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II

3. Macam-macam Lelang

Jenis lelang menurut cara penawarannya, dibagi menjadi :

1. Lelang secara lisan/terbuka, dimana peserta lelang mengetahui penawaran peserta lelang yang lain. Lelang lisan/terbuka kemudian dibagi kembali menjadi :

- Lelang lisan meningkat (lelang Inggris/*The English Auction/Ascending Auction*)
- Lelang lisan menurun (lelang Belanda/*The Dutch Auction/Decending Auction*)

2. Lelang secara tertulis atau lelang tertutup, yang mana antar peserta lelang tidak mengetahui penawaran satu sama lain. Kelebihan dari sistem ini adalah untuk mendorong peserta untuk mengungkapkan penawaran sesuai kemampuan yang sesungguhnya. Lelang tertulis/tertutup terbagi menjadi :

- Lelang tertulis harga pertama/*frist price sealed bid auction*
- Lelang tertulis harga kedua/*second price sealed bid auction* atau *Vicrey auction*, dikemukakan pertama kali oleh William Vicrey 1961-1962.

Lelang tertulis dapat dilakukan baik dengan hadir maupun tidak peserta lelang.

Lelang dilakukan baik melalui internet maupun email.

Jenis lelang menurut sebab dijualnya objek lelang adalah :

1. Lelang Eksekusi, berdasarkan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang eksekusi untuk melaksanakan putusan pengadilan, perintah, surat-surat lain yang dipersamakan dengan itu dan/atau untuk menegakkan hukum. Lelang eksekusi adalah penjualan barang secara paksa atau pelaksanaan putusan pengadilan suatu perkara pidana atau perdata serta putusan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) mengenai urusan piutang Negara, serta putusan Kantor Pelayanan Pajak urusan perpajakan. Dalam hal ini biasanya dilakukan pelelangan terhadap barang milik tergugat, debitor, penanggung utang, atau wajib pajak yang telah disita sebelumnya.

Selain itu, lelang eksekusi putusan juga dapat timbul karena ketentuan hukum seperti Pasal 45 KUHAP, Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, Pasal 29 Undang-undang Jaminan Fidusia, dan Pasal 59 Undang-undang Kepailitan.

2. Lelang Non Eksekusi adalah lelang barang yang dikuasai negara yang tidak wajib dilelang dalam hal terjadi pemindahtanganan atau lelang sukarela barang milik pribadi. Lelang ini tidak dilakukan dalam bukan rangka eksekusi atau pemaksaan terhadap barang milik orang lain. Lelang non-eksekusi dibagi menjadi dua kategori, yaitu :

- Lelang non eksekusi wajib, Pelelangan untuk melaksanakan penjualan barang yang menurut undang-undang diwajibkan untuk dilelang.
- Lelang sukarela adalah lelang barang milik swasta, perorangan, badan hukum/perusahaan yang dilelang dengan sukarela. Seperti kepemilikan negara atau BUMN sebagai Persero.

Pengertian lelang sukarela menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, Lelang non eksekusi sukarela adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

4. Asas-asas Lelang

Di Indonesia dalam pelaksanaan lelang, harus senantiasa memperhatikan asas-asas lelang. Tidak ada peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur tentang asas lelang, namun jika dicermati ketentuan peraturan

perundang-undangan di bidang lelang, akan ditemukan asas-asas lelang dalam *Vendu Reglement* yakni :

- Asas Keterbukaan yang diharapkan semua lapisan masyarakat mengetahui bahwa adanya rencana untuk melakukan lelang dan kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Artinya tidak ada sesuatu pun yang disembunyikan atau pelelangan bersifat terbuka, yang dilambangkan dengan kewajiban memberitahukan pelelangan sebelum dilaksanakan.. Asas ini tercermin dari Pasal 5 *Vendu Reglement*.
- Asas Kepastian (*certainty*), dalam setiap pelelangan, Pejabat Lelang membuat risalah lelang yang merupakan akta otentik atas peralihan hak yang menjadi dasar atas penyerahan barang. Tanpa adanya risalah lelang maka pelaksanaan lelang tidak menjamin kepastian hukum atas apa yang terjadi, karena apa yang terjadi tidak terdokumentasi dengan baik, yang bisa saja menimbulkan ketidakpastian. Oleh karena itu, risalah lelang sebagai suatu kepastian hukum harus dinyatakan secara tegas sebagaimana dalam undang-undang yang mengatur perihal lelang. Asas ini ditemukan dalam Pasal 45 *Vendu Reglement*..
- Asas kompetisi (*competition*) Artinya pembentukan harga dalam lelang berasal dari persaingan yang sehat antar peserta lelang. Mekanisme lelang pada dasarnya adalah persaingan antar calon pembeli dalam suatu lelang melalui kenaikan atau penurunan harga secara bertahap. Hal ini tercermin dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* yang memberikan pengertian lelang.
- Asas efisiensi (*efficiency*) hal ini berkaitan dengan efisiensi biaya dan waktu, dimana pelelangan dilakukan pada tempat dan waktu tertentu yang

telah disampaikan sebelumnya melalui pemberitahuan lelang dan penetapan pemenang berdasarkan penawaran tertinggi, dan pemenang lelang harus membayar barang tersebut pada waktu itu. Hal ini mencerminkan Pasal 3 dan Pasal 30 *Vendu Reglement*.

- Asas Akuntabilitas (*accountability*) artinya lelang itu dapat dipertanggungjawabkan harus dilakukan di hadapan pejabat lelang yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan. Oleh karena itu asas ini mensyaratkan bahwa lelang yang dilakukan harus dibuktikan kebenarannya oleh pejabat lelang, penjual dan pembeli kepada seluruh pihak yang berkepentingan dan masyarakat. Merupakan tanggung jawab pejabat lelang perihal pengelolaan hasil lelang dan administrasi lelang, dan tanggung jawab Penjual sehubungan dengan penghapusan, pelaksanaan eksekusi atau manfaat lainnya. Tanggung jawab pembeli adalah membayar harga lelang, membayar biaya lelang, dan membayar pajak pelaksanaan lelang.

5. Balai Lelang dan Pejabat Lelang

Pengertian Balai Lelang menurut PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang Lelang. Penjualan lelang dengan objek hak tanggungan dapat dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Balai Lelang, bagi bank-bank swasta dapat melakukan eksekusi melalui Balai Lelang

Swasta⁴⁰. Pendirian balai lelang menurut Pasal 5 Nomor 113/PMK.06/2019, tentang Balai Lelang, balai lelang dapat didirikan oleh ¹⁷ swasta nasional, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), atau patungan swasta nasional, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dan/ atau swasta asing, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam pendirian operasional balai lelang, hal yang harus dipenuhi sesuai dengan Pasal 6 PMK Nomor 113/PMK.06/2019, tentang Balai Lelang adalah sebagai berikut:

- 1) Balai Lelang hanya dapat melakukan kegiatan usaha setelah mendapat keputusan pemberian izin operasional Balai Lelang dari Direktur Jenderal.
- 2) Keputusan pemberian izin operasional Balai Lelang sebagaimana ¹⁷ dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Direktur Jenderal berdasarkan kewenangan dalam bentuk mandat menetapkan keputusan mengenai pemberian izin operasional Balai Lelang atas nama Menteri.
- 3) Format keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran huruf A yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ¹⁷ ini.
- 4) Izin operasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan memperhatikan formasi tempat kedudukan Balai Lelang.
- 5) Keputusan formasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Direktur Jenderal berdasarkan kewenangan dalam bentuk mandat

⁴⁰ I Made Soewandi, *Kewenangan Balai Lelang Dalam Kredit Macet*, Yayasan Gloria, Yogyakarta, 2005, hal.19-20

¹⁷ menetapkan keputusan mengenai formasi tempat kedudukan Balai Lelang atas nama Menteri.

Balai lelang sebagai badan hukum yang kegiatan usahanya berjalan dibidang jasa, harus menumbuhkan rasa kepercayaan dari masyarakat bahwa balai lelang dalam menjalankan usahanya bersifat jujur, bersih, terpercaya dan professional. Usaha Balai Lelang dalam Pelayanan Lelang harus mendapat persetujuan atau kuasa dari pemilik barang lelang. Dimana sesuai dengan Pasal 10 ²¹ Nomor 113/PMK.06/2019, tentang Balai Lelang menyebutkan :

Dalam kegiatan usaha pelaksanaan lelang, Balai Lelang selaku kuasa pemilik barang dapat bertindak sebagai pemohon lelang atau Penjual hanya untuk jenis Lelang Noneksekusi Sukarela, yaitu:

- a. Lelang ¹⁷ barang milik Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) berbentuk Persero;
- b. Lelang harta milik bank dalam likuidasi, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundangundangan;
- c. Lelang barang milik perwakilan negara asing;

Hak balai lelang adalah mengadakan perjanjian dengan pemilik barang untuk melaksanakan pelayanan pralelang, mengadakan perjanjian perdata dengan pejabat lelang kelas II untuk melaksanakan pelayanan lelang, dan membuat perjanjian dengan pembeli guna melakukan layanan pasca lelang, menerima salinan dan kutipan risalah lelang dari pejabat lelang, memberikan usulan pemandu lelang. ¹⁰ Kewajiban Balai Lelang adalah menyerahkan bukti pembayaran uang jaminan penawaran lelang oleh peserta lelang kepada Pejabat Lelang,

Mengembalikan uang jaminan penawaran lelang seluruhnya tanpa potongan kepada peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pembeli⁴¹.

¹⁰ Pejabat Lelang

Pejabat Lelang berasal dari istilah *Auctioneer*, merupakan *Vendumeester* yang diartikan sebagai pejabat lelang. Pejabat Lelang adalah jabatan fungsional selaku pejabat umum yang melayani masyarakat untuk melaksanakan lelang dalam setiap lelang pejabat lelang berfungsi untuk meneliti dokumen persyaratan lelang, memberikan informasi lelang, memimpin lelang serta sebagai bendahara. Dengan demikian pejabat lelang tidak hanya menyaksikan jalannya lelang saja melainkan berperan aktif dalam pemeriksaan keabsahan berkas lelang, menyelenggarakan penjualan secara adil, efisien, terbuka, akuntabilitas, dan juga membuat akta otentik risalah lelang⁴².

Pejabat lelang adalah orang yang menurut undang-undang diberi wewenang khusus untuk melakukan penjualan barang melalui lelang. Menurut PMK 213/PMK.06/2020, dikenal 2 pejabat lelang, yakni Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. Pejabat Lelang Kelas I adalah Pegawai Negeri Sipil pada Kementerian Keuangan yang diangkat sebagai Pejabat Lelang. Sedangkan Pejabat Lelang Kelas II adalah ²¹ Pejabat Lelang Kelas II adalah orang perorangan yang berasal dari swasta/umum yang diangkat sebagai Pejabat Lelang oleh Menteri. Menurut ⁴ PMK Nomor 94 /PMK.06/2019, tentang Pejabat Lelang Kelas I, tugas dan wewenang dari Pejabat Lelang Kelas I, adalah sebagai berikut.

⁹⁹
⁴¹ Adwin Tista., *Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia*, Al'Adl, Volume V Nomor 10, ISSN 1979-4940, Juli-Desember 2013, hal.59-60

³¹
⁴² Habib Adjie, *Bahan Bacaan Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan*, Universitas Sebelas Maret Surakarta, Surabaya 2015.

Tugas Pejabat Lelang Kelas I :

- 4 a. melakukan kegiatan penelitian kelengkapan dokumen permohonan lelang dan analisis terhadap legalitas formal subjek dan objek lelang;
- b. melakukan kegiatan penatausahaan persiapan pelaksanaan lelang;
- c. melakukan kegiatan telaahan terhadap administrasi Jaminan penawaran lelang dan administrasi peserta lelang;
- d. melakukan kegiatan penatausahaan dan penyelenggaraan fisik lelang;
- e. melakukan kegiatan penyusunan/pembuatan minuta dan turunan risalah lelang;
- f. melakukan kegiatan penatausahaan pasca pelaksanaan lelang; dan
- g. tugas lain yang berkaitan dengan wewenang dan tanggung jawab Pejabat Lelang kelas I bersangkutan.

4 Pejabat Lelang Kelas I berwenang untuk:

- a. mengajukan usul, saran, dan pendapat kepada Kepala KPKNL;
- b. menandatangani tanda terima uang Jaminan penawaran lelang dengan penemuan tunai dengan jumlah paling banyak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. mengesahkan pemenang lelang;
- d. membatalkan pengesahan pembeli lelang yang wanprestasi;
- e. menandatangani rincian uang hasil lelang;
- f. menolak melaksanakan lelang dalam hal tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang berdasarkan alasan yang dapat dipertanggungjawabkan;

- g. mengambil tindakan yang diperlukan dalam rangka menjaga ketertiban pelaksanaan lelang yaitu menegur dan/ atau mengeluarkan peserta dan/ atau pengunjung lelang jika mengganggu jalannya pelaksanaan lelang dan/ atau melanggar tata tertib pelaksanaan lelang serta menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu;
- h. memberikan usul kepada Kepala KPKNL atau Penjual/Pemohon Lelang untuk meminta bantuan aparat keamanan dalam hal diperlukan; dan
- i. menolak keikutsertaan peserta lelang yang tidak memenuhi persyaratan sesuai ketentuan.

Menurut PMK ²¹ 189/PMK.06/2020, tentang Pejabat Lelang Kelas II, Pejabat

Lelang Kelas II, mempunyai tugas dan wewenang sebagai berikut:

- ¹ 1) Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan Lelang atas permohonan Balai Lelang dan Penjual.
- 2) Pelaksanaan Lelang oleh Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terbatas pada Lelang Noneksekusi Sukarela termasuk tetapi tidak terbatas pada:
 - a. Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/ Daerah (BUMN/D) berbentuk persero;
 - b. Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundangundangan;
 - c. Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing; dan
 - d. Lelang Barang Milik perorangan atau badan usaha Swasta

Pejabat Lelang Kelas II berwenang untuk:

- a. menolak melaksanakan Lelang dalam hal tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan Lelang;
- b. melihat barang yang akan dilelang;
- c. menegur dan/atau mengeluarkan peserta dan/atau pengunjung Lelang jika mengganggu jalannya pelaksanaan Lelang dan/ atau melanggar tata tertib pelaksanaan Lelang;
- d. menghentikan pelaksanaan Lelang untuk sementara waktu apabila diperlukan untuk menjaga ketertiban pelaksanaan Lelang;
- e. meminta bantuan aparat keamanan dalam hal diperlukan;
- f. mengesahkan pembeli Lelang; dan/ atau
- g. membatalkan pengesahan pembeli

129

Dalam melaksanakan tugas dan tanggungjawabnya, Pejabat Lelang Kelas II wajib memenuhi ketentuan yang berlaku, sehingga apabila Pejabat Lelang Kelas II melakukan pelanggaran, menurut Pasal 54 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.07/2017, tentang Pejabat Lelang Kelas II dapat dikenakan sanksi sebagai berikut :

- a. peringatan tertulis;
- b. pembebasan tugas ;
- c. pemberhentian tidak dengan hormat; dan / atau
- d. denda.

Peringatan Tertulis

1 Peringatan tertulis dijatuhkan kepada Pejabat Lelang Kelas II dalam hal :

- a. melakukan kesalahan dalam pembuatan Risalah Lelang, termasuk tetapi tidak terbatas pada perbedaan data objek Lelang, Harga Lelang, dan pengenaan Tarif Bea Lelang;
- b. tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37;
- c. terlambat membuat minuta risalah lelang; dan / atau
- d. tidak menyetorkan denda keterlambatan penyetoran bea lelang.

Pembebastugasan

¹ Pembebastugasan dijatuhkan kepada Pejabat Lelang Kelas II dalam hal adanya usulan pembebastugasan oleh Kepala Kantor Wilayah karena:

- a. tidak memenuhi peringatan tertulis dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya Surat Peringatan atau mengulang perbuatan yang sama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Ayat (4) ;
- b. melanggar larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ;
- c. melaksanakan Lelang tanah atau tanah dan bangunan tanpa dilengkapi Surat Keterangan Tanah / Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKT/SKPT) dari Kantor Pertanahan; atau
- d. telah berstatus sebagai terdakwa dalam perkara pidana dengan ancaman hukuman penjara.

Pemberhentian tidak dengan hormat

¹ Pemberhentian Pejabat Lelang Kelas II meliputi pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian tidak dengan hormat. Pejabat Lelang Kelas II diberhentikan tidak dengan hormat dari jabatannya, jika:

- a. melaksanakan Lelang di luar wilayah jabatannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ;
- b. melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) ;
- c. dijatuhi hukuman pidana penjara putusan Pengadilan yang telah berdasarkan
- d. memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 Ayat (5) ; atau
- e. melaksanakan Lelang dalam masa pembebasan .

Denda

Menurut Pasal 61 Ayat 1 PMK Nomor 189/PMK.07/2017, Pejabat Lelang Kelas II yang tidak melaksanakan kewajiban penyetoran bea lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (3) huruf b, dikenakan denda keterlambatan sesuai Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai jenis dan tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kementerian Keuangan.

D. Pelaksanaan Lelang

1. Pihak-pihak dalam Lelang

Dalam pelaksanaan lelang terdapat beberapa pihak yang terlibat di dalamnya, yaitu Pembeli, Penjual, Pejabat Lelang, serta Pengawas Lelang (*Superintendent*)⁴³

a. Pembeli

Pembeli adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.

b. Penjual

⁴³ Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang, Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal ⁴⁴utang dan Lelang Negara, Biro Hukum-Sekretariat Jenderal, Jakarta, 18 Februari 2005, hal. 4

Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara Lelang.

c. Pejabat Lelang

Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan Lelang.

d. Pengawas Lelang (*Superintendent*)

Pengawas Lelang (*Superintendent*) adalah pejabat yang diberi kewenangan oleh Menteri untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada Pejabat Lelang.

2. Objek Lelang

³ Berkenaan dengan objek hukum atau kebendaan dalam pelelangan, ketentuan dalam Pasal 6 *Vendu Reglement* menyatakan: “Jika perlu, pengawas kantor lelang negeri boleh menentukan penjualan barang-barang tidak bergerak, usaha-usaha pertanahan diatas tanah sewa, kapal yang isinya dalam puluhan meter kubik atau lebih, dan efek (surat-surat berharga) pada suatu hari tertentu dalam satu minggu. Merujuk pada ketentuan Pasal 6 *Vendu Reglement* tersebut, maka dapat diketahui kebendaan yang dapat dilelang, yaitu ⁴⁴:

1. Barang-barang tidak bergerak
2. Usaha-usaha pertanahan diatas tanah sewa
3. Kapal yang isinya 20 m3 atau lebih
4. Efek (Surat-surat berharga)

⁴⁴ Usman R, *Hukum Lelang*, Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hal. 31.

Dengan merujuk pada Pasal 49 *Vendu Reglement* telah ditentukan pelelangan yang dapat dilakukan tidak oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang, yaitu sebagai berikut⁴⁵ :

1. Lelang Barang gadai oleh rumah gadai (*Staatsbled* 1962 Nomor 133, *Staatsblad* 1921 Nomor 29, *Staatsblad* 1933 Nomor 431, dan *Staatsblad* 1935 Nomor 453)
2. Lelang ikan segar dan lain-lain hewan Laut (*Staatsblad* 1908 Nomor 642).
3. Lelang kayu kecil dan hasil hutan pemerintah (*Staatsblad* 1912 Nomor 128, *Staatsblad* 1914 Nomor 397, dan *Staatsblad* 1935 Nomor 453).
4. Lelang hasil tanah dan perkebunan yang ditanam untuk dan atas biaya penduduk indonesia di tempat-tempat yang di tunjuk oleh menteri keuangan (*Staatsblad* 1915 Nomor 186, *Staatsblad* 1943 Nomor 63, *Staatsblad* 1938 Nomor 4371 dan nomor 464).
5. Lelang hewan-hewan tangkapan polisi (*Staatsblad* 1918 Nomor 125, *Staatsblad* 1925 Nomor 34, dan *Staatsblad* 1934 Nomor 210).
6. Lelang peninggalan anggota Angkatan Daran atau tentara dan kelasi bangsa indonesia dari anggota Angkatan Laut (*Staatsblad* 1972 Nomor 208, *Staatsblad* 1974 Nomor 147 dan *Staatsblad* 1910 Nomor 68).
7. Lelang senjata api, obat bius, dan keperluan perang (*Staatsblad* 1839 Nomor 18, *Staatsblad* 1855 Nomor 60).
8. Lelang buku dan majalah perpustakaan oleh anggotanya (*Staatsblad* 1914 Nomor 56).

⁴⁵ Usman R, *ibid.* hal.32

9. Lelang barang-barang dari kayu dan hasil hutan dari hutan-hutan kasunan, kasultanan, mangkunegaran (*Staatsblad* 19341 Nomor 456).
10. Lelang tender yang dilakukan oleh kementerian, SKPD atau instansi pemerintah,
11. Lelang lain yang diatur secara tersendiri oleh undang-undang atau peraturan pemerintah yang memberikan pengecualian untuk dilakukan tidak oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang.

3. Pelaksanaan Lelang

Pada pelaksanaan lelang sudah diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang tersebut memuat :

Pasal 21 menyebutkan, Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.

Pemandu Lelang terdapat dalam Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang. Pemandu Lelang berasal dari Pegawai DJKN atau dari luar pegawai DJKN.

Penentuan Limit Lelang

Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit lelang, yang menetapkan menjadi tanggung jawab penjual atau pemilik barang. Nilai limit lelang adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual

atau pemilik barang. ⁴⁹ Dalam Pasal 47 PMK Nomor 213/PMK.06/2020, menyebutkan :

- 1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.
- 2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud ⁶³ pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.

Lebih lanjut dalam Pasal 48 menyebutkan :

- ² 1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:
 - a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
 - b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
 - c. harga perkiraan sendiri.
- 2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.

Penawaran Lelang

Berdasarkan *Vendu Reglement*, lelang ⁵¹ ditinjau dari sudut cara penawaran yang dilakukan, maka dikenal :

- a. Lelang tertutup, yaitu lelang dengan penawaran harga dilakukan secara tertulis sampul tertutup.
- b. Lelang terbuka, yaitu lelang dengan penawaran harga dilakukan langsung secara lisan dengan penawaran makin meningkat atau menurun.

- c. Lelang kominasi tertulis dilanjutkan dengan terbuka atau dilanjutkan dengan ³ tertulis, yaitu penawaran barang mula mula dilakukan secara tertulis atau terbuka dan jika belum mencapai harga yang diinginkan dilanjutkan dengan dengan terbuka atau sebaliknya.

Dalam Pasal 63 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 terdapat

beberapa cara penawaran lelang sebagai berikut :

- ²
1. Penawaran lelang dilakukan dengan cara :
 - a. lisan, semakin meningkat atau semakin menurun;
 - b. tertulis; atau
 - c. tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Nilai Limit.
 2. Penawaran Lelang secara lisan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan untuk Lelang Dengan Kehadiran Peserta.
 3. Penawaran lelang secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan untuk:
 - a. Lelang Dengan Kehadiran Peserta secara fisik di tempat pelaksanaan lelang; atau
 - b. Lelang Tanpa Kehadiran Peserta.
 4. Penawaran lelang secara tertulis dalam Lelang Tanpa Kehadiran Peserta sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dilakukan melalui:
 - a. surat tromol pos;
 - b. surat elektronik (e-main);

c. Aplikasi Lelang dengan penawaran terbuka (open bidding) atau penawaran tertutup (closed bidding); atau

d. Platform e-Marketplace Auction.

5. Penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan secara bersamaan dalam 1 (satu) pelaksanaan lelang.

6. Dalam hal penawaran lelang secara lisan dilakukan bersamaan dengan penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang melalui Aplikasi Lelang dengan penawaran terbuka (open bidding), penawaran lelang berlangsung secara bersamaan sampai tercapai harga tertinggi.

7. Dalam penawaran lelang yang dilakukan secara bersamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), nilai penawaran tertinggi yang terkini harus diinformasikan kepada Peserta Lelang yang hadir maupun yang tidak hadir.

8. Penawaran lelang secara tertulis sebagaimana diatur dalam ayat (3) huruf a dan huruf b dapat dilaksanakan secara bersamaan dalam 1 (satu) pelaksanaan lelang.

9. Pelaksanaan penawaran sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dilakukan dengan memulai terlebih dahulu penawaran lelang secara tertulis dengan kehadiran peserta lelang kemudian memulai penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang.

10. Penawaran lelang yang dilakukan secara bersamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) hanya dapat dilakukan sepanjang Aplikasi Lelang telah memadai.

5

Pemenang Lelang/Pembeli

Menurut Pasal 77 PMK Nomor 213/PMK.06/2020, Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli, dalam pelaksanaan Lelang Noneksekusi Sukarela yang tidak menggunakan Nilai Limit, Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi sebagai Pembeli berdasarkan persetujuan Penjual.

Pembayaran dan Penyetoran

Terkait pembayaran dan penyetoran, Pasal 80 PMK Nomor 213/PMK.06/2020, menyebutkan:

1. Pelunasan pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang harus dilakukan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
2. Dikecualikan dari ketentuan ayat (1), untuk Lelang Terjadwal Khusus pelunasan pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang dilakukan paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
3. Hari kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) merupakan hari kerja yang berlaku bagi Penyelenggara Lelang.
4. Pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang dilakukan oleh Pembeli melalui rekening KPKNL atau Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II atau secara langsung kepada Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II.
5. Setiap pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli harus dibuatkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran oleh Bendahara

Penerimaan KPKNL atau Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas

II.

⁴⁸ Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang

Dalam Pasal 83 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 lebih lanjut diatur mengenai ⁵¹ penyerahan dokumen kepemilikan barang. Penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan yang kemudian Pejabat Lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran, ⁵⁰ dan/atau menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika barang yang dilelang berupa tanah dan/ atau bangunan.

4. Risalah Lelang

⁶ Risalah Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan: “suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

Risalah Lelang terdiri dari tiga bagian, yaitu:

1. Bagian kepala Risalah Lelang paling kurang memuat:

- a. Hari, tanggal dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka;
- b. Nama lengkap dan tempat kedudukan Pejabat Lelang;
- c. Nomor/ tanggal surat keputusan pengangkatan Pejabat Lelang;
- d. Nama lengkap, pekerjaan, dan tempat kedudukan/ domisili penjual;

- e. Nomor/ tanggal surat permohonan lelang;
- f. Tempat pelaksanaan lelang;
- g. Sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;
- h. Dalam hal yang dilelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus disebutkan status hak, SKT dari Kantor Pertanahan dan keterangan lain yang membebani;
- i. Dalam hal yang dilelang barang bergerak harus disebutkan jumlah, jenis dan spesifikasi barang;
- j. Cara pengumuman lelang yang telah dilaksanakan oleh penjual;
- k. Cara penawaran lelang;
- l. Syarat-syarat lelang.

2. Bagian Badan Risalah Lelang paling kurang memuat:

- a. Banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah;
- b. Nama/merek/jenis/tipe dan jumlah barang yang dilelang;
- c. Nama, pekerjaan dan alamat pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama orang lain;
- d. Harga lelang dengan angka dan huruf;
- e. Daftar barang yang laku terjual maupun yang ditahan disertai dengan nilai, nama dan alamat peserta lelang yang menawar tertinggi.

3. Bagian Kaki Risalah Lelang paling kurang memuat:

- a. Banyaknya barang yang ditawarkan/ dilelang dengan angka dan huruf;
- b. Banyaknya barang yang laku/ terjual dengan angka dan huruf;
- c. Jumlah harga barang yang telah terjual dengan angka dan huruf;

- d. Jumlah harga barang yang ditahan dengan angka dan huruf;
- e. Banyaknya dokumen/surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang dengan angka dan huruf;
- f. Jumlah perubahan maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf;
- g. Tanda tangan Pejabat Lelang dan penjual/kuasa penjual dalam hal lelang barang bergerak atau tanda tangan Pejabat Lelang, penjual/kuasa penjual dan pembeli/kuasa pembeli dalam hal lelang barang tidak bergerak.

BAB III

31

PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT DENGAN HAK TANGGUNGAN DAN PENYELESAIAN KREDIT MACET DI LEMBAGA KEUANGAN MELALUI PEJABAT LELANG KELAS II ATAS DASAR SURAT KUASA DARI DEBITOR KEPADA KREDITOR

A. Proses Pemberian Kredit oleh Lembaga Keuangan

Bank dan lembaga keuangan memainkan peran yang sangat penting dalam pertumbuhan ekonomi Indonesia. Untuk mendukung dan memperlancar operasi bisnis mereka, masyarakat di sektor industri atau usaha dari skala ultra mikro, mikro, kecil, menengah, dan besar sangat membutuhkan layanan bank dan lembaga keuangan lainnya. Industri keuangan dapat dibagi menjadi dua bagian, yakni industri perbankan dan non-bank. Berdasarkan Undang-Undang Perbankan Nomor 56 10 tahun 1998, bank adalah badan usaha yang mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan cara lain untuk membantu meningkatkan taraf hidup masyarakat. Untuk memberikan kredit kepada individu yang membutuhkan dana, lembaga keuangan melakukan sejumlah langkah yang dikenal sebagai prosedur pemberian kredit. Proses pemberian kredit memastikan bahwa calon debitur memenuhi syarat untuk mendapatkan kredit, mengurangi kemungkinan kredit macet..

Dalam penelitian ini, guna menelaah praktek pemberian kredit beserta penyelesaian kredit macet yang terjadi di lapangan, peneliti melakukan sample di Lembaga Keuangan PT Permodalan Nasional Madani (PNM) Cabang Bandung,

yang mana PNM adalah Lembaga Keuangan yang saham nya dimiliki oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebanyak 3.799.999 (tiga juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan) dan negara sebanyak 1 (satu) lembar⁴⁶. PNM adalah perusahaan pembiayaan usaha ultra mikro, mikro dan kecil yang telah berdiri sejak 1 Juni 1999, yang memiliki visi “Menjadi lembaga pembiayaan terkemuka dalam meningkatkan nilai tambah secara berkelanjutan bagi Usaha Mikro, Kecil, Menengah dan Koperasi (UMKM) yang berlandaskan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* (GCG) atau Tata Kelola Perusahaan yang Baik”⁴⁷.

Menurut Suwandi yang menjabat sebagai Manajer Bisnis PNM Cabang Bandung pada kesempatan melakukan Wawancara dengan penulis pada tanggal 8 Juli 2023, bahwa dalam pemberian kredit untuk usaha, alur proses kredit nya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan Kredit

Guna mendapatkan pinjaman atau kredit dari PNM, calon debitur terlebih dahulu mengajukan permohonan kepada PNM, yang mana di tahap permohonan kredit ini calon debitur menyampaikan besaran pinjaman yang diajukan, serta menyampaikan rencana penggunaan dana yang dipinjam kepada PNM. Di tahap, calon debitur juga mempersiapkan persyaratan-persyaratan kredit yakni :

- Formulir Aplikasi
- Copy KTP Pemohon & Suami/Istri

⁴⁶ <https://www.pnm.co.id/news/pnm-resmi-meninggalkan-status-perseroan>, diakses tanggal 26 Juni 2023

⁴⁷ <https://www.pnm.co.id/abouts/visi-misi>, diakses tanggal 26 Juni 2023

- Copy Surat Nikah/ Cerai (bagi yg telah menikah/cerai)
- Copy Kartu Keluarga
- Copy rekening Koran tabungan 3 bulan terakhir
- Copy NPWP
- Copy perizinan usaha (seperti SIUP, SITU, TDP/NIB)
- Copy dokumen kepemilikan agunan (seperti SHM/SHGB/SHMSRS)

Kemudian, setelah calon debitur melengkapi seluruh persyaratan, lebih lanjut PNM akan melakukan klarifikasi dan melakukan penyelidikan atas calon debitur tersebut. Klarifikasi dan penyelidikan dimaksud antara lain dengan melakukan pengecekan keabsahan KTP calon debitur di Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil (DISDUKCAPIL), dan melakukan pengecekan Karakter dari calon debitur melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) yang merupakan layanan yang diberikan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) guna mengetahui riwayat pinjaman masyarakat. Ditahap pemeriksaan melalui SLIK ini, dapat diketahui apakah calon debitur mempunyai riwayat pinjaman di Lembaga Keuangan lain beserta dengan status kolektibilitasnya. Sehingga apabila ternyata calon debitur memiliki tunggakan, Lembaga Keuangan dapat mempertimbangkan untuk menolak permohonan kredit dari calon debitur dengan pertimbangan Karakter calon debitur yang kurang baik.

2. Keputusan Pemberian Kredit

Setelah seluruh persyaratan terpenuhi, maka tahap selanjutnya adalah PNM melakukan uji kelayakan melalui survey langsung ke tempat tinggal, tempat usaha calon debitur dan jaminan. Di tahap ini, pihak PNM akan melakukan wawancara

awal guna memperoleh informasi penggunaan dana apakah untuk investasi atau penambahan modal usaha. Informasi tersebut dapat diperkuat dengan meminta dokumen tambahan antara lain Rencana Anggaran Belanja (RAB) dan/atau laporan keuangan yang dimiliki oleh calon debitur. Melalui wawancara tersebut, dapat diperoleh informasi kebutuhan riil dari calon debitur sehingga pihak PNM dapat memberikan pinjaman sesuai dengan kebutuhannya. Ditahap ini, PNM juga melakukan cek lingkungan, yakni mencari informasi di lingkungan sekitar tempat tinggal calon debitur. Pencarian informasi di lingkungan sekitar dimaksudkan untuk mengetahui apakah calon debitur cukup dikenal baik dan memiliki Karakter yang baik di lingkungan sekitar. Selain itu, PNM juga melakukan survey terhadap jaminan yang akan diberikan oleh calon debitur kepada PNM sebagai jaminan hutangnya. Survey jaminan ini guna menilai apakah jaminan dapat menutup seluruh hutang calon debitur apabila jaminan tersebut harus dijual karena calon debitur mengalami wanprestasi.

Setelah tahap survey dan wawancara tahap I dilakukan, maka karyawan PNM akan melakukan input di sistem yang ada di internal PNM untuk dimohonkan persetujuan kepada yang berwenang memberikan persetujuan. Setelah persetujuan diberikan, tahap kedua dari survei dan wawancara akan dilakukan oleh Analis Kredit. Tugas Analis Kredit adalah memverifikasi ulang semua informasi yang telah dikumpulkan di tahap I, termasuk memastikan bahwa data disesuaikan dengan versi awal. Seperti yang dilakukan pada tahap pertama, survei dan wawancara tahap II melakukan kunjungan ke rumah, bisnis, dan jaminan calon debitur. Hasil dari survei dan wawancara tahap II ini memberikan masukan dan perspektif tambahan

tentang potensi risiko yang akan dihadapi oleh PNM jika permohonan kredit dari calon debitur disetujui.

Setelah semua informasi dinilai secara menyeluruh, permohonan kredit akan dilanjutkan ke pihak berwenang untuk persetujuan. Di titik ini, otoritas untuk memberikan persetujuan akan bervariasi tergantung pada otoritas masing-masing jabatan. Otoritas yang dimaksud adalah kaitannya dengan jumlah pinjaman yang diajukan oleh calon debitur. Persetujuan pemberian kredit dapat dicapai pada tingkat di bawah Pemimpin Cabang atau Kantor Pusat. Apabila permohonan kredit calon debitur disetujui, PNM akan menerbitkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Kredit (SP3K). SP3K ini menunjukkan besarnya pinjaman, jangka waktu, bunga, dan angsuran bulanan yang harus dibayarkan. Apabila debitur menyetujui, calon debitur akan memberikan tandatangannya di lembaran kredit.

3. Perjanjian Kredit

Setelah PNM dan calon debitur sepakat atas permohonan kredit yang diajukan, dengan dibuktikan ditandatanganinya SP3K oleh PNM dan calon debitur, tahap selanjutnya PNM akan meminta dokumen asli jaminan yakni sertifikat asli untuk dilakukan pemeriksaan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pemeriksaan akan dilakukan oleh notaris rekanan dari PNM, guna memastikan apakah sertifikat yang diberikan merupakan sertifikat asli yang diterbitkan oleh BPN, dan apakah jaminan tidak sedang dalam status blokir karena adanya sengketa. Apabila jaminan yang diberikan dinyatakan asli dan tidak bersengketa, maka PNM mengajukan permohonan kepada notaris rekanan untuk mempersiapkan perjanjian kredit antara

PNM dengan calon debitur beserta dokumen-dokumen lain yang diperlukan yakni Perjanjian Kredit, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

4. Pencairan Kredit

Setelah seluruh Perjanjian dan dokumen lain ditandatangani, maka dalam jangka waktu 2 hingga 3 hari, PNM akan mencairkan dana ke rekening debitur. Proses berlanjut dilakukan oleh PNM meminta notaris rekanan untuk membebaskan Hak Tanggungan atas jaminan yang diberikan.

B. Penyelesaian Kredit Bermasalah

Pinjaman yang diberikan tidak selalu dapat dikembalikan dengan baik dan tepat waktu seperti yang dijanjikan. Selalu ada debitur yang tidak dapat membangun kredit yang memadai kepada lembaga keuangan yang membiayainya. Debitur yang tidak dapat membangun kredit yang memadai karena wanprestasi terhadap lembaga keuangan adalah salah satu contoh kegagalan tersebut..

Kredit macet merupakan bagian dari kredit bermasalah, menurut Yanes yang menjabat sebagai Manajer Remedial di PNM Cabang Bandung, dalam kesempatannya melakukan wawancara dengan penulis, menyampaikan bahwa kredit bermasalah terdiri dari :

1. Debitur yang telah dilakukan restrukturisasi kredit lebih dari 2 kali dan usaha menurun drastis bahkan sudah tidak ada dengan status menunggak 61 hari hingga 90 hari (Dalam Perhatian Khusus);
2. Kurang lancar, yakni debitur yang telah menunggak pembayaran pokok maupun bunga selama 91 hari hingga 120 hari;

3. Diragukan, yakni debitor yang menunggak pembayaran pokok maupun bunga selama 121 hari hingga 180 hari;
4. Macet, yakni debitor yang menunggak pembayaran pokok maupun bunga lebih dari 180 hari.

Kredit yang bermasalah harus diselesaikan segera karena dapat mengganggu kinerja lembaga keuangan. Untuk mencegah kerugian yang lebih besar, kredit macet harus diselesaikan dengan cepat. Pengendalian kredit adalah upaya untuk memastikan bahwa kredit yang diberikan terus berjalan dengan baik, menghasilkan uang, dan tidak macet. Lancar dan produktif berarti bahwa kredit dapat ditarik kembali bersama bunganya sesuai dengan perjanjian yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.

Yanes mengemukakan bahwa, terhadap debitor dengan kredit bermasalah PNM melakukan upaya-upaya yang optimal antara lain dengan melakukan kunjungan dan penagihan guna debitor melakukan pembayaran kewajibannya agar kembali menjadi lancar. Apabila usaha debitor dalam kondisi menurun, maka PNM memberikan opsi untuk dilakukan restrukturisasi kredit. Kemudian langkah lebih lanjut yang dilakukan oleh PNM memberikan teguran secara tertulis (somasi) yang berisi :

1. Pemberitahuan mengenai jatuh tempo pembayaran bunga dan/atau pokok kredit.
2. Perintah untuk membayar hutang dengan jumlah tertentu sesuai pemberitahuan.
3. Batas waktu bagi debitor untuk melakukan pembayaran.

Surat Peringatan Tertulis (somasi) maksimal diberikan kepada debitor sebanyak 3 kali atas tunggakan angsuran :

1. Surat Peringatan Pertama diberikan apabila debitor menunggak antara 7 hari hingga 14 hari;
2. Surat Peringatan Kedua diberikan kepada debitor apabila menunggak 15 hari hingga 21 hari;
3. Surat Peringatan Terakhir diberikan kepada debitor apabila menunggak 22 hari hingga 28 hari.

Yanes juga menyatakan bahwa PNM akan melakukan upaya penyelesaian kredit macet dengan melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan jika upaya penyelamatan kredit melalui restrukturisasi tidak berhasil dan debitor kembali menunggak pembayaran kewajibannya. Yanes juga mengatakan bahwa meskipun eksekusi hak tanggungan dilakukan melalui pelelangan umum dengan tujuan mendapatkan harga lelang yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan, sangat mungkin bahwa eksekusi dilakukan melalui penjualan dibawah tangan, yang dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atau pemberi hak tanggungan. Dalam hal penjualan objek hak tanggungan, Yanes menyatakan bahwa PNM juga memberi debitornya kesempatan untuk mencari pembeli dan menjual objek hak tanggungan tersebut di bawah pengawasan bank, dengan tujuan mendapatkan harga penjualan yang tinggi.

Eksekusi Hak Tanggungan ²⁹ diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu dengan cara:

1. Melaksanakan penjualan obyek hak tanggungan dengan cara pelelangan umum; obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

2. Melaksanakan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan.

Menurut Yanes bahwa dalam melakukan eksekusi objek hak tanggungan, PNM terlebih dahulu mengajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan ⁴⁶ Negara dan Lelang (KPKNL) untuk dilakukan lelang eksekusi objek hak tanggungan dalam upaya pelunasan kewajiban debitur dari hasil penjualan objek hak tanggungan. Lelang yang diajukan oleh PNM disertakan dengan syarat-syarat sebagai berikut:

1. ⁶⁹ Copy Perjanjian Kredit;
2. Copy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
3. Copy sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.
4. Copy Surat Peringatan I, II dan III yang telah diberikan kepada debitur.
5. ⁸ Surat pernyataan dari Pemimpin Cabang kreditor yang bertanggung jawab apabila terjadi gugatan dari debitur.
6. Surat Kuasa dari PNM selaku kreditor ⁴⁴ kepada KPKNL untuk melakukan pelelangan obyek hak tanggungan debitur macet.

Setelah seluruh persyaratan dipenuhi, lebih lanjut KPKNL akan melakukan inventarisasi dan verifikasi awal yang berkaitan dengan pelelangan objek hak tanggungan yang akan dimohonkan lelang dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya permohonan lelang oleh KPKNL. Setelah dokumen dinyatakan lengkap, kemudian dalam jangka minimal waktu 45 (empat puluh lima)

hari sejak persyaratan dinyatakan lengkap, KPKNL mengumumkan jadwal lelang objek hak tanggungan tersebut.

Yanes mengatakan bahwa memperoleh peminat atau calon pembeli dari barang lelang adalah masalah besar. Ini karena banyak orang percaya bahwa membeli jaminan dari lembaga keuangan dapat menyebabkan masalah. Saat membeli jaminan dari lembaga keuangan, ada risiko pengosongan jaminan yang sangat sulit karena debitor sering menentangnya. Dan biaya untuk pengosongan paksa akan sangat mahal. Hal ini pasti akan berdampak pada harga jual barang lelang. Yanes juga menyampaikan bahwa, penjualan tidak jarang penjualan objek tanggungan melalui lelang, baru dapat terjual setelah dilakukannya lelang sebanyak 3 (tiga) kali, dan dengan harga yang jauh lebih rendah dari limit lelang yang diajukan di lelang pertama. Bagi Lembaga Keuangan seperti PNM hal ini tentunya dapat menjadi hal yang sangat merugikan dan mengganggu kegiatan usahanya, dan tentunya dapat mengakibatkan kinerja PNM dinilai tidak baik. Yanes juga menyampaikan bahwa penetapan jadwal lelang yang cukup lama oleh KPKNL juga menjadi hambatan yang cukup besar untuk Lembaga Keuangan, dikarenakan apabila telah diperoleh calon pembeli, maka calon pembeli tersebut berpotensi membatalkan pembelian dikarenakan waktu pelaksanaan lelang yang cukup lama.

Meskipun menurut PMK 213/PMK.06/2020, telah ditetapkan jangka waktu pelaksanaan lelang sejak diterima dan dinyatakan lengkap persyaratan lelang, tetapi pada kenyataannya sebagaimana diakui oleh Direktorat Jenderal Keuangan Negara, *Standar Operating Procedure (SOP)* pemeriksaan berkas permohonan lelang online dan penetapan jadwal lelang banyak yang terlewati. Jumlah

permohonan lelang yang diajukan pemohon melebihi kemampuan penelitian oleh Pejabat Lelang pada kantor Pelayanan Kekayaan ⁴⁶ Negara dan Lelang. Hal ini menyebabkan jadwal lelang dan status berkas permohonan lelang online tidak jelas. Ini juga karena peran Pejabat Lelang telah berpindah ke Pejabat Fungsional Pelelang, yang sekarang bertanggung jawab atas prosedur lelang secara mandiri. Dalam praktik, dapat memakan waktu hingga lebih dari 60 (hari) sejak pemohon mengajukan lelang hingga pelaksanaannya. Tidak diragukan lagi, hal ini akan menghalangi Lembaga Jasa Keuangan untuk menyelesaikan kredit macet.

Dalam upaya mengatasi hambatan-hambatan tersebut diatas, Yanes menyampaikan penjualan Non-eksekusi Sukarela menjadi alternatif penjualan jaminan. Dengan menggunakan surat kuasa jual yang telah ditandatangani oleh debitor sebelumnya, PNM mengajukan penjualan jaminan melalui Pejabat Lelang Kelas II. Sama halnya dengan proses lelang melalui KPKNL, yang harus dilakukan oleh Lembaga Keuangan dalam mengajukan permohonan Lelang adalah mempersiapkan persyaratan-persyaratan seperti :

1. Copy KTP dan KK debitor/pemilik agunan/ahli waris
2. Copy KTP Penerima Kuasa
3. Surat Kuasa dari debitor dan/atau surat pernyataan dari debitor/ pemilik agunan/ahli waris
4. Copy Perjanjian Kredit
5. Copy Sertifikat Jaminan
6. Copy PBB

7. Surat permohonan lelang yang ditandatangani oleh pejabat lembaga keuangan

Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II relatif lebih singkat dibandingkan dengan praktek lelang yang dilakukan melalui KPKNL.

Dalam wawancara yang dilakukan dengan Cahyono Dwi Prasetyo yang merupakan Pejabat Lelang Kelas II di wilayah kerja Provinsi Banten pada tanggal 13 Juli 2023, menyampaikan bahwa, Pejabat Lelang Kelas II itu hanya berwenang dalam melakukan Lelang Noneksekusi Sukarela. Kaitannya dengan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II dengan menggunakan surat kuasa ini masih menjadi perdebatan, oleh karena itu perlu memperhatikan dasar dari dibuatnya surat kuasa tersebut. Kapan surat kuasa tersebut ditandatangani oleh para pihak, apakah berbarengan dengan perjanjian hutang piutang atau tidak. Artinya bahwa surat kuasa yang digunakan untuk dilakukannya lelang noneksekusi sukarela ini tidak berdiri secara mutlak. Ada hubungan antara kreditor dan debitor yang tidak seimbang dimana kreditor akan menggunakan wewenangnya atas dasar surat kuasa tersebut apabila debitor mengalami wanprestasi. Dalam surat kuasa tersebut lazimnya tidak menyebutkan klausul hubungan antara kreditor dan debitor, terkadang surat kuasa tersebut apabila dipaksakan untuk dijadikan dasar dalam melakukan lelang noneksekusi sukarela, maka akan menjadi permasalahan hukum baru. Dengan adanya kata Kreditor dan Debitor dalam surat kuasa, berarti hal ini karena adanya perjanjian hutang piutang, yang dalam kedudukannya kreditor dapat memaksa debitor, sehingga penggunaan surat kuasa untuk melakukan lelang noneksekusi sukarela tersebut menjadi kurang pas.

Menurut Cahyono, ketika surat kuasa yang dibuat selama perjanjian kredit dijadikan dasar dalam melakukan lelang noneksekusi sukarela maka lelang tersebut menjadi tidak sah, karena konsep lelang noneksekusi sukarela tidak ada hubungan kreditor dan debitor. Surat kuasa dibuat untuk mewakili debitor untuk melakukan jual beli terhadap pihak ketiga, sehingga apabila dipergunakan sebagai dasar melakukan lelang noneksekusi sukarela maka hal tersebut salah, namun di dunia perbankan hal tersebut sering terjadi. Meskipun surat kuasa itu tergolong sebagai perjanjian dikarenakan adanya kesepakatan sebagaimana diatur dalam hukum perdata, akan tetapi sepakat saat perjanjian kredit dimana debitor menerima uang dengan sepakat untuk melakukan eksekusi jaminan adalah dua hal yang berbeda, karena disaat debitor menerima pembiayaan maka syarat apapun akan ditandatangani oleh debitor padahal debitor tidak menyadari hal ini dapat membahayakan posisinya dikemudian hari.

Dalam situasi dan kondisi seperti ini, kuasa jual akan diberikan untuk mempermudah tindakan hukum yang diinginkan oleh kedua belah pihak, yaitu peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli. Menurut yurisprudensi, kausa didefinisikan sebagai isi atau tujuan dari perjanjian. Melalui syarat kausa, dalam praktiknya, ini merupakan upaya untuk menempatkan perjanjian di bawah pengawasan hakim. Menurut Pasal 1335 sampai dengan 1337 Kode Hukum Perdata, hakim memiliki kewenangan untuk menguji apakah tujuan perjanjian dapat dicapai dan apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang ketertiban umum dan kesusilaan. Pembentuk undang-undang berpendapat bahwa perjanjian juga dapat dibuat tanpa alasan atau dengan alasan yang salah atau

terlarang. Sebab terlarang dimaksudkan untuk alasan yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdara). Perjanjian yang dibuat dengan alasan ini tidak sah (Pasal 1335 KUHPerdara). Perjanjian yang memiliki kelemahan subjektif dapat dibatalkan, dan perjanjian yang memiliki kelemahan objektif dapat dianggap batal secara hukum.

Menurut Cahyono, melakukan lelang jaminan dengan dasar surat kuasa guna menyelesaikan kredit bermasalah, pihak lembaga keuangan akan melakukan beberapa justifikasi namun hal tersebut tidak benar, karena memang arahnya tidak seperti itu. Kalaupun diberikan surat kuasa untuk melakukan lelang harus dibuat secara terpisah dengan perjanjian kredit. Lebih lanjut Cahyono juga menambahkan bahwa dalam kaitannya dengan ketentuan bahwa dalam penyelesaian kredit bermasalah dimana jaminan telah dipasang Hak Tanggungan, maka hanya dapat ditempuh dengan dua cara yakni Parate Eksekusi yakni melalui lelang dan Fiat Eksekusi. Cahyono juga menambahkan bahwa selama surat kuasa dibuat masih dalam rentang waktu kredit, maka penggunaan surat kuasa untuk lelang adalah salah. Ketika debitur mengalami wanprestasi, maka logikanya kreditor dapat melakukan proses eksekusi. Apabila bicara soal proses eksekusi, maka ada sesuatu yang sifatnya dipaksakan atau eksekutorial, yang mana dilindungi oleh Undang-undang Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan. Atau dengan kata lain proses eksekusi tersebut tidak dapat menjadi lelang sukarela. Yang harus dicermati pada saat lelang non eksekusi sukarela atas adalah apakah perjanjian kredit tersebut masih berjalan atau sudah gugur dikarenakan pelunasan, novasi dan lain-lain, karena seyogyanya penandatanganan surat kuasa tersebut dilakukan setelah agunan

dilakukan Roya atau sudah tidak ada lagi hubungan antara kreditor dan debitor lagi akan tetapi murni melakukan kuasa kepada siapapun juga untuk mengajukan lelang.

Di beberapa wilayah di Indonesia, secara praktek masih dilakukan lelang noneksekusi sukarela dengan dasar surat kuasa melalui Pejabat Lelang Kelas II, menurut Cahyono dapat digolongkan sebagai penyelundupan hukum, namun bukan suatu hal yang tidak mungkin apabila muncul gugatan terhadap pelaksanaan lelang yang kemudian lelang tersebut diperkuat oleh putusan pengadilan, maka dapat dijadikan sebagai yurisprudensi. Dilain sisi pengadilan mungkin tidak cukup mengetahui apa saja tugas dan wewenang dari Pejabat Lelang.

Hukum melindungi orang yang dirugikan karena memberi pemegang hakpeluang untuk menggugat ganti rugi perdata atau pidana terhadap orang yang mengganggu hak-hak utama mereka. Menjadi adil bahwa debitor harus memberi ganti rugi kepada kreditor jika mereka melanggar hukum. Sebaliknya, jika kreditor melanggar hukum sehubungan dengan perjanjian, perjanjian kredit, pembebanan jaminan, atau hak tanggungan, maka kreditor yang memberi ganti rugi.

¹⁰ C. **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam Penjualan Jaminan Kredit**

⁸ Dalam beberapa putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap, terdapat beberapa putusan yang dinyatakan batal demi hukum. Dengan mempertimbangkan ciri-ciri gugatan perbuatan melawan hukum, jelas bahwa perbuatan yang dibatalkan berkaitan dengan:

- ⁴ 1. Perbuatan yang berkaitan dengan kepemilikan barang jaminan debitor meliputi harta bersama, warisan, dan jaminan pihak ketiga.

2. Perbuatan yang berkaitan dengan perjanjian kredit meliputi pengikatan perjanjian yang cacat atau tidak sah, hak tanggungan.
3. Perbuatan yang berhubungan dengan tindakan Pengadilan Negeri/PUPN sebagai kuasa undang-undang dalam melakukan eksekusi hak kreditor.
4. Perbuatan yang berhubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat hukum dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar, pengosongan.
5. Perbuatan-perbuatan lainnya seperti cession, saham dan lain-lain.

Putusan hakim yang menyatakan lelang sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga lelang dinyatakan batal demi hukum, maka barang kembali kepada kondisi semula, antara lain sebagai barang jaminan atau sebagai milik debitor, atau sebagai milik pihak ketiga, sehingga kepemilikan pembeli lelang berakhir. Keputusan ini mengembalikan barang lelang ke keadaan sebelumnya, seperti sebagai barang jaminan, milik debitor, atau milik pihak ketiga. Pembeli lelang tidak memiliki kepastian hukum.

Dalam wawancara dengan penulis, Yanes menyampaikan bahwa selama ini Permodalan Nasional Madani telah beberapa kali melakukan lelang noneksekusi sukarela melalui Pejabat Lelang Kelas II namun belum pernah menghadapi gugatan dari debitor hingga ke tingkat pengadilan. Meskipun pernah menerima somasi atas ketidakpuasan debitor, akan tetapi dapat diselesaikan melalui jalan musyawarah dan perdamaian.

Berdasarkan hasil penelitian penulis tidak menemukan putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang secara khusus memutuskan terkait perkara gugatan debitor atas penggunaan surat kuasa dalam pelaksanaan noneksekusi

sukarela yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II. Akan tetapi terdapat putusan yang mempunyai karakteristik yang sama khususnya perihal surat kuasa yang dinyatakan batal demi hukum dan pembatalan lelang yang dinyatakan batal demi hukum.

Contoh Perkara

Perkara Pengadilan Negeri Batulicin Nomor : 06/Pdt.G/2018/PN Bln;

Perkara antara Tuan Abdul Samad Penggugat melawan PT Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro Unit Batu Licin sebagai Tergugat I, Notaris Pang Andreas Pangestu, SH., MKn, sebagai Tergugat II, , Martinah sebagai Turut Tergugat I, Burhanuddin sebagai Turut Tergugat II, Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Bumbu sebagai Turut Tergugat III.

Dalam Posita gugatan disebutkan, bahwa Penggugat meminjam uang sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta Rupiah) kepada Tergugat sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Kredit Nomor 036/ULM-BTLN/PK MMR-200/XII/2013 pada tanggal 27 Desember 2013 dengan agunan tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 01 tahun 2007 dan kemudian mengajukan pinjaman uang sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta Rupiah) atas nama Turut Tergugat I dengan agunan yang sama. Bahwa Penggugat mengalami keterlambatan pembayaran kewajiban kepada Tergugat I.

Bahwa kemudian Tergugat I menemui Penggugat yang saat itu dalam kondisi berada dalam tahanan bahwa agunan akan dijual sehubungan dengan adanya calon pembeli. Yang kemudian Tergugat meminta Penggugat menandatangani Surat Kuasa untuk menjual kepada Tergugat. Bahwa Tergugat I telah menjual agunan

sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah) sedangkan nilai taksiran agunan adalah sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta Rupiah). Bahwa Tergugat I melakukan jual beli dan mengalihkan hak atas tanah dan bangunan milik Penggugat kepada Turut Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1006/2016 tanggal 20 September 2016 yang dibuat oleh Tergugat II. Bahwa sertipikat Hak Milik Nomor 01 2007 atas nama Penggugat telah dibalik nama menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 05001 pada tahun 2016 atas nama Turut Tergugat II oleh Turut Tergugat II.

Dalam Petitum gugatan, dalam pokok perkara antara lain, menyatakan Surat Kuasa Jual Nomor 12 Akta tanggal 10 Nopember 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 1006/2016 tanggal 20 September 2016 yang dibuat oleh Tergugat II batal demi hukum; Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*); Menghukum Turut Tergugat III mengembalikan atas nama Sertipikat Hak Milik Nomor 05001 pada tahun 2016 atas nama Penggugat; Menghukum Tergugat I, Tergugat II membayar kerugian materil dan immateril secara tunai kepada Penggugat yakni kerugian materil meliputi hilangnya hak atas tanah sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar Rupiah), kerugian immateril akibat nama baik Penggugat telah tercemar dinilai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah); Menghukum Turut Tergugat II atau siapapun untuk mengosongkan dan mengembalikan tanah dan bangunan sesuai semula Sertipikat Hak milik Nomor 01 Tahun 2007 sekarang Sertipikat Hak Milik Nomor 05001 Tahun 2016 kepada Penggugat.

Dalam perkara tersebut Pengadilan memutuskan antara lain :

1. Menyatakan Surat Kuasa Jual Nomor 12 Akta tanggal 10 Nopember 2015 dan Akta Jual beli Nomor 1006/206 tanggal 20 September 2016 yang dibuat oleh Tergugat II batal demi hukum;
2. Menyatakan sertipikat yang diterbitkan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Bumbu (Tergugat III) tidak sah dan tidak berharga;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menghukum Turut Tergugat III mengembalikan atas nama Sertipikat Hak Milik Nomor 05001 pada tahun 2016 atas nama Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II membayar kerugian materil meliputi hilangnya hak atas tanah sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta Rupiah);
6. Menghukum Turut Tergugat II atau siapapun untuk mengosongkan dan mengembalikan tanah dan bangunan sesuai semula Sertipikat Hak Milik Nomor 01 Tahun 2017 sekarang Sertipikat Hak Milik Nomor 05001 Tahun 2016 kepada Penggugat.

Yang menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam memutuskan adalah :

1. Penggugat saat menandatangani Surat Kuasa sedang berada dalam tahanan dimana berada dalam kondisi lemah secara ekonomi serta berada dalam keadaan tertekan sehingga tidak ada pilihan lain baginya untuk menandatangani Surat Kuasa Nomor 12 tanggal 10 Nopember 2015, selain itu tidak patut dimana didalamnya dipersyaratkan bahwa nilai jual objek

jaminan adalah ditentukan sendiri oleh penerima kuasa dalam hal ini Tergugat I, yang mana harga jual objek jaminan dijual sangat jauh dibawah harga pasar;

2. Bahwa telah adanya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam penerbitan Surat Kuasa Nomor 12 Tanggal 10 November 2015, maka Surat Kuasa tersebut menjadi batal demi hukum;
3. Bahwa majelis hakim mengkategorikan Surat Kuasa Nomor 12 tahun 2015 tanggal 10 Nopember 2015 sebagai Surat Kuasa Mutlak sehubungan dengan tidak dapat dicabut kembali karena sebab-sebab yang disebut dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816.
4. Telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam penjualan objek jaminan dengan mendasarkan Surat Kuasa Mutlak yaitu Surat Kuasa Nomor 12 tanggal 12 Nopember 2015.

Dalam kasus tersebut diatas, Hakim mengkategorikan Surat Kuasa yang ditandatangani oleh debitur pada saat berada dalam tahanan, dianggap sebagai keadaan memaksa dan mengkategorikan Surat Kuasa yang telah ditandatangani sebagai Surat Kuasa Mutlak, sehingga berdampak Surat Kuasa, Akta Jual Beli dinyatakan batal demi hukum.

Perkara Pengadilan Negeri Batulicin Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN. Blt;

Perkara antara Tuan Nahroni sebagai Penggugat melawan PT Permodalan Nasional Madani Cabang Blitar sebagai Tergugat I, KPKNL Malang sebagai Tergugat II, Budi Santoso sebagai Tergugat III, Notaris Zainal Arifin, SH., sebagai

Turut Tergugat I, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar sebagai Turut Tergugat II.

Dalam Posita gugatan disebutkan bahwa, Penggugat memperoleh fasilitas pembiayaan dari Tergugat I sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta Rupiah) yang dituangkan dalam perjanjian kredit yang dibuat oleh Tergugat I dengan Nomor 022/PK/UlaMM/BLKT-V/2009. Bahwa pada tanggal 9 Desember 2009 Penggugat memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat I sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta Rupiah) yang dituangkan dalam perjanjian kredit yang dibuat oleh Tergugat I dengan Nomor 004/PPT/UlaMM/BLKT-XII/2009. Bahwa pada tanggal 15 Agustus 2011 Penggugat memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat I sebesar Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta Rupiah) yang dituangkan dalam perjanjian kredit yang dibuat oleh Tergugat I dengan Nomor 022/PTAdd/ULM/BLKT-VIII/2011. Bahwa pada tanggal 15 Maret 2013 Penggugat memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat I sebesar Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta Rupiah) yang dituangkan dalam addendum perjanjian kredit yang dibuat oleh Tergugat I. Bahwa jaminan atas kredit tersebut adalah sebidang tanag yang tersebut dalam sertipikat Hak Milik Nomor 86 GS Nomor 3271 tanggal 24 Nopember 1992 dengan luas 2210 m2, atas nama MARTIAH yang terletak di Desa Kalipucung, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar. Bahwa Tergugat I menyatakan Penggugat telah wanprestasi dan dikategorikan sebagai kredit macet. Bahwa Tergugat I mengajukan lelang pada tanggal 15 Juli 2014 secara sepihak kepada Tergugat II. Bahwa harga lelang objek jaminan hanya sebesar Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta Rupiah)

sedangkan Penggugat menilai bahwa objek jaminan bernilai Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah). Bahwa perbuatan Tergugat I bertentangan dengan keputusan Mahkamah Agung Nomor 3021/K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yaitu menyatakan bahwa para tereksekusi yang dilakukannya tanpa meminta persetujuan dari Pengadilan Negeri adalah batal menurut hukum. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar dijadikan Turut Tergugat II agar mengetahui dan menanggukhan terlebih dahulu proses balik nama dalam sertipikat yang dijadikan jaminan kredit.

Dalam petitum gugatan, antara lain bahwa menyatakan pelelangan yang dilakukan Tergugat II atas barang jaminan hutang adalah batal menurut hukum; Menyatakan harga pelelangan tidak wajar jauh dari nilai jaminan, oleh karenanya harus dibatalkan; Menyatakan bahwa terhadap hutang sebesar Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima ribu Rupiah) tersebut, penggugat telah melakukan pembayarab pokok dan bunga sebesar Rp. 41.445.950,- (empat puluh satu juta empat ratus empat puluh lima ribu sembilan ratus lima puluh Rupiah); Memerintahkan kepada Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 86. GS Nomor 3271 tanggal 24 Nopember 1992, dengan Luas 2210 m2 atas nama MARTIAH yang terletak di Desa Kalipicung, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar.

Dalam perkara tersebut Pengadilan memutuskan antara lain :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

2. Menyatakan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II atas barang jaminan hutang adalah batal menurut hukum;
3. Menyatakan harga pelelangan tidak wajar jauh dari nilai jaminan, oleh karenanya harus dibatalkan;
4. Menyatakan bahwa terhadap hutang sebesar Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta Rupiah) tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran pokok dan bunga sebesar Rp. 41.445.950,- (empat puluh satu juta empat ratus empat puluh lima ribu sembilan ratus lima puluh Rupiah);
5. Menghukum Penggugat untuk melunasi sisa hutang sebesar Rp.164.089.182,- (seratus enam puluh empat juta delapan puluh sembilan ribu seratus delapan puluh dua Rupiah).

Dalam pertimbangannya hakim menyampaikan antara lain :

1. Menimbang bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana yang telah diubah dengan PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam Pasal 1 angka 26 Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang.
2. Selanjutnya dalam Pasal 35 Ayat (2) Permenkeu tersebut ditegaskan bahwa penetapan Nilai Limit menjadi tanggungjawab Penjual/Pemilik Barang dan dalam Pasal 36 mengatur bahwa Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit berdasarkan :
 - a. Penilaian oleh Penilai; atau

Penilaian oleh penilai, dalam pengertian penilai independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya pada intinya berupa orang pribadi atau perusahaan yang berada diluar pemilik barang/pemilik jaminan yang dijamin kenetralannya dan profesional dalam melaksanakan tugas penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya;

b. Penaksir oleh Penaksir/Tim Penaksir

Penaksiran oleh penaksir/tim penaksir, berasal dari intern pemohon lelang/pemilik

3. Menimbang bahwa dari keseluruhan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I ternyata tidak terdapat tentang adanya bukti hasil penaksiran dari Penaksir atau Tim Penaksir yang dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, sehingga menurut Majelis Hakim lelang atas objek sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I adalah batal demi hukum.
4. Menimbang dengan dibatalkannya lelang yang dilakukan Tergugat II atas permohonan Tergugat I maka perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat tetap berlaku dan untuk itu sesuai dengan adendum perjanjian Penggugat tetap harus membayar sisa hutang kepada Tergugat I sejumlah Rp.164.089.182,- (seratus enam puluh empat juta delapan puluh sembilan ribu seratus delapan puluh dua Rupiah) yang merupakan sisa hutang setelah dibayarkan hutang sebesar Rp. 41.445.950,- (empat puluh satu juta

empat ratus empat puluh lima ribu sembilan ratus lima puluh Rupiah),
karena cukup beralasan mengabulkan petitum Penggugat.

Dalam perkara tersebut diatas penjualan agunan melalui lelang yang dilakukan oleh PNM dinyatakan batal demi hukum dikarenakan penjualan agunan dibawah harga pasar sehingga debitor merasa dirugikan. Dalam kaitannya dengan yang dipaparkan oleh penulis, bahwa dalam tiap lelang noneksekusi sukarela yang dilakukan oleh kreditor atas Surat Kuasa tidak pernah mencantumkan adanya klausul limit lelang yang akan diajukan oleh Kreditor.

BAB IV

ANALISIS DAN PEMBAHASAN PENGGUNAAN SURAT KUASA UNTUK LELANG NONEKSEKUSI SUKARELA ⁵OLEH PEJABAT LELANG KELAS II DAN UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI LELANG

G. Keabsahan Lelang Jaminan Kredit ³⁷Berupa Tanah Dan/Atau Tanaah Dan Bangunan Oleh Pejabat Lelang Kelas II Atas Dasar Surat Kuasa

Menerima bunga dari penyaluran dana dalam bentuk kredit, baik konsumtif maupun produktif, adalah cara perusahaan keuangan bertahan hidup, baik bank maupun non-bank. Namun, ada masalah yang sering terjadi ketika dana diberikan dalam bentuk kredit, nasabah sering mengabaikan kewajiban mereka karena hal-hal yang disengaja maupun situasi di luar kemampuan mereka. Adanya lembaga jaminan secara yuridis memiliki tujuan untuk memastikan bahwa hutang akan dilunasi atau bahwa perjanjian hutang piutang akan dipenuhi atau dilaksanakan, dengan mengadakan perjanjian penjaminan (sebagai bentuk perjanjian tambahan) melalui lembaga jaminan menurut hukum yang berlaku di Indonesia.

Untuk mengurangi resiko, faktor yang paling penting adalah keyakinan bahwa debitor dapat membayar hutangnya sesuai dengan yang dijanjikan. Sebelum memberikan kredit, lembaga keuangan harus menilai karakter, kemampuan, modal, agunan, dan prospek bisnis debitor secara menyeluruh. Lembaga keuangan selalu berusaha untuk mengurangi risiko mereka melalui proses perkreditan yang ketat. Perkreditan yang sehat mencakup proses persetujuan kredit, pengawasan, dan

pengelolaan. Setiap anggota komite kredit dan pejabat perkreditan harus memiliki pemahaman yang mendalam tentang prosedur yang aman untuk memberikan kredit.

²¹ Dalam setiap pemberian kredit, Lembaga Keuangan baik Bank maupun non Bank diwajibkan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian. Analisa kredit perbankan dapat dilakukan dengan menggunakan rumus lima C⁸⁰ yaitu meliputi, *Character* (karakter calon debitur), *Capital* (kekuatan modal calon debitur), *Capacity* (kemampuan calon debitur), *Collateral* (jaminan kredit calon debitur), dan *Condition of economi* (kondisi ekonomi calon debitur)⁴⁸. Lembaga keuangan meminta jaminan sebagai bentuk dari perlindungan. Barang atau benda harus memenuhi syarat-syarat tertentu agar dapat dijamin dalam perjanjian kredit, seperti benda atau barang tersebut memiliki nilai serta dapat dialihkan.⁵⁴ Pada Pasal 499 KUHPerdara diberikan pengertian tentang benda “ yang dinamakan kebendaan ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik”. Benda dalam ranah hukum perdata dapat memiliki makna baik sebagai barang maupun hak, dalam konteks tersebut barang merupakan sesuatu yang berwujud sedangkan hak adalah mengenai benda yang tidak berwujud⁴⁹. Perjanjian jaminan adalah jenis perjanjian tambahan yang dibuat setelah perjanjian kredit, yang merupakan perjanjian pokok. Pemberian jaminan atas harta benda dari debitur atas hutangnya kepada kreditor adalah pemisahan kekayaan debitur guna memenuhi prestasinya kepada kreditor. Atas pengertian tersebut, jaminan kebendaan adalah hak jaminan

⁴⁸ Suharnoko, Hukum Perjanjian Teori Analisa dan Kasus, Kencana, Jakarta, 2015 h.230.

⁴⁹ Setiono, Cahyo., *Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan (Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Benda Bergerak Tidak Berwujud)*, Jurnal Transparansi Hukum Volume 1, Nomor 1, Januari 2018, hal.4

atas suatu benda milik debitor, bukan seluruh benda milik debitor akan tetapi hanya yang dijamin dalam perjanjian antara debitor dan kreditor. Dengan menggunakan benda tersebut sebagai jaminan, debitor telah melepaskan sebagian kekuasaannya atas benda tersebut, dan debitor juga berhak untuk memindahkan hak tersebut kepada kreditor. Kreditor diposisikan sebagai kreditor preferent, yang berarti bahwa kreditor memiliki hak untuk didahulukan daripada kreditor lainnya dalam hal pembayaran utang dengan memberikan jaminan kebendaan atas dana yang telah diberikan kepada debitor. Pemegang hak jaminan tidak terpengaruh oleh pailit benda jaminan dalam perjanjian kredit.

Untuk menjamin keamanan antara kreditor maupun debitor dalam hal peminjam modal yang akan mengajukan kredit, jaminan yang diberikan oleh debitor diikat dan dibuatkan dengan sertifikat hak tanggungan. Jika perjanjian kredit disertai dengan pengikatan jaminan berupa tanah atau benda tidak bergerak, APHT akan diterbitkan oleh Notaris atau PPAT dan didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan setempat.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa lembaga keuangan memiliki tata kelola dan *Standar Operating Procedure (SOP)* yang baik selama proses pemberian kredit. Mulai dari menilai kelayakan calon debitor hingga menilai aset yang akan diberikan sebagai jaminan calon debitor. Setiap prosedur pemberian kredit harus mengikuti seluruh prosedur yang diatur dalam *Standar Operating Procedure (SOP)* pemberian kredit. Hasil wawancara dengan Manager Bisnis PNM Cabang Bandung, setiap pemberian kredit melibatkan pemeriksaan dokumen persyaratan kredit dan karakter calon debitor melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan

(SLIK) OJK. Setelah itu, kemampuan calon debitur dinilai melalui wawancara dan cek usaha. Kemudian, pemberian kredit oleh PNM memerlukan jaminan aset calon debitur, baik tanah maupun bangunan. PNM akan menilai jaminan untuk memastikan bahwa jaminan dapat menanggung seluruh kewajiban calon debitur jika terjadi wanprestasi. Aset yang diberikan sebagai jaminan hutang tersebut dilekatkan hak tanggungan, sehingga PNM sebagai kreditor memiliki hak untuk melakukan eksekusi sesuai dengan undang-undang hak tanggungan.

Untuk menghindari kredit macet, Lembaga Keuangan menggunakan ini sebagai tindakan kehati-hatian untuk mempercepat pengembalian dana yang diberikan kepada debitur dengan menyertakan ⁸sertifikat hak tanggungan dengan irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dan dapat mengajukan lelang eksekusi terhadap objek hak tanggungan. Hal tersebut merupakan upaya terakhir yang dilakukan oleh lembaga keuangan dalam menyelesaikan kredit macet.

Baik faktor internal maupun eksternal dapat menyebabkan kredit macet. Faktor eksternal dapat mencakup karakter debitur atau usaha yang kurang. Faktor internal dapat mencakup ketidakmampuan karyawan lembaga keuangan untuk menilai kelayakan kredit. Upaya lembaga keuangan untuk menyelesaikan kredit macet melalui penjualan jaminan banyak menghadapi tantangan. Salah satunya adalah ketidakpuasan debitur karena jaminan mereka di lelang, yang berujung adanya gugatan. Mengatasi masalah ini, lembaga keuangan menyertakan surat kuasa menjual kepada kreditor dari debitur. Kreditor meminta surat kuasa sebagai syarat pencairan pinjaman dan ditandatangani bersamaan dengan perjanjian.

Banyak lembaga keuangan mengikuti ketentuan Pasal 20 Ayat 2 Undang-undang Hak Tanggungan, menyebutkan bahwa objek yang dibebankan hak tanggungan dapat dijual secara bawah tangan. Lembaga keuangan melakukan membuat surat kuasa untuk menjual objek yang menjadi jaminan debitor kepada kreditor. Dengan demikian, selain memberikan jaminan kredit atau akta hak tanggungan, Lembaga Keuangan juga selalu membuat surat kuasa menjual dari debitor. Biasanya, surat kuasa jual tersebut berisi bahwa debitor memberikan kuasa kepada lembaga keuangan untuk mewakili debitor melakukan kehendaknya. Bahkan ada kemungkinan bahwa surat kuasa menjual sebagai jaminan untuk melunasi semua hutang debitor.

Dari apa yang diuraikan diatas, penulis berpendapat bahwa ketika kuasa menjual digunakan sebagai jaminan atas hutang, kuasa tersebut tidak memiliki kekuatan eksekutorial untuk mengalihkan, menjual, atau melepaskan hak kepada siapapun. Ini berlaku bahkan jika akta kuasa menjual dibuat pejabat umum yang mempunyai kewenangan. Hal ini dikarenakan fakta bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan prosedur untuk melakukan eksekusi jaminan karena debitor telah wanprestasi. Penggunaan surat kuasa sebagai jaminan kredit tidak mencerminkan asas-asas perjanjian sebagaimana yang telah dikemukakan dalam Bab II sebelumnya antara lain adalah sebagai berikut :

Asas Kebebasan Berkontrak, artinya dari yang disimpulkan pada Pasal 1338 Ayat 1 KUHPdata, orang dapat membuat perjanjian dalam bentuk dan isi apa pun yang mereka inginkan selama dalam batas-batas ketertiban umum dan kesusilaan. Kebebasan dengan dasar tanggung jawab berarti kebebasan dengan kesadaran

penyuh bahwa setiap orang memiliki hak dan kewajiban yang adil dan bahwa orang lain harus menghargai dan melindungi hak dan kewajiban tersebut. Dengan demikian, jelas bahwa tidak dapat dibenarkan untuk berlindung dari tanggung jawab atas kerugian pihak lain dengan dalih kebebasan berkontrak. Tidak dapat dibenarkan tindakan yang bertentangan dengan hukum yang dimaksudkan untuk meyakinkan pihak lain yang terlibat dalam kontrak untuk mengambil keuntungan tertentu. Meskipun kebebasan berkontrak merupakan dasar dari suatu perjanjian, tidak dibenarkan jika kebebasan itu memberi salah satu pihak kewajiban yang terlalu besar dibandingkan dengan kewajiban pada umumnya. Dalam Pasal 1337 KUHPerduta disebutkan bahwa perjanjian harus halal, artinya tidak melanggar undang-undang, dan tidak melanggar kesusilaan atau ketertiban umum. Ketika keadilan dan kepatutan dipertimbangkan, kebebasan berkontrak menjadi terbatas. Aspek keadilan yang dimaksud adalah bahwa para pihak seharusnya berada dalam posisi yang berimbang dan saling menguntungkan, baik dalam hal mendapatkan manfaat dari suatu hal maupun dalam hal membagi dan mengelola risiko yang terkait dengan perjanjian yang disepakati. Aspek kepatutan, di sisi lain, berkaitan dengan seberapa wajar membebaskan tanggung jawab berdasarkan kemampuan nyata masing-masing pihak. ¹¹⁰ Asas kebebasan berkontrak yang dianut oleh hukum perjanjian Indonesia termasuk kebebasan untuk mencapai kesepakatan, menentukan objeknya, dan menentukan kausalitasnya. Dengan menandatangani ²¹ perjanjian kredit dengan jaminan yang membebaskan hak tanggungan antara debitor dan kreditor, disepakati bahwa kreditor berhak untuk menjual jaminan untuk memenuhi kewajiban debitor dengan mengeksekusi hak tanggungan. Dalam

praktiknya, lembaga keuangan memasukkan surat kuasa menjual bersamaan dengan perjanjian kredit, ini menyebabkan ketidakadilan karena kedudukan debitor dengan kreditor tidak seimbang karena debitor memiliki *bargaining position* yang berbeda dengan kreditor. Akibatnya, lembaga keuangan selaku kreditor tidak memperhatikan kepentingan debitor. Karena ada unsur paksaan dalam surat kuasa yang dibuat sebagai jaminan kredit dan digunakan kreditor untuk menjual jaminan, penulis berpendapat bahwa meskipun debitor memberikan kuasa kepada kreditor, itu tidak dilakukan secara sukarela.

⁹³ Asas Itikad Baik, menurut Pasal 1338 Ayat 3 KUHPerduta, pelaksanaan perjanjian harus dilakukan dengan niat baik. Para pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian harus memperhatikan prinsip itikad baik, yang berarti mereka harus mengikuti norma kepatuhan dan kesusilaan saat melaksanakannya. Pasal 1339 KUHPerduta menyatakan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian, tetapi juga mengikat untuk semua orang yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Secara objektif, perjanjian harus dipenuhi dengan itikad baik, artinya tidak merugikan salah satu pihak. Dalam praktik lapangan, peristiwa hukum, putusan pengadilan, dan terutama di bidang notaris, pemberian kuasa telah berkembang dari mewakili kepentingan pemberi kuasa atau pihak ketiga menjadi mewakili penerima kuasa atau pihak ketiga. Kuasa diberikan oleh pemberi kuasa digunakan untuk kepentingan penerima kuasa. Pemberian kuasa adalah *accessoir* dari perjanjian timbal balik, sahnyanya pemberian kuasa ditentukan oleh sahnyanya perjanjian timbal balik itu sendiri, dan pemberian kuasa dimaksudkan untuk memperkuat kedudukan salah satu pihak

dalam perjanjian timbal balik. Surat kuasa yang dibuat oleh kreditor sebagai jaminan kredit, menurut penulis, lebih mementingkan kepentingan kreditor sepihak, dan sangat mungkin bahwa debitur akan mengalami kerugian apabila kreditor menjual jaminan seperti yang dia inginkan, termasuk menetapkan harga limit.

Surat kuasa terkait ⁶⁰ *asas nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* yang artinya seseorang tidak dapat mengalihkan hak kepada orang lain lebih daripada hak yang dimilikinya, jadi pemberi kuasa tidak dapat memberikan kuasa lebih daripada hak atau otoritas yang dia miliki. Sangat penting untuk diingat bahwa, meskipun surat kuasa bersifat pribadi, itu ⁶⁰ tidak berarti bahwa pemberi kuasa tidak dapat melakukan tindakan hukum yang diberikan kepadanya. Surat kuasa tidak sama dengan pengalihan hak.

Dalam pemberian kuasa khusus, harus dijelaskan secara jelas apa yang dapat dilakukan oleh orang yang diberi kuasa, seperti memasang hak tanggungan atau menjual sebidang tanah. Sudah barang tentu, pemberian kuasa juga dapat disertai uraian tentang perbuatan hukum yang juga merupakan bagian penting atas perbuatan hukum yang dikuasakan, seperti menerima uang untuk menjual tanah.

Surat kuasa penjualan yang dibuat oleh kreditor dan ditandatangani oleh debitur pada saat kredit diberikan tidak dikenal dalam Undang-Undang Nomor Hak Tanggungan. ⁷ Oleh karena itu, surat kuasa dimaksud tidak memiliki kedudukan hukum apa pun untuk penjualan objek yang telah dibebankan hak tanggungan oleh kreditor. Penjualan obyek hak tanggungan menggunakan ⁴⁸ surat kuasa jual ini tidak sejalan dengan Pasal 6 *juncto* Pasal 20 Ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan. Pemberian kuasa yang diberikan dan ditandatangani oleh debitur atau pemilik

jaminan kepada kreditor pada tanggal yang bersamaan dengan tanggal penandatanganan perjanjian kredit adalah batal demi hukum. Suatu kuasa untuk ³⁰ menjual tidak dapat dijadikan dasar hukum atau jaminan atas pelunasan hutang debitor. Ini karena debitor sebagai pemilik tanah memiliki hak mutlak untuk menjual, mengalihkan, atau memindah tangankan ¹⁰⁴ hak atas tanah.

Menelaah atas putusan Pengadilan Negeri Batulicin Nomor : 06/Pdt.G/2018/PN Bln yang dikemukakan di Bab III, dimana diantaranya Hakim mengabulkan gugatan debitor atas penjualan jaminan debitor dikarenakan dalam harga jual jaminan ditentukan secara sepihak oleh kreditor dan pertimbangan lainnya sehingga mengakibatkan jaminan dijual dengan harga dibawah harga pasar. Pertimbangan lain dari Hakim adalah adanya penyalahgunaan keadaan oleh kreditor pada saat debitor menandatangani surat kuasa. Menurut Hakim surat kuasa yang diberikan tidak terdapat aspek paksaan, kekhilafan dan penipuan sebagai hal yang dapat membatalkan suatu perjanjian. Majelis hakim membuat putusan berdasarkan ⁸⁸ putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3956 K/Pdt/2000, dan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1329 K/Pdt/2001 yang keduanya mengakomodir ⁵⁵ adanya Penyalahgunaan Keadaan (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*).

Dalam kasus sebagaimana diuraikan diatas, penulis berpendapat, surat kuasa yang diberikan dan ditandatangani tersebut tidak terdapat unsur paksaan, kekhilafan dan penipuan, karena debitor secara sukarela menandatangani surat kuasa tersebut tanpa ada paksaan maupun unsur penipuan dari kreditor dengan maksud untuk menyelesaikan kewajibannya. Meskipun debitor dalam

menandatangani surat kuasa tersebut sedang berada dalam tahanan, tetapi debitor dalam keadaan sadar dan sukarela untuk meminta kreditor menjual jaminannya. Unsur paksaan dari kreditor untuk menandatangani surat kuasa dapat dijadikan dasar apabila surat kuasa tersebut dibuat sebagai syarat cair nya pembiayaan dari kreditor.

Menurut penulis, surat kuasa yang ditandatangani dan diberikan oleh debitor pada saat perjanjian pembiayaan atau kredit tidak dapat dipersamakan dengan jaminan atas kredit debitor. Surat kuasa diberikan oleh debitor untuk kepentingan debitor sendiri, yaitu untuk menyelesaikan kewajibannya kepada kreditor secepat mungkin dan memperoleh harga tertinggi. Hal ini dikarenakan surat kuasa tidak ditandatangani saat perjanjian kredit dan hanya diberikan oleh debitor pada saat debitor telah wanprestasi.

Eksekusi yang dilakukan kreditor atas objek hak tanggungan merupakan salah satu cara memperoleh kembali piutangnya apabila debitor wanprestasi, dimana wanprestasi yang di maksud adalah bahwasanya debitor tidak menjalankan kewajibannya untuk melakukan pembayaran utangnya sebagaimana yang di sepakati dalam perjanjian⁵⁰.

Jenis lelang dapat dibedakan dalam 3 jenis yakni :

1. Lelang Eksekusi, yaitu lelang atas pelaksanaan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Terdapat 15 lelang yang termasuk dalam lelang eksekusi yaitu eksekusi PUPN,

⁵⁰ Sarwono, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal. 316

pengadilan, pajak, harta pailit, Pasal 6 UUHT, benda sitaan Pasal 45 KUHP (Polisi/Jaksa/Hakim), benda sitaan Pasal 271 UU 22/2009, tentang LLAJ, benda sitaan pasal 94 UU 31/1997 tentang Peradilan Militer, barang rampasan (Jaksa), jaminan fidusia, barang tidak dikuasai/dikuasai Negara eks Bea Cukai, barang temuan, barang bukti yang dikembalikan tetapi tidak diambil pemiliknya, gadai, dan barang sitaan KPK.

2. Lelang Non-eksekusi Wajib, yaitu lelang untuk menjual barang yang diwajibkan oleh hukum untuk dijual secara lelang. Terdapat 18 lelang yang termasuk dalam lelang non-eksekusi wajib yaitu penghapusan BMN/BMD, barang milik BUMN/BUMD, barang milik BPJS, BMN tegahan Bea Cukai, gratifikasi, asset property barang bongkaran BMN, barang habis pakai eks Pemilu, properti eks BDL, inventaris eks BDL, eks kelolaan PT PPA, APU obligor PKPS, inventaris eks BPPN, properti eks BPPN, balai harta peninggalan, BMKT, asset BI, barang bergerak sisa proyek, serta kayu dan hasil hutan lainnya.
3. Lelang Non-eksekusi Sukarela, yaitu lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela⁵¹.

Pejabat Lelang Kelas II berwenang dalam pelaksanaan lelang noneksekusi sukarela sebagaimana disebutkan dalam Pasal 35 PMK Nomor 189/PMK.06/2017, yang menyebutkan bahwa Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan lelang atas permohonan Balai Lelang dan Penjual. Kewenangan melaksanakan

⁵¹Rachmadi, Lelang Eksekusi dan Lelang Non-eksekusi akan 'berpisah jalan?', <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12784/Lelang-Eksekusi-dan-Lelang-Non-eksekusi-akan-berpisah-jalan.html>, tanggal 27 Maret 2019

lelang oleh Pejabat Lelang Kelas II terbatas hanya pada lelang noneksekusi sukarela termasuk tetapi tidak terbatas pada lelang barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D) berbentuk persero, lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan, lelang barang milik perwakilan negara asing, lelang barang milik perorangan atau badan usaha swasta. Pengertian Lelang Noneksekusi Sukarela disebutkan dalam PMK Nomor 213/PMK.06/2020, Pasal 1 Angka 7 adalah untuk melaksanakan lelang Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela. Lelang menggabungkan elemen-elemen dari definisi jual beli, seperti subjek hukum antara penjual dan pembeli, kesepakatan tentang barang dan harga, dan hak dan kewajiban yang timbul antara keduanya. Oleh karenanya, penjualan lelang tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum yang terdapat dalam hukum perdata, seperti ditegaskan dalam Pasal 1319 BW⁵².

Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan menjelaskan eksekusi objek hak tanggungan; jika debitur wanprestasi, maka kreditor dapat menjual objek yang dibebankan hak tanggungan untuk melunasi piutang melalui pelelangan. Kreditor tidak diizinkan untuk menjual objek hak tanggungan secara sendiri. Proses dan tata cara lelangnya disebutkan dalam PMK Nomor 213/PMK.06.2020, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Penjualan objek hak tanggungan oleh kreditor dapat dilakukan sepanjang terpenuhi ketentuan ⁸ Pasal 20 Ayat 2 Undang-undang Hak Tanggungan yang mengatur kesepakatan antara pemegang hak tanggungan dan

⁵² Salim, P dan Subagyo, *Keabsahan Lelang Non Eksekusi Sukarela Secara Online Tanpa Pejabat Lelang*, Notaire, Vol.5 No. 1, Februari 2022

127 pemberi hak tanggungan tentang penjualan objek hak tanggungan, dengan tujuan mendapatkan harga terbaik yang menguntungkan semua pihak.

Dalam prakteknya, dalam pelaksanaan untuk melakukan eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL, Lembaga Keuangan menghadapi kendala. Kendala 65 kendala yang dihadapi oleh Lembaga Keuangan tersebut menghambat dalam proses penyelesaian kredit bermasalah. Dalam perjanjian kredit, banyak Lembaga Keuangan yang mensyaratkan debitor untuk memberikan surat kuasa jual kepada debitor. Surat kuasa akta otentik dan 47 surat kuasa bawah tangan adalah dua surat kuasa yang lazim dipergunakan. Surat kuasa bawah tangan dibuat sendiri oleh pemberi kuasa dan penerima kuasa tanpa melibatkan pejabat umum atau notaris. Surat kuasa akta otentik dibuat oleh pejabat umum atau notaris atas permintaan pemberi kuasa dan penerima kuasa.

65 Dari penelitian yang telah penulis lakukan dan hasil wawancara dengan Manager Remedial PNM, bahwa pelaksanaan lelang objek hak tanggungan banyak mengalami kendala, sehingga berimbas Lembaga Keuangan kesulitan dalam menyelesaikan kredit bermasalahnya. Atas permasalahan tersebut, banyak Lembaga Keuangan yang kemudian berpayung pada ketentuan Pasal 20 Ayat 2 Undang-undang Hak Tanggungan yakni objek hak tanggungan dapat dijual secara bawah tangan. Cara yang dilakukan oleh Lembaga Keuangan adalah dengan dibuatnya surat kuasa untuk menjual objek hak tanggungan dari debitor kepada kreditor. Jadi dalam setiap pemberian kredit, selalu ada akta surat kuasa menjual antara lembaga keuangan selaku kreditor dengan debitor. Surat kuasa menjual biasanya menunjukkan bahwa debitor sebagai pemberi kuasa memberikan

Lembaga Keuangan sebagai penerima kuasa untuk melakukan transaksi jual beli, termasuk melakukan semua hal yang diperlukan untuk melakukannya.

Hasil dari wawancara yang dilakukan dengan Pejabat lelang Kelas II, bahwa surat kuasa yang ditandatangani bersamaan dengan perjanjian kredit dimaknai bahwa surat kuasa tidak dapat ditandatangani dan diberikan kepada kreditor selama perjanjian kredit masih berjalan, tidak hanya sebatas hari dan tanggal yang sama antara surat kuasa dan perjanjian kredit. Lebih lanjut disampaikan pula bahwa penggunaan surat kuasa untuk menjual agunan debitor melalui Pejabat Lelang Kelas II adalah salah satu upaya penyelundupan hukum yang dilakukan oleh kreditor, yang mana surat kuasa tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum, hal ini karena konsep lelang noneksekusi sukarela tidak ada hubungan kreditor dan debitor.

Surat kuasa yang diberikan debitor kepada kreditor sebagai dasar untuk lelang noneksekusi sukarela oleh Pejabat Lelang Kelas II menurut penulis bukan merupakan perjanjian *accessoir* yang melekat pada perjanjian pokok meskipun ada kaitannya surat kuasa tersebut dikeluarkan guna penyelesaian kredit macet debitor. Karena surat kuasa tersebut lahir tidak bersamaan dengan munculnya kewajiban debitor atas perjanjian kredit, melainkan lahir karena kesepakatan debitor dengan kreditor untuk menjual agunan sebagai penyelesaian kredit. Apabila debitor lalai atau wanprestasi dalam melaksanakan kewajibannya, maka lelang noneksekusi sukarela merupakan salah satu upaya penyelesaian kredit bermasalah dengan cara yang lebih kondusif. Pendekatan ini diterapkan agar sebisa mungkin penyelesaian piutang tak tertagih dapat dilakukan tanpa melalui cara lelang eksekusi. Proses

pelelangan akan dilakukan oleh kreditor, jika debitor tidak dapat memperlihatkan itikad baiknya, maka dengan dasar sertifikat hak tanggungan sebagai jaminan kredit, subjek hak tanggungan dapat dilelang secara umum sesuai dengan Undang-undang Hak Tanggungan.

Menurut pendapat penulis, surat kuasa yang digunakan oleh kreditor dalam mengajukan permohonan lelang kepada Pejabat Lelang Kelas II adalah sah, selama surat kuasa tersebut tidak dibuat dan ditandatangani saat ditandatanganinya perjanjian kredit. Dengan kata lain, kuasa diberikan secara sukarela oleh debitor. Yang dimaksud dengan surat kuasa yang tidak ditandatangani pada saat perjanjian adalah hari dan tanggal penandatanganan perjanjian kredit tidak sama dengan ditandatanganinya surat kuasa. Selama surat kuasa tidak ditandatangani pada saat perjanjian kredit, maka debitor dapat menentukan kehendaknya secara bebas. Penulis juga memberikan makna lebih luas dari penandatanganan surat kuasa tidak bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit, yakni surat kuasa tidak tandatangani dan diberikan kepada kreditor sebelum debitor menerima dana pinjaman dari kreditor.

Surat kuasa diberikan oleh debitor secara sukarela untuk penyelesaian kewajibannya kepada kreditor setelah kreditor dinyatakan wanprestasi, yang mana debitor telah diberikan peringatan terlebih dahulu. Sejalan dengan itu, pada umumnya surat kuasa merupakan perjanjian secara sepihak yang mana kewajiban hanya ada satu pihak saja, yakni pihak penerima kuasa. Dengan demikian unsur-unsur perjanjian serta syarat sahnya perjanjian harus merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdara yakni :

8

1. Adanya kata sepakat
2. Kecakapan para pihak
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Dalam setiap perjanjian syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut Dapat Dibatalkan, yang artinya salah satu pihak dalam perjanjian dapat mengajukan pembatalan terhadap perjanjian tersebut kepada pengadilan. Selama tidak adanya permohonan pembatalan oleh putusan Hakim mengakibatkan perjanjian tetap mengikat. Dan apabila tidak terpenuhinya syarat objektif maka perjanjian tersebut Batal Demi Hukum atau perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat kedua belah pihak. Menurut pendapat penulis, terkait dengan kata “sepakat”, dengan adanya kesepakatan antara debitor dan kreditor untuk menjual agunannya dan memberikan kuasa kepada kreditor, berarti debitor mempunyai kebebasan untuk berkehendak dan menentukan apa yang akan diperjanjikan, sehingga tidak dapat tidak dapat dijadikan dasar untuk dimintakan pembatalan kecuali dapat dibuktikan lain antara lain adanya paksaan, penyalahgunaan keadaan, penipuan dari kreditor atau pihak lain. Menurut pandangan penulis surat kuasa yang diberikan debitor untuk melakukan lelang melalui Pejabat Lelang Kelas II tidak dapat dinyatakan Batal Demi Hukum dikarenakan unsur-unsur objektif dari ⁹⁵perjanjian telah terpenuhi. Terpenuhinya syarat “suatu hal tertentu” yakni adanya kewenangan yang diberikan oleh debitor kepada kreditor untuk melakukan lelang agunan. Lebih lanjut ⁹⁵syarat “suatu sebab yang halal” terpenuhi karena surat kuasa diberikan secara sukarela oleh debitor dan

tidak melanggar ketentuan selama tidak ditandatangani bersamaan dengan perjanjian kredit dan tidak mengesampingkan Pasal 1813 KUHPerdara yang dapat dikategorikan sebagai surat ⁸⁶ kuasa mutlak sebagaimana dilarang penggunaannya oleh Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 maupun PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dari yang telah diuraikan diatas, pelaksanaan lelang noneksekusi sukarela melalui Pejabat Lelang Kelas II atas dasar surat kuasa dari debitor kepada kreditor akibat adanya wanprestasi dari debitor adalah sah selama surat kuasa tersebut dibuat dan ditandatangani tidak bersamaan dengan perjanjian kredit. Hal ini dengan pertimbangan bahwa saat surat kuasa ditandatangani, tidak adanya unsur paksaan dan penipuan yang dilakukan oleh kreditor. Surat kuasa digunakan apabila debitor dan kreditor sepakat menjual objek jaminan secara dibawah tangan yang mana dimaksudkan untuk mendapatkan harga tertinggi yang menguntungkan debitor maupun kreditor. Agar pelaksanaan lelang noneksekusi sukarela tersebut terlaksana dengan baik dan dapat memberikan kepastian hukum kepada debitor dan kreditor, menurut penulis perlu adanya persyaratan tambahan, antara lain :

1. Surat Pernyataan debitor yang menyatakan setuju penjualan bawah tangan dilakukan melalui mekanisme lelang noneksekusi sukarela.
2. Surat Pernyataan debitor perihal persetujuan limit lelang, baik itu ditentukan oleh kreditor maupun kesepakatan antara debitor dan kreditor.
3. Surat persetujuan/pernyataan tidak keberatan dari suami/istri atau ahli waris dalam hal objek lelang merupakan boedel waris bahwa akan dilakukan lelang sukarela untuk melaksanakan pasal 20 ayat (2) dan (3).

Dalam penyelesaian kredit bermasalah melalui penjualan agunan sering kali mengalami kendala antara lain adalah gugatan dari debitor atas limit lelang. Menurut penulis, pelaksanaan Lelang Noneksekusi Sukarela melalui Pejabat Lelang Kelas II sangat membantu Lembaga Keuangan dalam menyelesaikan permasalahan kredit bermasalah akan memberikan rasa keadilan bagi debitor maupun kreditor. Dengan penjualan melalui skema lelang melalui Pejabat lelang Kelas II ditujukan untuk memperoleh harga tertinggi dan pelaksanaannya dilakukan secara terbuka sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan.

Dengan dilaksanakannya ² lelang noneksekusi sukarela oleh Pejabat Lelang Kelas II, tentunya dapat membantu penyelesaian kredit macet di lembaga keuangan. Hal ini karena lelang noneksekusi sukarela yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II dapat dilaksanakan lebih singkat dibandingkan dengan pelaksanaan lelang melalui KPKNL. Seyogyanya lelang eksekusi menurut PMK Nomor 213/PMK.06/2020, dalam pemeriksaan berkas permohonan lelang online paling lama adalah ⁷⁶ 2 (dua) hari kerja atau 48 (empat puluh delapan) jam sejak Permohonan Lelang menyampaikan permohonan lelang secara online. Asli berkas permohonan online beserta tiket permohonan online wajib telah diterima oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sejak berkas permohonan online dinyatakan lengkap. Kantor Pelayanan Kekayaan ⁴⁶ Negara dan Lelang wajib menerbitkan surat penetapan jadwal lelang paling lambat 2 (dua) sampai dengan 4 (empat) hari kerja setelah asli berkas permohonan lelang diterima. Pada perkembangannya, *Standar Operating Procedure* (SOP) pemeriksaan berkas permohonan lelang online dan

penetapan jadwal lelang banyak yang terlewat. Hal ini dikarenakan jumlah permohonan lelang yang diajukan pemohon melebihi kemampuan penelitian oleh Pejabat Lelang pada kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang⁵³.

Dalam prakteknya lelang eksekusi melalui KPKNL, untuk mendapatkan penetapan lelang sejak permohonan lelang diajukan dapat memakan waktu hingga 40 hari kalender, yang kemudian tanggal pelaksanaan lelang minimal 45 hari dari tanggal penetapan lelang. Semakin lama proses lelang dilakukan, maka dapat berdampak kinerja dari Lembaga Keuangan dapat terganggu. Dalam kondisi tersebut, Lembaga Keuangan mengambil langkah alternatif yakni melakukan penjualan agunan melalui Pejabat Lelang Kelas II dengan dasar lelang noneksekusi sukarela. Permohonan lelang dari Lembaga Keuangan dengan dasar surat kuasa yang diberikan oleh debitur pada kreditor. Penjualan agunan untuk penyelesaian kredit bermasalah juga sangat membantu untuk Lembaga Keuangan Mikro seperti di PNM, yang mana tidak hanya memberikan pinjaman di tingkat kecil dan menengah, tetapi juga memberikan pinjaman di tingkat mikro dengan plafon pinjaman dibawah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah) dengan agunan non sertifikat seperti girik, letter C dan lain-lain yang tidak dapat dibebankan hak tanggungan.

⁵³ Khairurrijal Ibrahim, *Kepastian Jadwal Lelang, Cara Untuk Meningkatkan Pelayanan Lelang*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-palopo/baca-artikel/14227/kepastian-jadwal-lelang-cara-untuk-meningkatkan-pelayanan-lelang.html>, 16 September 2021

⁴
H. Perlindungan Hukum Yang Diberikan Kepada Pemenang Lelang Atas Lelang Yang Dilakukan Oleh Pejabat Lelang Kelas II Atas Dasar Surat Kuasa Dari Debitor Kepada Kreditor

Pembeli dengan itikad baik di Indonesia belum memiliki standar yang dapat menjadi pegangan/baku, baik yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan, maupun yurisprudensi, sehingga sangat ditentukan pandangan Hakimnya dan bersifat kasuistik. Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui atau diduga tidak dapat mengetahui adanya cacat dalam proses peralihan hak atas tanah yang mereka beli. ⁶⁴ Pembeli yang beritikad baik seharusnya dianggap sebagai pembeli yang jujur, yang tidak mengetahui adanya cacat pada ⁸¹ barang yang mereka beli. Dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang dilampirkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014 ²² disebutkan pembeli yang beritikad baik adalah:

1. Melakukan transaksi jual beli yang tidak melanggar peraturan perundang-undangan, dan
2. Telah menerapkan prinsip kehati-hatian terhadap objek yang diperjanjikan.

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif, adalah perlindungan yang diberikan untuk mencegah pelanggaran. Sedangkan Perlindungan hukum represif, merupakan perlindungan terakhir terdiri dari sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang dikenakan setelah terjadinya sengketa atau pelanggaran.

Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang diuraikan sebagai berikut :

1. Perlindungan Hukum Preventif

Didalam Pasal 11 PMK Nomor 213/PMK.06/2020, disebutkan adanya kewajiban untuk memeriksa legalitas dan persyaratan lelang dalam setiap permohonan lelang yang diajukan. Berdasarkan Pasal 11 tersebut, yang menjadi syarat utama diselenggarakannya lelang melalui ² Kantor Pejabat Lelang Kelas II, ⁵ harus didahului permohonan dari penjual atau pemilik barang kepada Pejabat Lelang Kelas II disertai dengan dokumen persyaratan. Jika surat permohonan lelang noneksekusi sukarela diterima dalam waktu lebih dari 14 (empat belas) hari kerja, atau jika ada perbedaan data di *softcopy* aplikasi lelang, permohonan lelang tidak dapat diproses. Penjual harus mengajukan kembali permohonan lelang untuk diproses kembali. Kreditor dapat mengajukan surat permohonan untuk melakukan lelang ke Pejabat Lelang Kelas II yang kemudian meminta jadwal pelaksanaan lelang bila subjek atau objek lelang telah memenuhi syarat keabsahan formal dan pemilik objek lelang telah memberikan kuasa kepada kreditor untuk menjual melalui lelang. ⁴ Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 37 PMK Nomor 189/PMK.06/2017, Pejabat Lelang Kelas II memiliki tanggung jawab memeriksa kelengkapan legalitas formal serta dokumen-dokumen persyaratan lelang lainnya dan objek lelang.

Dari kasus yang diteliti oleh penulis, pemenang lelang selaku pembeli yang sah atas objek lelang, berada dalam posisi yang lemah. Hal ini berakibat kerugian kepada pemenang lelang, khususnya calon pembeli lelang yang tidak memeriksa barang yang dilelang. Jika pembeli atau pemenang lelang mengalami gugatan terkait barang yang dibeli, mereka tidak akan memiliki perlindungan hukum yang

pasti. Dengan menekankan bahwa tanggung jawab pembeli atas barang lelang tidak membatalkan pembeli atau pemenang lelang, klausul ini memberikan asas kepastian hukum kepada pemilik objek. Pasal 25 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 ini tidak hanya berlaku untuk lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, tetapi juga berlaku bagi lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas II.

Dalam kaitannya dengan permohonan lelang dari kreditor selaku pemegang kuasa dari debitor untuk lelang noneksekusi sukarela, Pejabat Lelang seyogyanya meneliti apakah debitor benar sebagai pemilik agunan, yang kemudian dilakukan penelitian kapan surat kuasa tersebut ditandatangani oleh debitor, apakah surat kuasa ditandatangani di hari dan tanggal yang sama dengan ditandatanganinya perjanjian kredit. Lebih lanjut Pejabat Lelang Kelas II juga sepatutnya meneliti klausul-klausul yang ada pada surat kuasa, antara lain sejauh mana kewenangan yang diberikan dari debitor kepada kreditor, apakah didalamnya termasuk menentukan limit lelang, serta memastikan bahwa surat kuasa yang ditandatangani oleh debitor bukan merupakan surat kuasa mutlak. Pejabat Lelang Kelas II berhak untuk menolak dilaksanakannya lelang jika tidak adanya keyakinan terhadap kebenaran formal dari berkas persyaratan lelang, hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 36 PMK Nomor 189/PM.06/2017.

Pejabat Lelang Kelas II harus menetapkan secara tertulis memberi tahu Penjual atau Pemilik Barang tentang jadwal lelang, jika seluruh persyaratan formal atas dokumen persyaratan lelang baik yang khusus maupun umum telah dilengkapi oleh Penjual atau Pemilik Barang telah, yang berisi:

1. Tempat serta jadwal dari pelaksanaan lelang;
2. Permintaan atas pengumuman lelang serta bukti pengumuman lelang kepada Pejabat Lelang Kelas II;
3. Hal-hal lain yang perlu disampaikan kepada Penjual atau Pemilik Barang, misalnya mengenai Nilai Limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang dan lain sebagainya.

Perlindungan hukum lain yang dilakukan oleh ⁹⁶Pejabat Lelang Kelas II perihal pengumuman lelang sebagaimana ³⁴yang diatur dalam Pasal 53 Ayat 1, Pasal 53 Ayat 5 dan ⁷⁰Pasal 55 Ayat 1 huruf e, PMK Nomor 213/PMK.06/2020 adalah publikasi lelang oleh pihak penjual dan penyelenggara lelang, sebagai bentuk transparansi atas pelaksanaan lelang, dimana pihak pembeli lelang sebelum melakukan penawaran tentunya sudah mengetahui kondisi objek lelang dengan sebenar-benarnya dan dapat menarik minat masyarakat luas serta bisa terbentuk sesuai harga pasar. Transparansi dalam ⁵proses lelang yang dilakukan yang dilakukan ^{Pejabat Lelang Kelas II} ini merupakan wujud dari Asas Keterbukaan dalam pelaksanaan lelang. ⁴⁹Dalam Pasal 53 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 menegaskan kewajiban untuk dilakukannya pengumuman lelang sebelum dilaksanakannya lelang yang dilakukan oleh penjual. Dalam pelaksanaannya, Penjual wajib menyerahkan bukti Pengumuman Lelang tersebut kepada Pejabat Lelang Kelas II. Maksud dari Pengumuman lelang tersebut adalah untuk memberi tahu masyarakat umum dan semua pihak yang terlibat tentang lelang.

Maksud dari pengumuman lelang ini, antara lain :

1. agar lelang diketahui publik sehingga orang yang tertarik dapat mengahdirinya (mengumpulkan ⁶² peminat lelang atau elemen publikasi);
2. memberi pihak ketiga yang merasa dirugikan kesempatan untuk mengajukan sanggahan atau *verzet* (aspek legalitas);

Sehubungan dengan itu, Dalam ⁷⁰ Pasal 54 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 menyebutkan, Pengumuman Lelang paling setidaknya memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. identitas Penjual;
- b. hari, tanggal, waktu dan tempat lelang dilaksanakan;
- c. jenis serta banyaknya benda;
- d. letak, luasan tanah, jenis hak tanah tersebut;
- e. spesifikasi benda, untuk benda bergerak;
- f. tempat serta waktu *aanwijzing*, yang mana Penjual melakukan *aanwijzing*;
- g. jaminan penawaran lelang yang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran;
- h. Nilai Limit, kecuali Lelang Nonseksekusi Sukarela untuk barang bergerak;
- i. cara penawaran lelang;
- j. jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli;
- k. alamat domain KPKNL atau Balai Lelang yang melaksanakan Lelang Melalui Aplikasi Lelang, atau alamat surat elektronik (e-main KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik ² (e-mail); dan
- l. syarat tambahan, dalam hal Penjual mengajukan.

Untuk pengumuman lelang noneksekusi sukarela, di dalam Pasal 57 Ayat 5 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 menyebutkan, Pengumuman Lelang untuk Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak dilakukan melalui:

- a. selebaran atau surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang; atau
- b. situs web Penyelenggara Lelang paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang secara terus menerus sampai dengan hari pelaksanaan lelang.

119

Dalam Pasal 31 ayat 1 PMK Nomor 213/PM.06/2020, disyaratkan adanya

surat keterangan dari instansi yang berwenang dalam tiap lelang dengan objek

73

berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah

yang diwajibkan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Semua barang yang

dilelang harus memiliki surat keterangan, baik itu tanah, rumah susun, atau barang

tidak bergerak selain tanah yang harus didaftarkan sesuai dengan peraturan

perundang-undangan. Seperti penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh

Kantor Pertanahan setempat yang diperlukan sebelum pelaksanaan lelang ini untuk

memperjelas status tanah objek lelang, sehingga lebih meyakinkan pejabat lelang

atas objek yang akan dilelang. Penerbitan surat keterangan untuk keperluan lelang

dimaksud, diajukan oleh Pejabat Lelang Kelas II.

Dalam Pasal 35 *Vendu Reglement* mewajibkan setiap setelah

dilaksanakannya lelang, dibuatkan risalah lelang. *Vendu Reglement* memberikan

perlindungan hukum secara *preventif* kepada pemenang lelang yakni dengan

dibuatnya risalah lelang yang memiliki kekuatan dalam pembuktian atas peralihan objek lelang. Kemudian Pasal 42 *Vendu Reglement* disebutkan, ¹⁰⁶ kutipan risalah lelang diberikan kepada sebagai akta jual beli obyek lelang. Sesuai dengan undang-undang, pejabat lelang diwajibkan untuk membuat risalah sebagai berita acara pelaksanaan lelang, yang merupakan akta autentik. *Vendu Reglement* menetapkan bagaimana risalah lelang harus disusun, sebagaimana tercantum ³⁹ dalam Pasal 37, ¹⁰⁷ 38, dan 39. Pemberian kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli untuk proses balik nama di kantor pertanahan, ini sebagai bentuk kepastian hukum atas adanya pelaksanaan lelang. ⁷⁷ Dalam Pasal 93 Ayat 1 dan Ayat 2 PMK Nomor 213/PM.06/2020, di dalamnya disebutkan bahwa pembeli akan menerima kutipan dari risalah lelang sebagai bukti adanya peristiwa jual dan beli, yang dapat digunakan untuk melakukan balik nama atau grosse risalah lelang sesuai kebutuhan. Risalah lelang harus menjelaskan siapa yang terlibat dalam lelang, mengapa, di mana, kapan, bagaimana, dan apa yang dilelangkan. Latar belakang hingga alasan dilakukannya pelelangan turut pula dijelaskan. Dalam lelang eksekusi, penjelasan tentang hal ini sangat penting. Selanjutnya, lokasi dan tanggal lelang dijelaskan. Proses pelaksanaan lelang menjelaskan bagaimana penawaran terjadi sampai terpilihnya pembeli lelang.

⁴⁹ Dalam Pasal 25 PMK Nomor 213/PMK.06/2020, disebutkan bahwa, lelang tidak dapat dibatalkan jika telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan ini sebagai bentuk jaminan perlindungan dan kepastian hukum atas pelaksanaan lelang. Peraturan ini bersifat teknis, sehingga hanya mengikat para pihak didalamnya.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif digunakan dengan tujuan untuk menyelesaikan perselisihan. Termasuk dalam kategori perlindungan hukum ini adalah penggunaan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah berasal dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia, karena menurut sejarah Barat, konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia ditujukan untuk membatasi dan meletakkan tanggung jawab kepada masyarakat dan pemerintah. Dalam prinsip negara hukum mendorong perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah. Jika dibandingkan dengan pengakuan dan perlindungan hak-hak asasi manusia, pengakuan serta perlindungan hak-hak asasi manusia sangat penting, tujuan negara hukum dapat dikaitkan dengan hal ini. Perlindungan hukum represif ini melindungi pembeli lelang dari sengketa terkait objek lelang. Pemenang lelang dan hasil lelang menunjukkan konsekuensi hukum. Hak pembeli lelang menjadi berakhir jika diputuskan batal atau batal demi hukum. Jika ini terjadi, hasil dari lelang wajib dikembalikan oleh penjual. Sejauh ini, tidak terdapat undang-undang yang mengatur hasil lelang yang dibayarkan atas pembatalan lelang, baik dalam hal pokok, bunga, serta biaya, dan waktu pengembalian.

Dalam melaksanakan tugasnya Pejabat Lelas Kelas II terikat dengan ketentuan yang wajib dijalankan termasuk larangan-larangan sebagaimana disebutkan di Pasal 37 dan Pasal 38 PMK Nomor 189/PMK.06/2017. Apabila kewajiban dan larangan tersebut dilanggar, maka dapat berpotensi adanya pihak

dirugikan, penjual ataupun pembeli lelang. Dalam kaitannya dengan lelang² noneksekusi sukarela oleh Pejabat Lelang Kelas II atas dasar surat kuasa kepada kreditor, menurut penulis yang rentan munculnya sengketa atau gugatan adalah terkait dengan nilai limit lelang, kewenangan debitor dalam memberikan kuasa kepada kreditor dan keabsahan surat kuasa tersebut, serta agunan dalam status sengketa.⁴⁹ Dalam Pasal 13 PMK Nomor 213/PMK.06./2020., bahwa kaitannya nilai limit lelang, sahnya kepemilikan dan sahnya dokumen dalam persyaratan lelang¹²² merupakan tanggung jawab dari penjual.

Apabila lelangnya dibatalkan dan pihak pembeli lelang pada akhirnya tidak dapat menguasai objek lelang, maka memperhatikan Pasal 1365, Pasal 1491 dan Pasal 1496 KUHPerduta dan Pasal 13 ayat 1 PMK Nomor. 213/PMK.06/2020,⁴⁸ pihak Pembeli dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dengan mengajukan tuntutan ganti rugi yang ditujukan kepada pihak penjual lelang. apabila putusan pembatalan lelang dikarenakan gugatan yang diajukan oleh pemilik agunan atas dasar keabsahan surat kuasa, dan/atau keberatan atas limit lelang, maka pembeli dapat mengajukan gugatan kepada kreditor. Hal ini mengingat pihak kreditor ialah pihak yang sangat bertanggungjawab terkait objek lelang sesuai Pasal⁴⁸ 13 ayat 1 PMK Nomor 213/PMK.06./2020., dan pembayaran hasil bersih lelang dari pihak pembeli lelang juga telah disetorkan oleh Pejabat Lelang Kelas II selaku penyelenggara lelang kepada pihak pemohon lelang/penjual serta adanya surat pernyataan dari kreditor yang bertindak sebagai Pemohon Lelang, bertanggung jawab atas gugatan secara perdata, pidana, atau ganti rugi.

Menelaah gugatan perdata Perkara PN Batulicin No.: 08/Pdt.G/2015/PN Blt yang diraikan sebelumnya, yang salah satu gugatannya bahwa PNM telah menjual jaminan dengan harga rendah, dimana Hakim Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan sehingga penjualan jaminan dinyatakan batal demi hukum. Akibat hukum dari dibatalkan penjualan jaminan tersebut perjanjian kredit tetap berlaku. Dengan dibatalkannya penjualan jaminan maka risalah lelang yang telah dikeluarkan juga dinyatakan batal demi hukum, yang kemudian jaminan akan tetap menjadi milik debitur dan sebagai jaminan hutangnya kepada kreditor.

Menurut penulis atas kasus tersebut diatas, atas kasus tersebut pembeli lelang dapat mengajukan gugatan atas dasar Pasal 1365 KUHPerdata perbuatan melawan hukum kepada penjual kepada kreditor. Tuntutan atas hak tergolong sebagai upaya ganti rugi. Tuntutan hak adalah tindakan untuk mendapatkan perlindungan atas hak yang diperoleh dari putusan pengadilan untuk mencegah main hakim sendiri. Merujuk pada Pasal 1452 KUH Perdata, Pembatalan perjanjian secara hukum mengembalikan keadaan sebagaimana sebelum perjanjian. Akibatnya, pembatalan perjanjian berarti ⁹ pengembalian kepada keadaan seperti sedia kala atau pengembalian uang kepada penggugat. ¹²⁴ Hubungan antara perbuatan melawan hukum dengan adanya kerugian yang muncul dapat terlihat pada pembatalan atas jual beli.

Perihal ganti rugi yang diakibatkan adanya pembatalan, diatur didalam Pasal 1453 KUHPerdata. Dalam hal ganti kerugian, undang-undang membatasi apa yang dapat dimasukkan dalam ganti rugi. Batasan tersebut dijelaskan dalam Pasal ³⁴ 1247 yang ganti rugi dapat diduga dan akibat langsung dari wanprestasi, jadi ganti

rugi hanya **dapat** mencakup kerugian yang dapat diduga dan yang merupakan konsekuensi langsung dari wanprestasi. Menurut yurisprudensi, persyaratan dapat diduga itu juga meliputi besarnya kerugian. Oleh karena itu, kecuali debitur telah melakukan tindakan licik atau penipuan, kerugian yang jumlahnya melebihi batas-batas yang dapat diduga tidak boleh ditimpakan kepadanya untuk membayarnya. Namun, kerugian tersebut tetap berada di bawah batas-batas persyaratan akibat langsung yang diatur dalam pasal 1248 KUHPerdata.. Dengan dinyatakannya batal demi hukum atas penjualan jaminan, maka jual beli jaminan dianggap tidak terjadi.

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil uraian serta pembahasan atas rumusan masalah sebelumnya diatas, maka penulis memberikan simpulkan sebagai berikut :

1. Lelang noneksekusi sukarela melalui Pejabat Lelang Kelas II berdasarkan surat kuasa dari debitor kepada kreditor adalah sah, selama surat kuasa tidak ditandatangani bersamaan dengan perjanjian kredit. Surat kuasa yang ditandatangani pada saat perjanjian kredit adalah batal demi hukum karena tidak dikenal dalam Undang-undang Hak Tanggungan. Sehingga surat kuasa tersebut tidak memiliki kekuatan hukum untuk mengalihkan hak debitor. Didalam perjanjian kredit, surat kuasa tidak dapat dijadikan jaminan. Surat kuasa yang mempunyai kedudukan secara hukum adalah surat kuasa yang disepakati oleh debitor dan kreditor sebagai upaya penyelesaian kredit macet debitor melalui lelang noneksekusi sukarela guna memperoleh harga tertinggi, atau dengan kata lain bahwa debitor secara sukarela memberikan kuasa kepada kreditor. Penjualan jaminan atas dasar kuasa dapat dikatakan sah selama surat kuasa tidak mengesampingkan Pasal 1813 KUHPerdara. Surat kuasa yang mengesampingkan Pasal 1813 KUHPerdara menyebutnya surat kuasa mutlak. Surat kuasa mutlak memiliki sifat tidak dapat dicabut kembali oleh pemberi kuasa, dan dengan surat kuasa mutlak tersebut Penerima kuasa memiliki hak penuh untuk melakukan apa pun terhadap objek tersebut. Penggunaan surat

kuasa mutlak telah dilarang dengan dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri RI tanggal 6 Maret 1982 No. 14 tahun 1982, yang antara lain berisi larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai bukti pemindahan hak atas tanah.

2. Perlindungan hukum bagi pembeli lelang berupa perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif, dimana Pejabat Lelang Kelas II meneliti seluruh dokumen dan persyaratan dalam pengajuan lelang noneksekusi sukarela yang diajukan oleh kreditor. Salah satu dokumen yang wajib diperhatikan oleh Pejabat Lelang Kelas II adalah surat memastikan surat kuasa yang dijadikan permohonan lelang noneksekusi sukarela oleh kreditor tidak ditandatangani bersamaan dengan perjanjian kredit dan bukan merupakan surat kuasa mutlak. Selain itu dengan dikeluarkannya Risalah Lelang yang dibuat Pejabat Lelang Kelas II, memberikan kedudukan yang kuat kepada pembeli lelang, Risalah Lelang merupakan akta otentik yang merupakan produk dari Pejabat Umum. Perlindungan hukum represif dimaksudkan untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum adalah ketika negara menjamin bahwa semua orang dapat melaksanakan hak dan kepentingannya sebagai subyek hukum. Kewajiban untuk meneliti kebenaran materil atas seluruh dokumen dan persyaratan lelang yang diberikan tidak dimiliki oleh Pejabat Lelang. Merujuk pada peraturan pelaksanaan lelang Pasal 13, apabila terjadi pembatalan lelang atau dinyatakan batal demi hukum, pembeli lelang berhak untuk menuntut kerugian kepada yang menjual, apabila pembatalan lelang diakibatkan karena surat kuasa cacat hukum, maka pembeli mengajukan gugatan ganti rugi kepada kreditor.

B. Saran

1. Pelaksanaan penjualan secara sukarela melalui Pejabat Lelang Kelas II dapat dijadikan pilihan untuk penyelesaian kredit sebagaimana dimaknai ³⁹ dalam Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan, akan tetapi lembaga keuangan selaku kreditor wajib memperhatikan ketentuan perihal pemberian kuasa agar memberi kepastian hukum kepada semua. Surat kuasa agar dipastikan diberikan secara sukarela oleh debitor dan juga adanya kesepakatan perihal limit harga lelang.
2. Diharapkan agar pemerintah khususnya Menteri Keuangan membuat suatu peraturan khusus dalam perlindungan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik, sehingga perkembangan lelang di Indonesia akan semakin maju dan berkembang.

Tesis Revisi Umar Luthfi MKn

ORIGINALITY REPORT

23%

SIMILARITY INDEX

22%

INTERNET SOURCES

8%

PUBLICATIONS

14%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	peraturan.go.id Internet Source	1%
2	perpajakan.ddtc.co.id Internet Source	1%
3	repository.uhn.ac.id Internet Source	1%
4	Submitted to Universitas Airlangga Student Paper	1%
5	repository.ub.ac.id Internet Source	1%
6	repositori.unsil.ac.id Internet Source	1%
7	repositori.usu.ac.id Internet Source	1%
8	eprints.undip.ac.id Internet Source	1%
9	dspace.uii.ac.id Internet Source	1%

10	lib.ui.ac.id Internet Source	1 %
11	media.neliti.com Internet Source	1 %
12	Submitted to Udayana University Student Paper	<1 %
13	repository.usu.ac.id Internet Source	<1 %
14	Submitted to Universitas Pelita Harapan Student Paper	<1 %
15	digilib.unila.ac.id Internet Source	<1 %
16	raypratama.blogspot.com Internet Source	<1 %
17	peraturan.bpk.go.id Internet Source	<1 %
18	repository.untag-sby.ac.id Internet Source	<1 %
19	ejournal.unisi.ac.id Internet Source	<1 %
20	www.researchgate.net Internet Source	<1 %
21	repository.umsu.ac.id Internet Source	<1 %

22	ojs.unud.ac.id Internet Source	<1 %
23	repository.uksw.edu Internet Source	<1 %
24	hukum.uns.ac.id Internet Source	<1 %
25	repository.unpas.ac.id Internet Source	<1 %
26	repo.jayabaya.ac.id Internet Source	<1 %
27	Submitted to iGroup Student Paper	<1 %
28	Submitted to Sriwijaya University Student Paper	<1 %
29	eprints.umm.ac.id Internet Source	<1 %
30	journal.uii.ac.id Internet Source	<1 %
31	text-id.123dok.com Internet Source	<1 %
32	id.123dok.com Internet Source	<1 %
33	repository.unas.ac.id Internet Source	<1 %

34	pt.scribd.com Internet Source	<1 %
35	repositori.umsu.ac.id Internet Source	<1 %
36	digilib.uns.ac.id Internet Source	<1 %
37	repository.uin-suska.ac.id Internet Source	<1 %
38	Submitted to Universitas Pamulang Student Paper	<1 %
39	bphtb-hukum.blogspot.com Internet Source	<1 %
40	lib.unnes.ac.id Internet Source	<1 %
41	repository.unibos.ac.id Internet Source	<1 %
42	repository.uinjambi.ac.id Internet Source	<1 %
43	repository.president.ac.id Internet Source	<1 %
44	research.unissula.ac.id Internet Source	<1 %
45	banjarmasin.apahabar.com Internet Source	<1 %

46	repositories.kemdikbud.go.id Internet Source	<1 %
47	ejournal.upbatam.ac.id Internet Source	<1 %
48	repository.unhas.ac.id Internet Source	<1 %
49	journal.uinjkt.ac.id Internet Source	<1 %
50	Submitted to Universitas Indonesia Student Paper	<1 %
51	repository.uir.ac.id Internet Source	<1 %
52	Submitted to Universitas International Batam Student Paper	<1 %
53	eprints.walisongo.ac.id Internet Source	<1 %
54	ejournal.unsrat.ac.id Internet Source	<1 %
55	repository.uki.ac.id Internet Source	<1 %
56	wisuda.unissula.ac.id Internet Source	<1 %
57	ojs.umrah.ac.id Internet Source	<1 %

58	jurnal.untagsmg.ac.id Internet Source	<1 %
59	konsultasiskripsi.com Internet Source	<1 %
60	mahkamahhukum.blogspot.com Internet Source	<1 %
61	123dok.com Internet Source	<1 %
62	jurnal.uisu.ac.id Internet Source	<1 %
63	libprint.trisakti.ac.id Internet Source	<1 %
64	www.scribd.com Internet Source	<1 %
65	repo.unand.ac.id Internet Source	<1 %
66	Submitted to Universiti Teknologi Petronas Student Paper	<1 %
67	olyviaora.blogspot.com Internet Source	<1 %
68	repository.radenintan.ac.id Internet Source	<1 %
69	positori.uma.ac.id Internet Source	<1 %

70

Submitted to POLITEKNIK KEUANGAN
NEGARA STAN

Student Paper

<1 %

71

eprints.pknstan.ac.id

Internet Source

<1 %

72

repository.uinsu.ac.id

Internet Source

<1 %

73

www.djkn.kemenkeu.go.id

Internet Source

<1 %

74

www.ir-bri.com

Internet Source

<1 %

75

fh-unkris.com

Internet Source

<1 %

76

jdih.kemenpppa.go.id

Internet Source

<1 %

77

lawyerfrimandaginting.wordpress.com

Internet Source

<1 %

78

putusan3.mahkamahagung.go.id

Internet Source

<1 %

79

Submitted to Universitas Slamet Riyadi

Student Paper

<1 %

80

Gentur Cahyo Setiono. "JAMINAN
KEBENDAAN DALAM PROSES PERJANJIAN
KREDIT PERBANKAN (Tinjauan Yuridis

<1 %

Terhadap Jaminan Benda Bergerak Tidak Berwujud)", Transparansi Hukum, 2018

Publication

81

Submitted to Universitas Negeri Surabaya
The State University of Surabaya

Student Paper

<1 %

82

docplayer.info

Internet Source

<1 %

83

jurnal.uns.ac.id

Internet Source

<1 %

84

lawismyway.blogspot.com

Internet Source

<1 %

85

review-unes.com

Internet Source

<1 %

86

Submitted to Tarumanagara University

Student Paper

<1 %

87

Submitted to University of Muhammadiyah
Malang

Student Paper

<1 %

88

jurnal.unprimdn.ac.id

Internet Source

<1 %

89

scholar.unand.ac.id

Internet Source

<1 %

90

Submitted to Universitas Merdeka Malang

Student Paper

<1 %

91	fauziahmadsangpengembara.blogspot.com Internet Source	<1 %
92	jurnal.law.uniba-bpn.ac.id Internet Source	<1 %
93	Submitted to Bellevue Public School Student Paper	<1 %
94	Submitted to Institut Agama Islam Negeri Pontianak Student Paper	<1 %
95	ejournal.unesa.ac.id Internet Source	<1 %
96	repository.unisba.ac.id Internet Source	<1 %
97	ribkahilda.wordpress.com Internet Source	<1 %
98	islamicmarkets.com Internet Source	<1 %
99	Submitted to Syntax Corporation Student Paper	<1 %
100	Submitted to Universitas Lancang Kuning Student Paper	<1 %
101	www.lawyersclubs.com Internet Source	<1 %
102	edoc.pub	

Internet Source

<1 %

103 repository.umi.ac.id
Internet Source

<1 %

104 repository.unair.ac.id
Internet Source

<1 %

105 repository.unsri.ac.id
Internet Source

<1 %

106 journal.untar.ac.id
Internet Source

<1 %

107 mandiriku-hukum.blogspot.com
Internet Source

<1 %

108 zh.scribd.com
Internet Source

<1 %

109 Putu Eva Ditayani Antari. "Pemenuhan Hak Anak yang Mengalami Kekerasan Seksual Berbasis Restorative Justice pada Masyarakat Tenganan Pegringsingan, Karangasem, Bali", Jurnal HAM, 2021
Publication

<1 %

110 anzdoc.com
Internet Source

<1 %

111 ejournal.unisbablitar.ac.id
Internet Source

<1 %

eprints.ipdn.ac.id

112	Internet Source	<1 %
113	eprints.ulm.ac.id Internet Source	<1 %
114	eprints.ums.ac.id Internet Source	<1 %
115	fhukum.unpatti.ac.id Internet Source	<1 %
116	issuu.com Internet Source	<1 %
117	journal.trunojoyo.ac.id Internet Source	<1 %
118	leip.or.id Internet Source	<1 %
119	repository.untar.ac.id Internet Source	<1 %
120	riset.unisma.ac.id Internet Source	<1 %
121	Ria Juliana, Ridwan Arifin. "Anak dan Kejahatan (Faktor Penyebab dan Perlindungan Hukum)", Jurnal Selat, 2019 Publication	<1 %
122	adoc.pub Internet Source	<1 %

123	core.ac.uk Internet Source	<1 %
124	digilib.uinsby.ac.id Internet Source	<1 %
125	eprints.unpam.ac.id Internet Source	<1 %
126	garuda.kemdikbud.go.id Internet Source	<1 %
127	muhammadrizalrustam.wordpress.com Internet Source	<1 %
128	eprints.iain-surakarta.ac.id Internet Source	<1 %
129	www.slideshare.net Internet Source	<1 %

Exclude quotes Off

Exclude matches Off

Exclude bibliography Off