

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIGUGAT OLEH AHLI WARIS

LEGAL PROTECTION FOR AUCTION WINNERS OF MORTGAGE OBJECTS SUED BY HEIRS



TIFANI RINI

B022211036



PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024

HALAMAN JUDUL

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS
OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIGUGAT OLEH AHLI WARIS**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Mencapai Gelar Magister Kenotariatan**

Disusun dan Diajukan Oleh :

TIFANI RINI

B022211036

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2024

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS
OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIGUGAT OLEH AHLI WARIS**

Disusun dan diajukan oleh

TIFANI RINI

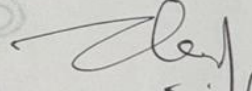
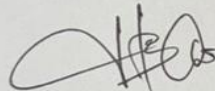
B022211036

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada tanggal 1 November 2024
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

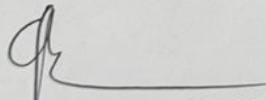


Prof. Dr. Hasbir Paserangi, S.H., M.H.
NIP. 197007081994121001

Dr. Oky Deviany S.H., M.H.
NIP. 196509061990022001

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan,

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin,



Prof. Dr. H. M. Arfin Hamid S.H., M.H.
NIP. 19670205 199403 1 001

Prof. Dr. Hamsah Halim, S.H., M.H., M.A.P.
NIP. 197312311999031003

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : TIFANI RINI
N I M : B022211036
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Tesis yang berjudul
**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS
OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIGUGAT OLEH AHLI WARIS**

benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan merupakan karya saya
dalam penulisan Tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar
pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya
bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional
Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-
Undangan yang berlaku.

Makassar, 17 Oktober 2024
Yang membuat pernyataan,



TIFANI RINI

NIM: B022211036

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah rabbil'alaamiin puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan nikmat-Nya sehingga Tesis yang berjudul "**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIGUGAT OLEH AHLI WARIS**" dapat terselesaikan. Tak lupa pula shalawat serta salam terhatur kepada Nabi Muhammad SAW yang menjadi suri tauladan dalam perjuangan menegakkan kebenaran dan kejujuran di muka bumi ini. Adapun tesis ini disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam meraih gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Penyusunan tesis ini tidak lepas dari keterlibatan berbagai pihak yang senantiasa menyemangati, memotivasi, membantu dan membimbing penulis dalam suka dan duka. Oleh karena itu, penulis menyampaikan penghargaan setinggi-tingginya dan ucapan terima kasih yang sangat besar kepada seluruh pihak yang telah membantu moril maupun materil demi terwujudnya tesis ini. Penulis menghanturkan terima kasih setinggi-tingginya kepada Ayahanda H. Muh. Basir Rini (Alm) dan Ibunda Hj. Halimah Masyhoer, dan suami tercinta Havid Eka Prasetya yang senantiasa mendo'akan segala kebaikan, mendidik dan membesarkan penulis dengan penuh cinta dan kasih sayang yang tidak dapat ternilai dengan apapun. Melalui kesempatan ini, penulis juga menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

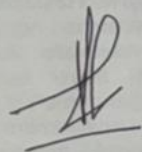
1. Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc, beserta Wakil Rektor dan jajarannya.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P., beserta jajarannya.
3. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. H. M. Arfin Hamid, S.H., M.H.
4. Kepada Pembimbing Utama Prof. Dr. Hasbir Paserangi, S.H., M.H dan Pembimbing Pendamping Dr. Oky Deviany, S.H., M.H yang senantiasa meluangkan waktu ditengah aktifitas dan dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan kepada penulis dalam penyelesaian Tesis ini.
5. Kepada Dewan Penguji Prof. Dr. Musakkir, S.H., M.H., Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum., Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M., atas segala saran dan masukannya yang sangat berharga dan bermanfaat dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen tim pengajar Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang selama ini telah berbagi ilmu.
7. Kepada seluruh staff akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang senantiasa memberikan bantuan dalam pengurusan berkas-berkas selama perkuliahan.
8. Para narasumber dan responden yang telah memberikan kontribusi begitu besar dalam penyusunan tesis ini.

9. Kepada saudara-saudari saya yang telah memberikan dukungan dan doa dalam menyelesaikan tesis ini.

10. Kepada teman-teman Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin angkatan 2021-1

Semoga Allah SWT membalas kebaikan tulus yang telah diberikan kepada penulis dengan segala limpahan keberkahan, rahmat dan hidayah-Nya. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi dunia keilmuan dan khalayak umum.

Makassar, 17 Oktober 2024



TIFANI RINI

ABSTRAK

TIFANI RINI (B022211036). PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIGUGAT OLEH AHLI WARIS. Dibimbing oleh Hasbir Paserangi dan Oky Deviany.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis hak yang dimiliki oleh ahli waris atas objek yang diikat hak tanggungan berdasarkan perjanjian kredit oleh pewaris, guna memberikan kepastian hukum bagi pemenang lelang, dan perlindungan hukum yang dimiliki oleh pemenang lelang hak tanggungan.

Penelitian ini adalah penelitian normatif. Pendekatan yang dipakai adalah pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder, yang dikumpulkan melalui studi pustaka. Bahan hukum yang diperoleh selanjutnya dianalisis secara kualitatif dan dideskripsikan.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Apabila harta warisan yang diwariskan kepada ahli waris dalam kondisi dijamin dan terikat hak tanggungan di Bank oleh pewaris semasa hidupnya, maka kewajiban dari ahli waris adalah melunasi seluruh kewajiban pewaris. Namun apabila ahli waris tidak bersedia untuk melunasi kewajiban pewaris, maka Bank memiliki hak preferen untuk melakukan penjualan harta waris yang sebelumnya dijamin ke bank untuk dilakukan lelang hak tanggungan, terlebih apabila dalam perjanjian kredit pewaris tidak melakukan perlindungan dengan asuransi jiwa. (2) Pemenang lelang sering menghadapi gugatan pembatalan lelang yang menimbulkan ketidakpastian hukum. Meskipun Vendu Reglement dan Peraturan Menteri Keuangan memberikan beberapa perlindungan hukum, namun tanggung jawab pejabat lelang dan kebenaran objek lelang masih belum terjamin. Pembeli lelang sering kali tidak mendapatkan perlindungan hukum yang memadai, terutama dalam hal gugatan terkait objek lelang. Oleh karena itu, perlindungan hukum yang kuat dan jelas diperlukan untuk menjamin hak-hak pembeli lelang yang beriktikad baik dalam memperoleh dan menguasai objek lelang secara sah

Kata Kunci: Ahli Waris, Pemenang Lelang, Debitur

ABSTRACT

TIFANI RINI (B022211036). *Legal Protection for Auction Winners of Mortgage Objects Sued by Heirs*. Supervised by Hasbir Paserangi and Oky Deviany.

This research aims to analyze the rights held by heirs to objects bound by mortgage based on a credit agreement by the deceased in order to provide legal certainty for auction winners and the legal protection available to auction winners for the mortgage.

This research is normative. The approach used is a legislative and conceptual approach. Legal materials used include primary and secondary legal sources collected through a literature review. The legal materials obtained are then analyzed qualitatively and described.

The results of this research indicate that (1) If inherited assets bound by a mortgage in a Bank by the deceased during their lifetime are bequeathed to heirs, then the heirs must settle all the deceased's obligations. However, suppose heirs are unwilling to pay the deceased's debts. In that case, the Bank has a preferential right to sell the inherited assets previously pledged to the Bank for auctioning the mortgage, primarily if the deceased's credit agreement did not provide life insurance protection. (2) Auction winners often face auction cancellation lawsuits, leading to legal uncertainty. Although *Vendu Reglement* and *Minister of Finance Regulations* offer some legal protection, the responsibilities of auction officials and the accuracy of auctioned objects still need to be guaranteed. Auction buyers often need to receive adequate legal protection, especially regarding lawsuits related to auctioned objects. Therefore, solid and clear legal protection is required to ensure the rights of auction buyers in good faith in lawfully acquiring and possessing auctioned objects.

Keywords: Heirs, Auction Winners, Debtors

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	1
HALAMAN JUDUL.....	2
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	3
PERNYATAAN KEASLIAN.....	4
UCAPAN TERIMA KASIH.....	5
ASBTRAK.....	8
ABSTRACT.....	9
DAFTAR ISI.....	10
BAB I : PENDAHULUAN	12
A. Latar Belakang Masalah.....	12
B. Rumusan Masalah.....	22
C. Tujuan Penelitian.....	23
D. Manfaat Penelitian.....	23
E. Keaslian Penelitian.....	24
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	27
A. Perlindungan Hukum.....	27
B. Tinjauan tentang Hak Tanggungan.....	28
C. Hukum Waris di Indonesia.....	33
D. Ahli Waris.....	38
E. Tinjauan tentang Perjanjian.....	42
F. Perjanjian Kredit Perbankan.....	51
G. Perlindungan Hukum Pembeli Lelang.....	57
H. Tinjauan tentang Lelang.....	59
I. Kerangka Pemikiran.....	68
J. Definisi Operasional.....	72
BAB III : METODE PENELITIAN.....	74
A. Metode Penelitian.....	74

BAB IV : SEJAUH MANA HAK AHLI WARIS ATAS OBJEK YANG DIJAMINKAN OLEH PEWARIS YANG TELAH MENINGGAL DUNIA BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT YANG DIIKAT HAK TANGGUNGAN.....	79
A. Hak dan Kewajiban ahli waris atas harta pewaris yang meninggal dunia.....	79
B. Hak dan Kewajiban ahli waris atas harta warisan yang terikat hak tanggungan.....	82
C. Hak dan Kewajiban Ahli Waris atas harta waris yang akan dilakukan eksekusi lelang hak tanggungan.....	86
D. Dasar Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Atas Putusan Nomor 453/Pdt.G/2021/PN Mks di Makassa.....	89
BAB V : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG DIGUGAT OLEH AHLI WARIS.....	103
A. Perlindungan hukum bagi pembeli lelang di Indonesia.....	103
B. Perlindungan Hukum Pemenang lelang Dalam <i>Vendu Reglement</i>	103
C. Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.....	108
D. Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Dalam Risalah Lelang.....	112
E. Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dalam HIR (Herzien Inlandsch Reglement) dan R.Bg (Rechtreglement Voor De Buitengewesten).....	117
F. Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Pasal 6 UUHT.....	121
BAB VI : PENUTUP	134
A. Kesimpulan.....	134
B. Saran.....	135
DAFTAR PUSTAKA.....	136

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 diperlukan usaha untuk melaksanakan pembangunan secara terpadu dan berkesinambungan di semua bidang. Salah satu bidang pembangunan yang penting dalam pembangunan tersebut adalah bidang perekonomian, dimana akhir-akhir ini tampak merintangi pertumbuhan perekonomian Indonesia. Pemulihan perekonomian pasca krisis yang berjalan lambat selanjutnya semakin terkendala oleh adanya efek pandemi *Covid-19* yang terjadi di Indonesia.

Lembaga perbankan dalam hal ini mendorong perputaran roda perekonomian melalui kegiatan utamanya, yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk kredit untuk mendukung pembangunan¹. Dalam praktek saat ini, bank menyalurkan berbagai macam kredit sesuai kebutuhan dan kegiatan masyarakat. Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan (UU Perbankan) kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan

¹ Adrian Sutedi, 2010, Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik, Jakarta: Sinar Grafika hlm 2.

persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Sebagai suatu badan usaha, bank senantiasa mengharapkan kredit yang disalurkan dapat kembali dengan lancar dan menghasilkan keuntungan yang optimal. Tetapi bank juga menyadari adanya risiko timbulnya kerugian dalam penyaluran kredit tersebut, yaitu apabila penerima kredit tidak menepati janjinya untuk mengembalikan kredit tepat pada waktunya. Dalam hal ini kredit menjadi bermasalah atau bahkan macet. Untuk meminimalkan risiko tersebut, bank dalam menyalurkan kreditnya memegang erat prinsip kehati-hatian. Salah satu penetapannya adalah bank mengamankan erat kredit yang disalurkan dengan meminta jaminan dari pihak penerima kredit (debitur). Jaminan yang pada umumnya diterima kalangan perbankan adalah tanah dan bangunan. Jaminan ini dipandang cukup baik mengingat nilai ekonomis tanah dan bangunan relatif tinggi dan stabil.²

Jaminan merupakan aset yang dapat dinilai dengan uang dari debitur atau peminjam dana kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang timbul dari suatu perikatan.³ Jika dalam suatu perikatan debitur melakukan cidera

² Muchdaryah Sinungan. 1984. *Dasar-dasar dan Teknik Management Kredit*. PT. Bina Aksara. Jakarta: Cet. II. Hlm 27

³ Soedikno Mertokusumo. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit di Indonesia*. Jakarta: Bina Cipta Press. Hlm. 10

janji atau wanprestasi, maka kreditur dapat melakukan sita aset atas jaminan yang diberikan oleh kreditur tersebut. Ketentuan dari jaminan terdapat pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1131, yang menyatakan bahwa segala harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sekarang maupun dikemudian hari menjadi tanggungan/jaminan atas hutang-hutangnya.

Pengaturan mengenai tanggungan sendiri telah dituangkan dalam Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) yang diciptakan untuk mengantisipasi adanya pelanggaran kewajiban dari debitur dan untuk menimbukan rasa kepercayaan pada kedua belah pihak yang melakukan perikatan. Apabila debitur cidera janji dengan tidak melakukan pelunasan setelah melewati tenggat waktu tertentu atas perjanjian utang-piutang dalam hak tanggungan, maka sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial (langsung dapat dilaksanakan tanpa melalui putusan pengadilan), baik diperjanjikan atau tidak diperjanjikan dalam akta pembebanan hak tanggungan. Konsep ini dijelaskan dalam KUHPerdata Pasal 1178 ayat (2), yang disebut sebagai parate eksekusi. Dengan konsep parate eksekusi, pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan, dan tidak perlu juga meminta penetapan

pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur melakukan cidera janji.⁴ Dengan kata lain kreditur memiliki hak untuk menjual hak tanggungan tersebut, salah satunya yaitu penjualan melalui proses lelang.

Lelang Hak Tanggungan dapat dilaksanakan jika ada permohonan dari pemohon lelang dan berkas telah dinyatakan lengkap dan benar secara prosedural. Untuk mencegah hak tanggungan milik debitur dilanggar, maka kreditur tidak dapat secara langsung melakukan pelelangan terhadap objek hak tanggungan, tetapi harus didasarkan pada regulasi yang mengatur mengenai lelang. Salah satu regulasi yang mengatur tentang lelang yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Selanjutnya disingkat PMK tentang Petunjuk Lelang).

Sesuai dengan Pasal 6 UU Hak Tanggungan Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Apabila dalam eksekusi hak tanggungan nilai harga likuidasi melebihi seluruh kewajiban debitur maka sisa dari hasil penjualan lelang akan diberikan kepada ahli waris debitur namun

⁴ Dea Mahari Saputri. 2019. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan". *Palrev Journal of Law*. Volume 2 Issue 1, Agustus 2019. Pamulang Law Review: Universitas Pamulang, hlm 4

apabila nilai likuidasi tidak cukup melunasi kewajiban debitur maka kewajiban sisa dari penjualan asset lelang akan menjadi kewajiban ahli waris. Pada kondisi nilai likuidasi dibawah nilai kewajiban yang harus dibayarkan debitur sering menimbulkan gugatan oleh ahli waris.

Peralihan hak kepemilikan objek lelang melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah sepanjang memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan. ⁵Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang adalah sah jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Risalah lelang adalah berita acara yang merupakan dokumen resmi dari jalannya penjualan dimuka umum atau lelang yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh lembaga lelang dan para pihak (penjual dan pembeli) sehingga pelaksanaan lelang yang disebut didalamnya mengikat masing-masing pihak .⁶

Pemerintah membentuk suatu lembaga yang mengurus lelang yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disingkat KPKNL). Tujuan pembentukan KPKNL salah satunya yaitu sebagai sarana penjualan barang melalui lelang, sehingga dapat diperoleh sarana yang efisien untuk memperoleh pelunasan utang. KPKNL merupakan satu-satunya pelaksana kegiatan jasa lelang milik negara,

⁵ Megarisa Carina Mboeik. 2019. "Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak". *Jurnal Kenotariatan Narotama*. Volume 1 Nomor 2, Agustus 2019. Surabaya: Universitas Narotama. Hal. 129.

⁶ Hatta Isnaini Wahyu Utomo. 2019. *Memahami Pelaksanaan Tugas Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Yogyakarta: Phoenix Publisher. Hlm. 172.

yang merupakan instansi vertikal di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan. Dibentuknya PMK tentang Lelang dan KPKNL merupakan bentuk keseriusan pemerintah dalam memberikan jaminan agar dapat terselenggaranya lelang dengan prosedur yang jelas sebagai wujud hak eksekusi tanggungan atas perjanjian.

Pelaksanaan lelang dengan jaminan hak tanggungan menuntut adanya perlindungan hukum terutama bagi peserta lelang yang telah dinyatakan sebagai pemenang lelang. Permasalahan yang dapat muncul pada pelaksanaan lelang hak tanggungan yaitu transaksi seperti ini belum mampu memberikan rasa aman, kepastian hukum, serta keadilan, karena para pihak dalam pelaksanaan lelang *e-auction* tersebut tidak dapat bertemu secara langsung sebagaimana yang terjadi pada lelang konvensional, sehingga tidak dapat memberikan jaminan mengenai keaslian data dan kondisi benda yang ditawarkan oleh penjual lelang melalui media internet.⁷ Dalam banyak kasus, terdapat gugatan terhadap pelaksanaan lelang, dan yang menjadi petitum penggugat adalah perbuatan melawan hukum⁸. Isu lain yang diperdebatkan dalam pelaksanaan lelang yaitu risalah lelang atau berita

⁷ Ahnia Septya Karina, Sukarmi, Endang Sri Kawuryan. 2020. "Keabsahan Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Dalam Pelaksanaan Lelang Elektronik Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jurisdiction". *Jurnal Hukum dan Syariah*. Vol. 11 No.1 Tahun 2020. Universitas Brawijaya Press: Malang. Hlm 3

⁸ Purnama Tioria Sianturi. 2013. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang Edisi Revisi*. Bandung: Mandar Maju. Hlm 36.

acara lelang yang dilaksanakan melalui *e-auction* tidak dibacakan oleh pejabat lelang, karena peserta lelang dan pejabat lelang tidak bertatap muka secara langsung. Hal lain yang menjadi permasalahan *e-auction* yaitu apakah risalah lelang pada *e-auction* dapat dikategorikan sebagai akta yang bersifat autentik.⁹ Atas beberapa perdebatan itulah, *e-auction* dinilai belum dapat memberikan perlindungan hukum pada kreditur, lembaga lelang, dan pembeli lelang.

Permasalahan mengenai pembuktian akta, gugatan oleh pihak debitur, dan intervensi maupun ancaman pada pembeli lelang rawan terjadi apabila dikemudian hari terdapat sengketa di Pengadilan terutama pada lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL. Padahal, perlindungan hukum diperlukan oleh setiap masyarakat, sesuai dengan pendapat Philipus yang menyatakan bahwa tujuan perlindungan hukum yaitu untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum, dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum.¹⁰ Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang berarti adanya kepastian hukum bagi pembeli lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang, memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang (terutama yang berkaitan dengan penjualan barang jaminan hasil sita

⁹ Habib Adjie. 2013. *Menjalिन Pemikiran & Pendapat Tentang Kenotariatan (Kumpulan Tulisan)*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm 125.

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

eksekusi) yang dibelinya dan apabila terjadi gugatan, seharusnya pembeli lelang tidak ikut dihukum.¹¹

Dalam hal terjadinya gugatan terhadap penjualan atau pengalihan kepemilikan dari pihak manapun juga, penjual seharusnya bertanggung jawab sepenuhnya atas kerugian yang timbul sebagai akibat dari terjualnya barang dan tidak mengakibatkan batalnya jual beli melalui lelang. Hal ini adalah wajar mengingat pembeli itu membeli lelang dari pemerintah atau yang disaksikan oleh pemerintah. Tetapi karena peraturan perundang-undangan yang kurang tegas dan kurang dipahami oleh pihak-pihak terkait, perlindungan hukum terhadap pembeli lelang masih saja ada yang mempersoalkan. Bahkan sering terjadi lelang yang sudah dilaksanakan dibatalkan oleh instansi peradilan. Maka pemerintah harus mengakomodasi kepentingan pembeli dan penjual lelang melalui KPKNL yang ada di Indonesia, termasuk salah satunya yaitu KPKNL Makassar.

Sesuai dengan alurnya, setelah diadakannya lelang maka akan didapatkan pemenang lelang dan memiliki hak untuk menguasai barang atau objek lelang yang sudah dalam status menang lelang dan dianggap sah menurut hukum. Dengan demikian debitur atau pemilik objek jaminan sudah tidak memiliki lagi hak untuk menguasai objek yang telah dilelang. Begitu juga dengan bank yang bertindak selaku

¹¹ Philipus M. Hadjon. 2011. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press. Hlm 11

penjual dalam lelang, secara yuridis juga tidak berhak lagi atas objek jaminan Hak Tanggungan tersebut.

Pada praktiknya dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi di KPKNL Makassar, gugatan yang masuk dikarenakan dalam lelang eksekusi kebanyakan barang dilelang tanpa kesukarelaan dari pemilik barang dan seringkali banyak pihak yang berkepentingan terhadap barang tersebut tidak menginginkan adanya lelang. Dalam hal ini pihak-pihak yang merasa kepentingannya terganggu berkaitan dengan lelang atas suatu objek lelang biasanya akan mengajukan gugatan di Pengadilan.

Hasil penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa peserta lelang tidak mendapatkan hak-hak nya untuk menguasai objek jaminan yang telah dimenangkan dalam lelang. Pemenang lelang justru menerima ancaman dan gangguan dari debitur pemilik sebelumnya yang mengaku masih memiliki hak atas tanah bahkan berdasarkan penjelasan dari peserta hamper terjadi baku hantam antara debitur dengan pemenang lelang.

Hal yang dilakukan oleh pemenang lelang untuk mendapatkan haknya sebagai pemenang lelang adalah bersurat kepada Pengadilan Negeri Makassar untuk membantu pemenang lelang dalam mendapatkan hak atas objek jaminan Hak Tanggungan yang telah dimenangkan. Namun pihak pengadilan tidak berani untuk melakukan eksekusi tanpa adanya keamanan atau polisi, walaupun pemenang

telah memiliki bukti kuat pemenangan lelang atas objek hak tanggungan.

Selain itu, debitur beralasan bahwa tidak ada pemberitahuan sebelumnya dari bank bahwa jaminan yang dijaminakan akan dijual secara lelang. pemenang lelang sudah berupaya mengirimkan surat kepada bank selaku penjual dalam lelang di KPKNL terhadap objek jaminan Hak Tanggungan tersebut untuk meminta pihak debitur untuk menyerahkan objek jaminan kepada pemenang lelang, namun ternyata Bank tidak ingin bertanggung jawab dengan alasan bahwa di dalam pengumuman lelang tercantum syarat-syarat lelang yang salah satunya berisi peserta lelang dianggap sudah mengetahui keberadaan dan kondisi objek lelang tersebut.

Sesuai dengan putusan pengadilan nomor 453/Pdt.G/2021/PN Mks telah terjadi Gugatan oleh Ahli Waris atas objek agunan terhadap tergugat yaitu Bank BRI Cabang Maros, KPKNL Makassar, dan Pemenang lelang. Hal tersebut disebabkan karena Debitur Bank BRI Cabang Maros telah meninggal Dunia dan Kredit Debitur telah masuk dalam kolektivitas 5 (Kredit Macet) dan pada saat awal pengajuan kredit tidak diikuti sertakan asuransi jiwa sehingga Bank BRI melakukan proses lelang melalui KPKNL Makassar. Berdasarkan Risalah Lelang No.677/72/2020 objek agunan telah dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan dan telah dimenangkan oleh Pemenang Lelang yang dalam putusan ini disebut Tergugat III, namun pada saat agunan kredit

akan dieksekusi lelang terdapat konflik antara Pemenang lelang dengan Ahli Waris debitur. Ahli Waris debitur menuntut karena merasa memiliki hak waris atas agunan yang dijaminan oleh debitur sehingga pada saat eksekusi lelang hak tanggungan terjadi potensi sengketa yang melibatkan antara pemenang lelang dan ahli waris debitur.

Terdapat kasus serupa sesuai dengan putusan pengadilan nomor 240/Pdt.G/2019/PN.Mks telah terjadi Gugatan oleh Ahli Waris atas Objek Agunan terhadap Tergugat yaitu PT. Penanaman Modal Madani Cabang Makassar, KPKNL Makassar, Saudara penggugat dan Pemenang lelang. Salah satu tergugat adalah saudara dari penggugat, tergugat tersebut menjaminkan harta warisan keluarga dan mengalami kredit macet sehingga agunan dilakukan lelang hak tanggungan oleh PT. PNM dan telah dimenangkan melalui lelang e-auction sehingga hal tersebut mengakibatkan terjadinya sengketa pada saat pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

Berdasarkan hal tersebut, maka penulis tertarik untuk meneliti berkaitan dengan permasalahan di atas dengan judul "**Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Hak Tanggungan Yang Digugat Oleh Ahli Waris**"

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan penulis di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan hukum ini sebagai berikut:

1. Sejauh mana hak ahli waris atas objek yang dijaminan oleh pewaris yang telah meninggal dunia berdasarkan perjanjian kredit yang diikat Hak Tanggungan ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang digugat oleh ahli waris ?

C. Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan pokok masalah yang telah terangkum dalam rumusan masalah di atas, maka adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui hak yang dimiliki oleh ahli waris atas objek yang dijaminan oleh pewaris yang telah meninggal dunia berdasarkan perjanjian kredit yang diikat hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum yang dimiliki oleh pemenang lelang hak tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

Adanya suatu penelitian diharapkan memberikan manfaat yang diperoleh terutama bagi bidang ilmu yang sedang diteliti. Adapun manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Memberikan deskripsi mengenai hak ahli waris atas agunan yang dijaminan oleh pewaris yang telah meninggal dunia.
 - b. Memberikan deskripsi secara jelas mengenai Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang eksekusi hak tanggungan

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi jawaban atas permasalahan yang diteliti.
- b. Dengan adanya penulisan hukum ini, diharapkan dapat meningkatkan antusiasme peserta lelang dalam rangka penyelamatan asset negara.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu dan memberi masukan serta tambahan pengetahuan bagi pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan perlindungan pembeli lelang di Indonesia.

E. Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian ini memuat uraian sistematis mengenai hasil-hasil karya ilmiah lainnya yang pernah dilakukan oleh peneliti terdahulu atau hampir sama namun objeknya berbeda. Berdasarkan hasil penelusuran melalui internet yang telah dilakukan oleh penulis, diketahui bahwa telah ada yang membahas mengenai perlindungan hukum untuk pemenang lelang hak tanggungan. Adapun judul-judul tersebut antara lain:

1. Tesis, Irfan. 2014. : perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang beritikad baik terhadap lelang yang dibatalkan oleh pengadilan. Adapun rumusan masalah dari penelitian ini adalah (1) Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang beritikad baik terhadap lelang yang dibatalkan oleh pengadilan?, (2)

Bagaimanakah kedudukan hukum objek lelang terhadap lelang yang dibatalkan oleh pengadilan ?

2. Jurnal Internasional. Fahamsyah, E., Prakoso, B., dan Putra, E.D.E. 2022. *Legal Protection on Good Intention Buyers Against the Auction Object Dueto the Execution of Liability Rights*. Adapun rumusan masalah dari penelitian tersebut adalah (1) Apakah status aset jual beli yang dijaminkan ke bank dan dilelang oleh kreditur? (2) Apakah perlindungan hukum bagi pembeli lelang hak tanggungan ? (3) Apakah peraturan yang berlaku berdasarkan perlindungan hukum bagi pembeli lelang beritikad baik ?

Berdasarkan kedua dan rumusan masalah yang diajukan tersebut di atas, terdapat perbedaan dengan permasalahan yang penulis bahas pada penelitian ini.

Pada penelitian pertama dapat diketahui bahwa penelitian tersebut tentang bagaimana debitur memenangkan kasasi dengan konflik bahwa Bank telah melakukan pelanggaran perjanjian antar debitur dan pihak BRI, akhirnya debitur yang tidak terima melakukan pengajuan kasasi ke MA dan berdasarkan hasil persidangan debitur dinyatakan menang, padahal ada putusan mengenai pemenang lelang berdasarkan risalah lelang. kesimpulan dari penelitian tersebut adalah Kedudukan objek lelang yang telah dibatalkan oleh pengadilan akan dikembalikan keadaan semula, hasil lelang dianggap tidak pernah ada. Putusan tidak menghilangkan hak-hak kreditor untuk memperoleh pelunasan utang kepada kreditor tetapi hanya

penundaan untuk memperoleh pemenuhan perjanjian. Hak pembeli lelang akan menjadi berakhir dan upaya hukum yang dapat dilakukan pembeli lelang adalah menuntut ganti rugi kepada pemohon lelang/penjual lelang yang dijamin oleh undang-undang untuk memperoleh ganti rugi terhadap semua kerugian yang dideritanya, tetapi berapa jumlah kerugian yang diakibatkan dalam proses lelang ini harus jelas dan terperinci agar semua pihak yang dirugikan mendapatkan keadilan. Untuk proses ganti kerugian itu diputuskan di pengadilan.

Pada penelitian kedua dapat diketahui bahwa penelitian tersebut membahas tentang perlindungan hukum pemenang lelang beritikad baik yang dibatalkan oleh pengadilan. Dalam jurnal tersebut menjelaskan bahwa terdapat gugatan dari pemilik aset kepada pemenang lelang dan kreditur dikarenakan pemilik aset merasa tidak pernah melakukan perjanjian kredit kepada kreditur. Pemenang lelang telah mendapatkan risalah lelang yang seharusnya telah memiliki hak atas aset yang dimenangkan. Namun lelang tersebut terpaksa dibatalkan oleh pengadilan dikarenakan perjanjian kredit yang dilakukan adalah perjanjian kredit bawah tangan yang tidak memiliki kekuatan hukum untuk dilakukan eksekusi lelang sehingga lelang dibatalkan demi hukum. Berdasarkan hal tersebut pemenang lelang merasa dirugikan dikarenakan aset yang seharusnya sudah dimiliki dari hasil lelang terpaksa dibatalkan sehingga dapat diketahui bahwa pembeli lelang beritikad baik belum memiliki regulasi terkait dengan perlindungan hukum bagi pembeli lelang beritikad baik.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum adalah perluasan arti dari kata perlindungan, dalam hal ini hanya didasarkan pada tindakan perlindungan oleh hukum. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subjek hukum dalam berinteraksi dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subjek hukum, manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Perlindungan hukum memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat dengan tujuan agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekadar adaptif dan fleksibel melainkan prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.¹²

M. Isnaeni berpendapat pada dasarnya persoalan perlindungan hukum itu ditinjau dari sumbernya dapat dibedakan menjadi dua (2)

¹² Satjipto Rahardjo, 2009, Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis, Genta Publishing, Yogyakarta. Hlm 54.

macam yakni perlindungan hukum eksternal dan perlindungan hukum internal.

- 1) Perlindungan hukum eksternal dibuat oleh penguasa lewat regulasi bagi kepentingan pihak yang lemah, sesuai hakekat aturan perundangan yang tidak boleh berat sebelah dan bersifat memihak, secara proporsional juga wajib diberikan perlindungan hukum yang seimbang sedini mungkin kepada pihak lainnya.
- 2) Perlindungan hukum internal diciptakan oleh para pihak pada saat membuat perjanjian dan membentuk perlindungan hukum atas persetujuan mereka bersama. Perjanjian tersebut dijadikan landasan pada waktu para pihak merakit klausula-klausula perjanjian yang sedang digarapnya, sehingga perlindungan hukum dari masing-masing pihak dapat terwujud secara lugas atas dasar kesepakatan bersama.¹³

B. Tinjauan tentang Hak Tanggungan

a. Definisi Hak Tanggungan

Hak tanggungan pada dasarnya digunakan sebagai pengikatan jaminan pada bank atau lembaga keuangan. Objek berupa rumah yang terdiri dari tanah dan bangunan merupakan objek yang paling diminati untuk dijadikan agunan dan diikat menggunakan Hak Tanggungan dibandingkan dengan barang bergerak.¹⁴

¹³ Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Surabaya: LaksBang Pressindo, 2016. Hlm 39.

¹⁴ Tsintsadze, K. 2015. MORTGAGE AS A MEANS OF GUARANTEE. *European Scientific Journal, ESJ*, 11.hlm.10.

Di Indonesia, hak tanggungan secara khusus diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) ditetapkan untuk memenuhi ketentuan Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal 51 UUPA menyebutkan bahwa “Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan tersebut dalam pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang”.

Dengan berlakunya UUHT tersebut maka ketentuan tentang Hipotek yang diatur dalam buku II KUHPerdara sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah serta ketentuan-ketentuan tentang hak kebendaan yang diatur dalam *Staatsblad* 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937 Nomor 190, yang berdasarkan Pasal 57 UUPA dinyatakan tidak berlaku lagi.

Maka UUHT merupakan peraturan yang utama dan berlaku secara khusus (*lex specialis*) untuk mengatur ketentuan hak tanggungan secara lengkap. Menurut Pasal 1 butir 1 Undang-undang Hak Tanggungan, disebutkan pengertian dari Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berada Di atasnya selanjutnya disebut Hak Tanggungan yaitu:

“Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut/ tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Dari penjelasan Pasal 1 UUHT tersebut, dapat disimpulkan beberapa unsur yang ada dalam Hak Tanggungan, antara lain yaitu:

- a) Hak jaminan untuk pelunasan hutang;
- b) Terdapat utang dalam jumlah tertentu;
- c) Objek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai ketentuan Pasal 51 UUPA yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai;
- d) Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan terhadap tanah berikut benda yang berkaitan dengan tanah (yang melekat diatas tanah) atau hanya tanahnya saja; dan
- e) Hak Tanggungan memberikan hak preferen atau hak diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.

b. Eksekusi Hak Tanggungan

Hak tanggungan bertujuan untuk menjamin pelunasan hutang yang diberikan oleh kreditor kepada debitor. Didalam Pasal 6 UUHT disebutkan apabila debitor cidera janji yaitu tidak membayar hutangnya sebagaimana yang dijanjikan dalam perjanjian pemberian kredit, maka

tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan hak tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang hak tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam perundang-undangan agar pelaksanaan penjualan dilakukan secara jujur sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) UUHT dengan tujuan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan, dengan hak didahulukan dari pada kreditor-kreditor lainnya (hak preferen) tanpa persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan tidak perlu meminta penetapan dari ketua pengadilan negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut.¹⁵

UUHT sendiri mengatur mengenai pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang diatur pada Bab V tentang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 20. Bunyi dari Pasal 20 tersebut antara lain sebagai berikut:

1. Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang

¹⁵ Jamilus. 2017. "Persoalan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat dan Hak Tanggungan". *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*. Vol. 17 No. 2, 2017. Jakarta: Balitbang Kementerian Hukum dan HAM. Hlm 287.

Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya

2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
 - a. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
 - b. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
 - c. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan".

C. Hukum Waris di Indonesia

Berbicara tentang warisan, Indonesia memiliki tiga aturan hukum kewarisan yang telah diketahui oleh masyarakat yaitu Hukum Kewarisan Adat, Hukum Kewarisan Islam, dan Hukum Kewarisan Perdata Barat (BW). Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, aturan tentang hukum waris terdapat dalam bagian Buku II. Sejumlah 300 pasal dalam KUHPerdata ini mengatur tentang hukum kewarisan, mulai Pasal 830 sampai dengan Pasal 1130.

1) Pengertian Hukum Kewarisan BW

Sudarsono dalam bukunya menyatakan bahwa KUHPerdata tidak memberikan definisi dalam pasal-pasal tertentu tentang hukum kewarisan. Ringkasnya, pewarisan adalah suatu kegiatan yang hanya dapat dilangsungkan karena adanya peristiwa hukum kematian¹⁶. Pengertian tentang hukum kewarisan yang bisa didapatkan dari KUHPerdata adalah pewarisan hanya dapat dilangsungkan manakala terdapat seseorang yang meninggal dunia dan menyisakan harta warisan. Pasal 830 KUHPerdata menyebutkan bahwa proses pengalihan harta waris hanya dapat berlangsung karena sebab adanya kematian. Dari definisi tersebut, hal yang dapat diketahui adalah jika seseorang mati, maka semua hak dan kewajibannya akan dialihkan dan dipindahkan kepemilikannya kepada orang yang mewarisinya.

¹⁶ Sudarsono. 1994. *Hukum Waris dan Sistem Bilateral*, PT. Rineka Cipta, Jakarta. Hlm 11

Wirjono Prodjodikoro memberi pengertian bahwa waris adalah persoalan tentang apa dan bagaimana beragam hak dan kewajiban yang berkenaan dengan harta kekayaan seseorang yang mati akan dialihkan kepada orang yang masih hidup (ahli warisnya).¹⁷ hukum waris adalah segala ketentuan yang mengatur apa dan bagaimana semua hak dan semua kewajiban dari pewaris dapat diukur dengan uang dalam bidang hukum harta kekayaan

Adapun menurut Effendi Perangin hukum warisan adalah segala ketetapan yang memberi aturan tentang pengoperan harta peninggalan seseorang yang meninggal dunia dan akibatnya terhadap ahli warisnya. Berdasar pada pengertian tentang hukum waris yang telah disampaikan oleh beberapa ahli diatas, secara garis besar pengertian hukum kewarisan adalah seperangkat hukum yang mengatur tentang bagaimana pemindahan harta peninggalan seorang pewaris, termasuk didalamnya tentang segala akibatnya untuk para ahli warisnya.¹⁸

Hukum waris juga dapat diartikan sebagai seperangkat norma yang membuat aturan tentang harta kekayaan seseorang yang meninggal dunia, yakni mengenai peralihannya untuk ahli warisnya, baik yang berhubungan antara para ahli warisnya, ataupun yang berhubungan dengan pihak ketiga di luar ahli warisnya.

2) Syarat-Syarat Kewarisan

¹⁷ Wirjono Prodjodikoro. 1995. *Hukum Warisan di Indonesia*, Sumur Bandung, Bandung. Hlm 8.

¹⁸ Effendi Perangin. 2008. *Hukum Waris*, Rajawali Pers, Jakarta. Hlm 3

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk mendapat harta waris dalam KUHPerdara adalah sebagai berikut :

a) Syarat dan ketentuan yang berkaitan dengan pewaris. Proses peralihan waris hanya dapat terjadi apabila pewaris telah wafat/tiada, sebagai halnya yang ditentukan dalam Pasal 830 KUHPerdara. Wafatnya si pewaris bisa dibedakan menjadi 2 macam, yaitu:

- 1) Wafatnya si pewaris diketahui secara benar dan pasti, yakni kematian pewaris yang terbukti secara panca indra bahwa ia telah benar-benar meninggal dunia.
- 2) Meninggal dunia demi hukum yang ditentukan oleh putusan Pengadilan, yakni kematian pewaris tidak diketahui secara benar dan pasti sehingga tidak dapat dibuktikan bahwa pewaris sudah wafat.

b) Syarat dan ketentuan yang berkaitan dengan ahli waris.

Semua orang yang memiliki hak atas harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris harus ada ataupun masih hidup saat pewaris mati. Hidupnya ahli waris dibuktikan dengan :

- 1) Hidup secara hakiki, yaitu ahli waris berdasarkan kenyataan memang benar dan pasti masih hidup, dan dapat dibuktikan secara panca indra.

2) Hidup secara hukum, yaitu ahli waris berdasarkan kenyataan tidak diketahui secara benar dan pasti masih hidup. Termasuk di dalamnya janin yang berada dalam rahim ibunya.

3) Unsur-Unsur Kewarisan

Terdapat 3 unsur utama dalam hukum waris KUHPerduta, diantaranya adalah:

a) Pewaris (efflater);

Pasal 830 dalam KUHPerduta menyebutkan jika pewaris adalah seseorang yang telah wafat. Hukum waris tidak menjadikan persoalan apabila seseorang yang telah wafat tersebut tidak meninggalkan harta kekayaan, oleh karena itu unsur yang mutlak harus terpenuhi untuk patut disebut sebagai seorang pewaris adalah ia telah wafat dan meninggalkan harta warisan.¹⁹ Berdasarkan KUHPerduta, prinsip-prinsip dari proses pewarisan yaitu di antaranya:

- 1) Terbukanya harta waris atau dapat diartikan bahwa harta peninggalan dapat diwariskan kepada ahli warisnya apabila si pewaris meninggal dunia (Pasal 830 KUHPerduta).
- 2) Terdapat pertalian darah antara si pewaris dan si ahli waris, terkecuali bagi suami atau istri pewaris (Pasal 832 KUHPerduta) dengan ketentuan bahwa mereka masih berada dalam ikatan perkawinan ketika pewaris mati. Apabila mereka telah berpisah pada

¹⁹ Amanat, A. 2001. *Membagi Warisan Berdasarkan Pasal-Pasal Hukum Perdata BW*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta. Hlm 6

saat pewaris mati, maka suami ataupun istri tersebut bukan lagi berkedudukan sebagai ahli waris.

b) Ahli Waris (erfgenaam);

Ahli waris ialah orang-orang yang memiliki hak untuk mendapatkan harta waris dari seorang pewaris. Pasal 832 KUHPerduta menyatakan ahli waris sebagai semua anggota keluarga satu darah yang sah secara hukum ataupun di luar perkawinan, suami dan istri yang hidup bersama diluar perkawinan, serta suami dan istri yang hidup paling lama.

Selanjutnya Pasal 833 KUHPerduta menyebutkan bahwa para ahli waris otomatis mendapatkan hak milik atas semua harta peninggalan, semua hak dan piutang dari Pewaris karena alasan hukum. Terdapat 2 syarat agar patut untuk menempati kedudukan ahli waris, diantaranya adalah:

1) Ahli waris yang telah diatur dalam perundang-undangan.

Ahli waris diatur dalam Pasal 832 KUHPerduta. Ahli waris adalah seseorang yang memiliki hak untuk mendapatkan harta waris sebagai halnya yang telah ditetapkan dalam aturan undang-undang yang masih berlaku. Orang yang memiliki hak untuk menjadi ahli waris adalah para anggota keluarga satu darah, baik sah secara hukum ataupun di luar perkawinan, beserta suami atau isteri yang hidup terlama.

2) Ahli waris yang telah diatur dalam wasiat

Pasal 875 KUHPerduta menerangkan bahwa surat wasiat (testamen) adalah suatu akta yang berisikan pernyataan seseorang

tentang segala apa yang menjadi kehendaknya setelah ia wafat, dan hanya ia yang dapat mencabutnya lagi. Ahli waris berdasarkan wasiat ialah seseorang yang mendapatkan harta warisan karena adanya wasiat (testamen) dari pewaris yang kemudian dituangkan ke dalam surat wasiat.²⁰

Untuk memperoleh atau mendapatkan harta waris, syarat-syarat bagi para ahli waris wajib terpenuhi yakni:

- a) Pewaris telah wafat/tiada.
- b) Ahli waris harus ada atau masih hidup pada saat pewaris wafat/tiada.
- c) Ahli waris harus cakap dan memiliki hak untuk mewaris, artinya ia bukanlah seseorang yang ditentukan oleh perundang-undangan sebagai orang yang tidak layak untuk menjadi ahli waris.

D. Ahli Waris

a. Pengertian Ahli Waris

Pengertian ahli waris menurut Iris Ramulyo adalah sekumpulan orang-orang atau seseorang atau individu-individu atau kerabat-kerabat atau keluarga yang ada dengan si meninggal dunia dan berhak mewarisi atau menerima harta peninggalan yang ditinggal mati oleh pewaris. Ahli waris Sering kali menjadi problematik masalah dalam

²⁰ Salim H.S. 2002. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta. Hlm 142.

adanya kasus turun waris. Sebagai contoh apabila terdapat lebih kepemilikan hak waris yang bukan non tunggal dalam arti lebih dari 1 ahli waris. Maka sering terjadi masalah terkait dengan persetujuan dikarenakan tidak semua ahli waris bersedia dan setuju untuk menandatangani persetujuan terkait harta ahli waris tersebut.

Berdasarkan ketentuan pasal 171 huruf a Kompleksi Hukum Islam menyebut bahwa: hukum kewarisan adalah hukum yang mengatur hubungan pemindahan hak pemilikan harta peninggalan (tirkah) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli wars dan beberapa bagiannya masing-masing. Berdasarkan ketentuan pasal 171 huruf c Kompleksi Hukum Islam disebutkan bahwa ahli waris adalah orang yang pada saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris. Selanjutnya disebutkan dalam ketentuan pasal 171 huruf e bahwa harta warisan adalah harta bawaan ditambah bagian dari harta bersama setelah digunakan untuk keperluan pewaris selama sakit sampai meninggalnya, biaya pengurusan jenazah, pembayaran hutang dan pemberian untuk kerabat. Sebab, mewarisi terbatas pada 3 (tiga) sebab:

1. Sebab kekerabatan (garabah), atau disebut juga sebab nasab (garis keturunan).

2. Sebab perkawinan (mushaharah), yaitu perkawinan yang sah menurut islam, bukan perkawinan yang tidak sah, dan perkawinan yang mash utuh (tidak bercerai).
3. Sebab memerdekakan budak .

b. Bentuk Ahli Waris

Berdasarkan Pasal 852a KUHP. Ahli waris secara *ab intestato* berdasarkan hubungan darah terdapat empat golongan, yaitu:

1. Golongan pertama, keluarga dalam garis lurus ke bawah. meliputi anak-anak beserta keturunan mereka beserta suami atau istri yang ditinggalkan / atau yang hidup paling lama. Suami atau istri yang ditinggalkan / hidup paling lama ini baru diakui sebagai ahli waris pada tahun 1935, sedangkan sebelumnya suami / istri tidak saling mewarisi;
2. Golongan kedua, keluarga dalam garis lurus ke atas, meliputi orang tua dan saudara, baik laki-laki maupun perempuan, serta keturunan mereka. Bagi orang tua ada peraturan khusus yang menjamin bahwa bagian mereka tidak akan kurang dari $\frac{1}{4}$ (seperempat) bagian dari harta peninggalan, walaupun mereka mewarisi bersama-sama saudara pewaris;
3. Golongan ketiga, meliputi kakek, nenek, dan leluhur selanjutnya ke atas dari pewaris:

4. Golongan keempat, meliputi anggota keluarga dalam garis ke samping dan sanak keluarga lainnya sampai derajat keenam.

Ahli waris sesuai dengan Pasal 852a KUH tidak membedakan ahli waris laki-laki dan perempuan, juga tidak membedakan urutan kelahiran, hanya terdapat ketentuan bahwa ahli waris golongan pertama jika masih ada maka akan menutup hak anggota keluarga lainnya dalam garis lurus ke atas maupun ke samping. Demikian pula golongan yang lebih tinggi derajatnya menutup yang lebih rendah derajatnya.

Ahli Waris harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut untuk dapat menerima warisan, yaitu meliputi:

1. Pewaris telah meninggal dunia
2. Ahli waris atau para ahli waris harus ada pada saat pewaris meninggal dunia.

Ketentuan ini tidak berarti mengurangi makna ketentuan pasal 2 hukum perdata, yaitu: "anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan dianggap sebagai telah dilahirkan, bilamana kepentingan si anak menghendakinya". Apabila ia meninggal saat dilahirkan, ia dianggap tidak pernah ada. Dengan demikian berarti bayi dalam kandungan juga sudah diatur haknya oleh hukum sebagai ahli waris dan telah dianggap cakap untuk mewaris ahli waris harus cakap serta berhak mewaris, dalam arti ia tidak dinyatakan oleh undang-undang

sebagai seseorang yang tidak patut mewaris karena kematian, atau tidak dianggap sebagai tidak cakap untuk menjadi ahli waris.

Menurut Pasal 832 KUHP yang berhak menjadi ahli waris dari si-meninggal dunia adalah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau istri yang hidup paling lama, menurut peraturan-peraturan berikut ini. Bila keluarga sedarah dan suami atau istri yang hidup terlama tidak ada, maka semua harta peninggalan menjadi milik negara, yang wajib melunasi utang-utang orang yang meninggal tersebut, sejauh harga harta peninggalan mencukupi untuk itu.

E. Tinjauan tentang Perjanjian

a. Definisi Perjanjian

Rumusan tentang perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, sebagai berikut: *“Perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.”*

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana satu pihak berjanji kepada pihak lain atau di mana duapihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua pihak tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua pihak yang membuatnya, baik dalam bentuk tertulis atau tidak tertulis.

Mengingat kembali sumber utama dari perikatan adalah Undang-undang dan perjanjian terhadap keduanya terdapat perbedaan.

Perikatan yang lahir dari perjanjian dikehendaki para pihak yang membuat perjanjian, sedangkan perikatan lahir dari Undang-undang diadakan oleh Undang-undang di luar kemauan para pihak yang bersangkutan. Sehingga ketika terdapat para pihak yang mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum. Para pihak menyadari keterikatan antara keduanya, karena suatu janji yang pada umumnya akan putus jika janji sudah dipenuhi.

Dapat digambarkan hubungan antara perikatan dan perjanjian seperti dirumuskan R. Subekti adalah bahwa suatu perikatan adalah suatu pengertian abstrak (dalam arti tidak dapat dilihat dengan mata), maka suatu perjanjian adalah suatu peristiwa atau kejadian yang konkrit, dimana dapat kita lihat ketika terdapat dua orang atau pihak yang mengucapkan atau menulis janji-janji dan kemudian, sebagai tanda kesepakatan maka mendatangi surat perjanjian.²¹

b. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdara menyatakan untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

- a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri (*agreement/consensus*);
- b) Kecakapan (*capacity*);

²¹ Subekti. 1987. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intern Asas. Hlm 1-3.

- c) Hal yang tertentu (*certainty of terms*);
- d) Sebab yang halal (*consideration*).

Keempat syarat pokok ini dapat dikelompokkan dalam dua kelompok, yaitu:

- a) Kelompok syarat subjektif, yaitu kelompok syarat-syarat yang berhubungan dengan subjeknya, yang terdiri dari:
 - (1) Kesepakatan
 - (2) Kecakapan.
- b) Kelompok syarat objektif, yaitu kelompok syarat-syarat yang berhubungan dengan objeknya, yang terdiri dari :
 - (1) Hal tertentu
 - (2) Sebab yang halal

Para ahli hukum Indonesia, umumnya berpendapat bahwa dalam hal syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Sedangkan dalam hal syarat subjektif tidak dipenuhi, maka perjanjian itu bukan batal demi hukum melainkan dapat dimintakan pembatalannya.²²

Pada prinsipnya bentuk perjanjian adalah bebas, boleh lisan atau pun tertulis, tetapi dalam praktek biasanya perjanjian berbentuk tertulis agar mudah dalam pembuktiannya bahwa telah terjadi suatu kesepakatan. Perjanjian kredit yang tertulis, biasanya dalam bentuk

²² Harjan Rusli. 1993. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan. Hlm. 44-45.

perjanjian baku (*standart contract*), yaitu perjanjian yang isinya ditetapkan secara sepihak tanpa melibatkan pihak lain, walaupun tidak semua perjanjian berbentuk perjanjian baku. Ada juga perjanjian yang dilakukan dengan kesepakatan kedua belah pihak dengan cara membuat isi dari perjanjian tersebut bersama-sama.²³ Namun dalam dunia perbankan yang lazim ditemukan adalah perjanjian baku. Biasanya perjanjian baku (perjanjian kredit) dibuat oleh pihak bank terlebih dahulu berbentuk form tertulis dan disodorkan kepada pihak yang mengadakan hubungan hukum (pinjam meminjam) dengan bank.²⁴

c. Asas-asas Perjanjian

Asas-asas Perjanjian meliputi :

1) Asas Kepribadian

Asas Kepribadian diatur dalam Pasal 1315 KUHPerdara menyatakan, pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri. Pasal ini secara tegas mengatur bahwa perjanjian oleh para pihak yang mengikatkan diri hanya berlaku bagi mereka saja. Selanjutnya dalam Pasal 1340 KUHPerdara dinyatakan, suatu perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya. Ketentuan-ketentuan ini berarti bahwa para pihak yang mengikatkan

²³ Paul S Davies, JC Smith: *The Law of Contracts* (Oxford University Press, 2016). Hlm 23.

²⁴ Agus Y. Hernoko. 2011. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana. Hlm 84.

diri hanya mengikat kedua belah pihak dan tidak dapat mengikatkan pihak lain dalam perjanjian diantara mereka tanpa sepengetahuan dan seiiizin pihak lainnya.²⁵

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Sebuah perjanjian hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang membuatnya (Arus Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas, 2011:23). Namun dalam ketentuan Pasal 1317 KUHPerdara diatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga dan Pasal 1318 KUHPerdara perjanjian dapat dilakukan untuk kepentingan dirinya sendiri, ahli warisnya, atau orang-orang yang memperoleh hak darinya.

2) Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Asas konsensualisme dibatasi oleh ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Maksud dari ketentuan tersebut adalah adanya kata sepakat berarti telah terjadi konsensus secara tulus tanpa adanya kekhilafan, paksaan ataupun penipuan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1449 KUHPerdara, apabila

²⁵ A. Junaedy Ganie, *Hukum Asuransi Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta 2013. Hlm 62.

suatu perjanjian dibuat didasarkan atas kekhilafan, paksaan ataupun penipuan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (pembatalan).

3) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan perwujudan dari kehendak bebas yang merupakan pancaran hak asasi manusia. Asas kebebasan berkontrak didasarkan atas hukum perjanjian menganut sistem terbuka. Hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja bahkan diperbolehkan untuk membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari Pasal-Pasal hukum perjanjian dalam Buku III KUHPerdota

Asas kebebasan berkontrak terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang mengatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas ini menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Tetapi, kebebasan tersebut bukan merupakan suatu kebebasan yang tanpa batas sebagaimana ketentuan mengenai batasan kebebasan yang tercantum dalam Pasal 1337 KUHPerdota yang berbunyi suatu sebab adalah terang, apabila dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum²⁶

²⁶ A. Junaedy Ganie, *Hukum Asuransi Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta 2013. Hlm 58.

Berdasarkan pengertian tersebut, tidak saja para pihak leluasa untuk membuat perjanjian apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum yang diatur dalam bagian khusus Buku III, tetapi pada umumnya juga diperbolehkan mengesampingkan peraturan-peraturan yang termuat dalam buku III tersebut. Dengan kata lain, peraturan-peraturan yang ditetapkan dalam Buku III BW itu hanya disediakan dalam hal para pihak yang berkontrak tidak membuat peraturan sendiri, sehingga peraturan-peraturan dalam Buku III, pada umumnya hanya merupakan “hukum pelengkap (*aanvulled recht*)”, bukan hukum yang keras atau memaksa.²⁷

4) Asas Pacta Sunt Servanda

Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya mengandung dua asas hukum bagi sahnya sebuah perjanjian, yaitu asas kebebasan berkontrak dan asas pacta sunt servanda. Menurut asas pacta sunt servanda, suatu perjanjian mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan para pihak terkait untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual, serta bahwa suatu kesepakatan harus dipenuhi oleh para pihak yang berlaku sebagai undang-undang.²⁸

²⁷ Subekti. 1987. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intern Asas. Hlm 127.

²⁸ A. Junaedy Ganie, *Hukum Asuransi Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta 2013. Hlm 59.

Prinsip bahwa di dalam sebuah persetujuan orang menciptakan sebuah kewajiban hukum dan bahwa ia terikat pada janji-janji kontraktualnya dan harus memenuhi janji-janji ini, dipandang sebagai sesuatu yang sudah dengan sendirinya dan bahkan orang tidak lagi mempertanyakan mengapa hal itu demikian.²⁹

5) Asas Itikad Baik

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dimuat ketentuan bahwa, Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Yang kemudian ditegaskan kembali dalam Pasal 1965 KUHPerdara bahwa itikad baik harus selalu dianggap ada, dan barangsiapa mengajukan tuduhan atas suatu itikad buruk diwajibkan membuktikannya. Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

d. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam Perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal adanya 3 (tiga) unsur dalam Perjanjian, yaitu :

a) Unsur Esensialia

²⁹ Johannes Ibrahim dan Lindawati Sewu, 2004. *Hukum Bisnis dalam Persepsi Manusia Modern*, Bandung, Refika Aditama. Hlm 97.

Unsur Esensialia merupakan unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensial ini maka tidak ada perjanjian.

b) Unsur Naturalia

Unsur Naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam kontrak, maka mengikuti ketentuan yang diatur dalam undang-undang tersebut, sehingga unsur Naturalia ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam kontrak.

c) Unsur Aksidentalialia

Unsur Aksidentalialia merupakan unsur yang akan ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.³⁰

e. Akibat Hukum Perjanjian

Akibat hukum perjanjian yang sah menurut Pasal 1338 KUHPerdara adalah:

- 1) Berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak-pihak artinya pihak-pihak harus mentaati perjanjian itu sama dengan mentaati Undang-Undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, dianggap sama dengan melanggar Undang, yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi barang siapa melanggar

³⁰ Ahmadi Miru, 2014, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta. Hlm 31-32.

perjanjian, ia akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang.

- 2) Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak artinya perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat pihak-pihak. Perjanjian tersebut tidak boleh ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan harus memperoleh persetujuan pihak lain. Namun demikian, apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut Undang-Undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.
- 3) Pelaksanaan dengan itikad baik artinya pelaksanaan itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil.

F. Perjanjian Kredit Perbankan

a. Pengertian Perjanjian Kredit

Pengertian kredit pada Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan 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.

“The availability of credit has been identified as one of the key factors driving economic growth the world over, particularly in relation to rural population of developing countries”.

Ketersediaan kredit merupakan salah satu faktor penentu dalam mendorong kemajuan ekonomi di seluruh dunia, terutama dalam kaitannya dengan penduduk pedesaan di negara-negara berkembang.³¹

Kredit adalah pinjaman yang diberikan bank kepada nasabahnya untuk meningkatkan usaha nasabah dan dapat mencapai keuntungan yang dicita-citakan.

Dalam praktik kredit bank adalah pemberian pinjaman oleh bank kepada nasabahnya untuk membiayai kegiatan usaha nasabah dalam jumlah tertentu, dengan jangka waktu yang disepakati bersama antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur, dengan ketentuan-ketentuan yang disetujui bersama yang dituangkan dalam suatu perjanjian kredit, yang berisi antara lain kesediaan debitur untuk membayar kembali kreditnya, termasuk beban bunga kredit.³²

“An agreement to pay interest on an overdraft in accordance with “the bank's usual rate of interest on overdrafts” was held, on the particular facts of the case, to fail for uncertainty because the bank at the relevant

³¹ Penina Machoka. 2005. *“The Need for Efficient and Effective Secured Transactions Regimes in Sub-Saharan Africa: The Case for Kenya”*. Journal of International Banking Law and Regulation. Vol 20, No.8. hlm 395.

³² Astiko, dan Sunardi. 1996. *Pengantar Manajemen Perkreditan*. Andi: Yogyakarta. Hlm. 6

time was only newly formed and hold not established any mechanism for making such a rate known”.

Kesepakatan untuk membayarkan sejumlah bunga berdasarkan kredit yang diajukan, sesuai dengan tingkat suku bunga bank, dalam hal-hal tertentu mengalami ketidakpastian (tentang tingkat suku bunga bank) misalnya karena bank tersebut baru didirikan/dibentuk dan belum menetapkan mekanisme (perkreditan) yang mapan. Istilah perjanjian kredit berasal dari bahasa Inggris, yaitu *contract credit*. Dalam hukum Inggris, perjanjian kredit bank termasuk *loan of money*. Istilah perjanjian kredit di temukan dalam insruksi pemerintah dan berbagai surat edaran, antara lain:

- a. Instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EKA/10/96, yang berisi instruksi kepada bank bahwa dalam memberikan kredit bentuk apapun, bank-bank wajib mempergunakan “akad perjanjian kredit”.
- b. Surat Edaran Bank Negara Indonesia Nomor. 2/634/Pemb/1996 tentang Pedoman Kebijaksanaan di Bidang Perkreditan.³³

Perjanjian kredit merupakan perjanjian yang dikenal dalam dunia perbankan. Perjanjian ini dibuat antara nasabah dengan bank. Dalam Pasal 1 angka 3 Rancangan Undang-Undang Perkreditan Perbankan, telah ditentukan pengertian perjanjian kredit. Perjanjian kredit adalah persetujuan dan/atau kesepakatan yang dibuat bersama antara kreditur

³³ Salim H.S. 2002. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta. Hlm 77.

dan debitur atas sejumlah kredit dengan kondisi yang telah di perjanjikan, hal mana pihak debitur wajib untuk mengembalikan kredit yang telah diterima dalam jangka waktu tertentu disertai bunga dan biaya-biaya yang disepakati. Unsur-unsur yang terkandung dalam perjanjian kredit adalah:

- 1) adanya persetujuan dan/atau kesepakatan;
- 2) dibuat bersama antara kreditur dengan debitur;
- 3) adanya kewajiban debitur, antara lain:
 - a. mengembalikan kredit yang telah diterimanya;
 - b. membayar bunga; dan
 - c. biaya-biaya lainnya.

Para ahli juga memberikan pengertian perjanjian kredit. Diantaranya menurut Sutarno mengartikan perjanjian kredit adalah perjanjian pokok atau perjanjian induk yang mengatur hak dan kewajiban antara debitur dengan kreditur. Definisi ini terlalu singkat karena hanya di fokuskan pada hak dan kewajiban antara kreditur dengan debitur, padahal dalam perjanjian kredit itu sendiri yang paling prinsip adalah kesepakatan para pihak.

Perjanjian kredit adalah perjanjian yang di buat antara kreditur dengan debitur, dimana kreditur berkewajiban untuk memberikan uang atau kredit kepada debitur, dan debitur berkewajiban untuk membayar

pokok dan bunga, serta biaya-biaya lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah di sepakati antara keduanya.³⁴

b. Syarat sah perjanjian kredit

Syarat-syarat perjanjian kredit sama halnya dengan syarat sah nya perjanjian yang di atur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu memenuhi 4 (empat) unsur sebagai berikut:

- a. Sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Mengenai hal atau objek tertentu;
- d. Suatu sebab (causa) yang halal.

Syarat sepakat dan cakap adalah mengenai subjeknya dan syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal adalah syarat objektif. Apabila syarat objektif tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian, maka perjanjian itu batal demi hukum, sedangkan apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak dapat meminta perjanjian itu di batalkan.

Perjanjian kredit tidak secara khusus diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi termasuk perjanjian di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Beberapa sarjana hukum berpendapat bahwa perjanjian kredit di kuasai oleh ketentuan-ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab XIII, karena

³⁴ Salim H.S. 2002. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta. Hlm 80

perjanjian kredit mirip dengan perjanjian pinjam meminjam uang menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan tentang pinjam meminjam uang telah ditentukan dalam Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan sebagai berikut: “Perjanjian pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah ketentuan barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah uang yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.³⁵

Prof. Wiryono Projudikoro menafsirkan bahwa ketentuan pada Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu adalah sebagai persetujuan yang bersifat “riil”. Hal ini dapat di maklumi, oleh karena Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak menyebutkan bahwa pihak pertama “mengikatkan diri untuk memberikan suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabisi”, melainkan bahwa pihak pertama “memberikan suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian”.³⁶

Dr. Mariam Daruz Badruzaman, S.H., berpendapat: perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan

³⁵ Subekti. 1987. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intern Asas. Hlm 125

³⁶ Wirjono Projudikoro. 1995. *Hukum Warisan di Indonesia*, Sumur Bandung, Bandung. Hlm 137.

penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara kedua nya. Perjanjian ini bersifat konsensual obligator dan penyerahan uang nya sendiri bersifat riil. Pada saat penyerahan uang dilakukan, barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam model perjanjian kredit pada kedua belah pihak.³⁷

G. Perlindungan Hukum Pembeli Lelang

Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif yaitu bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.³⁶ Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Sedangkan, perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, serta penanganannya di lembaga peradilan.³⁸

Bentuk perlindungan hukum secara preventif pada dasarnya memberikan perlindungan sebelum terjadinya suatu yang tidak diinginkan atau dengan kata lain perlindungan ini sebagai bentuk pencegahan terjadinya hal-hal yang bisa merugikan para pihak yang saling mengikat dalam suatu perjanjian. Bentuk perlindungan hukum secara preventif ini didapat oleh debitor pemberi Hak

³⁷ Badruzaman, M. D., 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Aditya Bakti. Hlm. 19

³⁸ Philipus M. Hadjon. 2011. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press. Hlm 54.

Tanggung jawab sejak pra perjanjian kredit dengan jaminan antara kreditor dengan debitur. Setelah debitur mengajukan proposal permohonan kredit kepada kreditor, maka proposal tersebut akan diolah dengan mempertimbangkan berbagai hal guna keamanan kredit yang diberikan oleh kreditor. Dalam hal perjanjian kredit tersebut disertai dengan jaminan kebendaan, maka perlu dan wajib diadakan penilaian terhadap jaminan yang akan digunakan dalam menjamin kredit tersebut.

Perlindungan secara represif terhadap aset debitur pemberi Hak Tanggungan juga terjadi atas penentuan harga lelang. Dalam hal penentuan harga lelang, terlebih dahulu balai lelang akan mengadakan musyawarah dengan kreditor dan debitur untuk menentukan penetapan harga limit lelang, sehingga tidak merugikan salah satu pihak. Dalam hal penentuan harga limit lelang biasanya dibagi menjadi tiga bagian, yang pertama harga tertinggi atas Objek Lelang. Harga ini mengacu pada harga yang ada di pasaran. Dengan harga ini mungkin akan didapatkan harga jual tertinggi atas Objek Lelang, sehingga dapat memuaskan debitur pemberi Hak Tanggungan selaku pemegang Hak Kebendaan.³⁹

Di negara Inggris dan Australia banyak terjadi permasalahan tentang lelang yang memberi dampak berkurangnya peminat lelang dikarenakan banyaknya masalah yang timbul pasca lelang. Hal

³⁹ Hirsanuddin. 2021. "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak (Kreditor Dan Debitur) Melalui Parate Executie Objek Hak Tanggungan". *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*. Vol. 9 No. 1 Tahun 2021. Universitas Mataram. Hlm 62

tersebut disebabkan karena tidak adanya transparansi terkait agunan yang dilelang yang dilakukan oleh penjual lelang sehingga dampak yang timbul setelah lelang sudah dimenangkan oleh pemenang lelang tidak dapat dihindari walaupun di negara tersebut sudah memiliki hukum yang kuat untuk mengatur kegiatan lelang.⁴⁰

H. Tinjauan tentang Lelang

a. Definisi Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Pasal 1 angka (1) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa:

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

Lelang merupakan penjualan barang yang dihadiri para pembeli, dengan harga yang semakin meningkat atau semakin menurun. Lelang merupakan bentuk perjanjian jual beli dalam bentuk khusus, dimana terdapat pihak ketiga yaitu lembaga ketiga yang memfasilitasi penjualan barang lelang. Penjualan barang lelang tersebut dilakukan dalam berbagai macam tujuan, yaitu penjualan barang milik negara, penjualan aset debitor yang wanprestasi, maupun penjualan aset rampasan berdasarkan putusan pengadilan. Tujuan dari penggunaan

⁴⁰ Gardner, J. and Kanchana, K. 2019. “*Online Auctions and Consumer Protection in the United Kingdom and Australia: The Value of Transparency*”. Australian Business Law Review. **Journal ISSN** 0310-1053 Vol 47. Hlm 2.

metode lelang untuk penjualan aset yaitu untuk mendapatkan keadilan pada kedua belah pihak, sehingga harga yang paling sesuai dapat diambil pada suatu barang .⁴¹

b. Asas-Asas Lelang

Dalam pelaksanaan lelang, asas-asas lelang diperlukan supaya tercipta keadilan bagi para pihak yang melakukan lelang. Beberapa asas yang mendasari ketentuan-ketentuan dalam peraturan lelang dan tercermin dalam pengertian lelang yang dapat dikemukakan antara lain adalah:

- a) Asas Transparansi (*Transparency*), artinya setiap pelelangan harus didahului dengan pengumuman lelang, baik dalam bentuk iklan, brosur, atau undangan. Pengumuman lelang dapat dilakukan melalui media cetak dan atau media elektronik. Di samping untuk menarik peserta lelang sebanyak mungkin, pengumuman lelang juga dimaksudkan sebagai kontrol sosial dan perlindungan publik;
- b) Asas Sebagaimana Adanya (*As is*), artinya penjualan dilakukan dengan kondisi apa adanya. Segala risiko ditanggung oleh pembeli, karena dianggap sudah mengetahui barang lelang;
- c) Asas Persaingan (*Competition*), yaitu karena para peserta lelang bersaing dan peserta dengan penawaran tertinggi yang sudah

⁴¹ James Brown, Mark Pawlowski. 2016. "How Many Contracts in an Auction Sale?". *Nottingham Law Journal*. Vol. 25. Nottingham Law School. Hlm 2.

mencapai atau di atas harga limit yang akan dinyatakan sebagai pemenang;

- d) Asas Kepastian (*Certainty*), artinya independensi Pejabat Lelang seharusnya mampu membuat kepastian bahwa penawar tertinggi dinyatakan sebagai pemenang dan bahwa pemenang lelang yang telah melunasi kewajibannya akan memperoleh barang beserta dokumennya;
- e) Asas Pertanggungjawaban (*Accountability*), artinya pelaksanaan lelang dapat dipertanggungjawabkan karena Pemerintah melalui Pejabat lelang berperan melakukan pelaksanaan lelang, diberi bukti mengenai risalah lelang, dan dasar-dasar terjadinya lelang pun diatur dalam undang-undang; dan
- f) Asas Efisiensi (*Efficiency*), artinya karena lelang dilakukan pada suatu saat dan tempat yang ditentukan dan transaksi terjadi pada saat itu juga maka diperoleh efisiensi biaya dan waktu, karena dengan demikian barang secara cepat dapat dikonversi menjadi uang.⁴²

Pada dasarnya pembelian barang melalui lelang merupakan kegiatan yang banyak diminati oleh pembeli lelang. Kegiatan lelang hak tanggungan sebenarnya memiliki tujuan untuk melakukan pelunasan atas aset yang terikat di Bank atau lembaga keuangan dan pembiayaan

⁴² Sari Pratama Putriningsih, R. Benny Riyanto, Marjo. 2016. “ ”. *Diponegoro Law Journal*. Volume 5, Nomor 3 Tahun 2016. Semarang: Universitas Diponegoro Press. Hlm 37.

sejenis. Namun sekarang kegiatan lelang memiliki tujuan yang lebih variasi seperti sebagai sarana untuk mendapatkan aset dengan harga murah (likuidasi) dan untuk mendapatkan keuntungan dengan cara dijual kembali. Hal tersebut dapat diketahui bahwa sebenarnya banyak masyarakat yang menjadi peminat untuk kegiatan lelang hak tanggungan.⁴³

c. Jenis Lelang

Lelang dapat dibedakan ke dalam beberapa jenis, yang didasarkan atas penyebab suatu barang dijual dengan penjual dalam hubungannya dengan barang yang hendak dijual. Jenis-jenis lelang dijelaskan dalam beberapa regulasi yang mengatur mengenai lelang, yakni :

- a) Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan itu sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
- b) Lelang non eksekusi adalah lelang selain lelang eksekusi yang meliputi Lelang Non Eksekusi Wajib dan Lelang Non Eksekusi Sukarela.

Sifat lelang ditinjau dari sudut penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang, dibedakan antara lelang yang sifatnya wajib, yang menurut peraturan perundang-undangan wajib melalui Kantor Lelang dan lelang yang sifatnya sukarela atas permintaan masyarakat. Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk

⁴³ Alok Gupta & Ravi Bapna, 'Online Auctions: A Closer Look' (2002). Hlm 2.

melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah dan kekayaan negara yang dipisahkan sesuai peraturan yang berlaku. Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan kehendak perorangan atau badan untuk menjual barang miliknya.⁴⁴

Menurut Tokeley, sifat lelang yang efektif sebenarnya dilakukan secara transparan (*face-to-face*) antara penjual lelang dan pembeli lelang. Namun kendala yang didapatkan yaitu lelang hak tanggungan merupakan kegiatan menjual aset lelang yang dimiliki oleh debitur macet sehingga susah mendapatkan persetujuan apabila debitur macet tersebut tidak kooperatif sehingga susah untuk dilakukan eksekusi lelang secara *face-to-face*.⁴⁵

Lelang eksekusi dan non-eksekusi kemudian dibedakan menjadi beberapa jenis, yaitu:

a) Lelang Eksekusi Wajib

(1) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara

Yaitu lelang yang diberikan kepada Panitia Pengurusan Piutang Negara/Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara dalam rangka proses penyelesaian pengurusan piutang negara atas barang jaminan atau sitaan milik penanggung utang dimana debitur tidak membayar utang pada negara.

⁴⁴ Purnama Tioria Sianturi. 2013. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang Edisi Revisi*. Bandung: Mandar Maju. Hlm 57.

⁴⁵ Tokeley, K. 2017. *When Not All Sellers Are Traders: Re-Evaluating the Scope of Consumer Protection Legislation in the Modern Marketplace*. *Sydney Law Review* 59. Hlm 63.

(2) Lelang Eksekusi Pengadilan

Lelang yang diminta oleh panitera pengadilan untuk melaksanakan keputusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap oleh ketua pengadilan.

(3) Lelang Barang Temuan dan Sitaan, Rampasan
Kejaksaan/Penyidik

Yaitu lelang yang dilaksanakan terhadap barang temuan dan lelang dalam ranah hukum acara pidana sebagaimana diatur dalam KUHAP yang antara lain meliputi lelang eksekusi barang yang telah diputus dirampas untuk negara

(4) Lelang Sita Pajak

Yaitu lelang atas sitaan pajak sebagai tindak lanjut penagihan piutang pajak kepada negara baik pajak pusat maupun pajak daerah

(5) Lelang Eksekusi Barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai

Yaitu lelang yang diadakan terhadap barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai Negara dan barang yang menjadi milik Negara oleh Direktorat Bea dan Cukai Kementerian Keuangan.

(6) Lelang Eksekusi Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT)

Yaitu elang eksekusi yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 UUHT, yang memberikan hak kepada Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual sendiri secara lelang

terhadap objek hak tanggungan didasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan

(7) Lelang Eksekusi Fidusia

Yaitu lelang terhadap objek fidusia karena Debitor cidera janji, sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

a) Lelang Non Eksekusi Wajib

Adalah lelang yang dilakukan dalam rangka penghapusan BMN yaitu aset pemerintah pusat/daerah. Barang yang dimiliki negara adalah barang yang pengadaannya bersumber dari dana yang berasal dari APBN, APBD serta sumber-sumber lainnya atau barang yang nyata-nyata dimiliki negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak termasuk kekayaan negara yang dipisahkan.

b) Lelang Sukarela

(1) Lelang Sukarela Swasta

Yaitu lelang atas permohonan masyarakat secara sukarela. Jenis pelayanan lelang ini bertujuan untuk dapat bersaing dengan berbagai bentuk jual beli individual/jual beli biasa yang dikenal di masyarakat.

(2) Lelang Sukarela BUMN

Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (Persero) mengatur, bagi

persero tidak berlaku Instruksi Presiden Nomor 9 tahun 1970 tentang Penjualan dan atau Pemindah tangan Barang-barang yang dimiliki/dikuasai negara, yang harus melalui Kantor Lelang.⁴⁶

d. Pengaturan Lelang

Di Indonesia, lelang masuk secara resmi dalam Perundang-undangan sejak tahun 1908, yaitu dengan berlakunya *Vendu Reglement* atau Peraturan Lelang yang dimuat dalam *Staatsblad* Tahun 1908 Nomor 189 dan *Vendu Instructie* atau Instruksi Lelang yang dimuat dalam *Staatsblad* tahun 1908 Nomor 190. Peraturan-peraturan lelang ini masih berlaku sampai saat ini dan menjadi dasar hukum penyelenggaraan lelang di Indonesia. Dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* tahun 1908 Nomor 189 tersebut ditulis bahwa Penjualan Umum atau Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha mengumpulkan para peminat atau peserta lelang. Penjualan umum atau Lelang tersebut harus dilakukan oleh atau di hadapan seorang Pejabat Lelang.

Setelah lelang memasuki zaman modern dan lelang semakin dikenal di masyarakat dengan pencetusan metode yang semakin beragam, pemerintah Indonesia kemudian mengeluarkan aturan khusus

⁴⁶ S. Mantayborbir, Imam Jauhari, dan Agus Hari Widodo, *Hukum Piutang dan Lelang Negara*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2002. Hlm 10-11.

mengenai lelang, yaitu PMK 213 Tahun 2020 Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Penerbitan peraturan tersebut mencabut ketentuan mengenai pelaksanaan lelang yang sebelumnya telah diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang melalui Internet, karena dianggap sudah tidak sesuai dengan kemajuan teknologi dan perkembangan zaman.

Untuk pelaksanaan lelang sendiri terdapat pada Pasal 20-30, yang meliputi dokumen persyaratan lelang untuk penjual dan pembeli, tempat dan waktu pelaksanaan lelang, tata cara penyelenggaraan lelang, dan lain-lain.

e. Definisi *e-auction*

E-auction adalah elemen perdagangan elektronik yang menggunakan internet untuk pengadaan. Lelang elektronik telah menjadi metode populer untuk ritel dan pembelian produk dan layanan online. Lelang elektronik adalah teknologi perdagangan elektronik (*e-commerce*) untuk memperdagangkan barang dagangan dan layanan di seluruh pasar elektronik global menggunakan layanan web. Lelang elektronik di Internet memiliki beberapa karakteristik. Pertama, menghilangkan batasan geografis dari banyak lelang tradisional, memungkinkan orang-orang dari seluruh dunia untuk berpartisipasi

dalam lelang apa pun. Kedua, dalam hal durasi, lelang Internet dapat berlangsung selama beberapa hari yang memberikan lebih banyak fleksibilitas kepada penjual dan penawar. Ketiga, lelang internet memiliki biaya operasional yang jauh lebih rendah daripada lelang biasa sehingga dapat membebaskan biaya komisi yang lebih rendah dan menarik lebih banyak penjual dan pembeli ⁴⁷.

I. Kerangka Pemikiran

Di Indonesia, hak tanggungan secara khusus diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam Undang-undang hak tanggungan pasal 6 menyatakan bahwa Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pemegang hak tanggungan memiliki hak preferen sehingga pemegang hak tanggungan memiliki kendali penuh untuk melakukan eksekusi lelang hak tanggungan apabila terjadi wanprestasi antara pemegang hak tanggungan (Bank) dan Debitur (Pemilik Objek) sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disetujui bersama.

Eksekusi lelang hak tanggungan dilakukan melalui KPKNL dan objek hak tanggungan akan dijual melalui prosedur lelang hak tanggungan

⁴⁷ Hameed Ullah Khan, Abdullah M. Al-Faifi, Diab Mahmoud Diab. 2012. "Theoretical Model for E-Auction". *IJCSNS International Journal of Computer Science and Network Security*. Vol. 12 No .4, April 2012. Riyadh Kingdom of Saudi Arabia: King Saud University. Hlm 120.

sehingga dari kegiatan lelang tersebut akan didapatkan pemenang lelang. Pemenang lelang tersebut termasuk dalam pembeli lelang beritikad baik dan apabila telah dinyatakan sebagai pemenang lelang berdasarkan risalah lelang, maka pemenang lelang tersebut apabila telah menyelesaikan proses AJB dan balik nama maka hak atas objek hak tanggungan sepenuhnya adalah milik pemenang lelang.

Dalam proses lelang sering terjadi permasalahan terkait dengan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut, seperti timbulnya tuntutan dari debitur (Pemilik objek) dikarenakan pihak debitur merasa bahwa debitur masih memiliki hak penuh atas tanah yang dieksekusi secara lelang. Secara hukum setiap orang dapat melakukan tuntutan sehingga permasalahan terkait dengan ketidakpuasan dengan Keputusan lelang hak tanggungan oleh pemilik objek (Debitur) akan sering terjadi.

Berdasarkan hal tersebut dibutuhkan perlindungan hukum terhadap pembeli lelang hak tanggungan agar dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan pembeli lelang hak tanggungan merasa aman dikarenakan adanya perlindungan hukum yang mengatur apabila terjadi tuntutan oleh pemilik objek yang merasa memiliki hak penuh atas objek hak tanggungan. Dalam penelitian ini dibahas mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli lelang hak tanggungan atas objek lelang hak tanggungan yang merasa dimiliki penuh oleh ahli waris debitur yang telah meninggal dunia.

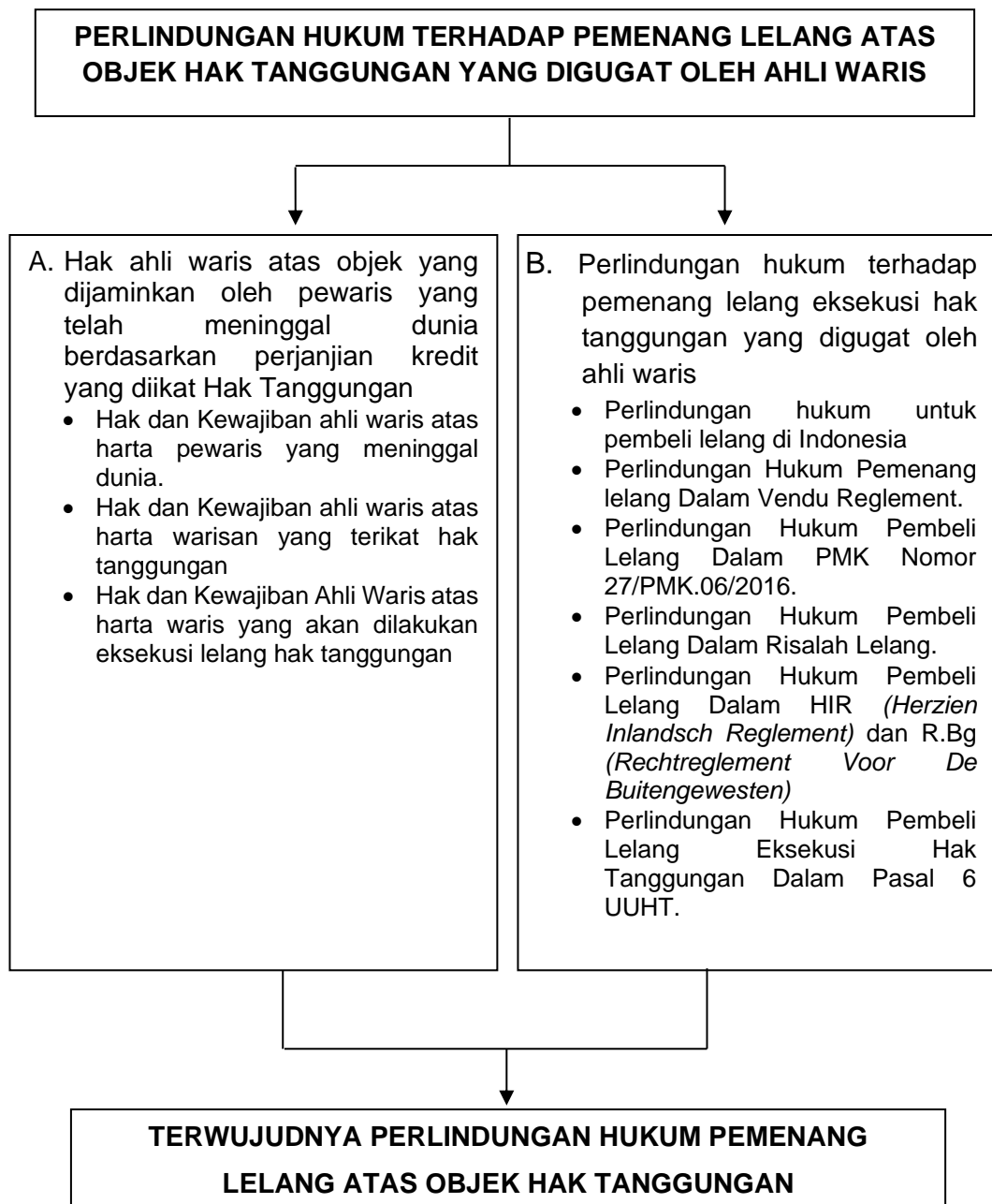
Pada penelitian ini terdapat dua variabel yakni: Hak ahli waris atas objek yang dijaminan oleh pewaris yang telah meninggal dunia berdasarkan perjanjian kredit yang diikat Hak Tanggungan (X1) Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang digugat oleh ahli waris (X2).

Adapun variabel Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang digugat oleh ahli waris (X2) adalah Perlindungan hukum untuk pembeli lelang di Indonesia, Perlindungan Hukum Pemenang lelang Dalam Vendu Reglement, Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Dalam PMK Nomor 27/PMK.06/2016, Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Dalam Risalah Lelang, Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Dalam HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) dan R.Bg (*Rechtreglement Voor De Buitengewesten*), Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Pasal 6 UUHT

Variabel Hak ahli waris atas objek yang dijaminan oleh pewaris yang telah meninggal dunia berdasarkan perjanjian kredit yang diikat Hak Tanggungan adalah Hak dan Kewajiban ahli waris atas harta pewaris yang meninggal dunia, Hak dan Kewajiban ahli waris atas harta warisan yang terikat hak tanggungan, Hak dan Kewajiban Ahli Waris atas harta waris yang akan dilakukan eksekusi lelang hak tanggungan

Adapun *output* dari penelitian tentang perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas objek hak tanggungan yang digugat oleh ahli

waris adalah terwujudnya perlindungan hukum pemenang lelang atas objek hak tanggungan. Berikut merupakan bagan kerangka pikir pada penelitian ini



J. Definisi Operasional

1. Jaminan adalah aset atau barang-barang berharga milik pihak peminjam (debitor) yang dijanjikan atau dititipkan kepada pemberi pinjaman (kreditor) sebagai tanggungan atau jaminan atas pinjaman yang diterima jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman atau memenuhi kewajiban peminjam tersebut.
2. Perlindungan hukum adalah upaya melindungi yang dilakukan pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada.
3. Warisan adalah semua peninggalan pewaris yang berupa hak dan kewajiban atau semua harta kekayaan yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal dunia setelah dikurangi semua utangnya.
4. Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta benda untuk dibagikan kepada yang berhak (Ahli Waris).
5. Ahli Waris adalah orang-orang yang berhak menerima warisan dari pewaris.
6. Lelang hak tanggungan adalah kegiatan menjual jaminan yang terikat hak tanggungan secara lelang apabila debitur pemilik melakukan cidera janji (Wanprestasi)
7. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.
8. Utang adalah sesuatu yang dipinjam, baik berupa uang maupun benda.

9. Lembaga perbankan adalah lembaga yang memberikan pinjaman atau menyalurkan dana, menghimpun dana dari masyarakat, dan menyediakan jasa keuangan lainnya.
10. Kredit macet adalah sebuah kondisi saat debitor tidak lagi bisa melanjutkan pembayaran atau cicilan utang. Hal tersebut bisa terjadi karena peminjam atau debitur tidak memiliki dana cukup, mengalami pailit, mangkir dalam membayar, dan lain sebagainya.