

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Masyarakat dalam menjalani kehidupan sehari-hari mempunyai kebutuhan hidup yang harus dipenuhi. Mulai dari kebutuhan yang bersifat primer meliputi kebutuhan pokok berupa sandang, pangan dan papan, hingga kebutuhan sekunder dan tersier. Begitu banyaknya kebutuhan yang harus dipenuhi, berbagai upaya dilakukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Dalam rangka melakukan upaya untuk memenuhi kebutuhan diperlukan adanya modal. Untuk memperoleh modal yang dibutuhkan berbagai pula upaya yang dilakukan oleh masyarakat, salah satunya melalui pinjaman kepada bank.

Dalam Undang-undang No. 14 Tahun 1967 telah diganti dengan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang kemudian diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, Pasal 1 menyatakan¹ :

”Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya”.

Undang-undang tentang perbankan yang berlaku saat ini adalah Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan. Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, merubah Undang-undang No. 2 Tahun 1992 tentang perbankan.

Dalam bukunya yang berjudul Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Hermansyah mendefinisikan bahwa Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi perorangan,

¹ Pasal 1 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana yang dimilikinya.²

Bank selaku pemilik modal merupakan badan usaha yang bergerak di bidang keuangan, menjalankan usahanya dalam rangka mencari keuntungan. Seperti halnya pada bank konvensional. Ketika ada masyarakat yang menggunakan jasa bank untuk meminjam uang akan dikenakan bunga yang harus dibayar bersama-sama dengan utang pokoknya.

Dalam mencairkan pinjaman kepada nasabahnya, bank dan nasabah membuat surat perjanjian kredit, untuk keamanannya bank mengikat perjanjian kredit dengan membebankan hak tanggungan.

Menurut Subekti :

Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.³

Perjanjian menurut rumusan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, didefinisikan sebagai:

Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Kesepakatan, kecakapan, adanya objek dan kausa yang halal merupakan syarat sahnya perjanjian. Dengan terpenuhinya syarat-syarat tersebut, kesepakatan para pihak saling berjanji, memberikan prestasi yang dituangkan dalam bentuk perjanjian, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban para pihak.

Pasal 1320 KUHPerdata menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni: Pertama, Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;

² Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, hlm. 7

³ R. Subekti, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, hlm.1

Kedua, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; Ketiga, Suatu hal tertentu; dan Keempat, Suatu sebab (causa) yang halal.⁴

Menurut Soedharyo Soimin, supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.⁵

Dalam perjanjian dengan hak tanggungan tidak berbeda, adanya kesepakatan, cakupannya para pihak yang berjanji, adanya objek yang diperjanjikan, serta tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia. Ketika para pihak telah sepakat berjanji, maka apa yang disepakati oleh para pihak menjadi undang-undang bagi pembuatnya. Apabila terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak, maka pihak lain yang berhak atas prestasi dimaksud dapat menjalankan prosedur untuk pemenuhan haknya dimaksud sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Sebagaimana dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menentukan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”.

Dalam perjanjian dengan hak tanggungan antara bank selaku kreditur dan debiturnya, keduanya sepakat untuk melakukan perjanjian dengan hak tanggungan, dimana debitur menyerahkan jaminan sebagai pemenuhan hak kreditur apabila terjadi kondisi gagal bayar oleh debitur. Demikian sebaliknya kreditur berhak atas jaminan yang dijadikan sebagai agunan untuk pemenuhan haknya, yaitu dengan lelang eksekusi hak tanggungan.

⁴ Subekti dan Tjitrosudibio, 2003, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm.330.

⁵ Soedharyo Soimin, 2019, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 329.

Ketika terjadi kredit bermasalah, kredit macet atau gagal bayar yang merupakan resiko dalam setiap pemberian kredit oleh pihak bank kepada debiturnya. Kondisi ketidakmampuan debitur untuk membayar kembali pinjamannya sebagaimana yang diperjanjikan dalam surat perjanjian kredit, sehingga bank selaku pemegang hak tanggungan berhak melakukan likuidasi.

Likuidasi merupakan upaya kreditur untuk melakukan penjualan terhadap barang-barang yang dijadikan sebagai jaminan, guna pelunasan utang. Bank mempunyai hak menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum, hal ini dilakukan oleh bank untuk mencegah kerugian yang lebih besar bagi bank.

Pelaksanaan likuidasi dapat dilakukan dengan kategori kredit yang sudah tidak dapat lagi dibantu untuk dipulihkan, atau usaha debitur sudah tidak lagi memiliki prospek ke depannya. Adapun proses likuidasi dapat dilakukan dengan cara debitur melakukan penjualan langsung terhadap barang yang dijadikan sebagai jaminan.

Catur Budi Dianawati menyebutkan :

Tujuan pemasangan hak tanggungan atas sertipikat tanah adalah memudahkan pihak kreditur untuk melakukan eksekusi hak tanggungan jika debitur wanprestasi. Hal ini karena dalam sertipikat hak tanggungan memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang membuat sertipikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 14 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah).⁶

Frieda Husni Hasbullah mengatakan :

Perjanjian dengan jaminan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang piutang, sifat *accessoir* berarti perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya. Perjanjian pokok adalah perjanjian pinjam meminjam atau utang piutang, yang diikuti dengan perjanjian tambahan sebagai

⁶ Catur Budi Dianawati dan Amin Purnama, 2017, *Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi ke Ketua Pengadilan Negeri*, Jurnal Akta, Vol. 4 No. 2 Juni 2017, hlm. 126.

jaminan. Perjanjian tambahan tersebut dimaksudkan agar keamanan kreditur lebih terjamin.⁷

Berikutnya Frieda juga menjelaskan sifat *accessoir* hak jaminan :

Sifat *accessoir* dari hak jaminan dapat menimbulkan akibat hukum sebagai berikut :

- a. adanya dan hapusnya perjanjian tambahan tergantung pada perjanjian pokok.
- b. Jika perjanjian pokok batal, maka perjanjian tambahan juga batal.
- c. Jika perjanjian pokok beralih, maka perjanjian tambahan juga beralih.
- d. Jika perjanjian pokok beralih karena *cessie* atau *subrogatie*, maka perjanjian tambahan juga beralih tanpa penyerahan khusus.⁸

Kreditur sebagai pemilik piutang yang disertai dengan adanya jaminan dapat menjual objek yang dijadikan sebagai jaminan utang oleh debitur dan mengambil hasil penjualan objek jaminan sebagai pelunasan debitur. Adapun penjualan objek jaminan oleh kreditur dapat dilakukan melalui lelang, setelah memperoleh penetapan dari pengadilan.

Undang-undang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada kreditur selaku pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum, kemudian dari hasil penjualan objek melalui pelelangan umum kreditur mengambil pelunasan piutangnya, penjualan objek hak tanggungan oleh kreditur dapat dilakukan tanpa persetujuan dari debitur, karena diawal perjanjian kredit dengan hak tanggungan telah memberikan kuasa kepada kreditur. Hal ini sesuai dengan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, menyatakan :

“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”.

Penjualan jaminan hak tanggungan dapat dilakukan dibawah tangan, maupun pelelangan umum melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Penjualan jaminan di bawah tangan dilakukan harus sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (2)

⁷ Frieda Husni Hasbullah, 2009, *Hukum Kebendaan Perdata : Hak-Hak Yang Memberi Jaminan; Jilid 2*, Ind. Hill Co, Jakarta, hlm. 6.

⁸ *Ibid*, hlm. 7.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), dengan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Apabila disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan.
2. Setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
3. Diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya meliputi tempat letak obyek hak tanggungan yang bersangkutan.
4. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatannya

Adapun penjualan jaminan hak tanggungan melalui pelelangan umum, mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No.213/2020), 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. Menurut jenisnya, lelang secara umum terdiri dari 3 jenis, yaitu:

- 1) Lelang Eksekusi;
- 2) Lelang Noneksekusi Wajib; dan
- 3) Lelang Noneksekusi Sukarela.

Anton Suyatno menyatakan :

Lelang eksekusi sendiri terbagi lagi ke dalam beberapa jenis, salah satunya adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Sebelum membahas lebih lanjut mengenai lelang eksekusi, kiranya perlu bagi kita untuk memahami definisi dari eksekusi itu sendiri. Istilah eksekusi pada dasarnya adalah tindakan melaksanakan atau menjalankan putusan pengadilan, namun nyatanya eksekusi tidak hanya berkaitan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan grosse akta saja, namun juga terdapat dalam bidang hukum jaminan yang merupakan pelaksanaan hak kreditur pemegang hak jaminan terhadap objek jaminan dengan cara menjual jaminannya, apabila debitur cidera janji atau wanprestasi.⁹

⁹ Anton Suyatno, 2016, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Kencana, Jakarta, hlm. 54.

Rachmadi Usman menyatakan:

Lelang itu sendiri adalah suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun secara lisan, sebelumnya didahului pemberitahuan tentang akan adanya pelelangan atau penjualan barang.¹⁰

Melalui lelang diharapkan adanya pemenuhan hak dari kreditur, ketika hasil lelang terdapat sisa, maka sisanya menjadi hak dari debitur. Dalam hal legalitas formal subjek dan objek lelang telah dipenuhi dan pemilik barang telah memberikan kuasa kepada Balai Lelang untuk menjual secara lelang, Pemimpin Balai Lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada KPKNL atau pejabat lelang Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya.¹¹

Selanjutnya Sutarjo menerangkan :

Lelang merupakan suatu penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran secara lisan dan naik-naik untuk memperoleh harga yang semakin meningkat atau dengan penawaran harga yang semakin menurun dan /atau dengan penawaran harga secara tertutup dan tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para calon peminat/pembeli lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang.¹²

Adapun prosedur yang harus dilakukan sebelum pelaksanaan atas lelang eksekusi adalah sebagai berikut :

- 1) Pengajuan permohonan tertulis perihal eksekusi kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL),¹³ yang merupakan instansi pemerintah yang berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Kementerian Keuangan. Dalam hal ini bank dapat meminta menggunakan jasa pra lelang dari balai lelang swasta.¹⁴
- 2) KPKNL/Balai Lelang Swasta akan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang, yaitu termasuk namun tidak terbatas pada Perjanjian Kredit, Sertifikat Hak Tanggungan, bukti perincian jumlah utang debitur, bukti peringatan wanprestasi kepada debitur, bukti kepemilikan hak, bukti pemberitahuan pelelangan kepada debitur;
- 3) Setelah dokumen tersebut diatas dianggap lengkap, maka KPKNL akan mengeluarkan jadwal penetapan lelang secara tertulis kepada bank;

¹⁰ Rachmadi Usman, 2016, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 21.

¹¹ *Ibid*, hlm. 121

¹² Sutarjo, 1995, *Pelelangan Dalam Rangka Eksekusi Oleh Pengadilan Negeri Dan PUPN, Serta Aspek-Aspek Hukum Yang Timbul Dalam Praktek*, Makalah Penyuluhan Lelang, Medan, hlm. 22

¹³ Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

¹⁴ Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang

4) Bank melakukan pengumuman lelang, jika barang yang dilelang adalah barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, maka pengumuman dilakukan sebanyak 2 (dua) kali, berselang 15 hari, pengumuman pertama dapat dilakukan melalui pengumuman tempelan yang dapat dibaca oleh umum atau melalui surat kabar harian, dan dilakukan 14 hari sebelum pelaksanaan lelang.¹⁵

Apabila telah diketahui jadwal pelaksanaan lelang, maka bank akan melakukan pemberitahuan kepada debitur. Dalam hal terhadap lelang jaminan hak tanggungan berpotensi mendapatkan perlakuan, maka bank akan mengajukan permohonan penetapan pengadilan. Dengan demikian pelaksanaan lelang dilaksanakan melalui perintah pengadilan yang pelaksanaannya dilakukan oleh KPKNL.

Pada pelaksanaan lelang, dikumpulkan para peserta lelang, dalam prosesi akan didapatkan satu orang pemenang lelang, terhadap pemenang lelang dikeluarkan penetapannya oleh pejabat lelang yang dituangkan dalam bentuk risalah lelang. Seorang peserta lelang yang telah ditetapkan sebagai pemenang lelang, mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran atas barang yang dibelinya disertai pajak dan pungutan sah lainnya.

Setelah menyelesaikan semua kewajiban tersebut, maka pemenang lelang berhak menguasai barang tersebut. Dan pelaku usaha dalam hal ini kreditur harus menjamin hak-hak pembeli atas barang yang sudah dibelinya terpenuhi.

Berbeda dengan proses lelang, penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan kadang menjadi pilihan debitur, penjualan di bawah tangan dilakukan untuk mendapatkan nilai jual tertinggi dan menguntungkan bagi kreditur maupun debitur.

Penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan mempunyai keunggulan yaitu debitur dan kreditur mendapatkan harga jual yang tinggi dengan biaya yang harus dikeluarkan relatif lebih sedikit, dibandingkan penjualan melalui lelang eksekusi hak tanggungan, akan tetapi

¹⁵ Pasal 54 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

penjualan dibawah tangan juga membutuhkan waktu yang lebih lama daripada lelang eksekusi hak tanggungan, sehingga kreditur cenderung melakukan penjualan objek hak tanggungan melalui lelang.

Dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen, pemenang lelang termasuk selaku konsumen, sebagaimana Pasal 11 yang menyatakan :

Pelaku usaha dalam hal penjualan yang dilakukan melalui cara obral atau lelang, dilarang mengelabui/menyesatkan konsumen dengan :

- a. Menyatakan barang dan/atau jasa tersebut seolah-olah telah memenuhi standar mutu tertentu;
- b. Menyatakan barang dan/atau jasa tersebut seolah-olah tidak mengandung cacat tersembunyi;
- c. Tidak berniat untuk menjual barang yang ditawarkan melainkan dengan maksud untuk menjual barang lain;
- d. Tidak menyediakan barang dalam jumlah tertentu dan/atau jumlah yang cukup dengan maksud menjual barang yang lain;
- e. Tidak menyediakan jasa dalam kapasitas tertentu atau dalam jumlah cukup dengan maksud menjual jasa yang lain;
- f. Menaikkan harga atau tarif barang dan/atau jasa sebelum melakukan obral.

Konsumen dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1 angka 1 menyatakan :

Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

Hak pembeli selaku konsumen adalah dapat menikmati, menguasai barang yang sudah dibayarnya. Hal ini sejalan dengan Pasal 4 Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan :

Hak Konsumen :

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;

- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.¹⁶

Berikutnya pada Pasal 7 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 menyatakan :

Kewajiban pelaku usaha adalah :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/ atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/ atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/ atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Setelah pelaksanaan lelang, kewajiban pemenang lelang berupa pembayaran harga lelang, pajak dan pungutan sah lainnya selesai dibayarkan, maka pemenang lelang mempunyai hak untuk menguasai objek lelang yang telah dimenangkannya. Namun pada kenyataannya pemenang lelang sering dihadapkan pada kondisi debitur yang tidak mau menerima hasil lelang dan memilih melakukan berbagai upaya untuk mempertahankan objek lelang, salah satunya mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, yang mana pemenang lelang juga diajukan sebagai tergugat.

¹⁶ Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Pemenang lelang yang diajukan sebagai tergugat harus menggunakan haknya untuk mempertahankan objek lelang yang telah dibelinya dengan hadir ke persidangan, tentu saja persidangan tersebut menghabiskan waktu, tenaga dan biaya yang tidak sedikit. Pemenang lelang selaku pembeli lelang memiliki risalah lelang, yang merupakan bukti otentik, bukti yang sempurna, memiliki kekuatan hukum sama dengan putusan pengadilan, namun harus tetap menghadapi proses persidangan hingga memperoleh putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*incracht*).

Permasalahan pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objeknya, karena adanya tuntutan dari debitur banyak sekali terjadi, khususnya di Kota Padang. Untuk itu penulis mengangkat dua sampel kasus yang terjadi pada Bank Mega dan Bank Mandiri Kota Padang, masing-masing pemenang lelang diajukan sebagai tergugat dalam gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Padang.

Pengambilan sampel Bank Mandiri dan Bank Mega masing-masing satu kasus, menurut hemat penulis telah dapat mewakili permasalahan pemenang lelang di kota Padang, karena permasalahan yang dihadapi oleh pemennag lelang terkait penguasaan objek yang dibeli melalui lelang kurang lebih sama, yaitu terdapatnya tuntutan oleh debitur melalui gugatan perbuatan melawan hukum, sebagaimana yang terjadi pada kasus pemeng lelang bank Mega atas nama Akmal Ahmad yang diajukan sebagai tergugat dalam gugatan perbuatan melawan hukum setelah membeli tanah dan bangunan ruko melalui lelang yang dilaksanakan oleh bank Mega melalui KPKNL.

Kasus pada bank Mega, selaku kreditur Bank Mega memberikan pinjaman kredit kepada Hamdy Nega selaku debitur dengan Surat Perjanjian Kredit Mega UKM No. 072/PK-UKM/PD-SD/11 tanggal 22 September 2011, dengan pinjaman sebesar Rp. 500.000.000,-

(lima ratus juta rupiah) untuk jangka waktu kredit selama 5 (lima) tahun dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 1516, surat ukur No. 758, tanggal 20 September 2011, dibebani hak tanggungan No. 4676/2011 dengan Akta PPAT Syamsuhardi, S.H No. 382/2011, tertanggal 22 September 2011.

Pada awalnya pembayaran kembali oleh debitur kepada kreditur berjalan lancar, hingga sejak bulan Agustus 2013 debitur mengalami kesulitan pembayaran. Sampai akhirnya pada bulan Januari 2014 kreditur berusaha melakukan upaya penyehatan debitur, berupa restrukturisasi jangka waktu kredit hingga penurunan suku bunga, namun pada bulan September 2014 debitur sudah tidak lagi mampu melakukan pembayaran angsuran hutangnya pada kreditur. Sehingga pada tanggal 12 Maret 2015 Bank Mega melakukan lelang melalui (KPKNL atas objek yang dijadikan jaminan hutang Hamdy Nega berupa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 1516, Surat Ukur No. 758, tanggal 20 September 2011 tercatat atas nama Herniwati, Herdy Nega, Hendy Nega, dan Hamdy Nega.

Pada pelaksanaan lelang hak tanggungan telah ditetapkan sebagai pemenang lelang atas nama Akmal berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 059/2015 tanggal 12 Maret 2015. Hamdy Nega selaku debitur yang jaminannya telah dilakukan pelelangan tidak menerima hasil lelang, dirinya merasa dirugikan dengan harga jual objek jaminan melalui lelang tidak sah, karena lebih rendah dari harga pasar. Atas dasar alasan tersebut Hamdy Nega mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang dikenal dengan perkara perdata Nomor. 24/Pdt.G/2016/PN.PDG, terhadap PT. Bank Mega, KPKNL, Badan Pertanahan Nasional, dan Akmal selaku pemenang lelang melalui Pengadilan Negeri Kelas I A Padang.

Kreditur dan debitur sebelum melakukan pencairan kredit telah sepakat membuat perjanjian, yaitu membuat Surat Perjanjian Kredit Mega UKM No. 072/PK-UKM/PD-SD/11

tanggal 22 September 2011 dengan dibebani hak tanggungan No. 4676/2011 dengan Akta PPAT Syamsuhardi, S.H No. 382/2011, tertanggal 22 September 2011. sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, maka kreditur selaku pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, hal dimaksud guna menjamin pelunasan piutang kreditur.

KUH Perdata dalam Pasal 1338 ayat (1) menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat oleh para pihak, maka perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang bagi keduanya. Demikian halnya dengan perjanjian kredit dengan hak tanggungan antara debitur dan kreditur, dengan disepakatinya perjanjian kredit oleh para pihak, maka setiap klausul yang terdapat di dalam perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi keduanya.

Proses pelelangan umum yang dilakukan oleh Bank Mega melalui KPKNL telah ditetapkan Akmal Ahmad selaku peminang lelang. Akmal Ahmad telah melakukan pembelian objek lelang melalui pelelangan umum, dan telah melakukan pembayaran atas objek lelang yang dibelinya.

Termaktub dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen Pasal 1 angka 2, memberi pengertian konsumen :

“Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.”

Rochmat Soemitro mengutip pendapat Polderman dalam bukunya :

Polderman memberikan pengertian lelang sebagai alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.¹⁷

¹⁷ Rochmat Soemitro, 1987, *Peraturan Jan Instruksi Lelang*, PT. Eresco, Bandung, hlm. 106.

Selain itu dijelaskan pula dalam Undang-undang ini, bahwa pengertian konsumen sesungguhnya dapat terbagi dalam tiga bagian yaitu :

- a. Konsumen dalam arti umum, yaitu pemakai, pengguna atau pemanfaat barang atau jasa untuk tujuan tertentu.
- b. Konsumen antara, yaitu pemakai, pengguna atau pemanfaat barang dan jasa untuk diproduksi (Produsen) menjadi barang atau jasa lain atau untuk memperdagangkannya (distributor) dengan tujuan komersial, konsumen antara ini sama dengan pelaku usaha, dan
- c. Konsumen akhir, yaitu pemakai, pengguna atau pemanfaat barang dan jasa konsumen untuk memenuhi kebutuhan diri sendiri, keluarga, atau rumah tangganya dan tidak untuk diperdagangkan kembali.

Berdasarkan pengertian di atas dapat dijelaskan bahwa konsumen merupakan setiap pemakai barang atau jasa yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan mereka dan tidak untuk diperdagangkan kembali.

Selaku konsumen yang melakukan pembelian barang melalui lelang yang dilakukan oleh Akmal Ahmad, maka Akmal Ahmad dikategorikan sebagai konsumen, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen. Dan selaku konsumen dirinya mempunyai hak dan kewajiban sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang perlindungan konsumen.

Akmal Ahmad selaku pembeli melalui lelang, telah melakukan pembayaran atas barang yang dibelinya. Namun kemudian dirinya diajukan sebagai tergugat ke pengadilan negeri oleh debitur bank dengan gugatan perbuatan melawan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara :

Perbuatan melawan hukum yang tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata (BW) hanya mengatur bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikan. Ganti rugi ini timbul karena adanya kesalahan bukan karena adanya perjanjian.¹⁸

¹⁸ Salim HS, 2008, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.100.

Dari Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, maka seseorang dikatakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) apabila terpenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut :

1. Perbuatan tersebut perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*)
2. Harus ada kesalahan
3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

Pemenang lelang merupakan peserta lelang yang mendaftar secara resmi dan dalam proses pelelangan umum memberikan harga tertinggi, sehingga ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang yang memang berwenang untuk itu. Jika dilihat dari unsur-unsur perbuatan melawan hukum pada Pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum, Akmal Ahmad seorang pedagang rempah-rempah melihat pengumuman lelang yang dilakukan oleh Bank Mega melalui koran Padang Ekspres tertanggal Kamis, 8 Januari 2015, dengan melakukan pendaftaran Akmal Ahmad resmi sebagai peserta lelang. Sebagai peserta lelang dengan penawaran tertinggi Akmal Ahmad ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Kemudian penetapan sebagai pemenang lelang dituangkan dalam bentuk risalah lelang, yang mana risalah lelang mempunyai kekuatan hukum seperti akta jual beli.

Berdasarkan hasil lelang tersebut debitur mengajukan pemenang lelang sebagai tergugat dalam gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Padang. Akmal Ahmad yang notabene sebagai pembeli lelang membeli melalui lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL atas dasar permohonan lelang yang diajukan oleh Bank Mega.

Dalam jurnalnya Offi Jayanti menerangkan :

Gugatan yang secara umum dilakukan oleh pihak debitur adalah perbuatan melawan hukum (PMH) dengan karakteristik gugatan yang bermacam-macam antara lain: (1) Gugatan atau atas dasar kesalahan/kelalain debitur sehubungan dengan kepemilikan debitur atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta

warisan, jaminan milik pihak ketiga. (2) Gugatan atas dasar kesalahan/kelalain debitur dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang cacat/tidak sah hak tanggungan. (3) Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian institusi/lembaga eksekusi. Selaku kuasa undang-undang dari kreditur (KPKNL, Pengadilan Negeri) meliputi perbuatan mengenai paksa penyitaan atau pemblokiran. (4) Gugatan atas dasar kesalahan/kelalain sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi harga tidak wajar, pengosongan dan lain lain.¹⁹

Bank selaku pelaku usaha yang menjual jaminan dengan hak tanggungan melalui KPKNL berlepas diri dari kerugian yang timbul bagi pemenang lelang. Sebalikny pihak Bank Mega tidak menanggung biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh pemenang lelang untuk menghadapi tuntutan yang timbul dari debiturnya.

Ketika penjualan objek hak tanggungan oleh kreditur melalui lelang telah mendapatkan pemenang lelang selaku pembeli, maka objek lelang telah berpindah kepada pemenang lelang melalui transaksi jual beli. Dengan demikian pemenang lelang setelah melakukan pembayaran nilai lelang, berhak atas jaminan yang dijadikan sebagai objek lelang.

Menurut pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu perjanjian atau persetujuan atau kontrak di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lainnya yang mengikatkan dirinya untuk membaur harga yang telah dijanjikan. Perjanjian jual beli termasuk dalam jenis perjanjian timbal balik, dan perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak, misalnya perjanjian jual beli.²⁰

Kriteria perjanjian jual beli :

1. Terjadi cukup bila 2 pihak setuju tentang barang dan harga.
2. Kewajiban penjual 3 :
 - a. Menyerahkan barang dan menjamin pembeli memiliki barang tersebut dengan tentram,

¹⁹ Offi Jayanti dan Agung Darmawan, 2018, "Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan", Kanun Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 20, No. 3, 2018, hlm. 469.

²⁰ Aris Prio, *Et. All.*, 2022, *Kapita Selekt Hukum Perdata*, Pustaka Baru Press, Yogyakarta, hlm. 43.

- b. Bertanggung jawab terhadap cacat tersembunyi.
3. Kewajiban pembeli, membayar harga pada waktu dan tempat yang ditentukan.
4. Sejak perjanjian ditutup, barang beralih pada si pembeli.
5. Bila penjual tidak menyerahkan barang pada waktu yang ditentukan, pembeli dapat menuntut penyerahan tersebut bisa juga menuntut gantinya sebagai pengganti penyerahan barang atau membatalkan perjanjian.
6. Bila barang sudah diserahkan, pembeli dapat menuntut penjual bertanggung jawab bila : a) ada orang lain membantah hak milik penjual atas barang yang dibelikan, b) ada alat tersembunyi,
7. Bila pembeli tidak membayar harga, penjual dapat menuntut pembayaran atau membatalkan perjanjian.²¹

Pada dasarnya dengan adanya transaksi jual beli, maka pembeli telah memiliki hak penuh atas barang yang dibelinya, demikian pula halnya dengan jual beli melalui pelelangan, pemenang lelang mempunyai hak untuk menguasai objek lelang, baik secara fisik maupun secara hukum, yaitu berupa bukti kepemilikan atas objek lelang yang dimenangkannya.

Objek lelang yang dijadikan sebagai agunan oleh debitur kepada kreditur telah berpindah kepemilikan kepada pemenang lelang sejak ditetapkannya pemenang lelang. Secara hukum objek lelang adalah milik pemenang lelang, namun tidak jarang debitur selaku pemilik awal atas objek yang diagunkan kepada pihak bank memilih untuk mempertahankan objek agunan yang telah dilelang dengan berbagai upaya hukum. Pemenang lelang selaku pembeli beritikad baik dilindungi oleh undang-undang, namun pada kenyataannya pemenang lelang dihadapkan pada keadaan yang dapat menimbulkan kerugian bagi dirinya.

Pemenang lelang selaku konsumen yang berhak atas barang yang telah dibelinya, dalam hal ini undang-undang perlindungan konsumen melindungi hak-hak dari seorang konsumen atas barang dan atau jasa yang telah dibelinya. Disamping itu pelaku usaha mempunyai kewajiban untuk memberikan informasi seluas-luasnya tentang barang dan atau jasa serta memberikan pelayanan serta ganti kerugian apabila ternyata barang dan atau jasa tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.

²¹ *Ibid*, hlm. 43-44

Pelaku usaha dalam hal ini bank seakan tidak mengindahkan undang-undang perlindungan konsumen, pihak bank membuat ketentuan yang menyalahi aturan yang berlaku bagi pelaku usaha dan konsumen. Sebagaimana tertera dalam iklan lelang pada Bank Mandiri yang memuat ketentuan sebagai berikut :

1. Calon peserta lelang diwajibkan untuk melihat kondisi obyek unit saat waktu Open House, sehingga melepaskan haknya untuk menuntut kepada Panitia setelah ditetapkan sebagai Pemenang baik sekarang maupun di kemudian hari.
2. Peserta dianggap sudah mengetahui segala cacat, kerusakan, kekurangan fisik baik yang terlihat maupun tidak terlihat serta kelengkapan dokumen.
3. Peserta Lelang telah menyetujui bahwa unit yang dilelang adalah dengan kondisi “apa adanya”.
4. Daftar LOT hanya merupakan panduan bukan sebuah acuan sehingga tidak dapat dijadikan sebagai bahan acuan untuk sebuah keberatan / complaint.²²

Selaku pelaku usaha bank seharusnya menjamin barang dan/atau jasa yang dijualnya dapat memberikan rasa aman dan kepuasan bagi konsumen, dan apabila barang/dan atau jasa tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, maka bank mempunyai kewajiban untuk mengganti kerugian yang timbul bagi konsumen, sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen. Sebaliknya dalam praktek ditemukan tindakan bank yang berusaha melepaskan tanggungjawabnya terhadap konsumen, sehingga konsumen mengalami kerugian baik moril maupun materil. Berdasarkan fakta tersebut penulis berniat untuk menulis tentang “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PEMENANG LELANG YANG DIANGGAP MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DI LEMBAGA PERBANKAN KOTA PADANG”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

²² Bank Mandiri, “Iklan Lelang Bank Mandiri”, <https://lelang.bankmandiri.co.id>, diakses tanggal 21 September 2023 pada pukul 12.38 wib.

1. Bagaimana kepastian hukum peralihan hak milik objek hak tanggungan melalui lelang?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan sebagai pihak dalam gugatan perbuatan melawan hukum ditinjau dari Undang-undang Perlindungan Konsumen?
3. Apa upaya pemenang lelang dalam menghadapi penggugat selaku debitur?

C. Tujuan Penelitian

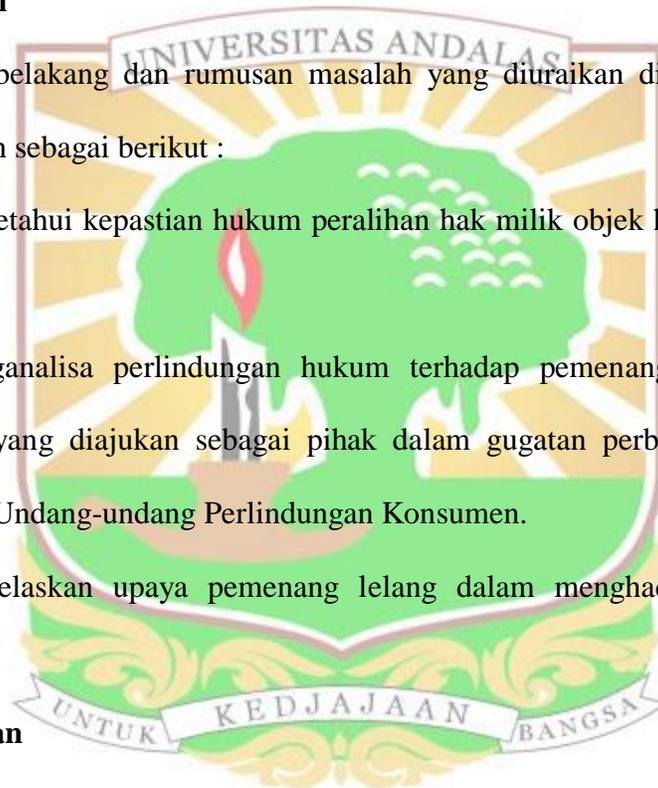
Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang diuraikan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui kepastian hukum peralihan hak milik objek hak tanggungan melalui lelang.
2. Untuk menganalisa perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan sebagai pihak dalam gugatan perbuatan melawan hukum ditinjau dari Undang-undang Perlindungan Konsumen.
3. Untuk menjelaskan upaya pemenang lelang dalam menghadapi penggugat selaku debitur.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini yang diharapkan adalah :

1. Secara Teoritis
 - a. Dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran dalam ilmu hukum. Sehingga keberadaannya dapat dipergunakan untuk kepentingan masyarakat.
 - b. Menambah pengetahuan dan literatur di bidang hukum perdata yang dapat dijadikan sumber pengetahuan baru.



2. Secara praktis

- a. Penelitian ini dapat memberi pengetahuan bagi penulis dan pembaca bagaimana kepastian hukum peralihan hak milik objek hak tanggungan melalui lelang, perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan sebagai pihak dalam gugatan perbuatan melawan hukum ditinjau dari Undang-undang Perlindungan Konsumen, serta upaya pemenang lelang dalam menghadapi penggugat selaku debitur.
- b. Penelitian yang dilakukan dapat berguna dan bermanfaat bagi masyarakat serta dapat digunakan sebagai informasi ilmiah.
- c. Penelitian menjadi sumbangan pemikiran dan referensi bagi pihak yang membutuhkan, khususnya tentang perlindungan hukum terhadap konsumen pemenang lelang.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan, diketahui belum ada penelitian terdahulu yang berkaitan dengan Kepastian Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terkait Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Pemenang Lelang. Meskipun ada peneliti-peneliti pendahulu yang pernah melakukan penelitian mengenai tema permasalahan judul diatas, namun secara judul dan substansi pokok permasalahan yang dibahas berbeda dengan penelitian ini.

Adapun penelitian yang berkaitan adalah :

Senji Sudharma, 2014, Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL Padang, Tesis, Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Andalas.

Dengan rumusan masalah :

- 1) Bagaimana tata cara pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui proses lelang?

- 2) Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan untuk dapat melindungi hak dari pemenang lelang dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan?
- 3) Apakah kendala-kendala dalam penerapan eksekusi dari lelang tersebut?

F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Menurut Rahardjo Satjipto :

Teori dapat memberikan sarana kepada kita untuk merangkum serta memahami masalah yang kita bicarakan secara lebih baik. Teori memberikan penjelasan dengan cara mengorganisasikan dan mensistematisasikan masalah yang dibicarakan.²³

J.J.M. Wuisman menerangkan :

Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi,²⁴ dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.²⁵

Kerangka teoritis adalah identifikasi teori-teori yang dijadikan sebagai landasan berfikir untuk melaksanakan suatu penelitian atau dengan kata lain untuk mendiskripsikan kerangka referensi atau teori yang digunakan untuk mengkaji permasalahan.

Jujun S. Soeryasumantri menerangkan :

Pada hakekatnya memecahkan masalah adalah dengan menggunakan pengetahuan ilmiah sebagai dasar argumen dalam mengkaji persoalan agar kita mendapatkan jawaban yang dapat diandalkan. Dalam hal ini kita mempergunakan teori-teori ilmiah sebagai alat bantu kita dalam memecahkan permasalahan.²⁶

Teori-teori yang digunakan dalam tulisan ilmiah berupa tesis ini adalah sebagai berikut :

a. Teori Kepastian Hukum

²³ Rahardjo Satjipto, 2000, *Ilmu Hukum*, Alumni Bandung, hlm. 253

²⁴ J.J.J.M. Wuisman, 1996, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, FE UI, Jakarta, hlm. 203.

²⁵ *Ibid*, hlm. 16

²⁶ Jujun S. Soeryasumantri. 1978, *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*, Sinar Harapan, Jakarta, hlm. 316.

Peraturan perundang-undangan dirancang dan diterapkan untuk menjamin adanya kepastian hukum. Dengan ditaatinya peraturan perundang-undangan, maka akan tercipta kepastian hukum.

Gustav Radbruch, teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar, memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:

1. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
2. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
3. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
4. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.²⁷

Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.

Kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo :

Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.²⁸

E. Fernando M. Manullang menerangkan :

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi

²⁷ Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 19

²⁸ Sudikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum : Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 160.

yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif.²⁹

Kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berkaitan tentang pelelangan umum, ada syarat-syarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh pihak kreditur dalam hal ini bank, yang menyatakan objek lelang yang dijadikan sebagai agunan oleh debitur dapat dijual karena telah memenuhi syarat dan ketentuan pelaksanaan lelang, melalui lelang akan memberikan suatu kepastian hukum bagi pemenang lelang selaku pembeli yang dibuktikan dengan akta risalah lelang.

b. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum di Indonesia secara perdata tergambar dalam KUH Perdata. Dalam KUH Perdata, diatur perlindungan untuk korban atau pihak yang mengalami kerugian, yakni berupa ganti rugi. Hal tersebut sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1365 KUH Perdata :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”

Setiono menjelaskan :

Perlindungan Hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.³⁰

Satjipto Rahardjo, menjelaskan :

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.³¹

²⁹ E. Fernando M. Manullang, 2007, *Menggapai Hukum Berkeadilan, Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomi Nilai*, PT Kompas Media Nusantara, Yogyakarta., hlm. 95.

³⁰ Setiono, 2004, *Supremasi Hukum*, UNS, Surakarta, hlm. 3.

³¹ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.54.

Philipus Hardjo menjelaskan :

Perlindungan hukum bagi rakyat ada dua yaitu:

- a. Perlindungan hukum preventif artinya rakyat diberi kesempatan mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.
- b. Perlindungan hukum refrensif yang bertujuan menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh Negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitasnya sebagai subyek hukum.³²

Apabila kita kaitkan dengan perlindungan hukum bagi konsumen di Indonesia diatur dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, arti perlindungan konsumen sebagaimana termaktub di Pasal 1 Angka 1 UU Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

Selaku konsumen yang berhak atas barang yang telah dibelinya, sebagaimana dalam Pasal 4 Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan :

Hak Konsumen :

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

³² Philipus.M. Hardjo,1988, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 5.

Berikutnya pada Pasal 7 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 menyebutkan :

Kewajiban pelaku usaha adalah :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/ atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/ atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/ atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

c. Teori Perjanjian

Perjanjian berasal dari kata janji, yang dibuat dan disepakati oleh dua pihak atau lebih. Dalam Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Mariam Darus, menerangkan :

Para sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan tersebut tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja dan dikatakan\ terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal yang mengenai janji kawin, yaitu perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga, tetapi, bersifat istimewa karena diatur dalam ketentuan-ketentuan tersendiri sehingga Buku III KUH Perdata secara langsung tidak berlaku terhadapnya. Juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan.³³

Ketika perjanjian dibuat oleh para pihak berarti disana telah ada kata sepakat antara keduanya, sebagai salah satu syarat sah perjanjian, dengan adanya kata sepakat, maka tujuan

³³ Mariam Darus, 2005, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, PT. Alumi Bandung. hlm. 89.

diadakan perjanjian oleh para pihak yang berjanji dapat terwujud. Perjanjian yang dibuat diantara para pihak menimbulkan hubungan hukum antara para pihak yang berjanji, timbulnya hak dan kewajiban yang merupakan prestasi bagi pihak lainnya, hukum menentukan perjanjian yang dibuat adalah undang-undang bagi pembuatnya, sebagaimana dalam Pasal 1338 ayat (1) menentukan :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”.

Dalam teori suatu perjanjian harus memenuhi asas-asas umum, sebagai berikut :

1. Asas Personalia (Pasal 1315)

Tentang siapa saja yang terikat dalam perjanjian dimaksud

2. Asas Kepribadian (Personalitas)

Seseorang dapat membuat perjanjian untuk dirinya sendiri. Hal ini sejalan dengan Pasal 1340 KUHPdata , perjanjian hanya berlaku antar pihak yang membuatnya. Dengan kata lain perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya.

3. Asas Konsensualitas

Menurut Pasal 1320 ayat (1) harus ada kata sepakat antara para pihak.

4. Asas Kebebasan Berkontrak

Hukum Perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya bagi masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan (Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata.

5. Asas Pacta Sunt Servanda

Adalah asas kepastian hukum, yang berhubungan sebagai akibat dari adanya perjanjian.

Pihak lain/pihak ketiga harus menghormati perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

6. Asas Itikat Baik

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Perjanjian antara para pihak harus dilaksanakan dengan itikat baik, asas saling percaya untuk mewujudkan isi perjanjian yang dibuat para pihak.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan suatu kerangka yang didasarkan pada suatu peraturan perundang-undangan tertentu dan juga berisikan definisi-definisi yang dijadikan pedoman dalam penulisan tesis ini. Untuk itu penulis akan menguraikan secara ringkas tentang maksud dari pemilihan judul tesis ini :

a. Perlindungan Hukum Konsumen

Perlindungan hukum di Indonesia secara perdata tergambar dalam KUH Perdata. Dalam KUH Perdata, diatur perlindungan untuk korban atau pihak yang mengalami kerugian, yakni berupa ganti rugi. Hal tersebut sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1365 KUH Perdata :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”

Setiono menjelaskan :

Perlindungan Hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.³⁴

Philipus Hardjo menjelaskan :

Perlindungan hukum bagi rakyat ada dua yaitu:

c. Perlindungan hukum preventif artinya rakyat diberi kesempatan mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.

³⁴ Setiono, Op,cit.

- d. Perlindungan hukum refrensif yang bertujuan menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh Negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitasnya sebagai subyek hukum.³⁵

Apabila kita kaitkan dengan perlindungan hukum bagi konsumen di Indonesia diatur dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, arti perlindungan konsumen sebagaimana termaktub di Pasal 1 Angka 1 UU Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

Selaku konsumen yang berhak atas barang yang telah dibelinya, sebagaimana dalam Pasal 4 Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan :

Hak Konsumen :

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.³⁶

Berikutnya pada Pasal 7 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 menyebutkan :

Kewajiban pelaku usaha adalah :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;

³⁵ Philipus.M. Hardjo, *Op.Cit*, hlm. 5.

³⁶ Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/ atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/ atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/ atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.³⁷

Menurut Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 dan Pasal 1 ayat 2 Keputusan Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP /Kep/12/2001 adalah: “konsumen adalah Setiap orang pemakai barang dan /jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak diperdagangkan”.³⁸

Berdasarkan pengertian konsumen yang termuat dalam pasal 1 ayat 2 Undnag-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka menurut Celina Tri Siwi Kristiyanti :

- a. Setiap orang Subjek yang disebut sebagai konsumen berarti setiap orang yang berstatus sebagai pemakai barang dan/atau jasa. Mamun istilah orang menimbulkan keraguan, apakah hanya orang individual yang lzim disebut natuurlijke person atau termasuk bahan hukum (rechtspersoon). Oleh karena itu konsumen harus mencakup juga bahan usaha dengan makna luas dari pada bahan hukum.
- b. Pemakai Sesuai dengan bunyi pasal 1 angka (2) Undang-undang perlindungan konsumen, kata “pemakai” menekankan, konsumen adalah konsumen akhir (ultimate consumer). Istilah kata “pemakai” dalam hal ini digunakan untuk rumusan ketentuan tersebut atau menunjukkan suatu barang dan/ atau jasa yang dipakai tidak serta merta hasil dari transaksi jual beli.

³⁷ *ibid*

³⁸ Susanti Adi Nugroho, 2011, *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*, Kencana, Jakarta, hlm 63.

- c. Barang dan/atau Jasa Berkaitan dengan istilah barang dan/atau jasa, sebagai pengganti termologi tersebut digunakan kata produk. Saat ini “produk” sudah berkonotasi barang atau jasa. Undang-undang perlindungan konsumen mengartikan barang sebagai setiap benda, baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat untuk diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen.
- d. Yang tersedia dalam Masyarakat Barang dan/atau jasa yang ditawarkan kepada masyarakat sudah harus bersedia di pasaran (lihat juga ketentuan pasal 9 ayat (1) huruf e UUPK). Dalam perdagangan yang makin kompleks ini, syarat itu tidak multak lagi dituntut oleh masyarakat konsumen.
- e. Bagi kepentingan Diri Sendiri, Keluarga, Orang lain, Makhluk Hidup lain Transaksi konsumen ditunjukkan untuk kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain dan makhluk hidup. Kepentingan ini tidak sekedar ditujukan bagi untuk diri sendiri dan keluarga, tetapi juga barang dan/atau jasa itu diperuntukkan bagi orang lain (di luar diri sendiri dan kelaurganya), bahkan unruk makhluk hidup, contohnya seperti hewan dan tumbuhan.
- f. Barang dan/atau jasa itu tidak untuk diperdagangkan Pengertian konsumen dalam UUPK dipertegas, yakni hanya konsumen akhir. Batasan itu sudah bisa dipakai dalam peraturan perlindungan konsumen di berbagai Negara.³⁹

b. Pemenang Lelang

Lelang merupakan jual beli yang dilakukan melalui adanya kata sepakat antara penjual dan pembeli. Prinsipnya sama dengan transaksi jual beli pada umumnya, hanya saja lelang dilakukan dengan cara berbeda, dilakukan dimuka umum.

Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang- barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat. Selain itu, Pasal 1 *Vendu Reglement* (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh Belanda menyatakan :

“Penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai penjualan atau pelelangan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”.⁴⁰

³⁹ Celina Tri Siwi Kristiyanti, 2008, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 27

⁴⁰ Aris Prio, *Et. All., Op.Cit.*, hlm. 97.

Selanjutnya, menurut Roell menyebutkan bahwa penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual satu atau lebih dari suatu barang, baik secara pribadi ataupun dengan perantaraannya memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana kesempatan lenyap, ditambahkan bahwa penjualan itu adalah secara sukarela kecuali jika dilakukan atas perintah hakim.⁴¹

Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT), hak tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya.⁴²

Pemenang lelang adalah pembeli baik orang atau badan hukum/ badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Pemenang dalam lelang disahkan oleh pejabat lelang dan dimuat dalam risalah lelang. Lelang eksekusi sebagai suatu perbuatan hukum yang sah menimbulkan hak dan kewajiban terhadap pemenang lelang. Pemenang lelang sebagai pembeli yang sah memiliki kewajiban terkait pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.⁴³

⁴¹ Rochmat Soemitro, *Op.Cit*, hlm. 107

⁴² Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

⁴³ M. Iqbal Fadhilah, 2020, “*Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang yang Beritikad Baik*”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-gorontalo/baca-artikel/13352/Perlindungan-Hukum-Terhadap-Pembeli-Lelang-yang-Beritikad-Baik.html#:~:text=Pemenang%20lelang%20adalah%20pembeli%20baik,dan%20dimuat%20dalam%20risalah%20lelang.> diakses hari Senin, tanggal 04 September 2023, pukul 21.25 wib.

Selain kewajiban, pemenang lelang juga mempunyai hak atas objek lelang yang telah dibayarnya. Pemenang lelang selaku pembeli berhak memiliki, menguasai, menggunakan objek yang telah dibayarnya.

c. Perbuatan Melawan Hukum

Sebelum tahun 1919 Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diartikan secara sempit yaitu setiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, yang timbul karena undang-undang atau tiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang timbul karena undang-undang. Menurut ajaran yang sempit sama sekali tidak dapat dijadikan alasan untuk menuntut ganti kerugian karena suatu perbuatan melawan hukum, suatu perbuatan yang tidak bertentangan dengan undang-undang, sekalipun perbuatan tersebut adalah bertentangan dengan hal-hal yang diwajibkan oleh moral atau hal-hal yang diwajibkan dalam pergaulan masyarakat.

Pengertian perbuatan melawan hukum menjadi lebih luas dengan adanya keputusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lindebaum lawan Cohen. Hoge Raad telah memberikan pertimbangan yaitu : “bahwa dengan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diartikan suatu perbuatan atau kealpaan, yang atau bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan, baik dengan kesusilaan, baik pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda, sedang barang siapa karena salahnya sebagai akibat dari perbuatannya itu telah mendatangkan kerugian pada orang lain, berkewajiban membayar ganti kerugian”.⁴⁴

Setelah adanya arrest dari Hoge Road 1919 Nomor 110 tanggal 31 Januari 1919, maka pengertian perbuatan melawan hukum lebih diperluas, yaitu:

⁴⁴M.A. Moegni Djojodirdjo, 1982, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet.2, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 25-26.

Hal berbuat atau tidak berbuat itu adalah melanggar hak orang lain, atau itu adalah bertentangan dengan kewajiban hukum dari orang yang berbuat (sampai di sini adalah merupakan perumusan dari pendapat yang sempit), atau berlawanan baik dengan kesesuaian maupun melawan kepantasan yang seharusnya ada di dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau benda orang lain)⁴⁵

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 s/d Pasal 1380 KUH Perdata. Gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi:

Perbuatan melawan hukum yang tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata (BW) hanya mengatur bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikan. Ganti rugi ini timbul karena adanya kesalahan bukan karena adanya perjanjian.⁴⁶

“setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

Dari Ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, maka seseorang dikatakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) apabila terpenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut :

1. Perbuatan tersebut perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*)
2. Harus ada kesalahan
3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

Adapun menurut Syahrul Machmud unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut :

- a. Adanya suatu perbuatan.
yaitu Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh perbuatan si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (secara aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu padahal ia berkewajiban untuk membantunya,

⁴⁵ H.F.A. Volmar, 2004, *Pengantar Study Hukum Perdata*, diterjemahkan Oleh I.S. Adiwinata, Rajawali Pers, Jakarta, hlm.185

⁴⁶ Salim H.S, Op. Cit.

kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari kontrak). Karena itu terhadap perbuatan melawan hukum tidak ada unsur persetujuan atau kata sepakat dan tidak ada juga unsur “causa yang diperbolehkan” sebagai mana yang terdapat dalam kontrak.

b. Perbuatan yang melawan hukum.

yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang.

c. Harus ada kesalahan.

Syarat kesalahan ini dapat diukur secara :

- 1)Objektif, yaitu dengan dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan akan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat.
- 2)Subyektif, yaitu dengan dibuktikan bahwa apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya.⁴⁷

Selain itu orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggungjawaban atas perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan tidak wajib membayar ganti rugi. Sehubungan dengan kesalahan ini terdapat dua kemungkinan :

- a)Orang yang dirugikan juga mempunyai kesalahan terhadap timbulnya kerugian. Dalam pengertian bahwa jika orang yang dirugikan juga bersalah atas timbulnya kerugian, maka sebagian dari kerugian tersebut dibebankan kepadanya kecuali jika perbuatan melawan hukum itu dilakukan dengan sengaja.
- b)Kerugian ditimbulkan oleh beberapa pembuat. Jika kerugian itu ditimbulkan karena perbuatan beberapa orang maka terhadap masing-masing orang yang bertanggung jawab atas terjadinya perbuatan tersebut dapat dituntut untuk keseluruhannya.

d.Harus ada kerugian yang ditimbulkan.

Kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa :

- 1)Kerugian materiil, dimana kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Jadi pada umumnya diterima bahwa si pembuat perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita, juga keuntungan yang seharusnya diperoleh.
- 2)Kerugian idiil, dimana perbuatan melawan hukum pun dapat menimbulkan kerugian yang bersifat idiil seperti ketakutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.

e. Adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian. Untuk memecahkan hubungan causal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian, terdapat dua teori yaitu :

⁴⁷ Syahrul Machmud, 2008, *Penegakan Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Dokter yang Diduga Melakukan Medikal Malpraktek*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 185.

- 1) *Condition sine qua non*, dimana menurut teori ini orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggung jawab jika perbuatannya *condition sine qua non* menimbulkan kerugian (yang dianggap sebagai sebab dari pada suatu perubahan adalah semua syarat-syarat yang harus ada untuk timbulnya akibat).
- 2) *Adequate veroorzaking*, dimana menurut teori ini si pembuat hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang selayaknya dapat diharapkan sebagai akibat dari pada perbuatan melawan hukum.
- 3) Pasal 1365 KUH Perdata tidak membedakan kesalahan dalam bentuk kesengajaan (*opzet-dolus*) dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hati (*culpa*), dengan demikian hakim harus dapat menilai dan mempertimbangkan berat ringannya kesalahan yang dilakukan seseorang dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum ini, sehingga dapat ditentukan ganti kerugian yang seadil-adilnya.⁴⁸

d. Lembaga Perbankan

Bank sebagai lembaga keuangan, disamping memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang, usaha pokok bisnisnya adalah memberikan pelayanan kredit kepada para nasabahnya. Definisi kredit yaitu suatu fasilitas keuangan yang memungkinkan seseorang atau badan usaha untuk meminjam uang untuk membeli produk dan membayarnya kembali dalam jangka waktu yang ditentukan.⁴⁹ Dalam UU No. 10 tahun 1998 menyatakan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁵⁰

Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi perorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana yang dimilikinya.⁵¹

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 186

⁴⁹ http://id.wikipedia.org/wiki/Kredit_%28keuangan%29 3 UU No. 10 tahun 1998

⁵⁰ Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

⁵¹ Hermansyah, Op.Cit.

Industri perbankan merupakan salah satu lembaga keuangan, sebagai lembaga keuangan bank melakukan kegiatan-kegiatannya di bidang keuangan, baik menarik uang dari masyarakat maupun menyalurkannya kepada masyarakat.

Industri perbankan yang beroperasi di Indonesia saat ini diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan, yang merupakan lembaga independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, adapun fungsi, tugas dan wewenangnya adalah pengawasan, pemeriksaan, pengaturan dan penyidikan terhadap lembaga keuangan. Jasa yang ditawarkan oleh bank kepada masyarakat adalah jasa penyimpanan uang, pemindahan uang, jasa peminjaman uang, jasa penagihan, jasa penjualan mata uang asing, jasa kliring, dan lain sebagainya.

Dalam menjalankan usahanya industri perbankan sangat rentan dengan masalah, terutama masalah yang berhubungan dengan peminjaman uang dengan agunan, atau kredit dengan agunan barang bergerak maupun tidak bergerak.

Bank memberikan pinjaman berdasarkan perjanjian kredit. Perjanjian kredit (PK) menurut hukum perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga KUHPperdata. Dalam bentuk apa pun pemberian kredit itu diadakan pada hakikatnya merupakan salah satu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754-1769 KUHPperdata. Akan tetapi, dalam praktik perbankan yang modern, hubungan hukum dalam kredit bukan lagi semata-mata berbentuk perjanjian pinjam meminjam, melainkan adanya campuran dengan bentuk perjanjian yang lainnya, seperti perjanjian pemberian kuasa dan perjanjian lainnya.⁵²

Permasalahan yang sering timbul adalah masalah kredit dengan agunan yang mengalami macet atau gagal bayar. Sejatinya perbankan memiliki kiat-kiat untuk mengantisipasi terjadinya kredit macet tersebut, namun terkadang kiat-kiat tersebut tidak dijalankan sesuai SOP dengan

⁵² Muhammad Djumhana, *Op.Cit*, hlm. 447

berbagai faktor yang melatarbelakanginya, seperti adanya hubungan baik bank dengan calon debitur, debitur mempunyai aset yang jauh lebih besar dari nilai kredit yang diajukannya, tak jarang karena calon debitur yang dianggap VIP berdasarkan riwayat kreditnya, dan sebagainya.

Ketika terjadi kredit bermasalah, kredit macet atau gagal bayar yang mana merupakan resiko yang selalu mengintai dalam setiap pemberian kredit oleh pihak bank. Resiko yang kerap terjadi adalah debitur mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajiban mengembalikan kredit tepat waktu. Kondisi ketidakmampuan si debitur membayar kreditnya berdampak pada kreditur selaku pemberi kredit.

G. Metode Penelitian

Metode adalah proses, atau prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati – hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tatacara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.⁵³

Guna mendapatkan data yang konkret sebagai bahan dalam penulisan ini, maka metode yang digunakan adalah :

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian yuridis sosiologis, yaitu penelitian hukum dengan melihat norma-norma hukum yang berlaku, kemudian menghubungkannya dengan kenyataan dan masalah yang timbul pada saat penelitian berlangsung.

⁵³ Soerjono Soekanto, 1986, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm, 6.

2. Sifat Penelitian

Jenis penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian ini memberikan gambaran secara rinci mengenai masalah yang diteliti tentang sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu atau untuk mengetahui dengan jelas kepastian hukum lelang eksekusi hak tanggungan terhadap pemenang lelang yang diajukan sebagai pihak tergugat dalam gugatan perbuatan melawan hukum.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang dipakai dalam penelitian ini adalah :

a. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dengan mencari literatur yang ada. Data sekunder yang diperoleh dari bahan-bahan hukum untuk menunjang kelengkapan tulisan ini, yaitu :

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu berasal dari berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan materi penulisan ini. Adapun peraturan yang digunakan adalah KUHPerdata, Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016, tanggal 22 Februari 2016, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu berasal dari hasil-hasil karya orang-orang dari kalangan hukum, teori-teori dan pendapat para sarjana yang menjelaskan bahan hukum primer;
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum yang membantu menjelaskan istilah-istilah hukum yang ada.

- b. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber penelitian atau pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan lelang.

Sumber Data yang akan digunakan dalam penelitian adalah berasal dari :

- a. Penelitian Kepustakaan (*Library research*)

Yaitu penelitian yang dilakukan terhadap undang-undang, peraturan-peraturan, buku, makalah dan artikel yang ada kaitannya dengan masalah yang akan diteliti di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas.

- b. Penelitian Lapangan (*Field research*)

Melalui penelitian lapangan akan mengumpulkan data-data konkrit, baik secara primer maupun sekunder. Untuk mendapatkan data secara primer akan melakukan penelitian melalui wawancara dengan pihak-pihak yang dapat dijadikan sebagai responden untuk memperoleh informasi yang lengkap tentang permasalahan yang berkaitan dengan judul tesis ini. Untuk mendapatkan data secara sekunder akan melakukan penelitian di Bank Mega, Bank Mandiri Cabang Padang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Padang, Pengadilan Negeri Kelas I A Padang serta pemenang lelang .



4. Populasi dan Sampel

- a. Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pemenang lelang hak tanggungan atas benda tidak bergerak atau benda tetap berupa tanah dan bangunan di Kota Padang.

- b. Sampel

Sampel dalam penelitian ini diambil 2 (dua) sampel. Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan teknik *Purposive Sampling*. *Purposive Sampling* itu sendiri adalah sampel dipilih berdasar pertimbangan dari peneliti sendiri untuk mendapatkan data lebih efektif dan agar memudahkan tercapainya efektifitas penelitian.

5. Teknik Pengumpulan Data

Untuk pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah

- a. Studi Dokumen, yaitu mempelajari dokumen-dokumen berupa data tertulis mengenai masalah yang diteliti seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta ketentuan-ketentuan pelaksanaannya, dan putusan yang terkait dengan penelitian.
- b. Wawancara yang dilakukan dengan narasumber yang terkait, dilakukan pada pemenang lelang, Bank Mega, Bank Mandiri Cabang Padang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Padang, dan Pengadilan Negeri Kelas I A Padang, yang mana sebagai pedoman dalam melakukan wawancara telah mempersiapkan terlebih dahulu dalam bentuk daftar pertanyaan.

6. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Data yang telah diperoleh diolah dengan cara editing, yaitu data yang dimasukkan ke dalam penelitian adalah yang telah dirapikan terlebih dahulu sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Data yang telah dirapikan tersebut diolah dan dianalisis secara data kualitatif yang bersifat yuridis, yaitu tidak menggunakan angka-angka, melainkan menggunakan kalimat-kalimat yang berisi peraturan perundang-undangan, pandangan para ahli, termasuk data yang penulis dapatkan dari penelitian lapangan yang menggambarkan tentang permasalahan secara rinci.