

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG  
LELANG ATAS BARANG LELANG YANG DI  
KUASAI PIHAK DEBITUR BERDASARKAN  
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN**

Oleh :  
**Marwan Aldiansyah**  
41151010170015

**Skripsi**

**Untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Sarjana Hukum  
pada program Studi Hukum**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA  
BANDUNG  
2021**

***LEGAL PROTECTION OF AUCTION WINNERS OF  
AUCTION GOODS IN CONTROL OF THE DEBTOR  
BASED ON LAW NUMBER 4 OF 1996 CONCERNING  
LIABILITY RIGHTS***

*by :*  
**Marwan Aldiansyah**  
**41151010170015**

*Essay*

*Compliance to one of the requirement of final exam  
to get a law degree  
from the faculty of law*



***FACULTY OF LAW  
LANGLANGBUANA UNIVERSITY  
BANDUNG  
2021***

Dekan,



Dr. Hj. Hernawati RAS, SH.,M.Si.

Pembimbing,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line that curves to the right and then loops back down.

Dani Durahman, SH.,M.H.

## LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Marwan Aldiansyah  
NPM : 41151010170015  
Bentuk Penulisan : Skripsi  
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas  
Barang Lelang yang dikuasai Pihak Debitur Berdasarkan  
Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak  
Tanggungan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tugas akhir ini adalah hasil karya cipta saya sendiri dan bukan hasil plagiat. Apabila ternyata dikemudian hari terbukti benar bahwa tugas akhir saya ini adalah hasil plagiat, maka dengan ini saya menyatakan kesanggupan bahwa saya bersedia untuk menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Demikian pernyataan keaslian tugas akhir ini saya buat dengan sebenarnya, dimana penulis dalam keadaan sadar, sehat dan tanpa tekanan dari pihak manapun juga.

Yang memberi pernyataan



Marwan Aldiansyah

41151010170015

## ABSTRAK

Penelitian ini membahas terkait Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Barang Lelang Yang dikuasai Pihak Debitur. Suatu permasalahan yang terjadi yakni masih banyaknya pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang yang dimenangkannya, maka dari itu pemenang lelang harus mendapat perlindungan atau kepastian hukum terhadap hak pemenang lelang atas objek eksekusi yang dibelinya. Terkait pelelangan akan menimbulkan prestasi berupa penyeraha objek oleh penjual tersebut menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak dari penjual kepada pembeli lelang. Peralihan hak tersebut seringkali memunculkan permasalahan seperti tidak dikuasainya objek secara fisik, serta pembatalan lelang akibat putusan Pengadilan Negeri. Penelitian ini lakukan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas barang lelang yang dikuasai pihak debitur.

Metode penelitian yang digunakan dalam pembahasan ini adalah metode pendekatan yuridis normatif yaitu dengan menelusuri, mengkaji dan meneliti data sekunder bidang hukum yang ada sebagai data kepustakaan dengan menggunakan metode deduktif. Teknik analisis yang digunakan adalah teknik analisis data normatif kualitatif merupakan analisis data yang berasal dari informasi-informasi tanpa rumusan matematis dan angka.

Hasil penelitian ini, menunjukkan bahwa faktor yang menyebabkan tidak jelasnya kepastian hukum tentang perlindungan hukum terhadap pemenang lelang karena undang-undang tidak memberikan perlindungan khusus terhadap pemenang lelang. Padahal pemenang lelang adalah pembeli yang beritikad baik yang membantu menyelesaikan permasalahan keuangan Negara. Dalam hal eksekusi berdasarkan pasal 20 UUHT, pemenang lelang dapat melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan. Namun apabila mendapatkan kendala, maka pemenang lelang dapat dapat meminta bantuan pengadilan untuk melakukan eksekusi terhadap objek lelang tersebut.

Kata Kunci : perbuatan melawan hukum, perjanjian, eksekusi lelang, hak tanggungan

## ABSTRACT

*This study discusses the legal protection of the auction winner for the auction goods controlled by the debtor. A problem that occurs is that there are still many auction winners who cannot control the auction object they won, therefore the auction winner must receive legal protection or certainty. against the right of the auction winner to the object of execution he bought. Regarding the auction, it will lead to achievements in the form of delivery of the object by the seller, causing legal consequences in the form of the transfer of rights from the seller to the auction buyer. The transfer of rights often raises problems such as not physically controlling the object, as well as the cancellation of the auction due to the decision of the District Court. This study was conducted to determine the legal protection of the auction winner for the auction goods controlled by the debtor.*

*The research method used in this discussion is a normative juridical approach, namely by tracing, reviewing and researching secondary data in the legal field as library data using deductive methods. The analysis technique used is a qualitative normative data analysis technique, which is an analysis of data derived from information without mathematical formulations and numbers.*

*The results of this study indicate that the factor that causes unclear legal certainty regarding legal protection for auction winners is because the law does not provide special protection for auction winners. In the case of execution based on Article 20 UUHT, the winner of the auction may execute the object of the mortgage. However, if there are obstacles, the auction winner can ask the court for assistance to carry out the execution of the auction object.*

*Keywords: unlawful act, agreement, auction execution, mortgage*

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur kehadiran Allah SWT, atas limpahan Rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Barang Lelang Yang dikuasai Oleh Pihak Debitur” penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk menempuh syarat guna menyelesaikan tugas program Strata Satu (S-1) di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.

Penghargaan dan terima kasih penulis berikan kepada yang terhormat Bapak Dani Durahman, S.H.,M.H. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis selama penyusunan tugas akhir sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tugas akhir ini dengan baik. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan hormat saya juga kepada:

1. Bapak Dr. H. R. AR. Harry Anwar, S.H., M.H., (Brigjen Pol. Purn.) selaku Rektor Universitas Langlangbuana Bandung.
2. Ibu Dr. Hj. Hernawati. RAS., S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
3. Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
4. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.



5. Bapak Dani Durahman, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
6. Ibu Dini Ramdania, S.H., M.H., Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung dan selaku ketua sidang akhir.
7. Bapak Rachmat Suharno, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
8. Bapak H. Riyanto S Akhmadi S.H., M.H., selaku Ketua Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
9. Ibu Ai Marliah, S.H., M.H. selaku penguji sidang akhir.
10. Ibu Meima, S.H., M.H. selaku wali dosen.
11. Seluruh Dosen, Karyawan dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
12. Rekan-rekan A-1 dan seluruh teman yang telah mendukung, membantu dan senantiasa menyemangati penulis selama menjalankan kuliah sehingga menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Sahabat-sahabat di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung Agung Al Rizal, S.H., Rindiani, S.H., Salma Firana F, S.H., yang selalu memberikan semangat dalam melakukan penulisan skripsi ini, untuk teman-teman yang selalu mendorong saya untuk cepat menyelesaikan skripsi, terimakasih selalu mendengar keluhan dalam mengerjakan skripsi ini. Dan terimakasih kepada team mabar Angki Pratama, Dony Rangga Kusuma, M.Rizki Satrio Putra,

S.H., Ramdan Purnama dengan slogan “sekiranya mengganggu game tinggalkan yang lain” Serta masih banyak lagi pihak-pihak yang sangat berpengaruh dalam proses penyelesaian skripsi yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu.

Terima kasih juga penulis haturkan untuk keluarga terutama kepada mamaku tersayang Eti Setiawati yang selalu memberikan do’a dan cintanya yang tak pernah putus teruntai dari bibirnya. bapakku tersayang Enjang Setiawan yang selalu memberikan do’a dan semangatnya. dan adikku tercinta Syifa Afiyah f yang selalu memberikan semangat kepada penulis.

Semoga Allah SWT senantiasa membalas semua kebaikan yang telah diberikan. Semoga penelitian ini dapat bermanfaat bagi penulis dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi siapapun untuk menambah pengetahuan dalam bidang eksekusi lelang.

Bandung, September 2021



Marwan Aldiansyah

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PERNYATAN .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>viii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Kegunaan Penelitian .....	8
E. Kerangka Pemikiran.....	9
F. Metode Penelitian .....	10
<b>BAB II TINJAUAN TEORITIS TENTANG PERBUATAN MELAWAN</b>	
<b>HUKUM DALAM PERJANJIAN LELANG</b>	
A. Perbuatan Melawan Hukum.....	14
B. Lelang.....	20
C. Perlindungan Hukum.....	29
D. Perjanjian .....	33
E. Eksekusi.....	50

### **BAB III CONTOH KASUS YANG TERKAIT DENGAN PERLINDUNGAN**

#### **HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS BARANG**

#### **LELANG YANG DI KUASAI PIHAK DEBITUR**

- A. Putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Teluk kuantan Nomor  
13/Pdt.G/2019/PN. Tlk ..... 58
- B. Putusan Pengadilan Negeri Rababima Nomor 5/Pdt.G/2019/  
PN.Rbi..... 62

### **BAB IV PEMBAHASAN MENGENAI PERLINDUNGAN HUKUM**

#### **TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS BARANG LELANG**

#### **YANG DIKUASAI PIHAK DEBITUR**

- A. Penyelesaian Sengketa Dalam Proses Lelang..... 65
- B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Yang Tidak  
Dapat Melaksanakan Hak-haknya Sebagai Pemenang Lelang .... 77

### **BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN**

- A. Kesimpulan ..... 80
- B. Saran ..... 81

### **DAFTAR PUSTAKA ..... 82**

### **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pembangunan kehidupan berbangsa dan bernegara ini membutuhkan dana yang cukup untuk mendanainya. Salah satu lembaga keuangan terpenting yang menyediakan layanan keuangan dana adalah bank, terutama di sektor perkreditan, tetapi oleh karena itu, tanpa mereka, bank tidak akan begitu saja membayar dana dana pinjaman terjamin debitur harus mengembalikannya sesuai dengan kesepakatan. Meskipun bank telah menetapkan persyaratan yang ketat, Sebelum mencapai tahap kredit macet, masih ada debitur yang wanprestasi. Oleh karena itu, pokok penjaminan harus dilaksanakan melalui lelang.<sup>1</sup>

Bank dapat meminjamkan modal kepada nasabahnya dan nasabah Bank yang telah diberi pinjaman modal oleh Bank harus sanggup mengembalikan pinjaman kepada pihak Bank sesuai dengan waktu yang telah disepakati bersama. Fasilitas yang diberikan oleh pihak Bank dalam hal peminjaman modal kepada nasabah, Terkadang pihak Bank meminta jaminan atas peminjaman tersebut sebagai keyakinan dari bank bahwa pihak nasabah mampu untuk memenuhi prestasinya. Tidak sedikit yang memberikan jaminan berupa barang tidak bergerak yang tidak dapat dipindah dari tempat satu ketempat yang lain contohnya jaminan berupa tanah dan bangunan yang mereka punya agar mereka mendapatkan uang yang akan menjadi modal berinvestasi.

---

<sup>1</sup> Sentosa Sembiring, *Himpunan perundang undangan dan lembaga penjamin simpanan*, Bandung 2011 Hlm. 13.

Hak milik atas tanah atau hak terkuat dan terpenuh yang dipunyai orang atas tanah dapat dialihkan kepada pihak lain, seperti bank sebagai jaminan kredit. Hak milik dapat dijadikan jaminan dengan dibebani hak tanggungan, dan oleh Bank, hak tanggungan tersebut diikat dengan Akta Pengikat Hak Tanggungan. Apabila nasabah melakukan wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank, bisa menyebabkan dia dapat digugat ke pengadilan. Pihak Bank dapat menyelesaikan sengketa ini melalui lembaga peradilan. Karena lembaga peradilan adalah tempat terakhir bagi pencari keadilan, jadi bila cara lain yang mereka tempuh belum dapat menyelesaikan persengketaan mereka, maka para pihak yang bersangkutan dapat mengajukan perkara ke Pengadilan. Pada tiap-tiap perkara perdata yang diperiksa di muka pengadilan, sekurang-kurangnya ada dua pihak yang berhadapan satu sama lain, yaitu penggugat dan tergugat.

Penggugat adalah pihak yang mulai membuat perkara, sedang tergugat adalah pihak yang oleh pihak penggugat ditarik di muka pengadilan.<sup>2</sup> Dalam fungsinya sebagai perlindungan kepentingan manusia, hukum mempunyai tujuan. Hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai, adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban di dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Dalam mencapai tujuan itu hukum bertugas membagi hak dan kewajiban perorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.<sup>3</sup> Maka dari

---

<sup>2</sup> A. Siti Soetami, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Refika Aditama, Jakarta 2015 Hlm.69.

<sup>3</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, PT.Sinar Grafindo Yogyakarta, 2018 Hlm. 77.

itu lembaga peradilan adalah tempat yang tepat sebagai pemecahan masalah dalam masyarakat dalam mencari keadilan.

Proses pemeriksaan perkara perdata di sidang pengadilan pada dasarnya untuk menyelesaikan perkara dalam bentuk putusan pengadilan. Putusan pengadilan ini bertujuan untuk mengakhiri persengketaan antar pihak dan menetapkan bagaimana hukumnya dari sengketa itu. Tapi keluarnya putusan pengadilan masih belum bisa benar-benar mengakhiri persoalan ini, karena amar putusan harus dijalankan atau dilaksanakan. Putusan pengadilan yang perlu dilaksanakan adalah putusan putusan yang "*condemnatoir*" saja, artinya mengandung suatu penghukuman. Putusan *condemnatoir* bisa berupa penghukuman untuk :

- a. Menyerahkan suatu barang
- b. Mengosongkan sebidang tanah atau rumah
- c. Melaksanakan suatu perbuatan tertentu
- d. Menghentikan suatu perbuatan atau keadaan tertentu
- e. Membayar sejumlah uang

Putusan Pengadilan Negeri dapat dijalankan atau dilaksanakan bila sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Dan yang perlu dijalankan adalah putusan-putusan yang mengandung perintah kepada suatu pihak untuk melaksanakan suatu perbuatan.<sup>4</sup> Amar putusan menjatuhkan hukuman kepada pihak tergugat, dan hukuman yang dijatuhkan itu berupa hubungan atau tindakan hukum yang mesti ditaati, dijalankan dan dipenuhi oleh pihak tergugat atau pihak

---

<sup>4</sup> Elise T. Sulistini, Rudy T Erwin, *Petunjuk Praktis Menyelesaikan Perkara-perkara Perdata*, Bina Aksara Jakarta 2011, Hlm. 43

yang terkalahkan. Oleh karena itu, putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial yaitu kekuatan untuk dilaksanakan apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat-alat negara.<sup>5</sup> Namun pada kenyataannya banyak yang tidak melaksanakan amar putusan secara sukarela oleh pihak yang kalah, dengan kata lain pihak yang kalah tidak bisa menerima putusan pengadilan walaupun putusan itu sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Agar putusan itu dijalankan dan kepentingan pihak yang menang bisa terpenuhi oleh pihak yang kalah, maka pihak pengadilan akan melakukan cara paksa atau eksekusi, yang dimaksud dengan eksekusi adalah pelaksanaan putusan hakim, atau realisasi daripada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.<sup>6</sup>

Eksekusi di daerah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang sebelumnya telah memeriksa dan memutus perkara tersebut. Setelah ada permintaan eksekusi dari pihak yang menang atau pihak penggugat, maka Ketua Pengadilan Negeri memanggil tergugat untuk memperingatkan agar tergugat atau pihak yang kalah dapat melaksanakan putusan. Pemanggilan ini dihadiri oleh Ketua Pengadilan Negeri, Panitera dan pihak tergugat. Bila pemanggilan ini tidak dipenuhi oleh pihak tergugat maka Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan Surat Perintah Eksekusi yang ditujukan kepada panitera dan juru sita. Salah satu bentuk eksekusi adalah pengosongan, dari pengamatan dikatakan adalah bentuk eksekusi yang paling banyak dilakukan adalah pengosongan. Bisa berupa pengosongan tanah

---

<sup>5</sup> *Ibid.* Hlm. 47

<sup>6</sup> *Ibid.* Hlm. 209



(sawah), kebun, tanah perumahan. Atau pengosongan bangunan (Gudang, rumah, tempat tinggal, perkantoran).

Proses penyelesaian kredit bermasalah hanya dapat dilakukan secara otomatis secara damai atau melalui prosedur hukum. Misalnya, penyelesaian damai diselesaikan secara bertahap, atau, misalnya, jika penjualan agunan akan berikan kepada debitur Anda sendiri. tapi jika tanpa kerjasama, bank berhak untuk melakukan lelang agunan langsung atau melalui pengadilan. Jadi yang dimaksud dengan lelang adalah penjualan dimuka umum atau penjualan barang dimuka umum dengan perantara kantor lelang. Bila telah terjadi sita eksekusi, Undang-undang mengatur dan memerintahkan untuk segera mengadakan penjualan barang sitaan. Cara penjualan dengan perantara Kantor Lelang dan penjualan dilakukan terbuka untuk umum, atau biasa disebut penjualan umum. Ditemukan beberapa kasus, antara lain:

Turisdiono membeli sebidang tanah dari Nurmayanti dihadapan notaris dengan akta autentik. Tanah tersebut berlokasi di Dusun Simpang Makmur dengan hak Sertifikat Hak Milik No 124 atas nama Turisdiono Disisi lain Syafrial membeli tanah tersebut melalui proses pelelangan umum melalui KPKNL pada tanggal 2 Agustus 2011 Tanah tersebut ketika masih milik Nurmayanti menjadi objek sengketa. Ketika pemindahan hak milik dari Nurmayanti menjadi Turisdiono, Nurmayanti tidak mengosongkan tanah tersebut meskipun sudah ditegur oleh Turisdiono. Nurmayanti tidak mengindahkan dan Melakukan Penguasaan tanpa hak atas tanah Turisdiono Bahwa tindakan Nurmayanti menguasai tanah milik Turisdiono telah melanggar hak Turisdiono sebagai

pemilik yang syah atas tanah tersebut, dan hal tersebut jelas menimbulkan kerugian kepada Turisdiono, akibat tindakan Nurmayanti yang membuat Turisdiono tidak bisa menguasai tanah miliknya menimbulkan kerugian materiil kepada Turisdiono sebesar Rp. 30.000.000 (dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2019 atau selama 3 tahun), kerugian itu dihitung Rp. 10.000.000 untuk setiap tahunnya. Penguasaan tanah oleh Nurmayanti . kasus tersebut diajukan ke Pengadilan Teluk kuantan dengan no registrasi perkara 13/Pdt.G/2019/Pn.Tlk

Penulis telah melakukan penelusuran dari berbagai referensi baik melalui media cetak maupun media elektronik, dalam hal untuk memastikan keaslian tulisan ini. Dari hasil penelusuran tersebut penulis menemukan beberapa penulisan hukum yang mempunyai tema yang sama dengan penulis. Adapun beberapa penulisan hukum tersebut ialah:

1. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang (Studi kasus Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank). Di susun oleh Masteriady Muchran dari Universitas Hasanuddin pada tahun 2012. Penelitian dalam skripsi tersebut berisi tentang faktor yang menyebabkan tidak jelasnya kepastian hukum tentang perlindungan hukum terhadap pemenang lelang karena undang-undang tidak memberikan perlindungan khusus terhadap pemenang lelang. Padahal pemenang lelang adalah pembeli yang beritikad baik yang membantu menyelesaikan permasalahan keuangan Negara.
2. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Terhadap Tanah Berikut Bangunan Yang Di Jaminan Di Bank Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Surakarta Oleh Septriana Yustiningrum dari Universitas Muhammadiyah Surakarta pada

tahun 2010 penelitian dalam skripsi tersebut adalah bagaimana proses pelaksanaan lelang eksekusi terhadap tanah berikutan bangunan yang dijamin di bank.

Semakin banyak pula permasalahan eksekusi yang mesti dilaksanakan. Dalam proses pelaksanaan lelang pun banyak terjadi masalah misalnya: nilai jaminannya tidak bisa mencukupi jumlah hutang, perincian hutang tidak sesuai dengan perhitungan pihak debitur, adanya perlawanan pihak ke-3, penentuan harga limit atau harga yang bernilai maksimal untuk dijual lelang dan masih banyak permasalahan lainnya. Harga limit dapat ditentukan dengan bantuan kantor DPU (bidang keciptakaryaan), kecamatan, kalurahan dan dari Pajak Bumi dan Bangunan. Berdasarkan uraian diatas penulis merasa tertarik untuk mengkaji lebih dalam, oleh sebab itu dalam penelitian ini dipilih judul : **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Barang Lelang Yang Di Kuasai Pihak Debitur Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Lelang.”**.

## **B. Identifikasi Masalah**

Perumusan masalah dalam suatu penelitian penting dilakukan oleh seorang peneliti, karena dengan adanya perumusan masalah akan mempermudah peneliti untuk melakukan pembahasan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan. Perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimanakah penyelesaian sengketa dalam proses lelang?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang tidak dapat melaksanakan hak-haknya sebagai pemenang lelang ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini mempunyai tujuan :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian sengketa dalam proses lelang
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang tidak dapat melaksanakan hak-haknya sebagai pemenang lelang

### **D. Kegunaan Penelitian**

Setiap penelitian diharapkan akan mempunyai kegunaan secara teoritis maupun praktis maka berdasarkan penelitian ini diharapkan dapat diambil manfaatnya baik bagi penulis sendiri maupun bagi pihak lain.

#### **1. Kegunaan Teoritis**

- a. Bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan secara umum dan ilmu hukum pada khususnya terutama Hukum Perdata.
- b. Untuk memberikan gambaran yang jelas dalam kaitannya dengan bentuk perlindungan hukum bagi pembeli lelang yang tidak dapat memperoleh haknya sepenuhnya sebagai pemenang lelang.

#### **2. Kegunaan Praktis**

- a. Dapat memberikan sumbangan jawaban masalah yang sedang diteliti oleh penulis
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam memberikan masukan serta tambahan pengetahuan bagi para pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti.

## E. Kerangka Pemikiran

Menurut Soebekti dan Tjitrosudibio perbuatan melawan hukum yaitu Setiap perbuatan melanggar hukum akan membawa suatu kerugian kepada orang lain, oleh karenanya diwajibkan mengatntikan kerugian tersebut kepada orang yang dirugikan sedangkan Code Napoleon berpendapat bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain menyebabkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian mengganti kerugian tersebut<sup>7</sup>.

Perlindungan hukum dijelaskan oleh Satjipto Raharjo, adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. CST Kansil juga berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Perjanjian dijelaskan oleh Wirjono Prodjodikoro adalah hubungan hukum dimana seorang tertentu, berdasarkan atas suatu janji, wajib untuk melakukan suatu hal dan orang lain tertentu berhak menuntut kewajiban itu<sup>8</sup>. Menurut Handri Raharjo, Perjanjian adalah Suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan subjek hukum yang lain

---

<sup>7</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta 2012, Hlm. 346

<sup>8</sup> *Ibid.* Hlm. 107

berkewajiban melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.<sup>9</sup>

Eksekusi dijelaskan oleh Retno Wulan Sutantio, Eksekusi adalah tindakan paksaan oleh Pengadilan terhadap pihak yang kalah dan tidak mau melaksanakan putusan secara sukarela, dan M. Yahya Harahap, adalah pelaksanaan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah (terseksekusi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankan secara sukarela.<sup>10</sup>

## **F. Metode Penelitian**

Penelitian diperlukan suatu data guna menunjang penyusunan skripsi ini maka diperlukannya sebuah metode yang tepat digunakan, sehingga sesuai tujuan apa yang akan dicapai oleh penulis. Penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis dan konsisten. Mulai proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan. Metode yang digunakan yaitu:

### **1. Metode Pendekatan**

Adapun metode pendekatan yang digunakan dalam pembahasan ini adalah metode yuridis normative yaitu suatu penelitian yang menekankan pada Ilmu Hukum.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis yaitu menggambarkan dan menganalisis permasalahan proses lelang sesuai dengan undang-undang No 4 tahun 1996 tentang lelang

---

<sup>9</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta 2011, Hlm. 239

<sup>10</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam teori dan Praktek*, Alumni, Bandung 2013, Hlm. 101.

Jenis penelitian ini menggunakan metode deskriptif untuk menyajikan data seakurat mungkin tentang keadaan sebagai objek penelitian untuk memperkuat hipotesis yang kemudian dapat membantu memperkuat teori lama atau baru sehingga nama-nama tersebut saling eksklusif.

### **3. Tahap Penelitian**

Berkenaan dengan digunakan metode pendekatan yuridis normatif, maka penelitian ini dilakukan melalui :

#### Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan terhadap data sekunder. Data sekunder dalam suatu penelitian dibutuhkan untuk menunjang sekaligus sebagai pembandingan data sekunder dalam penerapannya. Jenis dan sumber data yang dipakai dalam penelitian ini adalah:

#### 1) Bahan Hukum Primer

Dalam penelitian ini data sekunder untuk bahan data primer yaitu data-data yang diperoleh penulis langsung dari sumber media cetak , putusan dan Undang-Undang.

#### 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan-bahan hukum primer yang dapat menunjang penulisan skripsi ini dan dapat membantu melengkapi bahan hukum primer misalnya tulisan para ahli dan hasil karya ilmuwan yaitu berbentuk makalah atau karya tulis.

### 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya internet dan literatur lainnya.

## 4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh suatu kebenaran ilmiah dalam penelitian ini, maka perlu digunakan beberapa metode pengumpulan data, yaitu dengan cara: Studi kepustakaan untuk data sekunder yang dilakukan dengan mempelajari dan menganalisis secara sistematis data sekunder yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam penelitian.<sup>11</sup> Adapun data sekunder yang digunakan dalam penulisan skripsi ini antara lain berasal dari buku-buku baik koleksi pribadi maupun dari kepustakaan, peraturan perundang-undangan, hasil penelitian ilmiah serta jurnal hukum yang berkaitan dengan objek penelitian.

## 5. Analisis Data

Yuridis Kualitatif yaitu menganalisis permasalahan yang ada melalui data yang telah dikumpulkan kemudian diolah serta di susun dengan berlandaskan kepada teori-teori dan konsep yang digunakan penelitian merupakan data mentah atau data tambahan untuk analisis kualitatif.<sup>12</sup>

Analisis data kualitatif adalah pengelolaan data deduktif yang dimulai dari dasar akal sehat kemudian memeriksa hal-hal tertentu. Kemudian tarik kesimpulan dari proses ini. Kemudian membuat pendahuluan deskriptif, yaitu

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta 2010, Hlm. 8.

<sup>12</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta 2010, Hlm. 183.



menjelaskan dan mendeskripsikan masalah-masalah yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta 2011 Hlm. 53.

**BAB II**

**TINJAUAN TEORITIS TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

**DALAM PERJANJIAN LELANG**

**A. Perbuatan Melawan Hukum**

Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Selanjutnya, Pasal 1366 KUH Perdata menyatakan bahwa: “Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya”. Istilah perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah “*onrechtmatige daad*” atau dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah “*tort*”. Kata “*tort*” itu sendiri sebenarnya hanya berarti salah (*wrong*). Akan tetapi, khususnya dalam bidang hukum, kata *tort* berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal wanprestasi.<sup>14</sup> Serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dalam sistem hukum Belanda atau di negara-negara Eropa Kontinental lainnya. Kata *tort* berasal dari kata latin “*torquere*” atau “*tortus*” dalam bahasa Prancis, seperti kata “*wrong*” berasal dari “*wrung*”, yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*). Banyak pihak meragukan apakah perbuatan melawan hukum memang merupakan suatu bidang hukum tersendiri atau hanya merupakan keranjang

---

<sup>14</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta 2012, Hlm. 346

sampah. Perbuatan melawan hukum dianggap sebagai kumpulan pengertian-pengertian hukum yang berserak-serakan dan tidak masuk ke salah satu bidang hukum yang sudah ada. Pertengahan abad ke-19, perbuatan melawan hukum mulai diperhitungkan sebagai sebuah bidang hukum tersendiri di negara-negara Eropa Kontinental, baik di negara-negara Eropa Kontinental, misalnya di Belanda dengan istilah “*onrechmatige daad*”, atau di negara-negara Anglo Saxon, dengan istilah “*tort*”.<sup>15</sup>

Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya yang berjudul “Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata” mengemukakan bahwa dahulu, pengadilan menafsirkan “melawan hukum” hanya sebagai pelanggaran dari Pasal-Pasal hukum tertulis semata atau pelanggaran perundang-undangan yang berlaku.<sup>16</sup> Baru sejak tahun 1919, dipelopori oleh *Hoge Raad* (Putusan Hoge Raad tanggal 21 Januari 1919), terjadi perkembangan dengan mengartikan “melawan hukum” bukan hanya sebagai perbuatan yang melanggar peraturan perundang undangan tertulis semata, melainkan juga sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat. Pada waktu itu, yang menjadi perkara adalah kasus dua kantor percetakan besar Lindenbaum dan Cohen. Seorang pegawai dari Lindenbaum dibujuk oleh Cohen agar memberitahukan kepada Cohen penawaran-penawaran yang dilakukan oleh Lindenbaum kepada masyarakat dan nama-nama pelanggan beserta harga cetak.

---

<sup>15</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung: PT Citra Aditya, 2010, Hlm.2

<sup>16</sup>

Cohen melakukan tindakan tersebut dengan maksud akan mempergunakan hal-hal yang ia tahu untuk menetapkan suatu siasat supaya masyarakat dan pelanggan-pelanggan Lindenbaum memilih pergi ke kantornya. Lindenbaum yang merasa dirugikan oleh Cohen kemudian mengajukan gugatan ke *Arrondissementsrecht* bank di Amsterdam. Lindenbaum menamakan tindakan

## 1. Akibat Perbuatan Melawan Hukum

### a. Tanggung jawab langsung

Hal ini diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta. Dengan adanya interpretasi yang luas sejak tahun 1919 (*Arest Lindenbaun vs Cohen*) dari Pasal 1365 KUHPerduta ini, maka banyak hal-hal yang dulunya tidak dapat dituntut atau dikenakan sanksi atau hukuman, kini terhadap pelaku dapat dimintakan pertanggung jawaban untuk membayar ganti rugi.

### b. Tanggung jawab tidak langsung

Menurut Pasal 1367 KUHPerduta, seorang subjek hukum tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya saja, tetapi juga untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain yang menjadi tanggungan dan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya. Tanggung jawab atas akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata, pertanggung jawabannya selain terletak pada pelakunya sendiri juga dapat dialihkan pada pihak lain atau kepada negara, tergantung siapa yang melakukannya.

## 2. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum

Berdasarkan uraian kedua pasal yang sudah di uraikan oleh penulis diatas, dapat diperoleh unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

a. Perbuatan (*Daad*)

Kata “perbuatan” meliputi perbuatan positif, yang dalam Bahasa Belanda “*nalatigheid*” (kelalaian) atau “*onvoorzigtigheid*” (kurang hati-hati) seperti ditentukan dalam Pasal 1366 KUH Perdata. Dengan demikian, Pasal 1365 itu untuk orang yang bertul-betul berbuat, sedangkan Pasal 1366 itu untuk orang yang tidak berbuat. Pelanggaran dua Pasal ini mempunyai akibat hukum sama, yaitu mengganti kerugian. Perumusan perbuatan positif dalam Pasal 1365 dan perbuatan negatif pada Pasal 1366 hanya mempunyai arti sebelum ada putusan Hoge Raad 21 Januari 1919, karena pada waktu itu pengertian “melawan hukum” masih sempit. Setelah adanya putusan Hoge Raad, pengertian “melawan hukum” menjadi lebih luas, mencakup juga perbuatan negatif. Dengan demikian, pengertian perbuatan dalam Pasal 1366 KUH Perdata sudah termasuk juga dalam rumusan perbuatan dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

b. Melawan Hukum (*Onrechtmatig*)

Sejak tahun 1890, para penulis hukum sudah menganut paham yang luas mengenai pengertian melawan hukum, sedangkan Hoge Raad masih menganut paham yang sempit. Hal ini dapat diketahui dari putusan Hoge Raad sebelum tahun 1919 yang merumuskan perbuatan melawan hukum itu sebagai “suatu perbuatan yang melanggar hak-hak orang lain atau jika orang berbuat bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri”. Pada rumusan ini, yang harus dipertimbangkan

hanya hak dan kewajiban hukum berdasarkan undang-undang (*wet*). Jadi, perbuatan itu harus melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang diberikan oleh undang-undang. Dengan demikian, melawan hukum (*onrechtmatig*) sama dengan melanggar undang-undang (*onwetmatig*). Dengan tafsiran sempit ini banyak kepentingan masyarakat dirugikan, tetapi tidak dapat menuntut apa-apa.

c. Kerugian

Kerugian dapat bersifat material atau immaterial. Unsur-unsur kerugian dan ukuran penilaian ganti kerugian dalam perbuatan melawan hukum dapat diterapkan secara analogis, dengan demikian penghitungan ganti kerugian didasarkan pada kemungkinan adanya unsur biaya, kerugian yang sesungguhnya, dan keuntungan yang diharapkan (*bunga*).

d. Kesalahan

Pasal 1365 KUH Perdata telah membedakan secara tegas pengertian kesalahan (*schuld*) dari pengertian perbuatan melawan hukum. Perbuatannya adalah melawan hukum, sedangkan kesalahan hanya pada pelakunya. Meyers dalam bukunya yang berjudul "*De Algemene Begrippen*" mengemukakan bahwa pengertian kesalahan dalam kebanyakan sistem hukum merupakan unsur yang berdiri sendiri, yang diharuskan adanya di samping perbuatan yang nampak bilamana dikehendaki timbulnya akibat hukum dari keharusan membayar ganti kerugian. Sementara itu, Rutten dalam bukunya yang berjudul

“*Verbintenissenrecht*” menegaskan bahwa kesalahan (*schuld*) yang dimasud dalam Pasal 1838 B.W. (Pasal 1365 KUH Perdata) adalah kesalahan subjektif.

e. Hubungan Kausal

Adanya hubungan kausal dapat disimpulkan dari kalimat Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian”. Kerugian itu harus timbul sebagai akibat dari perbuatan orang itu. Jika tidak ada perbuatan, tidak ada akibat yaitu kerugian. Untuk mengetahui apakah suatu perbuatan adalah sebab dari suatu kerugian, perlu diikuti teori “*adequate veroorzaking*” dari *Von Kries*. Menurut teori ini, yang dianggap sebagai sebab adalah perbuatan yang menurut pengalaman manusia normal menimbulkan akibat, dalam hal ini kerugian. Jadi, antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan langsung. Menurut Moegni Djojodirjo, perbuatan melawan hukum secara luas dapat diartikan sebagai suatu perbuatan atau kealpaan yang bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan maupun dengan sikap hati-hati yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda.

Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

- (1) Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban quasi contractual yang

menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, di mana perbuatan atau tidak berbuat tersebut baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun bisa juga merupakan suatu kecelakaan.

- (2) Suatu kesalahan perdata (*civil wrong*) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak, atau wanprestasi terhadap kewajiban trust, ataupun wanprestasi terhadap equity lainnya.
- (3) Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak, atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual.
- (4) Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum, dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.
- (5) Perbuatan melawan hukum bukan merupakan suatu kontrak, seperti juga kimia bukan suatu fisika atau matematika.

Berdasarkan beberapa definisi dan uraian tentang pengertian perbuatan melawan hukum di atas, dapat disimpulkan bahwa perbuatan melawan hukum bukan hanya segala perbuatan terlarang atau melanggar undang-undang, tetapi juga segala perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain dan dapat dimintakan ganti kerugian yang nyata. Secara konkrit perbuatan melawan hukum bukan hanya melanggar ketentuan hukum tertulis tetapi juga meliputi hukum tidak tertulis dan norma kesusilaan serta kepatutan dalam masyarakat.

## **B. Lelang**

Pengertian 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



suatu sarana perekonomian untuk melakukan penjualan barang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Berdasarkan ketentuan, pelaksanaan eksekusi harus dilakukan dihadapan pejabat lelang. Dalam buku S.Mantayborbir dan Iman Jauhari (2003:10) yang berjudul Hukum Lelang Negara di Indonesia mengatakan, dalam pengertian lelang harus dipenuhi 5 unsur, yaitu :

1. Lelang adalah suatu bentuk penjualan barang
2. Penentuan harga bersifat kompetitif karena cara penawaran harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan dan naik-naik atau secara turun-turun dan atau secara tertutup dan tertulis tanpa memberi prioritas pihak manapun untuk membeli
3. Pembeli tidak dapat ditunjuk sebelumnya, kecuali kepada para calon peminat lelang dengan penawaran tertinggi yang telah melampaui harga limit dapat ditunjuk sebagai pemenang/pembeli.
4. Memenuhi unsur publisitas karena lelang adalah penjualan yang bersifat transparan
5. Dilaksanakan pada suatu saat dan tempat tertentu sehingga bersifat cepat, efisien, dan efektif.

#### 1. Jenis-Jenis Lelang

Jenis lelang dapat ditinjau dari dua sudut, yaitu dari sudut sebab barang itu dijual dan dari sudut penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dijual. Dari sudut barang dijual, dibedakan menjadi Lelang Eksekusi dan Lelang Non-eksekusi

##### a. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi adalah penjualan barang yang bersifat paksa atau eksekusi suatu putusan Pengadilan Negeri yang menyangkut bidang pidana atau perdata maupun putusan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dalam kaitannya dengan pengurusan Piutang Negara, serta putusan dari Kantor Pelayanan Pajak dalam masalah perpajakan. Dalam hal ini penjualan lelang biasanya dilakukan atas barang-barang milik

tergugat atau debitor/penanggung utang atau Wajib Pajak yang sebelumnya telah disita eksekusi. Singkatnya, lelang eksekusi adalah lelang yang dilakukan dalam rangka melaksanakan putusan/penetapan Pengadilan atau yang dipersamakan dengan putusan/penetapan Pengadilan atau atas perintah peraturan perundang-undangan.

b. Lelang Noneksekusi

Lelang Noneksekusi adalah lelang barang milik/dikuasai Negara yang tidak diwajibkan dijual secara lelang apabila dipindahtangankan atau lelang sukarela atas barang milik swasta. Lelang ini dilaksanakan bukan dalam rangka eksekusi atau tidak bersifat paksa atas harta benda seseorang, sedangkan dari sudut penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang. Dibedakan menjadi lelang yang sifatnya wajib, dan lelang yang sifatnya sukarela, yaitu :

1) Lelang yang sifatnya wajib

Lelang yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang menguasai/memiliki suatu barang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dijual secara lelang.

2) Lelang yang sifatnya sukarela Lelang yang dilaksanakan atas permintaan masyarakat atau pengusaha yang secara sukarela menginginkan barangnya dilelang.

c. Berbagai Peraturan Dalam Lelang

Eksistensi lembaga lelang sebagai bentuk khusus dari penjualan barang telah diakui dalam banyak peraturan perUndang-Undangan di Indonesia, terdapat dalam berbagai peraturan umum dan peraturan khusus. Peraturan umum yaitu peraturan perUndang-Undangan yang tidak secara khusus

mengatur lelang tetapi ada pasal-pasal di dalamnya yang mengatur tentang lelang, yaitu :

- a. KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Stbl. 1847/23 antara lain Pasal 389, 395, 1139, (1), 1149 (1).
- b. RBG (Reglemen Hukum Acarara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura) Stbl. 1927/227 Pasal 206-228.
- c. RIB/HIR (Reglemen Indonesia yang Diperbaharui) Stbl. 1941/44 Pasal 195-208.
- d. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1979 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000.
- e. Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara Pasal 10 dan 13.
- f. Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1970 tentang Penjualan dan atau Pindah tangan Barang-barang yang Dimiliki/Dikuasai Negara.
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tanggal 14 Maret 2006 tentang Pengelohan Barang Milik Negara/Daerah.
- h. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana Pasal 45 an 273.
- i. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 6.
- j. Peaturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 41.
- k. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1986 tentang Hak Tanggungan.
- l. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fiducia Pasal 29 ayat (3).
- m. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan
- n. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara.
- o. Undang-Undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara Pasal 48.
- p. Undang-Undang Nomor 24 tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin Simpanan.

Peraturan khusus yaitu peraturan perundangundangan yang secara khusus mengatur tentang lelang, yaitu :

- a. *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) *Staatsblaad* 1908:198 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblaad* 1941-3. *Vendu Reglement* mulai berlaku pada tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang

lelang. Bentuk peraturan ini reglemen bukan ordonansi yang dapat dianggap sederajat dengan Undang-Undang, karena pada saat pembuatannya belum dibentuk *Volksraad*.

- b. *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) *Staatsblaad* 1908:190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatblaad* 1930:85. *Vendu Instructie* merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan *Vendu Reglement*.
- c. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3687).
- d. Peraturan Pemerintah RI Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Belaku Pada Departemen Keuangan.
- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang.
- f. Peraturan Menteri Keuangan No.175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II.
- g. Peraturan Menteri Keuangn No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

## 2. Cara Pelaksanaan Lelang

Pelaksanaan lelang diatur dalam BAB IV Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berisi tentang:

1. Pemandu Lelang Berdasarkan Pasal 1 angka (17) Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa : “Pemandu Lelang adalah orang yang membantu Pejabat Lelang untuk menawarkan dan menjelaskan barang dalam suatu pelaksanaan lelang”.
2. Penawaran Lelang Berdasarkan Pasal 54 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa Penawaran Lelang Langsung dan atau Penawaran Lelang Tidak Langsung dilakukan dengan cara :
  - a. Lisan, semakin meningkat atau semakin menurun ;
  - b. Tertulis; atau
  - c. Tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai nilai limit
3. Bea Lelang dan Uang Miskin Berdasarkan Pasal 64 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa :  
 “Setiap pelaksanaan lelang dikenakan Bea Lelang dan Uang Miskin sesuai Peraturan Pemerintah tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan”
4. Pembeli Berdasarkan Pasal 1 angka (22) Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa :  
 “Pembeli adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang
5. Pembayaran dan Penyetoran  
 Berdasarkan Pasal 71 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa :  
 “Pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang harus dilakukan secara tunai/cash atau cek/giro paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang”
6. Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang  
 Berdasarkan Pasal 76 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa :  
 “Dalam hal Penjual/Pemilik Barang menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) kepada Pejabat Lelang, Pejabat Lelang harus menyerahkan dokumen kepada kepemilikan dan atau barang yang dilelang kepada Pembeli, paling lama 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).”

### 3. Tahap-Tahap Lelang

Lelang dapat dilaksanakan apabila tahap-tahap pelaksanaan lelang telah terpenuhi. Tahap-tahap pelaksanaan lelang yaitu :

1. Pemohon Lelang mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang atau yang biasa disingkat dengan KPKNL dilengkapi dengan syarat-syarat sebagai berikut :
  - a. Salinan atau fotocopy Surat Persetujuan Penghapusan dari DPR atau DPRD (bila diisyaratkan sesuai ketentuan yang berlaku).
  - b. Salinan atau fotocopy Surat Keputusan Penghapusan Barang dan Menteri atau Ketua Lembaga atau Kepala Badan atau Kepala Daerah.
  - c. Salinan atau fotocopy Surat Keputusan Pembentukan Panitia Penghapusan atau Lelang.
  - d. Salinan atau fotocopy Surat Penunjukan Pejabat Penjual.
  - e. Daftar Barang yang akan dilelang.
  - f. Harga Limit Barang yang dilelang.
  - g. Asli atau fotocopy Bukti Kepemilikan (Hak).
  - h. Syarat Lelang dari Penjual (apabila ada).
2. KPKNL memeriksa kelengkapan syarat lelang, apabila belum lengkap maka akan diminta kembali kelengkapan syarat lelang.
3. KPKNL menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang setelah persyaratan lelang terpenuhi.
4. Pemohon Lelang melaksanakan Pengumuman Lelang sesuai peraturan yang berlaku dilengkapi dengan syarat-syarat lelang bagi Peminat Lelang.
5. Lelang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang didampingi Pejabat Penjual.
6. Pembayaran hasil lelang dilakukan segera setelah pelaksanaan lelang kepada Pejabat Lelang dan segera menyetorkan kepada yang berhak.
7. Pejabat Lelang membuat Risalah Lelang sebagai Berita Acara Pelaksanaan Lelang dan segera menyerahkan kepada yang berhak.

#### Pihak-Pihak4. Pihak- Pihak Dalam Lelang

Pihak-pihak dalam lelang terdapat pada Pasal 1 Peraturan Menteri

Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu :

1. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) Berdasarkan Pasal 1 angka (11), bahwa : “KPKNL adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah”
2. Balai Lelang Berdasarkan Pasal 1 angka (13), bahwa : “Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang”.
3. Pejabat Lelang Berdasarkan Pasal 1 angka (15), bahwa : “Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang”.

4. Pemandu Lelang Berdasarkan Pasal 1 angka (17), bahwa : “Pemandu Lelang adalah orang yang membantu Pejabat Lelang untuk menawarkan dan menjelaskan barang dalam suatu pelaksanaan lelang”.
5. Pengawas Lelang Berdasarkan Pasal 1 angka (18), bahwa : “Pengawas Lelang adalah pejabat yang diberikan kewenangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada Pejabat Lelang”
6. Penjual Berdasarkan Pasal 1 angka (19), bahwa : “Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang”.
7. Peserta Lelang Berdasarkan Pasal 1 angka (21), bahwa : “Peserta Lelanga adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang”.
8. Pembeli Berdasarkan Pasal 1 angka (22), bahwa : “Pembeli adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang”.

#### 5. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Lelang

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa : “Pembeli adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang”. Untuk menguasai objek yang di lelang, maka pemenang lelang yang sudah disahkan oleh Pejabat Lelang harus melalui tahap-tahap yang sudah ditetapkan oleh undang-undang dan sudah menjadi kewajiban pemenang lelang untuk melaksanakan tahap-tahap tersebut. Kewajiban pemenang lelang adalah :

1. Membayar uang jaminan lelang
2. Membayar biaya-biaya lelang termasuk pajak
3. Melunasi pembayaran sesuai dengan hasil lelang

Sesudah dilaksanakannya kewajiban sebagai pemenang lelang, maka lahirlah hak sebagai pemenang lelang, yaitu mendapatkan agunan atau jaminan yang dimenangkan melalui hasil lelang, sedangkan pihak yang bertindak selaku

penjual dalam lelang berhak mendapatkan uang hasil penjualan melalui lelang dan berkewajiban memberikan agunan atau jaminan yang sudah dimenangkan oleh pemenang lelang.

#### 6. Penyerahan Barang Dalam Lelang

Tahap perjanjian kebendaan atau penyerahan pada penjualan lelang adalah saat beralihnya kepemilikan dari penjual kepada pembeli. Mengenai penyerahan barang, peraturan lelang tidak ada mengatur, karenanya berlaku ketentuan hukum umum atau KUHPerdara tentang penyerahan barang. Pasal 1474 KUHPerdara, penjual memiliki kewajiban untuk :

- a. Memelihara dan merawat kebendaan akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya.
- b. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli.

Berdasarkan klausul Risalah Lelang, ketentuan KUHPerdara, kedudukan penjual sebagai berikut :

- a. Penjual mempunyai tanggung jawab menyerahkan barangnya dan menanggungnya (Pasal 1474 KUHPerdara), sehingga bertanggungjawab atas kebenaran atau atas cacat tersembunyi barang yang dilelang.
- b. Tanggung jawab tersebut dikecualikan dengan alasan : Klausula Risalah Lelang telah mengatur kekurangan dan kerusakan yang terlihat, kekurangan dan kerusakan yang tidak terlihat, dan cacat tidak mengakibatkan pembatalan penjualan, dan Pasal 1506 KUHPerdara memungkinkan diperjanjikan bahwa penjual tidak diwajibkan menanggung sesuatu apapun.

Sahnya suatu penyerahan dalam lelang lebih tepat menggunakan ajaran abstrak, yang harus ditafsirkan bahwa untuk sahnya penyerahan itu tidak perlu adanya *title* yang nyata cukup asal ada *title* anggapan saja, cukup adanya *putatieve*



*title*. Adapun alasan karena dalam lelang yang wenang menguasai benda bukan pemilik, melainkan kreditor yang mempunyai hak untuk menyita harta debitor, bahkan wenang menguasai berada pada lembaga eksekusi seperti PN/PUPN.

#### 7. Penandatanganan Risalah Lelang

Pelaksanaan lelang, maka Pejabat Lelang membuat Risalah Lelang yang terdiri dari bagian kepala, bagian badan dan bagian kaki, dalam Bahasa Indonesia dan diberi penomoran. Berdasarkan Pasal 82 ayat (2) dalam Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa, penandatanganan Risalah Lelang dilakukan oleh :

1. Pejabat Lelang pada setiap lembar di sebelah kanan atas dari Risalah Lelang, kecuali lembar yang terakhir.
2. Pejabat Lelang dan Penjual/Kuasa Penjual pada lembar terakhir dalam hal lelang barang bergerak dan ;
3. Pelajabat Lelang, Penjual/Kuasa Penjual dan Pembeli/Kuasa Pembeli pada lembar terakhir dalam hal lelang barang tidak bergerak.

#### C. Perlindungan Hukum

1. Pengertian perlindungan hukum Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah.

Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan,

serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah. (Sudikno Mertokusumo).

Wujud dari peran hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang.

Menurut Sudikno Mertokusumo bahwa :

“hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum”

Menurut Subekti dalam buku Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa :

“tujuan hukum itu mengabdikan kepada tujuan Negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya”. (Sudikno Mertokusumo).

## 2. Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum

Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia berlandaskan pada Pancasila sebagai dasar ideology dari dasar falsafah Negara. Prinsip-prinsip yang mendasari perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan Pancasila adalah :

- a. Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan yang bersumber pada konsep tentang pengakuan dan

perlindungan terhadap hak asasi manusia. Pengakuan akan harkat dan martabat manusia pada dasarnya terkandung dalam nilai-nilai Pancasila yang telah disepakati sebagai dasar Negara, dengan kata lain Pancasila merupakan sumber pengakuan akan harkat dan martabat manusia. Pengakuan akan harkat dan martabat manusia berarti mengakui kehendak manusia untuk hidup bersama yang diarahkan pada usaha untuk mencapai kesejahteraan bersama.

#### b. Prinsip Negara Hukum

Prinsip kedua yang melandasi perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan adalah prinsip Negara hukum. Pancasila sebagai dasar falsafah Negara serta adanya asas keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat berdasarkan asas kerukunan tetap merupakan elemen pertama dan utama karena Pancasila, yang pada akhirnya mengarah pada usaha tercapainya keserasian dan keseimbangan dalam kehidupan<sup>17</sup>.

### 3. Bentuk-bentuk Perlindungan Hukum

Bentuk perlindungan hukum menjadi 2 yaitu :

#### 1. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum ini memberikan kesempatan bagi rakyat untuk mengajukan keberatan atas pendapatnya sebelum suatu keputusan

---

<sup>17</sup> Philipus M. Hudjon, *Perlindungan Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya, 2010, Hlm.4

pemerintah mendapat bentuk yang definitif, artinya perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.

## 2. Perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum ini berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Indonesia dewasa ini terdapat berbagai badan yang secara partial menangani perlindungan hukum bagi rakyat, yang dikelompokkan menjadi tiga badan, yaitu :

1. Pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum Dewasa ini dalam praktek telah ditempuh jalan untuk menyerahkan suatu perkara tertentu kepada Peradilan Umum sebagai perbuatan melawan hukum oleh penguasa.
2. Instansi Pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi penanganan perlindungan hukum bagi rakyat melalui instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi adalah permintaan banding terhadap suatu tindak pemerintah oleh pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan pemerintah tersebut. Instansi pemerintah yang berwenang untuk merubah bahkan dapat membatalkan tindakan pemerintah tersebut.
3. Badan-badan khusus Merupakan badan yang terkait dan berwenang untuk menyelesaikan suatu sengketa.

Menurut hukum yang berlaku, dalam eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan, pemegang atau pemilik sertifikat objek jaminan Hak Tanggungan baru (Perpindahan pemilik objek jaminan Hak Tanggungan

yaitu kreditor (bank) kepemilik baru yaitu pemenang lelang (jika dilihat dari kasus dalam judul skripsi), dapat menggunakan perlindungan hukum represif dan mengacu pada pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang mengatur adanya perpindahan objek jaminan Hak Tanggungan dari debitor kepada kreditor yang perpindahan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut karena debitor cidera janji, sehingga secara hukum bahwa yang menguasai objek jaminan Hak Tanggungan tersebut adalah kreditor dan debitor selaku pemilik lama sudah tidak mempunyai hak apapun terhadap objek jaminan Hak Tanggungan tersebut sekalipun objek jaminan Hak Tanggungan sudah berpindahtangan kepada subjek lainnya.

Seperti yang terdapat dalam Pasal 7 UUHT yang mengatakan bahwa :  
“Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun obyek itu berada”.

#### **D. Perjanjian**

##### **1. Pengertian Perikatan Dan Perjanjian**

Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), berbunyi "Perjanjian berarti seseorang yang mengikatkan dirinya dengan satu orang atau lebih" salah satu aspek yang amat penting dalam perjanjian adalah pelaksanaan perjanjian itu sendiri pihak-pihak yang membuatnya akan dapat memenuhi kebutuhannya, kepentingannya serta mengembangkan bakatnya.

Kelemahan dari pengertian perjanjian yang diatur dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata yaitu seperti yang dinyatakan oleh Mariam Darus Badruzaman (dkk) dalam bukunya *Kompilasi Hukum Perikatan* bahwa: Definisi perjanjian yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata adalah tidak lengkap dan terlalu luas, tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan-perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata, perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata kriterianya dapat dinilai secara materiil, dengan kata lain dinilai dengan uang.<sup>18</sup> Karena ada beberapa kelemahan yang perlu dikoreksi. Kelemahan-kelemahan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Hanya menyangkut sepihak saja.

Hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja “mengikatkan diri”, sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak.

- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus.

Pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (*zaakwaarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya dipakai istilah “persetujuan”.

- c. Pengertian perjanjian terlalu luas.

---

<sup>18</sup> Mariam Darus Badruzaman, dkk. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2013, Hlm. 65.

Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitor dan kreditor mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam buku III KUH Perdata sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian (*personal*).

d. Tanpa menyebut tujuan.

Pasal ini tidak disebutkan tujuan perjanjian, oleh karena itu para pihak berjanji untuk tidak menjelaskan tujuan perjanjian tersebut.

Alasan di atas, maka Abdulkadir Muhammad merumuskan pengertian perjanjian sebagai berikut:<sup>19</sup>

“Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.”

Definisi di atas, para pihak mencapai kesepakatan untuk menjalankan beberapa aset yang dapat dinilai dalam mata uang. Perjanjian merupakan suatu peristiwa yang konkret dan dapat diamati, baik itu perjanjian yang dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis. Hal ini berbeda dari perikatan yang tidak konkret, tetapi abstrak atau tidak dapat diamati karena perikatan itu hanya merupakan akibat dari adanya perjanjian tersebut yang menyebabkan orang atau para pihak terikat untuk memenuhi apa yang dijanjikan.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> *Ibid* Hlm 225

<sup>20</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, Hlm. 3.

## 2. Unsur-Unsur Perjanjian

Perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal unsur-unsur perjanjian yang lazimnya dibedakan menjadi tiga jenis:<sup>21</sup>

### **a. Unsur Esensialia**

Unsur esensialia adalah unsur yang wajib ada dalam suatu perjanjian, bahwa tanpa keberadaan unsur tersebut, maka perjanjian yang dimaksudkan untuk dibuat dan diselenggarakan oleh para pihak dapat menjadi beda, dan karenanya menjadi tidak sejalan dan sesuai dengan kehendak para pihak. Semua perjanjian yang disebut dengan perjanjian bernama yang diatur dalam KUH Perdata mempunyai unsur esensialia yang berbeda satu dengan yang lainnya, dan karenanya memiliki karakteristik tersendiri, yang berbeda satu dengan yang lainnya.

### **b. Unsur Naturalia**

Unsur Naturalia adalah unsur yang harus ada dalam kesepakatan tertentu setelah ditetapkan unsur dasarnya. Misalnya dalam perjanjian yang memuat unsur pokok jual beli harus ada unsur alamiahnya yaitu penjual wajib memikul kewajiban menjual barang karena cacat tersembunyi.

### **c. Unsur Aksidentalialia**

Unsur aksidentalialia adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan

---

<sup>21</sup> *Ibid.* Hlm. 80



demikian maka unsur ini pada hakikatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak

### 3. Macam-Macam Perjanjian

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi tiga macam, yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis. Sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (kesepakatan para pihak). Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, yaitu sebagai berikut:

- a. Perjanjian di bawah tangan. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
- b. Perjanjian dengan notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaries atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian. Namun, pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.
- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notaris. Akta notaris adalah akta yang dibuat di depan dan di depan pejabat yang berwenang untuk tujuan itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, PPAT dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.<sup>22</sup> Ketiga bentuk atau jenis perjanjian tersebut, dapat dilihat bahwa perjanjian yang dibuat notaris artau di muka notaris merupakan perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum atau yuridis.

Ada tiga fungsi dari akta notaris (akta autentik), yaitu:

- 1) Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;

---

<sup>22</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, PT Raja Grafindo Persada, 2011 . Hlm43

- 2) Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
- 3) Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.<sup>23</sup>

Hal tersebut terkait dengan fungsi akad notaris tersebut di atas, apabila suatu perjanjian atau kontrak mengalami masalah, maka hanya digunakan sebagai alat bukti saja, oleh karena itu bukti nyata adalah akad notaris.

#### 4. Asas-Asas Perjanjian

Hukum kontrak diketahui beberapa prinsip penting yang menjadi dasar kesediaan para pihak untuk mencapai tujuannya. Beberapa asas tersebut di antaranya adalah sebagai berikut:<sup>24</sup>

##### **a. Asas Konsensualisme**

Asas konsensualisme memiliki arti penting, yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut dan bahwa perjanjian itu lahir pada saat detik tercapainya kesepakatan para pihak, walaupun perjanjian tersebut belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak, melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa perjanjian tersebut bersifat obligator, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi perjanjian tersebut. Kemudian, untuk beralihnya hak milik masih dibutuhkan suatu perbuatan hukum yaitu penyerahan.

---

<sup>23</sup> *Ibid*,

<sup>24</sup> Yunirman Rijan&Ira Koesoemawati. *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Lainnya*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012 Hlm.7.

## b. Asas Kebebasan Berkontrak

Prinsip kebebasan kontrak merupakan salah satu prinsip terpenting dalam hukum kontrak. Kebebasan kontrak dari beberapa sarjana hukum biasanya didasarkan pada ketentuan Pasal 1338 (1) KUH Perdata:

"Semua perjanjian yang dibuat secara hukum berlaku untuk orang yang membuat perjanjian." Apabila dicermati Pasal 1338 ayat (1) di atas, pada kalimat "semua perjanjian yang dibuat secara sah" menunjukkan adanya pokok (asas) kebebasan berkontrak yang terkandung di dalamnya.<sup>25</sup> Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, di antaranya: <sup>26</sup>

- 1) Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak;
- 2) Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian;
- 3) Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian;
- 4) Bebas untuk menentukan iobjek perjanjian;
- 5) Bebas menentukan bentuk perjanjian; dan
- 6) Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang dalam melakukan perjanjian. Hal ini tidak terlepas juga dari sifat Buku III KUH Perdata yang hanya merupakan hukum yang mengatur sehingga para pihak dapat menyimpanginya (mengesampingkannya), kecuali terhadap Pasal-Pasal tertentu yang sifatnya memaksa.

## c. Asas Iktikad Baik

Ketentuan tentang asas itikad baik diatur dalam Pasal 1338 (3), adapun yang dimaksud asas itikad baik adalah bahwa dalam pelaksanaan perjanjian

---

<sup>25</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan* Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018, Hlm. 78.

<sup>26</sup> Yunirman Rijan&Ira Koesoemawati. *Loc, it*

tersebut tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Menurut Subekti, hakim mempunyai kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian, agar tidak melanggar kepatutan dan keadilan. Ini berarti hakim berwenang untuk menyimpang dari perjanjian jika pelaksanaan perjanjian bertentangan dengan iktikad baik.<sup>27</sup>

Asas Iktikad baik terbagi menjadi dua macam, yaitu iktikad baik nisbi dan iktikad baik mutlak.<sup>28</sup> Pada iktikad baik orang yang berlawanan harus memperhatikan sikap dan perilaku nyata dari objek tersebut pada iktikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran keadilan yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

#### **d. Asas Kepribadian (Personalitas)**

Asas Kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan saja.<sup>29</sup> Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 KUH Perdata dan Pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 KUH Perdata yang menentukan bahwa: “Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji kecuali untuk dirinya sendiri.”

Pasal ini menerangkan bahwa seseorang yang membuat perjanjian tidak dapat mengatas namakan orang lain, dalam arti yang menanggung kewajiban dan yang memperoleh hak dari perjanjian itu hanya pihak yang melakukan

---

<sup>27</sup> Subekti, *Op. Cit.*, Hlm. 41.

<sup>28</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, op.cit Hlm. 11.

<sup>29</sup> *Ibid.* Hlm. 12

perjanjian itu saja<sup>30</sup>. Ketentuan ini boleh dikesampingkan jika ada kuasa dari orang yang di atasnamakan, demikian pula dikecualikan jika terjadi janji untuk kepentingan pihak ketiga sebagaimana diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata.

Pasal 1340 KUH Perdata yang menentukan bahwa:

“Perjanjian-perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.”

“Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, hal yang diatur dalam Pasal 1317.”

Pasal ini menerangkan bahwa perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya, sehingga tidak bolehnya seseorang melakukan perjanjian yang membebani pihak ketiga, sedangkan memberikan hak kepada pihak ketiga dapat saja dilakukan jika sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata.<sup>31</sup>

## 5. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian oleh hukum dianggap sah sehingga mengikat kedua belah pihak, maka perjanjian tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat tertentu. Mengenai syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang isinya sebagai berikut: Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

### a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat ini lebih sering disebut dengan kesepakatan (*toesteming*). Kesepakatan merupakan persesuaian kehendak dari para pihak mengenai pokok-pokok perjanjian yang dibuatnya itu. Pokok perjanjian itu berupa

---

<sup>30</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Op. Cit.*, Hlm. 65.

<sup>31</sup> *Ibid.* Hl.m 80

obyek perjanjian dan syarat-syarat perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka mengkehendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Dengan demikian kesepakatan ini sifatnya sudah mantap, tidak lagi dalam perundingan.

#### **b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan**

Mengenai syarat kecakapan ini, harus dituangkan secara jelas oleh pihak dalam membuat sesuatu perikatan. Pasal 1330 KUH Perdata memberikan batasan orang-orang mana saja yang dianggap tidak cakap untuk bertindak membuat perjanjian adalah:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang dibawah penganpuan;
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang sudah melarang membuat perjanjian tertentu.

#### **c. Sesuatu hal tertentu**

Subekti berpendapat “S suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban para pihak jika timbul perselisihan”<sup>32</sup>S suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian yang memuat prestasi tersebut harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan.

#### **d. Sesuatu yang halal.**

Kata “sebab” adalah terjemahan bahasa latin “*causa*”. “sebab” adalah suatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian. Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, yang dimaksud dengan “*causa*” itu bukanlah sebab dalam

---

<sup>32</sup> Subekti, *hukum perjanjian*, *op.cit* Hlm.19

arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri”.

Keempat syarat sahnyanya suatu perjanjian dapat dibedakan atas adanya syarat-syarat subjektif yang merupakan syarat yang berkenaan dengan orang atau subjek yang mengadakan perjanjian, dan adanya syarat-syarat objektif yang berkenaan dengan objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Syarat yang disebutkan pertama diutamakan dinamakan syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian, sedangkan dua syarat yang disebutkan terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjian sendiri atau objek dari perjanjian yang dilakukan tersebut<sup>33</sup>

Konsekuensi hukum dari tidak terpenuhinya salah satu atau lebih dari syarat-syarat sahnyanya perjanjian tersebut bervariasi mengikuti syarat mana yang dilanggar. Konsekuensi hukum tersebut adalah sebagai berikut:<sup>34</sup>

- a. Batal demi hukum (*nietig, null and void*), misalnya dalam hal dilanggarnya syarat objektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat objektif tersebut adalah:
  - 1) Perihal tertentu; dan
  - 2) Sesuatu yang halal.
- b. Dapat dibatalkan (*vernietigbaar, voidable*), misalnya dalam hal tidak terpenuhi syarat subjektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat subjektif tersebut adalah:
  - 1) Kesepakatan kehendak; dan
  - 2) Kecakapan berbuat.

Terkait dengan syarat subjektif kecakapan berbuat diatur juga dalam Pasal 446 KUH Perdata, yang menentukan bahwa:

“pengampunan mulai berjalan, terhitung sejak putusan atau penetapan diucapkan. Semua tindak perdata yang setelah itu dilakukan oleh orang

---

<sup>33</sup> Subekti, *op.cit*, Hlm. 17

<sup>34</sup> Munir Fuady, *Hukum Perjanjian, Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung 2020, Hlm. 34.

yang ditempatkan di bawah pengampuan, adalah batal demi hukum. Namun demikian, seseorang yang ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan, tetap berhak membuat surat-surat wasiat.”

Cacat kehendak dalam hal ini dapat terjadi karena terjadinya hal-hal diantaranya:

- 1) Ancaman;
- 2) Penipuan; dan
- 3) Penyalahgunaan keadaan.

Ketiga hal yang menyebabkan terjadinya cacat kehendak tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

Ancaman (*bedreiging*) terjadi apabila seseorang menggerakkan orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum, dengan menggunakan cara yang melawan hukum mengancam akan menimbulkan kerugian pada orang tersebut atau kebendaan miliknya atau terhadap pihak ketiga dan kebendaan milik pihak ketiga.<sup>35</sup>

Penipuan (*bedrog*) terjadi jika salah satu pihak secara aktif memengaruhi pihak lain sehingga pihak yang dipengaruhi menyerahkan sesuatu atau melepaskan sesuatu.

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) terjadi jika pihak yang memiliki posisi yang kuat dari segi ekonomi maupun psikologi menyalahgunakan keadaan sehingga pihak lemah menyepakati hal-hal yang memberatkan baginya.

---

<sup>35</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung, 2010 Hlm. 98.



## 6. Berakhirnya Perjanjian

Hapusnya perjanjian berbeda dengan cara hapusnya perikatan. Hapusnya perikatan belum tentu menghapuskan suatu perjanjian. Kecuali jika semua perjanjian yang ada dalam perjanjian telah dihapus. Sebaliknya jika perjanjian berakhir atau hapus, maka perikatan yang bersumber dari perjanjian tersebut juga menjadi berakhir atau hapus. Suatu perjanjian yang telah dibuat dan dilaksanakan oleh para pihak akan berakhir karena sebab-sebab sebagai berikut<sup>36</sup>

- 1) Lewatnya waktu sebagaimana yang diatur dalam perjanjian dan para pihak tidak memperpanjang jangka waktu tersebut;
- 2) kalau dalam perjanjian tidak diatur mengenai jangka waktu perjanjian Maka perjanjian akan berakhir sesuai dengan kesepakatan yang dibuat para pihak;
- 3) Dibatalkan oleh para pihak sebelum jangka waktu berakhir;
- 4) Di penuhinya syarat-syarat tertentu yang diatur dalam pengakhiran perjanjian;
- 5) Objek yang diperjanjikan musnah.

R. Setiawan menegaskan bahwa suatu perjanjian dapat berakhir atau hapus, karena: <sup>37</sup>

- 1) Para pihak menentukan berlakunya perjanjian untuk jangka waktu tertentu;
- 2) Undang-undang menentukan batas waktu berlakunya suatu perjanjian;
- 3) Salah satu pihak meninggal dunia, misalnya dalam perjanjian pemberian kuasa (Pasal 1813 KUH Perdata), perjanjian perburuhan (Pasal 1603 huruf j KUH Perdata);
- 4) Satu pihak atau kedua belah pihak menyatakan menghentikan perjanjian, misalnya dalam perjanjian kerja atau perjanjian sewamenyewa;
- 5) Karena putusan hakim;
- 6) Tujuan perjanjian telah tercapai, misalnya perjanjian pemborongan;
- 7) Dengan persetujuan kedua belah pihak.

---

<sup>36</sup> Yunirman Rijan & Ira Koesoemawati *op.cit* Hlm.35

<sup>37</sup> R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 2011, Hlm. 68

Pasal 1381 KUH Perdata memuat ketentuan normatif Pemutusan hubungan kerja atau pemutusan hubungan kerja terjadi karena tindakan hukum, peristiwa hukum atau keputusan hukum yang mengarah pada konsekuensi hukum pemutusan hubungan kerja atau pemutusan hubungan kerja. yang dapat dijelaskan sebagai berikut:<sup>38</sup>

a. Pembayaran

Pembayaran adalah pemenuhan prestasi secara sukarela dan mengakibatkan hapusnya perikatan antara kreditor dan debitor. Pembayaran ini tidak saja berupa pembayaran uang harga pembelian, tetapi juga jika penjual sudah menyerahkan barang yang dijualnya. Adapun orang yang berhak membayar, selain debiturnya sendiri, juga dapat diberikan oleh pihak ketiga tanpa bunga, sepanjang orang tersebut bertindak atas nama debitur dan melunasi hutangnya, atau orang tersebut bertindak atas nama. debitur, tetapi dia tidak memiliki hak untuk mengganti debitur. Suatu pembayaran barulah sah apabila orang yang melakukan pembayaran adalah pemilik dari barang yang dibayarkan dan mempunyai kekuasaan untuk memindahtangkannya. Pembayaran harus dilakukan kepada si kreditor atau orang yang dikuasakan olehnya atau juga kepada seorang yang dikuasakan oleh hakim atau oleh undang-undang untuk menerima pembayaran-pembayaran bagi kreditor.

Pembayaran yang dilakukan dengan iktikad baik kepada seorang pemegang surat piutang adalah sah. Dalam masalah pembayaran ada pula yang disebut subrogasi. Subrogasi terjadi karena pembayaran yang dilakukan oleh

---

<sup>38</sup> Yunirman Rijan&Ira Koesoemawati *op.cit.* Hlm 35

pihak ketiga kepada kreditor, baik secara langsung, maupun tidak langsung, yaitu melalui debitor untuk meminjam uang dari pihak ketiga.<sup>39</sup> Subrogasi ini diatur dalam Pasal 1400 KUH Perdata dimana subrogasi ini dapat terjadi, baik karena perjanjian, maupun karena undang-undang.

b. Penawaran Pembayaran Tunai yang Diikuti oleh Penyimpanan atau Panitipan.

Pembayaran ini dilakukan oleh pihak debitor yang dimana pihak kreditor menolak pembayaran, dalam hal ini biasa dilakukan oleh notaris atau jurusita. Notaris atau jurusita biasanya menawarkan barang atau uang yang sudah dirinci untuk pembayaran, apabila kreditor menerimanya maka permasalahan selesai namun apabila kreditor tidak menerima maka pihak debitor meminta pengesahan pengadilan atas penolakan pembayaran yang dilakukan oleh pihak kreditor. Agar penawaran dianggap sah, maka perlu diperhatikannya :<sup>40</sup>

- 1) Penawaran dilakukan kepada seorang yang berkuasa menerima;
- 2) Penawaran dilakukan oleh seorang yang berkuasa membayar;
- 3) Penawaran uang pokok yang dapat dituntut, Bunga yang dapat ditagih, dan biaya yang telah ditetapkan dapat dilakukan tanpa mengurangi penatapan kembali;
- 4) Ketetapan waktu;
- 5) Syarat yang menjadi beban utang telah terpenuhi;
- 6) Penawaran dilakukan di tempat yang telah di perjanjikan;
- 7) Penawaran dilakukan oleh seorang notaris atau jurusita masing-masing dengan dihadiri dua saksi.

Suatu penyimpanan sah dan tidak perlu adanya kuasa dan hakim yang diperlu dilakukan yaitu :

- 1) Sebelum penyimpanan kepada kreditor, disampaikan suatu keterangan yang memuat tanggal, hari, tempat penyimpanan barang;
- 2) Debitur telah melepaskan barang yang ditawarkan dengan menitipkannya kepada kepaniteraan pengadilan;

---

<sup>39</sup> Suharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie*, Kencana Media Group dan Badan Penerbit FHUI, Jakarta, 2011 Hlm.1.

<sup>40</sup> Yunirman Rijan&Ira Koesoemawati *op.cit.* Hlm 39

- 3) Notaris atau jurusita masing-masing di dampingin dua orang saksi;
- 4) Jika kreditur tidak datang untuk menerima, berita acara tentang penitipan diberitahukan kepadanya dengan peringatan untuk mengambil barang yang dititipkan;

c. Musnahnya Barang yang Terutang;

Barang yang menjadi bahan perjanjian musnah, sehingga tidak dapat diperdagangkan atau hilang sehingga sama sekali tidak diketahui apakah barang tersebut masih ada, maka hapuslah perikatannya, asalkan barang tersebut musnah atau hilang di luar kesalahan si debitor dan sebelum ia lalai menyerahkannya. Sekalipun debitor lalai menyerahkan barang, jika dapat membuktikan bahwa pembatalan barang tersebut disebabkan oleh kebesaran atau kejadian di luar kendalinya, ia tidak akan terikat kontrak.<sup>41</sup>

Hal ini berdasarkan pada Pasal 1444 KUH Perdata yang menentukan bahwa:

“Jika barang tertentu yang menjadi bahan perjanjian musnah, tak dapat lagi diperdagangkan, atau hilang, sedemikian hingga sama sekali tidak diketahui apakah barang itu masih ada, maka hapuslah perikatannya, asal barang itu musnah atau hilang di luar salahnya debitor dan sebelum ia lalai menyerahkannya.”

d. Kebatalan atau Pembatalan Perjanjian

Kebatalan atau pembatalan perjanjian pada dasarnya adalah suatu keadaan yang menimbulkan akibat suatu hubungan hukum perikatan yang bersumber dari perjanjian itu dianggap tidak pernah ada.<sup>42</sup> Dengan pembatalan perjanjian, maka eksistensi perjanjian dengan sendirinya menjadi berakhir atau hapus.

---

<sup>41</sup> Muhammad Syarifuddin, *Hukum Perjanjian, Memahami Perjanjian dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2012, Hlm. 433.

<sup>42</sup> *Ibid.*, Hlm 434.

Pasal 1446 KUH Perdata memuat kata-kata “batal demi hukum”, namun jika ditafsirkan dalam hubungannya dengan Pasal 1449 dan Pasal 1320 KUH Perdata, maka yang dimaksudkan sebenarnya adalah “dapat dibatalkan”. Suatu perjanjian dapat dibatalkan jika syarat subjektif (sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan cakap untuk membuat suatu perjanjian) tidak dipenuhi, artinya para pihak dapat menggunakan hak untuk membatalkan atau tidak menggunakan hak untuk membatalkan.

e. Berlakunya Syarat Batal

Hapusnya perikatan yang diakibatkan oleh berlakunya syarat batal terjadi jika perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah perjanjian dengan syarat batal, dan apabila syarat itu terpenuhi, maka perjanjian dengan sendirinya batal, yang berarti mengakibatkan hapusnya perjanjian tersebut. Hal ini berbeda dari perjanjian dari syarat tangguh, karena apabila syarat terpenuhi pada perjanjian dengan syarat tangguh, maka perjanjiannya bukan batal melainkan tidak lahir.<sup>43</sup>

f. Kedaluwarsa

Kedaluwarsa atau lewatnya waktu menurut ketentuan definitif dalam Pasal 1946 KUH Perdata, adalah suatu upaya untuk memperoleh hak milik atas sesuatu atau dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Dengan lewatnya waktu tersebut, hapuslah setiap perikatan hukum dan tinggallah suatu “perikatan bebas”, artinya dibayar boleh tetapi tidak dapat dituntut di depan hakim.

---

<sup>43</sup> Ahmadi Miru, *op. cit.*, Hlm. 109.

Syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang<sup>44</sup>

- 1) Daluwarsa *acquisitive*, yaitu daluwarsa yang mengakibatkan seseorang memperoleh hak milik atas suatu barang atau benda;
- 2) Daluwarsa *extinctif*, yaitu daluwarsa yang mengakibatkan seseorang dibebaskan dari suatu perjanjian kontrak (suatu tuntutan).

### **E. Eksekusi**

R. Subakti “Eksekusi adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan umum (polisi, militer) guna memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan<sup>45</sup>. Sedangkan Sudikno memberikan definisi eksekusi atau pelaksanaan putusan hakim pada hakekatnya tidak lain adalah realisasi dari kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut<sup>46</sup>. Eksekusi merupakan pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang dijalankan secara paksa oleh karena pihak yang kalah dalam perkara tidak mau mematuhi pelaksanaan acara Putusan Pengadilan. Dalam Pasal 195 HIR/Pasal 207 RBG dikatakan : “Hala menjalankan Putusan Pengadilan Negeri dalam perkara yang pada tingkat pertama diperiksa oleh Pengadilan Negeri atas perintah dan tugas Pimpinan ketua pengadilan negeri yang pada tingkat pertama memeriksa perkara itu menurut cara yang diatur dalam pasal-pasal HIR”.

---

<sup>44</sup> Yunirman Rijan&Ira Koesoemawati *op.cit.* Hlm.44.

<sup>45</sup> Subekti, , *Hukum Acara Perdata* , Bina Cipta Bandung 2020. Hlm. 128

<sup>46</sup> *ibid*

Eksekusi adalah hal menjalankan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan tetap. Putusan pengadilan yang dieksekusi adalah putusan yang mengandung perintah kepada salah satu pihak untuk membayar sejumlah uang atau juga pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap, sedangkan pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan itu secara sukarela sehingga memerlukan upaya paksa dari pengadilan untuk melaksanakannya.<sup>47</sup>

### 1. Konsep Tentang Eksekusi

Eksekusi tentang tindakan hokum yang dilakukan oleh Pengadilan kepada pihak yang kalah dalam satu perkara . Eksekusi dipahamai dipahami sebagai suatu tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara , oleh karena itu M. Yahya Harahap memahami eksekusi tiada lain dari pada sebuah tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hokum acara perdata<sup>48</sup> Pengertian Eksekusi meskipun pada intinya sama yaitu sebagai suatu tindakan untuk melaksanakan putusan tetapi berbeda pada redaksional, hal ini dapat terlihat dari beberapa literatur dan pendapat para ahli.

Subekti memberikan makna eksekusi sebagaimana pelaksanaan putusan<sup>49</sup> Pengertian yang disampaikan Subekti tersebut sama dengan apa yang disampaikan oleh RetnoWulan dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek yang memberikan makna eksekusi sebagai pelaksanaan putusan secara paksa (*execution force*). Apabila diperhatikan pengertian – pengertian yang

---

<sup>47</sup> M.Yahya Harahap, - *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT.Gramedia, Jakarta,2014,Hal.5

<sup>48</sup> *Ibid*, Hlm.1.

<sup>49</sup> Subekti , *Hukum Acara Perdata* op,cit , Hlm. 128

dikemukaakan oleh para pakar hukum tersebut memberikan pemahaman bahwa eksekusi merupakan pelaksanaan putusan hakim terhadap pihak yang diharuskan untuk menyerahkan kewajiban/prestasinya sebagai hak pihak lain (lawan) secara paksa karena pihak yang wajib untuk menyerahkan tetapi tidak mau menyerahkan secara suka rela. Dengan demikian eksekusi menurut Abdul Manan adalah menjalankan Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap<sup>50</sup>

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 5 memperbolehkan pemegang Hak Tanggungan untuk memohon kepada Kantor Lelang agar dilakukan lelang terhadap Hak Tanggungan secara langsung tanpa melalui proses berperkara di Pengadilan. Hal inilah menimbulkan istilah eksekusi lain yang dipakai dalam dunia hukum untuk memaksa debitur melunasi hutangnya guna mengakhiri proses perikatannya, yang biasa disebut dengan Parate Eksekusi. Dengan demikian dalam perkembangannya istilah dan konsep eksekusi tidak hanya diberlakukan dan berlaku dengan hal-hal yang berkaitan dengan putusan pengadilan semata akan tetapi istilah eksekusi juga diberlakukan dalam hal-hal yang berkaitan dengan kewajiban yang harus dipenuhi oleh salah satu seorang debitur untuk melunasi hutangnya kepada kreditur karena debitur tidak secara suka rela melunasi hutangnya sesuai apa yang telah diperjanjikan bersama, sehingga debitur dinyatakan telah melakukan wanprestasi dan selanjutnya barang yang menjadi jaminan terhadap hutang tersebut dapat dieksekusi. Dengan demikian perlu ada istilah eksekusi yang komprehensif yang bias mengakomodir semua unsur yang terkandung dalam makna eksekusi sebagai satu hasil akhir dari proses terhadap tindakan hukum.

---

<sup>50</sup>Abdul Manan, *Penerapan Hukum Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, Yayasan Al-Hikmah, Jakarta, Cet.I, 2012, Hlm.187



## 2. Asas Eksekusi

Untuk menjalankan suatu eksekusi maka perlu memperhatikan berbagai asas, yaitu:

- a. Putusan hakim yang akan dieksekusi haruslah telah berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*). Maksudnya, pada putusan hakim itu telah terwujud hubungan hukum yang pasti antara para pihak yang harus ditaati/dipenuhi oleh tergugat dan sudah tidak ada lagi upaya hukum (*Rachtsmiddel*), yakni :
  - 1). Putusan pengadilan tingkat pertama yang tidak diajukan banding
  - 2). Putusan Mahkamah Agung (kasasi/PK)
  - 3). Putusan verstek yang tidak diajukan ke verzet.

Sebagai pengecualian dari asas diatas adalah:

- 1). Putusan serta merta (*uitvoerbaar bii voorraad*);
  - 2). Putusan provinsi;
  - 3). Putusan perdamaian;
  - 4). Grose akta hipotik/pengakuan hutang.
- b. Putusan hakim yang akan dieksekusi haruslah bersifat menghukum (*condemnatoir*).

Putusan yang bersifat menghukum adalah terwujud dari adanya perkara yang bentuk *yurisdictio contentioso* (bukan *yuridictio voluntaria* ) , dengan bercirikan, bahwa perkara bersifat sengketa (bersifat partai) dimana ada pengugat dan ada tergugat, proses

pemeriksaanya secara berlawanan antara penggugat dan tergugat (*contradictio*). Misalnya amar putusan yang berbunyi :

- 1). Menghukum atau memerintahkan “menyerahkan”sesuatu barang
- 2).Menghukum atau memerintahkan “melakukan“ pembayaran sejumlah uang

c. Putusan hakim itu tidak dilaksanakan secara sukarela

Bahwa tergugat sebagai pihak yang kalah dalam perkara secara nyata tidak bersedia melakukan amar putusan dengan sukarela. Sebaliknya apabila tergugat bersedia melaksanakan amar putusan secara sukarela, maka dengan sendirinya tindakan eksekusi sudah tidak diperlukan lagi.

d. Kewenangan eksekusi hanya ada pada pengadilan tingkat pertama (Pasal 195 Ayat (1) HIR/Pasal 206 Ayat (1) HIR R.Bg)

Bahwa pengadilan tingkat banding dengan Mahkamah Agung tidaklah mempunyai kewenangan untuk itu, sekaligus terhadap putusannya sendiri, sehingga secara *ex officio (amtshalve)* kewenangan tersebut berada pada ketua pengadilan tingkat pertama (pengadilan agama/pengadilan negeri) yang bersangkutan dari sejak awal hingga akhir

e. Eksekusi harus sesuai dengan amar putusan.

Apa yang dibunyikan oleh amar putusan, itulah yang akan dieksekusi. Jadi tidak boleh menyimpang dari amar putusan. Oleh karena itu keberhasilan eksekusi diantaranya ditentukan pula oleh

kejelasan dari amar putusan itu sendiri yang didasari pertimbangan hukum sebagai argumentasi hakim.

### 3. Macam-Macam Eksekusi

Terdapat dua bentuk eksekusi ditinjau dari sasaran yang hendak dicapai oleh hubungan hukum yang tercantum dalam putusan pengadilan, yaitu melakukan suatu tindakan nyata atau tidak riil, sehingga eksekusi semacam ini disebut “eksekusi riil” dan melakukan pembayaran sejumlah uang. Eksekusi seperti ini selalu disebut “eksekusi pembayaran uang”.

- a. Eksekusi Riil Eksekusi yang menghukum kepada pihak yang kalah dalam perkara untuk melakukan suatu perbuatan tertentu, misalnya menyerahkan barang, mengosongkan tanah atau bangunan, membongkar, menghentikan suatu perbuatan tertentu dan lain – lain sejenis itu. Eksekusi ini dapat dilakukan secara langsung (dengan perbuatan nyata) sesuai dengan amar putusan tanpa melalui proses pelelangan.
- b. Eksekusi Pembayaran Sejumlah Uang Eksekusi pembayaran sejumlah uang adalah eksekusi yang mengharuskan kepada pihak yang kalah untuk melakukan pembayaran sejumlah uang (Pasal 196 HIR/208 R.Bg). Eksekusi ini adalah kebalikan dari eksekusi riil dimana pada eksekusi amar putusan seperti pada eksekusi riil, melainkan haruslah melalui proses pelelangan terlebih dahulu, karena yang akan dieksekusi adalah sesuatu yang bernilai uang.

### 4. Aturan Eksekusi

#### a. Eksekusi Riil

Menjalankan eksekusi riil adalah merupakan tindakan nyata yang dilakukan secara langsung guna melaksanakan apa yang telah dihukumkan dalam amar putusan dengan tahapan :

- 1). Adanya permohonan dari penggugat (pemohon eksekusi) kepada ketua pengadilan (196 HIR/Pasal 207 ayat (1) R.Bg)
- 2). Adanya peringatan (*aanmaming*) dari ketua pengadilan kepada termohon eksekusi agar dalam waktu tidak lebih dari 8 (delapan) hari dari sejak *aanmaning* dilakukan. Melaksanakan isi putusan tersebut

secara sukarela aanmaning dilakukan. (Pasal 207 ayat 2 R.Bg), dengan cara:

- a).Melakukan pemanggilan terhadap termohon eksekusi dengan menentukan hari, tanggal, jam dan tempat;
- b) Memberikan peringatan (kalau ianya datang), yaitu dengan cara:
  - (1) Dilakukan dalam sidang insidentil yang dihadiri ketua pengadilan panitera dan termohon eksekusi
  - (2) Dalam sidang tersebut diberikan peringatan/teguran agar termohon eksekusi dalam waktu 8 (delapan) hari, melaksanakan putusan tersebut;
  - (3) Membuat berita acara sidang insidentil (*aanmaning*), yang menncatat peristiwa yang terjadi dalam persidangan tersebut;
  - (4) Berita cara sidang aanmaning tersebut akan dijadikan bukti bahwa kepada sidang aanmaning tersebut akan dijadikan bukti peringatan/teguran untuk melaksanakan amar putusan secara sukarela, yang selanjutnya akan dijadikan dasar dalam mengeluarkan perintah eksekusi.
- 3) Setelah tenggang waktu 8 (delapan) hari ternyata termohon eksekusi masih tetap tidak bersedia melaksanakan isi putusan tersebut secara sukarela, maka ketua pengadilan penetapan dengan mengabulkan permohonan eksekusi dengan disertai surat perintah eksekusi, dengan ketentuan
  - a) Berbentuk tertulis berupa penetapan (*beschikking*);
  - b) Ditunjuk kepada panitera/jurusita/jurusita pengganti;
  - c) Berisi perintah agar menjalankan eksekusi sesuai dengan amar putusan
- 4) Setelah menerima perintah menjalankan eksekusi dari ketua pengadilan maka panitera/jurussita panitera menentukan waktu serta memberitahukan tentang eksekusi kepada pemohon eksekusi kepala desa/lurah/kecamatan/kepolisian setempat.
- 5) Proses selanjutnya, pada waktu yang telah ditentukan, panitera/jurusita pengganti langsung ke lapangan guna melaksanakan eksekusi

#### b. Eksekusi Pembayaran Sejumlah Uang

Untuk sampai pada realisasi penjualan lelang sebagai syarat dari eksekusi pembayaran sejumlah uang, maka eksekusi tersebut perlu melalui proses tahapan sebagai berikut :

- 1). Adanya permohonan dari pemohon eksekusi kepada ketua pengadilan.
- 2) Adanya peringatan/teguran (*aanmaning*) dari ketua pengadilan kepada termohon eksekusi agar ianya dalam waktu tidak lebih dari 8 (delapan) hari, sejak aanmaning dilakukan, melaksanakan amar putusan.

- 3) Setelah masa peringatan/teguran (*aanmaning*) dilampaui, termohon eksekusi masih tetap tidak memenuhi isi putusan berupa pembayaran sejumlah uang, maka sejak saat itu ketua pengadilan secara *ex officio* mengeluarkan surat penetapan (*beschikking*) berisi perintah kepada panitera/jurusita/jurusita pengganti untuk melakukan sita eksekusi (*executorial beslag*) terhadap harta kekayaan jika sebelumnya tidak diletakkan sita jaminan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 197 HIR/Pasal 208 R.Bg (tata cara sita eksekusi hampir sama dengan sita jaminan)
- 4) Adanya perintah penjualan lelang, dilanjutkan dengan penjualan lelang setelah terlebih dahulu dilakukan pengumuman sesuai dengan ketentuan pelelangan. Lalu diakhiri dengan penyerahan uang hasil lelang kepada pemohon eksekusi.