

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Daya konsumsi masyarakat yang semakin tinggi menyebabkan tingkat gengsi juga menjadi tinggi, bagi manusia modern menjadi kaya ataupun terlihat kaya merupakan suatu pilihan. Tolak ukur manusia modern dalam menentukan tingkat kekayaan salah satunya dilihat dari kepemilikan aset. Hal tersebut disambut baik oleh pihak-pihak pelaku usaha dengan semakin bersaing menambah tingkat produksi baik volume maupun jenisnya dampak positif juga dirasakan bagi pihak-pihak penyelenggara distribusi barang tersebut.¹ Serta fasilitas yang diberikan pelaku usaha dengan mengadakan kerjasama dengan lembaga pembiayaan bank atau lembaga pembiayaan bukan bank berupa kredit yang semakin memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk mendapatkan barang yang sesuai dengan keinginan tanpa harus menabung terlalu lama.

Seolah mendapatkan dukungan dari perkembangan ekonomi yang semakin maju menyebabkan daya konsumsi masyarakat juga turut semakin tinggi dalam pembelian barang atau jasa. Perkembangan teknologi memberikan banyak ubahan dan pilihan yang dapat dimanfaatkan manusia. Tidak dengan masyarakat menengah kebawah pilihannya terbatas dan

¹ Az Nasution, *Sekilas Perlindungan Konsumen*, Jurnal Hukum & Pembangunan, Volume 16, Nomor 6, Desember 1986, h. 572.

memanfaatkan barang murah dan perkembangan produk tidak selalu adil sehingga menimbulkan kerugian.² Perkembangan memberikan perubahan gaya hidup dan menjadikan perubahan terhadap individu guna beranjak menjadi manusia modern yang lebih sadar akan peran sebuah barang dan tidak hanya berfokus kepada sebuah harga namun terhadap kualitas mutu barang tersebut.³

Terdapat dua perjanjian kredit yaitu perjanjian pokok dan perjanjian tambahan (*accessoir*). Perjanjian pokok dimana saat debitur membuat perjanjian dengan bank dalam rangka kegiatan usaha pemberian kredit perbankan, lalu perjanjian *accessoir* adalah perjanjian tentang hak tanggungan, dalam sebuah perjanjian kredit mewajibkan adanya jaminan atau yang biasa disebut agunan, hal ini ditujukan untuk memberikan kepastian bagi kreditur apabila debitur sampai cidera janji atau wanprestasi, objek yang dapat dijadikan jaminan adalah benda bergerak dan juga benda tidak bergerak, objek perjanjian kredit disini telah diatur pada Pasal 2 Undang-Undang No 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia “Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan

² Abdul Atsar, Rani Apriani, *Buku Ajar Hukum Perlindungan Konsumen*, (Yogyakarta: Deepublish, 2019), h. 1.

³ Tami Rusli, *Tanggung Jawab Produk Dalam Hukum Perlindungan Konsumen*, Jurnal Pranata Hukum, Volume 7, Nomor 1, Januari 2012, h. 80.

utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.

Semakin mudahnya persyaratan serta semakin kecilnya cicilan membuat banyak calon nasabah terutama dari kalangan menengah kebawah semakin nekat untuk mendapatkan kredit tanpa memikirkan jangka panjang bagaimana pembayaran angsuran perbulannya hal tersebut menyebabkan banyak terjadi kasus kredit macet, tentunya kredit macet merupakan hal yang tidak diinginkan oleh lembaga pembiayaan dan kerap kali pada kasus kredit macet.

Ada dua cara penyelesaian sengketa kredit bermasalah yakni dengan melakukan penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Penyelesaian kredit adalah sebuah kebijakan menangani kredit bermasalah yang dilakukan dengan cara berunding kembali syarat kredit antar bank dengan debitur, sedangkan penyelesaian kredit bermasalah dapat dijalankan dengan melalui lembaga hukum ataupun non hukum dan langkah ini adalah langkah terakhir apabila penyelamatan kredit tidak membuahkan hasil.⁴ Sebelum menetapkan sebagai kredit macet pihak bank akan berupaya untuk melakukan penyelamatan kredit bermasalah tersebut, pihak bank akan mulai melakukan penilaian terhadap usaha debitur dari segi mana usaha debitur ini bisa diselamatkan untuk membantu pelunasan hutang. Usaha penyelamatan kredit dengan penjadwalan kembali (*rescheduling*), menata

⁴ Angga Julvira Iskandar, "Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Terkait Pengambil Alihan Agunan (AYDA) Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet", Jurnal Indonesian Notary, Volume 3, Nomor 2, Mei 2023.

kembali (*restructuring*), dan persyaratan kembali. Akan tetapi jika semua upaya tersebut tidak memberikan hasil maka pihak bank akan memutuskan bahwa nasabah mengalami kredit macet, dan pihak bank sudah menyusun rencana untuk melakukan eksekusi jaminan. Eksekusi perdata merupakan pelaksanaan melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dengan dasar kesepakatan bersama.⁵ Proses pengadaan eksekusi jaminan diharapkan nantinya di lelang guna menekan kerugian. Bank akan memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan lelang untuk mendapatkan hasil dari pelelangan tersebut.⁶

Mekanisme penyelesaian kredit macet melalui Lelang merupakan sebuah perbuatan hukum yang memberikan manfaat sekaligus memberikan fasilitas bagi masyarakat. Pada dasarnya sebuah lelang dapat diikuti oleh berbagai kalangan masyarakat baik sebagai peserta lelang atau pun sebagai pihak yang menjual barang lelang. Menurut Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Menurut M. Marwan dan Jimmny P. mengartikan lelang merupakan bentuk menjual barang yang dipimpin oleh

⁵ Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Gramedia: Jakarta, 1998), hlm 2.

⁶ Supriadi Jufri, *Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang*, Jurnal Ilmiah Dunia Hukum, Volume 4, Nomor 2, April 2020, hlm 97.

pejabat lelang dan pelaksanaan nya didepan khalayak ramai berdasarkan penawaran yang tertinggi untuk membeli barang lelang, dan nantinya calon pembeli akan melakukan penawaran harga melalui lisan dengan tahapan penawaran naik-naik atau penawaran turun-turun ataupun dapat melalui tulisan yang nantinya dimasukkan ke dalam amplop dengan usaha mengumpulkan calon pembeli, juga terdapat metode lelang lain yaitu lelang eksklusif dan lelang inklusif, lelang dengan harga limit dan lelang yang tidak disertai dengan harga limit.⁷ Adapun pemahaman tentang lelang yang sudah dipakai saat ini di Indonesia dimana peneliti berpendapat cara penjualan barang didepan banyak orang yang pelaksanaannya dipimpin langsung oleh pejabat lelang yang diawali dengan membuat harga yang bersaing dengan proses tawar menawar harga dengan tertutup dengan diawali pembacaan pengumuman lelang.

Mekanisme penyelesaian kredit yang kedua yaitu penjualan dibawah tangan dan ada pula mekanisme lain yang memberikan alternatif yang dinilai sebagai langkah terakhir apabila kedua mekanisme diatas gagal untuk menangani kredit macet, mekanisme tersebut adalah Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) baik diambil alih melalui lelang atau sukarela diberikan oleh debitur kepada kreditur, upaya penyelesaian kredit macet juga sebagai bentuk perlindungan kepada bank selaku kreditur dinilai kesehatan bank nya dari *Non Performing Loan* (NPL). NPL merupakan

⁷ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm 20.

resiko yang ada pada setiap disalurkan nya kredit kepada debitur.⁸

Dasar hukum mekanisme AYDA telah dijelaskan pada Pasal 12A Undang-Undang Perbankan : “Bank umum dapat membeli sebagian atau keseluruhan agunan baik melalui pelelangan umum ataupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya”.

Tetapi khusus untuk kreditor perbankan, UU Perbankan mewajibkan bank menjual AYDA dalam tempo satu tahun dan dipertegas dengan larangan bank memiliki obyek agunan. Pasal 12A Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan : Ayat (1): “Bank tidak diperbolehkan memiliki agunan yang dibelinya dan secepat-cepatnya harus dijual kembali agar hasil penjualan agunan dapat segera dimanfaatkan oleh bank”. Ayat (2b) : “Agunan yang telah dibeli wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu satu tahun”.

Bank selaku kreditor diwajibkan untuk melakukan pengurusan Akta de Command pada kantor notaris, akta tersebut yang menegaskan bahwa pembelian lelang dimaksudkan untuk pihak lain yang akan ditunjuk selambat-lambatnya satu tahun merupakan syarat diperbolehkannya

⁸ Suartama Iwayan, Analisis Penerapan Restrukturisasi Kredit Dalam Upaya Penyelamatan Non Performing Loan (NPL) Pada PT BPR Nusamba Tegallalang, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Akuntansi Undhiksa, Volume 8, Nomor 2, Maret, hlm 12.

kreditur (Bank dan non bank) menjadi peserta lelang. Apabila bank tidak menunjukkan Akta De Command sebelum dimulainya lelang maka bank tidak dapat dikatakan sebagai peserta lelang yang sah dan berakibat pejabat lelang akan menunda untuk menerbitkan Akta Risalah Lelang.⁹ Dasar hukum nya Pasal 87 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Ayat (1) : “Lembaga jasa keuangan sebagai kreditor dapat membeli agunannya dalam pelaksanaan Lelang sepanjang diatur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan”, Ayat (2) : “Dalam hal lembaga jasa keuangan akan membeli agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), lembaga jasa keuangan harus menyampaikan kepada Pejabat Lelang surat pernyataan dalam bentuk akta notaris yang berisikan pernyataan pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan Lelang”.

Akan tetapi sebelum pembuatan Akta De Command kepada notaris bank diwajibkan untuk melakukan tahapan-tahapan mulai dari penyelamatan kredit sampai dengan debitur dinyatakan wanprestasi, sebagai pencegahan terjadinya perkara pada masa mendatang. Seperti kasus pada Putusan Nomor 128/Pdt.Bth/2023/PN Jmr, yang melibatkan Moch. Syamsudin sebagai penggugat melawan PT. BPR Cinde Wilis diwakili Luciana Primastuti yang selanjutnya disebut tergugat I, Elly Herawati

⁹ Michelle, *Kepastian Hukum Atas Pembelian Agunan Oleh Kreditur Secara Lelang dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Jurnal Dimensi Hukum, Volume 9, Nomor 2, Februari 2025, Hlm. 46

Sutedjo, S.H. tergugat II dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember, Kantor Pertanahan ATR/BPN Kab. Jember, yang selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I, II dan III.

Tertanggal 30 Agustus 2019 penggugat mendapatkan fasilitas kredit total Rp.1.900.000.000 dari tergugat I selaku Bank BPR Cinde Wilis untuk modal usaha dan keduanya telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian dengan jaminan tertera. Bulan Desember 2019 telah terjadi Wabah Virus Corona yang mempengaruhi perputaran keuangan di Kabupaten Jember yang berujung penggugat *Colapse* sampai terjadi tunggakan angsuran. Penggugat mengajukan keadaan *force majeure* kepada tergugat dan tergugat menerima pengajuan tersebut dengan memberikan solusi berupa metode *plafondering*. Penggugat menganggap praktik *plafondering* tidak sesuai peraturan OJK yang menyebabkan batal demi hukum, penggugat juga menuntut Elly Herawati, S.H. selaku tergugat II terkait penerbitan Akta De Command kepada tergugat I.

Dijawab oleh tergugat I melalui eksepsi, penawaran metode *plafondering* yang sudah sesuai dengan peraturan OJK dengan menggabungkan sisa pokok, bunga dan denda dalam kredit baru. Praktik tersebut ditujukan agar keuangan debitur menjadi bersih dan seolah-olah ada kredit baru dengan pokok lebih besar sehingga kreditur tidak dinyatakan macet kredit yang dapat berujung wanprestasi. Tergugat I juga sudah mempertimbangkan hal tersebut dengan Peraturan OJK dan tergugat juga sudah mengeluarkan penetapan Nomor: 173/VI/SK/KP.DIR-02/2020

tentang skema Restrukturisasi Kredit Covid-19 tertanggal 10 Juni 2020 akan tetapi tetap ditolak oleh penggugat. Akibat penolakan *plafondering* tersebut tergugat I tetap melanjutkan kegiatan kredit seperti semula dan atas keterlambatan pembayaran maka tergugat I mengirimkan somasi kepada penggugat untuk segera melakukan pelunasan namun tidak diberikan jawaban sampai dengan somasi ketiga tidak kunjung mendapatkan jawaban dari penggugat baik berupa konfirmasi atau pembayaran hutang, sehingga penggugat selaku debitur telah sah adanya wanprestasi. Penggugat mengetahui sebab akibat dari perbuatan wanprestasi nya dan sesuai dengan perjanjian kredit yang ditulis bersama tergugat I tentang pelaksanaan lelang ketika wanprestasi.

Tergugat I mendaftarkan jaminan ke KPKNL Jember dan sudah memberikan surat pemberitahuan akan dilakukan pelaksanaan lelang kepada penggugat hingga dua kali surat pemberitahuan juga tidak ada respon apapun dari penggugat, bahkan sampai semua persyaratan lelang terpenuhi penggugat tetap tidak menjawab surat pemberitahuan tergugat dan tidak dapat dihubungi. Tergugat I memberi kuasa kepada orang lain untuk mengikuti prosesi lelang dengan mendasarkan perbuatan tersebut pada Pasal 12A ayat 1 UUPerbankan jo. Pasal 87 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang seperti dijelaskan diatas. Kuasa pembelian juga dibuatkan akta De Command oleh notaris selaku tergugat II, bahwa berdasarkan uraian tersebut terbukti tindakan tergugat bukanlah perbuatan melawan hukum

karena sudah sesuai aturan perundang-undangan yang berlaku dalam melaksanakan lelang atas objek sengketa sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Pengadilan halaman 100 yang berbunyi “bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

Melalui Saksi yang turut dihadirkan dan telah disumpah untuk memberikan keterangan secara jujur oleh sebenar-benarnya dari pihak penggugat

Saksi Imam Solihin menjelaskan :

- Saksi menerangkan mengetahui penggugat bercerita mengalami kredit macet dan telah diberikan surat peringatan pelunasan hutang oleh BPR selaku tergugat I sebanyak 3x;
- Saksi menerangkan pada tanggal 30 Juni 2022 jam 08.00 saksi menemani penggugat untuk bertemu dengan tergugat I untuk melakukan penandatanganan perjanjian kredit;
- Saksi menerangkan menurut cerita penggugat macetnya 3 kali angsuran dan pinjaman sebesar Rp. 1.900.000.000;
- Saksi menerangkan berdasarkan cerita dari penggugat bahwa penggugat sering mendapatkan teguran dari bank sebelumnya dan jaminan akan dilelang oleh pihak bank karena keterlambatan pembayaran angsuran.

Saksi Edi Purnomo menjelaskan :

- Saksi menerangkan mengetahui dari cerita penggugat memiliki pinjaman kepada Bank sebesar Rp. 1.900.000.000,
- Saksi menerangkan mengetahui dari cerita penggugat bahwa penggugat mendapatkan surat pemberitahuan somasi dari bank dan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang oleh pihak bank;
- Saksi menerangkan mengetahui dari cerita penggugat bahwa penggugat mengalami keterlambatan pembayaran angsuran bank, tetapi saksi tidak bertanya secara detail karena sungkan dan tidak enak hati kepada penggugat.

Bahwa dari fakta hukum serta pernyataan para saksi sebagaimana yang telah diuraikan diatas ditambah dengan Kreditur telah memberikan jawaban terkait permintaan debitur untuk dikenakan keadaan force majeure dengan cara melakukan *plafondering* sebagai bentuk restrukturisasi kredit dengan cara konversi akan tetapi ditolak oleh debitur, ditambah pemberian peringatan (somasi) kepada debitur sebanyak tiga kali, dan juga pemberitahuan sebelum pelaksanaan lelang dimulai sebanyak dua kali tetapi debitur tidak kunjung ada itikad baik. Bank selaku kreditur juga sudah memberikan kuasa kepada orang lain untuk mengikuti lelang dengan dibuatnya Akta De Command oleh notaris. Telah jelas kiranya bahwa pelaksanaan eksekusi jaminan melalui pelelangan sah karena fakta-fakta hukum yang telah dijelaskan.

Debitur juga mempermasalahkan keikutsertaan bank pada lelang untuk melakukan pembelian agunan, dengan dijadikannya notaris sebagai

turut tergugat karena mengeluarkan akta *de command* kepada kreditur. Sedangkan fakta-fakta hukum diatas juga sudah cukup menjelaskan gugatan dari debitor tersebut sehingga gugatan terhadap notaris dianggap tidak berdasar. Diperkuat dengan putusan nomor 2828 K/Pdt/2013 yang mengalami masalah serupa dimana adanya notaris juga sebagai turut tergugat karena mengeluarkan akta *De Command*. Serta seharusnya debitor pada kasus ini adalah pihak yang kalah karena fakta-fakta hukum yang sudah cukup jelas dan kreditur sudah melakukan apa yang harus dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku akan tetapi kenyataan berbanding terbalik dengan dimenangkannya debitor oleh pengadilan.

Kasus diatas apabila dibandingkan dengan kasus lain yang serupa dimana melibatkan Ny. Hj. Indahwati dan Sylvi Faradibah Agustin sebagai penggugat I dan penggugat II melawan PT. Bank Mega Tbk. Surabaya, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo, Bobby Herman Hope Joenan yang selanjutnya disebut tergugat I, tergugat II, tergugat III dan Tuan Muchamad Usman yang selanjutnya disebut turut tergugat yang telah ditetapkan oleh Mahkamah Agung Surabaya pada hari Kamis tanggal 12 Juni 2014.

Tertanggal 22 Mei 2008 Penggugat melakukan pinjaman kredit sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima miliar rupiah) dan atas persetujuan Penggugat I bersama Penggugat II dan Turut tergugat setuju untuk memberikan jaminan SHM Nomor 266., SHM Nomor 1484., SHM Nomor 956 dan SHGB Nomor 158 Sebagaimana Akta Perjanjian Kredit tanggal 22

Mei 2008, Nomor 71 Total pinjaman Penggugat I dan Penggugat II dan Turut Tergugat atas dasar persetujuan adalah Rp.5.000.000.000 (lima miliar rupiah) dengan jaminan tersebut telah diterangkan diatas.

Para penggugat lancar dalam melakukan pembayaran angsuran hingga sampai saat para penggugat kesulitan untuk melakukan pembayaran karena satu dan lain hal. Penggugat telah jatuh tempo hingga dapat dikatakan wanprestasi. Pada tanggal 13 Oktober 2010 Tergugat I dengan surat permohonannya menafsirkan Penggugat I dan Penggugat II telah wanprestasi dan terhadap objek jaminan telah dimohonkan dilakukan eksekusi lelang. Atas permohonan lelang tersebut Pengadilan Negeri Pasuruan memutuskan untuk menerbitkan Penetapan Penyitaan Eksekusi (*Executorial Beslag*) tertanggal 26 Agustus 2010, Nomor 01/Pen.Eks.SHT/2010/PN.Psr., sebagai awal penjualan dimuka umum/lelang oleh Pengadilan Negeri Pasuruan dengan Pelaksana Lelang KPKNL Sidoarjo (Tergugat II).

Mengetahui pemenang lelang adalah orang suruhan dari PT. Bank Mega Tbk. Penggugat I dan Penggugat II menyatakan keberatan nya dengan mempermasalahkan

1. Pasal 12 A Undang-Undang RI Nomor 10 tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan secara jelas ditegaskan bahwa “Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan

secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam Hal nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya pada Bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya”, sedangkan dalam ayat 2 dijelaskan bahwa: “ketentuan mengenai tata cara pembelian agunan dan pencairannya sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah”;

2. Dikaitkan dengan ketentuan Pasal 39 ayat (2) dan (3) Kep. Menkeu Nomor 304/KMK.01/2002., jo. Pasal 26 Kep. DJPLN Nomor 35/PL/2002., telah ditegaskan bahwa bank sebagai kreditur dapat menjadi peserta lelang barang jaminan yang diagunkan kepada Bank yang bersangkutan dengan ketentuan sebagai berikut:

- Membuat Pernyataan Pembelian Dilakukan untuk Pihak Lain, syarat pertama Bank membuat:
 - Pernyataan yang menyatakan pembelian itu dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun;
 - Pernyataan itu, harus berbentuk Akta Notaris, dan;
 - Pernyataan diserahkan kepada Pejabat Lelang sebelum dilaksanakan Lelang;
 - Kepala Kantor Lelang setelah menerima pernyataan

dari Bank, mencatatnya dalam Risalah Lelang.

Bahwa sesuai dengan fakta yang terungkap di persidangan, penggugat sebagai debitur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam perjanjian kredit yang ditandatangani oleh Penggugat sebagai debitur telah wanprestasi dan karena itu Tergugat I sebagai kreditur berhak menjual tanah Objek sengketa/barang jaminan melalui pelelangan umum sesuai ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Peran notaris dalam mengeluarkan Akta *De Command* terhadap kreditur selaku bank itu sendiri sering dipermasalahkan dengan adanya notaris sebagai turut tergugat dan pada dua Putusan diatas menjelaskan keikutsertaan notaris sebagai turut tergugat pada putusan pertama dimenangkan oleh pihak penggugat dengan alasan tidak adanya penyerahan secara sukarela untuk dilakukan lelang sehingga akta yang dikeluarkan oleh notaris pun harus dibatalkan, sedangkan putusan kedua menjelaskan notaris selaku turut tergugat dalam mengeluarkan akta yang sama tetap menjadi pemenang walaupun lelang yang dilakukan juga turut digugat karena tidak diberikan dengan sukarela oleh pemilik agunan dan pemilik agunan mempermasalahkan keikutsertaan bank menggunakan akta notaris *De Command* karena melanggar Pasal tersebut diatas. Perbedaan hasil dari gugatan tersebut menjelaskan tentang Notaris yang dirugikan dengan adanya pembatalan akta akibat dari adanya kesukarelaan dan ketidak sukarelaan debitur untuk menyerahkan agunan kepada bank untuk

dilakukan lelang. Berdasarkan latar belakang diatas maka peneliti tertarik untuk melakukan pengkajian penelitian lebih lanjut dan memaparkan hasil tulisan peneliti kedalam sebuah karya ilmiah dengan judul “Urgensi Pembuatan Akta De Command Oleh Notaris Pada Jaminan Yang Diambil Alih Oleh Kreditor (Ayda) Saat Penerapan Plafondering Oleh Kreditor”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian permasalahan tersebut maka dapat dirumuskan permasalahan yang didapatkan adalah :

1. Apa peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Terkait Pengambil Alihan Agunan (Ayda) Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa?
2. Akibat hukum pembatalan akta Notaris karena adanya sengketa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) serta perlindungan hukumnya?.

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Untuk menjadikan Tesis ini sebagai sebuah karya ilmiah maka harus ada sebuah tujuan yang harus dicapai oleh penulis. Tujuan penulisan Tesis ini adalah:

1. Untuk mengetahui Apa peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Terkait Pengambil Alihan Agunan (Ayda) Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa.

2. Untuk mengetahui Akibat hukum pembatalan akta Notaris karena adanya sengketa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) serta perlindungan hukumnya.

1.3.2 Manfaat Penelitian

1.3.2.1 Manfaat Teoritis

semoga ada nya penulisan ini dapat dijadikan wadah pembelajaran dan pengetahuan terhadap mahasiswa dan kepada masyarakat luas terkait peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Terkait Pengambil Alihan Agunan (Ayda) Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa.

1.3.2.2 Manfaat Praktis

Semoga adanya penulisan Tesis ini dapat dijadikan acuan dan pembelajaran terhadap calon notaris terkait Akibat hukum pembatalan akta Notaris karena adanya sengketa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) serta perlindungan hukumnya

1.4 Originalitas Penelitian

Penelitian ini mengambil beberapa penelitian terdahulu mengkaji tema yang sama dengan sebagai bahan perbandingan dengan, sebagai berikut.

- a. Tesis yang disusun oleh Fauziah Lubis berjudul “Akibat Hukum Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Putusan Pengadilan

Dalam Sengketa Perdata”. Mekanisme AYDA dimana bank melakukan eksekusi hak tanggungan berdasarkan pada Pasal 12A dengan melalui penjualan dibawah tangan atau melalui lelang kepada masyarakat luas dan memperhatikan pada Pasal 12A ayat 2 huruf b yang menegaskan bahwa agunan yang telah dibeli wajib dicairkan kurang dari satu tahun dan secepatnya harus cepat dijual dan apabila barang tidak segera dijual dalam satu tahun maka kedudukan objek AYDA menjadi *fixed asset* dan hal tersebut menimbulkan kerancuan terhadap Pasal 12A UU Perbankan. Selain itu UUPerbankan juga mengatur persyaratan kepada Bank dimana bank diperbolehkan untuk menjadi peserta lelang dengan syarat menunjuk pihak lain untuk membeli agunan tersebut dalam jangka waktu paling lambat satu tahun.

b. Penelitian Tesis yang disusun oleh Fauziah Lubis berbeda dengan penelitian tesis yang ditulis oleh penulis. Perbedaannya terletak pada Pembahasan dilakukan berdasarkan teori dan tidak terdapat contoh secara langsung sehingga penulis berinisiatif untuk mencari sebuah putusan guna dikaji sebagai bentuk pembeda dari tesis yang sudah ada.

a. Tesis yang disusun oleh Moh. Syahrul Hermawan “Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Notaris”. Penelitian tersebut ditujukan untuk mengetahui serta melakukan analisis terhadap

Akibat Hukum Pembatalan Akta Notaris dalam Putusan Pengadilan yang membahas tentang putusan terkait tesis tersebut dan lebih membahas tentang akibat hukum apa yang akan dialami oleh notaris apabila notaris terjerat kasus akibat dari akta yang dikeluarkan nya terdapat kesalahan baik yang disengaja ataupun tidak disengaja dan bagaimana bentuk pertanggung jawaban yang akan dialami oleh notaris.

- b. Penelitian Tesis yang disusun oleh Moh. Syahrul Hermawan berbeda dengan penelitian tesis yang ditulis oleh penulis. Perbedaannya terletak pada penggunaan akibat hukum yang akan dialami oleh notaris akibat kesalahannya sedangkan penulis membahas kesalahan bukan diakibatkan dari notaris sehingga perbedaan sudut pandang dan perbedaan putusan yang digunakan antara Moh. Syahrul Hermawan dengan penulis

1.5 Tinjauan Pustaka

1.5.1 Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum dijelaskan oleh seorang ahli bernama Utrecht berpendapat kepastian hukum memiliki dua pengertian, yang pertama, terdapat aturan yang sifatnya umum dan menjelaskan kepada masyarakat dan memberikan batasan-batasan terkait perbuatan apa yang diperbolehkan untuk dilakukan dan perbuatan apa yang tidak diperbolehkan untuk dilakukan, yang kedua sebagai bentuk pemberian keamanan dan/atau

perlindungan hukum bagi masyarakat terhadap kesewenang-wenangan pemerintah dikarenakan adanya aturan yang bersifat umum dan terbuka sehingga masyarakat dapat menilai apa saja yang dapat menjadi tanggung jawab mereka dan apa saja yang dapat dibebankan yang harus dilakukan oleh negara kepada masyarakatnya.¹⁰ Menurut Gustaf Radbruch didalam konsep “Ajaran Prioritas Buku” berpendapat bahwa tujuan hukum mencakup keadilan, kemanfaatan serta kepastian hukum dan menempatkan keadilan sebagai poin utama serta kepastian hukum dimaknai dengan kondisi ketika hukum berfungsi menjadi sebuah peraturan yang wajib ditaati.¹¹ Utrecht menitik beratkan kepada pemahaman masyarakat terhadap kewajiban mereka dalam bertindak mematuhi aturan dan norma larangan-larangan serta batasan-batasan dan hak yang mereka dapatkan dari pemerintah, sedangkan Gustaf mengedepankan keadilan diatas segalanya dan kepastian hukum adalah hal yang wajib ditaati untuk memberikan kepastian kepada masyarakatnya.

Guna menciptakan kepastian hukum perlu adanya sikap tegas terkait dengan penerapan hukum. Hukum tersebut diterapkan kepada seluruh masyarakat tanpa ada pengecualian apapun, kepastian terhadap hukum adalah sebuah syarat mutlak guna dapat dilaksanakannya supremasi hukum dalam sebuah negara hukum. Sebuah negara dapat disebut sebagai negara jika negara itu menganut konsep supremasi hukum, kesamaan dalam

¹⁰ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), h.385.

¹¹ Viony Laurel, *Penafsiran Keadaan Tertentu Dalam Tindak Pidana Korupsi: Perspektif Teori Kepastian Hukum*, Jurnal Anti Korupsi, Volume 13, Nomor 1, Mei 2023, h.23.

hukum serta negara berkonstitusi. Supremasi hukum memiliki pengertian bahwa seluruh permasalahan akan kembali menggunakan dasar pada hukum itu sendiri.¹² Hukum diwajibkan untuk konsisten serta tidak boleh melenceng dari prinsip yang dikenal dengan *fiat justitia et pereat mundus* (bahwa hukum harus ditegakkan walaupun dunia telah runtuh).

1.5.2 Teori Pertanggung Jawaban

Seorang ahli bernama Hans Kelsen memberikan pendapat bahwa tanggung jawab hukum memiliki kaitan dengan kewajiban hukum dijelaskan bahwa seorang subjek hukum harus bertanggung jawab apabila melakukan perbuatan melanggar hukum, dan Hans Kelsen membagi empat tanggung jawab hukum 1) Pertanggung jawaban Individu dimana seseorang memiliki keharusan tanggung jawab terhadap pelanggaran yang sudah dilakukan oleh dirinya, 2) Pertanggung jawaban kolektif, dimana seseorang memiliki keharusan tanggung jawab terhadap pelanggaran orang lain, 3) *Liability based on fault* penggugat harus dapat membuktikan bahwa tergugat telah melakukan kesalahan sehingga orang yang dinyatakan bersalah tersebut dapat dimintakan pertanggung jawaban dan 4) *Strict Liability* (tanggung jawab mutlak) yaitu unsur kesalahan yang tidak memerlukan pembuktian oleh penggugat sebagai dasar pembayaran ganti kerugian.¹³

¹² Fachmi, *Kepastian Hukum Mengenai Putusan Batal Demi Hukum dalam Sistem Peradilan Pidana Indonesia*, (Jakarta: Ghalia Indonesia Publishing, 2011), h. 296

¹³ T. Erwinsyahbana, *Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris Pengganti Setelah Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Berakhir*, Jurnal Lentera Hukum, Volume 3, Nomor 1, Januari 2018, h.323.

1.5.3 Konsep Perlindungan Hukum

Hukum sendiri merupakan kata serapan dari bahasa arab yaitu “*Alkas*” yang kemudian diartikan menggunakan bahasa Indonesia menjadi “hukum” dan menurut suku kata dari bahasa arab memiliki arti paksaan.¹⁴ Perlindungan hukum diberikan kepada subjek hukum yang dalam kegiatannya memiliki hubungan dengan peristiwa hukum, dan segala kegiatan yang berhubungan dengan peristiwa hukum diwajibkan mendapat sebuah perlindungan terutama pemberian perlindungan kepada pemenang risalah lelang yang merupakan perlindungan digunakan pemenang risalah lelang sebagai sebuah jaminan untuk memberikan keamanan disaat menang dalam penawaran lelang.¹⁵

Pengertian dari hukum sendiri dijelaskan oleh CST Kansil adalah sebuah upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum guna menciptakan rasa aman baik itu secara fisik maupun pikiran dari gangguan berbagai ancaman pihak manapun.¹⁶ Setiono perlindungan hukum merupakan sebuah upaya pemberian perlindungan kepada masyarakat dari kesewenang-wenangan penguasa guna menciptakan ketertiban serta ketentraman, sehingga manusia memiliki martabat sebagai manusia.¹⁷

Menurut pendapat para ahli tersebut perlindungan hukum yaitu

¹⁴ R.Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), h. 24.

¹⁵ Rosmawati, *Pokok-pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, (Depok: Prenadamedia Group, 2018), h. 1.

¹⁶ C.S.T Kansil, *Pengantar ilmu hukum dan tata hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai pustaka, 1989), h.40.

¹⁷ Setiono, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, (Surakarta: Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Univeristas Sebelas Maret, 2004), h. 3.

perlindungan yang melindungi setiap warga negara agar hak nya terpenuhi seperti hak mendapatkan keamanan dan kenyamanan serta tidak dirampas haknya oleh para pemimpin yang sedang berkuasa. Philippus M. hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum dibedakan mejadi 2 macam bentuk perlindungan yaitu:

1. Perlindungan hukum preventif

Pengertian perlindungan hukum preventif adalah bentuk perlindungan hukum yang memposisikan kepada rakyat dan memberikan kesempatan guna melakukan pengajuan keberatan terkait pendapat sebelum sebuah putusan pemerintah didapatkan bentuk yang dikatakan bentuk definitif

2. Perlindungan hukum represif

Pengertian perlindungan hukum represif merupakan perlindungan hukum yang lebih mengutamakan pada permasalahan penyelesaian permasalahan atau sengketa yang timbul.¹⁸

1.5.4 Tujuan Perlindungan Hukum

Negara Indonesia merupakan negara hukum hal ini sudah dijelaskan pada Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi :
Negara Indonesia adalah negara hukum. ¹⁹Sebuah negara hukum memiliki

¹⁸ Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya : Bina Ilmu, 1987), hlm 205

¹⁹ Pasal 1 ayat 3 Undang Undang Dasar 1945.

tanggung jawab untuk mengakui dan memberi perlindungan kepada masyarakat, maka segala tindakan dan perbuatan yang ada di Indonesia semua terikat dengan hukum sehingga pemberian perlindungan bertujuan supaya masyarakat menjadi tenang dan memiliki kepastian hukum. Dilain sisi negara juga harus menyediakan perekonomian bagi warga negaranya dan didalam sistem perekonomian terdapat pihak yang disebut produsen yang memiliki peran aktif dan pihak pembeli konsumen memiliki peran pasif. Konsumen menjadi pihak yang dirugikan sejak setengah abad yang lalu setelah kemerdekaan Indonesia Undang-Undang hanya berfokus pada 3 bidang yaitu: Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Koperasi dan Perusahaan swasta sehingga pemerintah hanya mementingkan hak yang diberikan kepada pelaku usaha.²⁰

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum yaitu memberikan perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia yang merugikan orang lain dan perlindungan tersebut ditujukan kepada masyarakat supaya dapat merasakan segala hak yang diberikan oleh hukum. Philipus M. Hadjon berpendapat jika perlindungan hukum merupakan perlindungan terkait harkat dan martabat, serta mengakui

seluruh hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum atas dasar dari kesewenangan. Maka arti dari perlindungan hukum adanya pengakuan, kepatuhan serta adanya pendukung terhadap hak-hak individu, segenap

²⁰ Abd. Haris Hamid, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Makassar: SAH Media, 2017), h. 1.

keluarga dan segenap kelompok berikut dengan pelaksanaannya.²¹

1.5.5 Bentuk Perlindungan Hukum

Prof. Moch. Isnaeni sendiri mempunyai pendapat lain tentang perlindungan hukum dimana beliau membedakan Perlindungan Hukum menjadi dua bentuk yaitu Perlindungan Hukum Internal dan Eksternal²². Perlindungan Hukum Internal merupakan yang dibuat pada saat masing-masing pihak membuat sebuah perjanjian dan para pihak yang bersangkutan dalam pembuatan klausula nya mencakup semua kepentingan dan resiko dan diakomodir dengan kata sepakat, dapat dilaksanakan apabila kedua belah pihak memiliki kedudukan yang relatif sederajat atau dengan kata lain kedua pihak memiliki kedudukan yang seimbang.²³ Sedangkan Perlindungan Hukum Eksternal dimana peraturan ini dibuat oleh pemimpin untuk memberikan perlindungan kepada pihak yang lemah ataupun kepada pihak yang kedudukannya tidak seimbang, dikarenakan salah satu pihak dalam pembuatan perjanjian memiliki kedudukan yang lebih tinggi dan kuat.²⁴

1.5.6 Konsep Lelang

Lelang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia merupakan penjualan didepan khalayak ramai dengan sistem penawaran keatas lebih

²¹ Koerniatmanto Soetoprawiro, *Bukan Kapitalisme Bukan Sosialisme*, (Yogyakarta: Kanisius, 2003), hlm 250.

²² Moch Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, (Yogyakarta: LaksBang Pressindo, 2017), h. 131-137.

²³ *Ibid*, Hlm. 160.

²⁴ *Ibid*, Hlm. 163.

atas yang dipimpin langsung oleh pejabat lelang, sedangkan pengertian lelang menurut Hukum Positif Indonesia yang merupakan tinggalan dari bangsa belanda yang masih digunakan hingga saat ini *Vendue Reglement* pada Pasal 1 yang memiliki arti Lelang merupakan penjualan umum adalah “pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”. Diberikan ketegasan kembali melalui Pasal 1a *Vendue Reglement* yang menjelaskan “Penjualan di muka umum tidak boleh dilakukan selain dihadapan juru lelang. Alasan *Vendue Reglement* masih berlaku adalah karena sampai saat ini belum didapatkan Undang-Undang tentang Lelang. Sehingga pemerintah republik Indonesia beberapa kali menerbitkan aturan mengenai lelang seperti Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 yang mengartikan Lelang yang tercantum dalam Pasal 1a ayat 1 berbunyi : *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 adanya pengumuman lelang.*”²⁵

²⁵ Yudha Cahya, *Lelang Indonesia Serba Serbi Lelang dan Pelaksanaannya di Indonesia*, (Yogyakarta: Deepublish, 2021), hlm 5.

Lelang memiliki beberapa asas yang harus dipahami oleh peserta lelang hal tersebut juga dapat digunakan menjadi dasar perlindungan hukum apabila peserta lelang tidak mendapatkan hak yang seharusnya ia dapatkan, dan untuk mengerti terkait kewajiban yang harus dijalankan oleh peserta lelang, sehingga tidak ada hal yang disembunyikan kepada peserta lelang dan dipastikan transparan

1. Asas transparan

Adanya asas transparan ditujukan untuk asas yang lain terutama asas kompetisi dapat dijalankan dengan baik. Dengan kata lain adanya asas transparan ini memunculkan persaingan untuk melakukan lelang atau berkompetisi untuk melakukan lelang dengan adil. Asas transparan juga membuat harga barang lelang menjadi lebih bagus, disisi lain bertujuan untuk mempertanggung jawabkan lelang, karena control dari masyarakat secara langsung sehingga apabila masyarakat merasa hak nya dirugikan maka masyarakat dapat melaksanakan protes dan mengetahui dimana ia akan melakukan protes.

2. Asas kepastian

Lelang dilakukan oleh pejabat umum (pemerintah) yang menjual untuk dan atas nama negara. Oleh karena itu harus ada kepastian untuk melindungi rakyat Asas kepastian mencakup :

- a. Kepastian berkaitan dengan apakah pelaksanaan lelang jadi dilakukan

- b. Berhubungan dengan tempat dimana lelang akan dilaksanakan
- c. Berhubungan dengan arah uang jaminan akan dibawa kemana apabila lelang tidak jadi dilaksanakan karena alasan tertentu

3. Asas kompetisi

Pembentukan harga dalam lelang dilakukan dengan cara berkompetisi. Berkompetisi artinya bersaing dalam melakukan penawaran harga sehingga dapat menentukan harga yang terbaik. Para peserta lelang baik perorangan ataupun badan hukum bersaing untuk memperoleh barang yang dilelang dengan harga yang setinggi tingginya. Asas ini diterapkan dan akan memberikan pengaruh sangat optimal setelah asas transparansi dan asas kepastian sudah berjalan dengan baik, dan pemimpin lelang juga menguasai ilmu barang sehingga dapat memandu jalannya penawaran secara dinamis.

4. Asas efisiensi

Asas ini berkaitan dengan waktu, dimana lelang dilakukan pada suatu tempat dan waktu yang telah ditentukan, dan transaksi terjadi pada saat itu juga. Lelang merupakan penjualan tanpa perantara dalam mencari pembeli secara cepat, dan barang terjual cepat. Disamping itu, pembayaran harga lelang juga harus tunai yaitu 3 (tiga) hari kerja setelah lelang dilakukan sehingga terdapat efisiensi waktu.

5. Asas akuntabilitas

Lelang harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang yang merupakan

pejabat umum yang diangkat oleh Menteri Keuangan dan hasilnya harus dituangkan dalam risalah lelang oleh pejabat lelang sebagai bukti pelaksanaan lelang. Artinya, pelaksanaan lelang harus dapat dipertanggungjawabkan. Dalam hal ini Pejabat Lelang harus bersifat imparisial yaitu tidak boleh memihak.²⁶

1.5.7 Konsep Sengketa

Sengketa ditemukan didalam masyarakat dikarenakan hubungan sebuah masyarakat tidak selalu terjadi kesepahaman dan dapat terjadi perselisihan, sengketa juga dapat diselesaikan tidak selalu dengan satu cara penyelesaian hal tersebut bertujuan agar masyarakat dapat memilih untuk menyelesaikan sengketa dengan metode yang berbagai macam tidak harus sama.²⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia menyatakan yang dinamakan sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkar, perbantahan, pertikaian, perselihan²⁸. Sengketa merupakan keadaan dimana terdapat pihak yang dirugikan oleh pihak lain, dimana pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasannya kepada pihak ke dua. Apabila terjadi perbedaan pendapat maka dapat terjadi sengketa. Sengketa dapat terjadi dimana saja dan pada siapa saja, dapat terjadi antara orang-perorangan, dengan kelompok, ataupun antar kelompok. Pengertian

²⁶ Adwin Tista, *Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia*, Jurnal Hukum Al'Adl, Volume 5, Nomor 10, Juli 2013, h. 51.

²⁷ Kurniawan, *Hukum Perlindungan Konsumen Problematika Kedudukan Dan Kekuatan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)*, (Malang: Universitas Brawijaya Press, 2011), h. 45.

²⁸ KBI

sengketa menurut Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan pada Surat Keputusan Nomor:350/MPP/Kep/12/2001, menjabarkan pengertian terhadap sengketa konsumen yaitu: sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau yang menderita kerugian akibat mengkonsumsi atau memanfaatkan jasa. Pengertian sengketa sendiri menurut beberapa ahli :

1. A.Mukti Arto yaitu sengketa muncul dikarenakan terdapat suatu perbedaan pendapat di masyarakat dan penyebab munculnya sengketa yang pertama adalah terdapat ketidak samaan *das sollen* dan *das sein*, serta terdapat ketidak samaan dengan apa yang di pikirkan dan apa yang menjadi kenyataan, sehingga permasalahan muncul diakibatkan oleh orang lain, menyebabkan terjadinya sengketa dan dapat diselesaikan melalui pengadilan, diluar pengadilan atau damai.²⁹ Eddy Pranjoto sengketa diakibatkan terdapat dua kepentingan yang berbeda saling bertubrukan dan tidak dapat dijadikan satu, namun tidak semua kepentingan mesti ditangani dalam sebuah pengadilan. Sengketa sendiri dimulai dari adanya konflik mengakibatkan adanya sengketa dan keduanya memiliki arti adanya ketidaksamaan kepentingan yang diakibatkan oleh dua individu dan konflik sendiri tidak akan tumbuh sengketa jika individu menyimpan sendiri dan tidak dipaparkan kepada para individu. Sehingga dapat disimpulkan bahwa sengketa sendiri

²⁹ A. Mukti Arto, *Mencari Keadilan, Kritik dan Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2001), h. 28.

merupakan lanjutan dari konflik yang tidak dapat diselesaikan sehingga menjadi sengketa.³⁰

1.5.8 Kriteria Sengketa Lelang

Sengketa diakibatkan karena kedua belah pihak saling berselisih dan menganggap dirinya sebagai korban karena hak nya sebagai pemenang lelang telah dirugikan oleh pihak yang memiliki objek sebelumnya, hal tersebut menjadi alasan utama pemengan lelang dapat menggugat pemilik sebelumnya dan menjadikan sebagai sengketa. Selain perselisihan paham antara keduanya sengketa merupakan gugatan dari masing-masing pihak untuk menerima kompensasi atau ganti rugi baik ganti rugi akibat kerugian pemakaian barang hasil produksi pelaku usaha ataupun pelaku usaha meminta ganti rugi terkait untuk memulihkan nama baik dari produknya tersebut. Permasalahan yang terjadi antara pihak pemenang lelang dengan pemilik objek sebelumnya yang saling berselisih tidak dapat serta merta dikatakan sebagai sebuah sengketa dikarenakan adanya kriteria yang harus dipenuhi agar perselisihan tersebut dapat dikatakan sebagai sebuah sengketa. Terjadinya perselisihan yang menjadi awal mula terjadinya sengketa dibagi menjadi tiga tahapan yaitu :

1. Tahap Pra-konflik (*Grievancel pra-conflict*)

Tahapan yang pertama ketika pihak yang bersengketa merasakan

³⁰ Urip Santoso, *Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Perspektif, Volume 21, Nomor 3, November 2016, h. 193.

sebuah ketidakadilan didasari kepada hal-hal tertentu, baik melalui pikiran saja maupun melalui bukti yang nyata.

2. Tahap Konflik (*Conflict*)

Pada tahapan ini pihak yang berselisih melakukan jalan konfrontasi, atau menuduh pihak lawan dikarenakan pihak lawan telah mencederai hak dirinya, kedua belah pihak mulai merasakan apabila dirinya sedang berada dalam sebuah perselisihan.

3. Tahap Sengketa (*Dispute*)

Konflik disini terjadi secara umum sehingga mengakibatkan eskalasi atau dalam artian kedua belah pihak melakukan perselisihan lalu naik menjadi konflik dan membawa konflik tersebut ke ranah publik agar perselisihan tersebut diketahui oleh masyarakat luas dan tuntutan yang diinginkan kepada pihak musuh dapat dilaksanakan.³¹

1.5.9 Pelaksanaan Eksekusi

Secara sederhana dapat dikatakan bahwa prosedur pelaksanaan eksekusi perdata dilaksanakan dengan berpedoman pada asas-asas hukum acara perdata khususnya pada tahapan pelaksanaan putusan/eksekusi, peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta melibatkan institusi-institusi terkait. Institusi-institusi sebagaimana dimaksud adalah: Pengadilan Negeri, KPKNL, dan POLRI. Namun, untuk dapat memahami

³¹ Kurniawan, Op.cit. h.45.

permasalahan-permasalahan sesungguhnya yang sering terjadi di dalam praktek terkait dengan pelaksanaan eksekusi perdata serta akibat hukumnya, maka harus dipahami prosedur pelaksanaan eksekusi secara teoritis yaitu dengan berpedoman kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku serta asas-asas hukum acara perdata khususnya yang terkait dengan permasalahan eksekusi. Pada prinsipnya tahapan pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan dalam perkara perdata baik eksekusi riil dan pembayaran sejumlah uang adalah sama, kecuali pada tahapan lelang eksekusi yang hanya ditemui pada pelaksanaan eksekusi pembayaran sejumlah uang. Tahapan-tahapan pelaksanaan eksekusi sebagaimana dimaksud adalah sebagai berikut :

1. Mengajukan Permohonan Eksekusi Kepada Ketua Pengadilan Negeri
Pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan dalam perkara perdata, baik eksekusi riil maupun pembayaran sejumlah uang, harus dilaksanakan atas dasar permohonan dari pihak pemohon eksekusi, permohonan tersebut berbentuk SURAT PERMOHONAN EKSEKUSI yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tempat dimana perkara yang bersangkutan telah diadili dan diputus sebelumnya. Hal ini tercermin dari asas hukum acara perdata bahwa pada prinsipnya pengadilan (hakim) bersifat pasif, maka atas dasar inisiatif para pihak yang berperkaralah pengadilan (hakim) menjalankan tugasnya dengan berpedoman pada hukum acara perdata yang berlaku. Bahkan di dalam praktek, untuk melanjutkan tahapan demi tahapan pelaksanaan eksekusi, pihak pemohon eksekusi harus aktif

melakukan tindakan-tindakan lanjutan agar proses eksekusi tidak memakan waktu yang terlalu lama. Permohonan sebagaimana dimaksud berbentuk surat permohonan tindak lanjut pelaksanaan eksekusi yang disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memimpin jalannya eksekusi;

2. Peringatan Kepada Tereksekusi untuk Memenuhi Putusan Pengadilan

Setelah Ketua Pengadilan Negeri menerima surat permohonan eksekusi, dari pemohon eksekusi, tahapan selanjutnya adalah Ketua Pengadilan Negeri membuat surat penetapan aanmaning yang isinya memerintahkan panitera atau jika berhalangan dapat menunjuk juru sita untuk melakukan pemanggilan terhadap termohon eksekusi untuk hadir dalam sidang Insidentil. Prosedur pemanggilan yang dilakukan oleh Juru Sita tersebut dibuktikan dengan relas panggilan aanmaning yang ditujukan kepada baik pemohon maupun termohon eksekusi untuk hadir pada waktu dan tempat yang telah ditentukan. Sedangkan agenda sidang tersebut adalah untuk mengingatkan/menegur termohon eksekusi agar memenuhi amar putusan yang menjadi kewajibannya dalam batas waktu maksimal 8 (delapan) hari, dan jika batas waktu tersebut dilampaui berarti secara definitif tindakan eksekusi dapat dilaksanakan/dilanjutkan ketahap berikutnya, tindakan selanjutnya yang harus ditempuh yaitu Sita Eksekusi dalam hal tidak ada sita jaminan yang telah ditetapkan hakim yang menyatakan sah dan berharga suatu objek sita jaminan tersebut melalui putusan sela dan

berbentuk surat penetapan sita jaminan, atau sebaliknya jika sita jaminan telah ada maka tahapan selanjutnya adalah penjualan lelang eksekusi. Namun, pada prinsipnya meskipun tenggang waktu tersebut telah lewat, tetap membuka kesempatan kepada termohon eksekusi untuk melaksanakan putusan secara sukarela, sedangkan ketua pengadilan negeri harus menerima keputusan termohon eksekusi tersebut demi penegakan hukum yang fleksibel, dan di pihak lain keuntungan bagi termohon eksekusi adalah tidak perlu mengeluarkan biaya-biaya terkait pelaksanaan eksekusi. Pelaksanaan sidang tersebut dibuktikan dengan berita acara sebagai bukti otentik bahwa telah dilaksanakannya oleh Ketua Pengadilan Negeri. Setelah batas waktu peringatan sebagaimana dimaksud telah dilampaui dan termohon eksekusi tidak juga memenuhi amar putusan secara sukarela atau apabila tidak dipenuhinya panggilan pengadilan oleh termohon eksekusi tanpa alasan yang sah, maka sejak saat itu KPN melaksanakan tindakan lanjutan berupa perintah kepada Panitera atau Juru Sita melalui surat penetapan perintah eksekusi atau surat perintah pengosongan untuk melaksanakan eksekusi riil atau pengosongan. Sedangkan pada pelaksanaan eksekusi pembayaran sejumlah uang, KPN melalui surat perintah sita eksekusi memerintahkan juru sita untuk melaksanakan sita eksekusi, dalam hal sebelumnya tidak dilakukan sita jaminan terhadap barang-barang milik termohon eksekusi. pelaksanaan eksekusi riil atau pengosongan dan sita eksekusi, harus dibuktikan

dengan berita acara, baik berita acara eksekusi/pengosongan maupun berita acara sita eksekusi.

Setelah adanya surat penetapan sita eksekusi, pemohon sita eksekusi dibebankan membayar biaya yang harus dikeluarkan untuk pelaksanaan sita eksekusi dibayar terlebih dahulu, dan nantinya biaya tersebut akan digantikan oleh pihak tersita dalam putusan melalui tagihan tersendiri. sebelum sita eksekusi dilaksanakan, panitera atau jurusita membuat surat pemberitahuan bahwa akan dilaksanakannya sita kepada pihak tereksekusi atau ahli warisnya minimal 5 (lima) hari sebelum sita dilaksanakan. surat sebagaimana dimaksud juga diberikan kepada lurah/kepala desa setempat agar mereka datang menghadiri pelaksanaan sita dan kepada pihak Kepolisian guna hadir dalam pelaksanaan sita untuk kepentingan pengamanan jalannya proses penyitaan.

3. Status Sita Jaminan yang Dinyatakan Sah dan Berharga Menjadi Sita Eksekusi berbeda dengan pelaksanaan eksekusi riil, pada eksekusi pembayaran sejumlah uang yang berarti pemenuhan utang/kewajiban yang dapat dinilai dengan uang, maka upaya paksa untuk memenuhi putusan sebagaimana dimaksud dilakukan dengan cara terlebih dahulu menjual secara lelang barang-barang/aset milik termohon eksekusi untuk mendapatkan uang guna pemenuhan kewajibannya sebagaimana yang terdapat pada amar putusan pengadilan yang telah BHT. Namun, sebelum penjualan lelang dapat dilakukan terdapat dua tindakan yang

dapat dilakukan oleh ketua pengadilan negeri terkait pelaksanaan eksekusi pembayaran sejumlah uang, yaitu pertama, memerintahkan untuk dilakukan sita eksekusi dalam hal sebelumnya tidak dilakukan sita jaminan terhadap barang milik termohon eksekusi, atau kedua adalah langsung mengeluarkan surat penetapan penjualan lelang dalam hal sebelumnya telah dilakukan sita jaminan, karena perubahan status sita jaminan menjadi sita eksekusi secara definitif berlaku sejak putusan yang bersangkutan Berkekuatan Hukum Tetap (BHT).³²

1.6 Metode Penelitian

Metode penelitian diperlukan guna menemukan kebenaran ruang lingkup dan sumber-sumber permasalahan yang dibahas.³³ Adanya metode penelitian hukum untuk memberikan bantuan bagi penulis bagaimana cara ia menemukan jawaban dari beberapa masalah. Maka sangat penting penulis untuk menentukan metode penelitian sebelum melakukan penelitian untuk mengetahui tujuan penelitian kedepannya.

1.6.1 Tipe Penelitian

Penelitian hukum sendiri memiliki pengertian sebagai alur untuk mendapatkan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum dan doktrin guna membantu untuk menjawab isu hukum.³⁴ Penulis menulis proposal ini menggunakan

³² Depri Liber, *Permasalahan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Putusan Pengadilan dalam Perkara Perdata dalam Praktik*, Jurnal Fiat Justitia Ilmu Hukum, Volume 6, Nomor 2, H.10

³³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Prenadamedia, 2016), h. 20.

³⁴ Dyah Octorina Susanti dan A'an Efendi. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), h. 3.

penelitian yuridis normatif dikarenakan tipe penelitian ini lebih banyak digunakan dan penelitian dapat dilakukan dimana saja serta tidak memerlukan mencari data maupun survey ke masyarakat yang membutuhkan waktu lama serta keterbatasan data yang diperlukan penulis untuk keperluan penyusunan proposal. Penggunaan tipe penelitian ini memiliki tingkat kesulitan berada dibawah tipe penelitian empiris.

1.6.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan penelitian ini sangat membantu penulis untuk menemukan jawaban yang dicari dan pendekatan penelitian sendiri terdiri dari lima jenis pendekatan penelitian dan diantara lima pendekatan tersebut pendekatan yang dipakai oleh penulis ada dua pendekatan yaitu :

1.6.2.1 Pendekatan perundang-undangan (*Statue Aproach*), pengertian dari *Statue Aproach* sendiri adalah pendekatan perundang-undangan dengan cara mempelajari seluruh perundang-undangan dan peraturan yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang dibahas, dan pendekatan perundang-undangan memberi pengetahuan kepada peneliti apakah terdapat hubungan memberi pengetahuan kepada peneliti apakah terdapat hubungan antara perundang-undangan yang satu dengan perundang-undangan lainnya. Setelah mempelajari dan melakukan pendekatan maka mendapatkan hasil berupa argument yang berfungsi menganalisa rumusan masalah 1 dan rumusan masalah.³⁵

³⁵ *Ibid*, h. 134.

1.6.2.2 Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*), dapat dilaksanakan apabila penulis berpegangan kepada aturan hukum yang telah ada, dikarenakan terbatasnya peraturan yang mengatur tentang permasalahan yang sekarang dibahas oleh penulis atau tidak adanya peraturan yang membahas permasalahan penulis sehingga penulis dituntut untuk menciptakan sendiri konsep guna dijadikan bahan untuk menemukan jawaban dari permasalahan yang sedang dibahas terutama pada rumusan masalah kedua yaitu bentuk perlindungan hukum bagi kreditur jika objek agunan tidak dapat dilakukan pengambil alihan.³⁶

1.6.3 Bahan Hukum

Penulis dalam pembuatan proposal menggunakan tipe penelitian yuridis normatif sehingga penulis tidak membutuhkan mencari data dengan mengkaji suatu kasus maupun data dengan turun langsung ke masyarakat untuk dijadikan koresponden untuk keperluan penulisan proposal sehingga dibutuhkan bahan hukum untuk melengkapi kebutuhan proposal dan sumber bahan hukum sendiri dibagi menjadi dua jenis yaitu :

1.6.3.1 Bahan Hukum Primer

Pengertian bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang memiliki sifat mengikat serta autoritatif yang berarti bahan hukum yang memiliki wewenang. Dan bahan hukum primer sendiri mencakup undang-undang dan catatan resmi atau risalah dalam pembuatan undang-undang dan keputusan hakim.³⁷

³⁶ *Ibid*, h. 177.

³⁷ *Ibid*, h. 181.

1.6.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum tambahan dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dibutuhkan penulis dikarenakan dalam penelaahan bahan hukum primer penulis masih merasa kesulitan dalam memahami maksud dan tujuannya dari Undang-Undang, perjanjian internasional, putusan hakim dan catatan resmi sehingga dibutuhkan bahan hukum sekunder. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang pengumpulan dari semua publikasi yang berbau dengan hukum namun tidak termasuk kedalam dokumen resmi. Semua publikasi yang berbau hukum disini dapat berupa buku teks, kamus hukum, jurnal hukum, dan komentar yang didapat dari putusan pengadilan.³⁸

1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Penulis memakai studi kepustakaan (*library research*) dengan cara mengumpulkan berbagai bahan hukum dan dijadikan satu menjadi karya tulis ilmiah berupa proposal. Studi kepustakaan sangat penting adanya guna menyusun penelitian berbentuk penelitian hukum normatif. Dilakukan dengan, membaca, mengkaji, dan menganalisis bahan hukum berupa Undang-Undang, buku, literatur.

1.6.5 Analisis Bahan Hukum

Pengerjaan proposal dibutuhkan untuk mengadakan penelitian hukum guna mengumpulkan data maka tahap yang harus ditempuh oleh penulis adalah :

³⁸ *Ibid*, h. 181.

1. Melakukan identifikasi fakta-fakta hukum serta menyingkirkan bahan hukum yang tidak ada kaitan hubungannya dengan isu hukum yang sedang diteliti oleh penulis;
2. Mengumpulkan bahan-bahan hukum maupun bahan non hukum yang memiliki hubungan dengan isu hukum yang sedang dibahas oleh penulis;
3. Melakukan identifikasi terhadap isu hukum yang sedang diteliti dengan melihat bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan;
4. Membuat kesimpulan berupa argumentasi yang telah membantu menjawab isu hukum yang sedang diteliti;
5. Membuat preskripsi dengan berpandangan pada argumentasi hukum yang telah dibuat lalu dimasukkan dalam kesimpulan.³⁹

³⁹ *Ibid*, h. 213.

1.7 Sistematika Penulisan

Penulis menulis tesis ini menggunakan 4 (empat) bab. Masing-masing bab memiliki isi yang tidak sama akan tetapi saling terhubung satu sama lain dari bab satu sampai dengan bab 3 sehingga memiliki korelasi yang mendukung. Adanya sistematika penulisan tersebut bisa dijadikan sebagai pedoman dalam melakukan penulisan tesis sebagai berikut:

Bab I terdiri dari bab pendahuluan yang meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, orisinalitas penelitian, metode penelitian dan sumber bahan hukum.

Bab II terdiri dari bab pembahasan, yaitu pembahasan mengenai rumusan masalah yang pertama, adapun rumusan masalahnya merupakan alasan hukum yang bisa digunakan dasar untuk notaris mengetahui bagaimana peran notaris berdasarkan UUJN dalam mekanisme AYDA sebagai alternatif penyelesaian kredit macet. Bab II mencakup berisikan tentang jawaban tentang pertanyaan yang tertulis dalam rumusan masalah serta dicantumkan dalam beberapa subsubbab yang menjelaskan, memberikan jawaban, dan membahas mengenai permasalahan yang telah dijadikan sebagai rumusan masalah.

Bab III terdiri dari bab pembahasan, yaitu pembahasan mengenai rumusan masalah yang kedua, adapun rumusan masalahnya merupakan alasan hukum yang bisa digunakan dasar untuk notaris mengetahui Akibat hukum pembatalan akta Notaris karena adanya sengketa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) serta perlindungan hukumnya.

Bab IV Penutup, terdiri dari bab kesimpulan, yaitu kesimpulan dari permasalahan yang telah dijabarkan dalam Bab I, Bab II, Bab III. Pemberian saran

untuk pembaca baik mahasiswa, calon notaris atau masyarakat, berupa pemberian masukan dari penulis tentang hal-hal yang sekiranya dapat berpotensi menimbulkan kerugian agar dapat diminimalisir sekaligus sebagai tahap antisipasi supaya tidak timbul masalah yang sama pada suatu hari nanti.

