

**PEMBATALAN LELANG HAK TANGGUNGAN ATAS UTANG
PIUTANG *CESSIE* DENGAN JAMINAN HARTA BAWAAN ISTRI
DALAM PERNIKAHAN**

(Studi Putusan Nomor: 360/Pdt/2019/PT MDN)

SKRIPSI

OLEH :

FIRDAUS FATHIYYAH BASAGILI

NIM. 19220098



PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG**

2024

**PEMBATALAN LELANG HAK TANGGUNGAN ATAS UTANG
PIUTANG *CESSIE* DENGAN JAMINAN HARTA BAWAAN ISTRI
DALAM PERNIKAHAN**

(Studi Putusan Nomor: 360/Pdt/2019/PT MDN)

SKRIPSI

OLEH :

FIRDAUS FATHIYYAH BASAGILI

NIM. 19220098



PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2024

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Bismillahirrahmanirrahim

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan penuh rasa tanggungjawab terhadap pengembangan keilmuan, Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**PEMBATALAN LELANG HAK TANGGUNGAN ATAS UTANG
PIUTANG *CESSIE* DENGAN JAMINAN HARTA BAWAAN ISTRI
DALAM PERNIKAHAN**

(Studi Putusan Nomor: 360/Pdt/2019/PT MDN)

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri berdasarkan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Jika dikemudian hari ditemukan bahwa laporan penelitian skripsi ini merupakan hasil plagiasi karya orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, maka skripsi sebagai persyaratan predikat gelar sarjana dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 06 Maret 2024

Penulis,



Firdaus Fathiyyah Basagili

NIM 19220098

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi Proposal Skripsi Firdaus Fathiyah Basagili (19220098) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul :

**PEMBATALAN LELANG HAK TANGGUNGAN ATAS UTANG
PIUTANG CESSIE DENGAN JAMINAN HARTA BAWAAN ISTRI
DALAM PERNIKAHAN**

maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji oleh Majelis Dewan Penguji.

Malang, 09 Oktober 2023

Mengetahui,

Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah,

Dosen Pembimbing,



Dr. Fakhruddin, M.Hl.
NIP. 19740819 200003 1 002



Dwi Fidhayanti, S.Hl., M.H.
NIP. 19910313 201903 2 036

HALAMAN PENGESAHAN

HALAMAN PENGESAHAN

Dewan Penguji Skripsi Saudari Firdaus Fathiyah Basagili, NIM 19220098, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul :

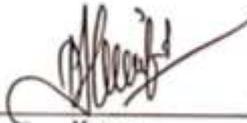
**PEMBATALAN LELANG HAK TANGGUNGAN ATAS UTANG
PIUTANG CESSIE DENGAN JAMINAN HARTA BAWAAN ISTRI
DALAM PERNIKAHAN**

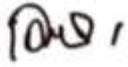
(Studi Putusan Nomor: 360/Pdt/2019/PT MDN)

Telah dinyatakan lulus dalam sidang ujian skripsi yang dilaksanakan pada tanggal 22 Maret 2024

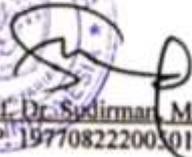
Dengan Penguji:

1. Dwi Hidayatul Firdaus, M.SI.
NIP. 19821225 201503 1 002
2. Dwi Fidhayanti, S.HI., M.H.
NIP. 19910313 201903 2 036
3. Dr. Suwandi, M.H.
NIP. 19610415 200003 1 001


Ketua


Sekretaris


Penguji Utama

Malang, 2 April 2024
Dekan,

Prof. Dr. Sudirman, M.A., CAHRM
NIP. 197708222003011003

BUKTI KONSULTASI

BUKTI KONSULTASI

Nama : Firdaus Fathiyah Basagili
NIM / Jurusan : 19220098 / Hukum Ekonomi Syariah
Dosen Pembimbing : Dwi Fidhayanti, S.HI., M.H
Judul Skripsi : Pembatalan Lelang Hak Tanggungan Atas Utang Piutang
Cessie Dengan Jaminan Harta Bawaan Istri Dalam Pernikahan
(Studi Putusan Nomor: 360/Pdt/2019/Pt Mdn)

No.	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1.	Jumat, 06 Oktober 2023	Judul Skripsi	f
2.	Selasa, 10 Oktober 2023	Rumusan Masalah	f
3.	Kamis, 12 Oktober 2023	Latar Belakang dan ACC Proposal Skripsi	f
4.	Senin, 20 November 2023	Revisi Proposal setelah seminar proposal	f
5.	Rabu, 22 November 2023	BAB I dan BAB II	f
6.	Jumat, 19 Januari 2024	Revisi BAB II	f
7.	Senin, 22 Januari 2024	BAB III dan BAB IV	f
8.	Jumat, 23 Februari 2024	Footnote	f
9.	Selasa, 27 Februari 2024	Revisi BAB III	f
10.	Rabu, 5 Maret 2024	ACC Abstrak, BAB I, II, III, IV	f

Malang, 06 Maret 2024

Mengetahui,

Ketua Program studi Hukum Ekonomi Syariah



Dr. Fakhruddin, M.HI
NIP. 197408192000031002

MOTTO

Promise according to your ability and keep that promise

Dari Abu Hurairah radhiyallahu 'anhu, Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam
bersabda:

فإن خيركم أحسنكم قضاء

*“Sesungguhnya yang paling di antara kalian adalah yang paling baik dalam
membayar hutang.”* (HR. Bukhari no. 2393)

KATA PENGANTAR

بِسْمِ هَلَا الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillahrabbi'l'alam, segala puji syukur atas kehadiran Allah SWT. Yang telah memberikan rahmat serta petunjuk bagi penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: **“PEMBATALAN LELANG HAK TANGGUNGAN ATAS UTANG PIUTANG *CESSIE* DENGAN JAMINAN HARTA BAWAAN ISTRI DALAM PERNIKAHAN (Studi Putusan Nomor: 360/Pdt/2019/PT MDN)”** sebagai syarat kelulusan studi dengan baik. Shalawat serta salam tercurahkan kepada Nabi Muhammad saw, yang telah memberikan uswatun hasanah sehingga menuntun umat manusia pada jalan kebenaran. Semoga kita termasuk golongan orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaat beliau di akhirat nanti.

Dengan segala pengajaran, bimbingan, pengarahan, serta bantuan layanan yang telah diberikan, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terimakasih yang tiada terhingga kepada:

1. Prof. Dr. H. Zainuddin, MA., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Prof. Dr. Sudirman, M.A., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhruddin, M.HI., selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

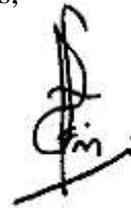
4. Ibu Dr. Khoirul Hidayah, M.H., selaku dosen wali yang telah memberikan arahan selama penulis menempuh perkuliahan
5. Ibu Dwi Fidhayanti, S.HI., M.H., selaku dosen pembimbing yang dengan sabarnya memberikan masukan, serta ilmu kepada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini.
6. Bapak Awalludin Damanik, S.E., selaku pegawai Pengadilan Negeri Tebingtinggi yang telah membantu penulis untuk mendapatkan putusan pengadilan yang dibutuhkan sebagai bahan penelitian.
7. Segenap bapak dan ibu dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, yang telah memberikan wawasan dan bimbingan dalam mendidik penulis tanpa kenal lelah, semoga Allah SWT membalas amal kebaikan mereka dengan pahala yang berlipat.
8. Staf dan karyawan-karyawati Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
9. Terkasih kedua orang tua penulis Bapak Fuad Basagili dan Ibu Yatik Farida, serta kakak penulis Fairus Basagili yang senantiasa memberikan doa serta dukungannya dalam segala hal yang dilakukan penulis. Beserta keluarga besar penulis yang tidak bisa disebutkan satu per satu.
10. Sahabat-sahabat penulis (Indana, Vita, Zu, Dennisa, Putri, dan lainnya) yang dengan sabarnya selalu mendengarkan keluh kesah penulis dalam menyelesaikan tugas akhir skripsi ini.
11. Kemas Muhammad Aldo yang selalu memberikan dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan tugas akhir skripsi ini.

12. Serta semua pihak yang secara langsung maupun tidak turut berkontribusi membantu penulis dalam menyelesaikan penelitian ini.

Dengan terselesaikannya laporan penelitian ini, penulis menyadari bahwa laporan penelitian ini memiliki banyak kekurangan, sehingga saran dan kritik yang membangun berguna untuk perbaikan penulis kedepannya. Penulis berharap bahwa ilmu yang telah diperoleh semasa dibangku perkuliahan dapat memberikan manfaat baik di dunia maupun di akhirat. Aamiin.

Malang, 06 Maret 2024

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Firdaus' with a stylized flourish at the end.

Firdaus Fathiyah Basagili

NIM. 19220098

PEDOMAN TRANSLITERASI

Dalam penulisan karya ilmiah, penggunaan istilah asing kerap tidak dihindarkan. Secara umum sesuai Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia kata asing ditulis (dicetak) miring. Dalam konteks Bahasa Arab, terdapat pedoman transliterasi khusus yang berlaku internasional. Berikut ini disajikan tabel pedoman transliterasi sebagai acuan penulisan karya ilmiah.

A. KONSONAN

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada halaman berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak Dilambangkan	Tidak Dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Şa	Ş	Es (Titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ĥa	Ĥ	Ha (Titik di atas)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Ż	Ż	Zet (Titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	Şad	Ş	Es (Titik di Bawah)
ض	Ḍad	Ḍ	De (Titik di Bawah)
ط	Ṭa	Ṭ	Te (Titik di Bawah)
ظ	Ẓa	Ẓ	Zet (Titik di Bawah)

ع	‘Ain	‘.....	Apostrof Terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qof	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
أ/ء	Hamzah’	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika hamzah (ء) terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (’).

B. VOKAL

Vokal bahasa Arab sama seperti vokal bahasa Indonesia, yaitu terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Fathah	A	A
إ	Kasrah	I	I
أ	Dammah	U	U

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
آي	Fathah dan ya	Ai	A dan I
أو	Fathah dan wau	Iu	A dan U

Contoh:

كَيْفَ : kaifa

هَوَّلَ : haula

C. MADDAH

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
بَي	Fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis diatas
بِي	Kasrah dan ya	Ī	i dan garis diatas
بُو	Ḍammah dan wau	Ū	u dan garis diatas

Contoh:

مَاتَ : *māta*

رَمَى : *ramā*

قِيلَ : *qīla*

يَمُوتُ : *yamūtu*

D. TA MARBŪṬAH

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* ada dua, yaitu: *ta marbūṭah* yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *ta marbūṭah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan *ha* (h). Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *rauḍah al-atfāl*
الْمَدِينَةُ الْفَاضِلَةُ : *al-madīnah al-fāḍilah*
الْحِكْمَةُ : *al-ḥikmah*

E. SYADDAH (TASYDĪD)

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydīd* (ّ) dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*. Contoh:

رَبَّنَا : *rabbānā*
نَجَّيْنَا : *najjainā*
الْحَقُّ : *al-ḥaqq*
الْحَجُّ : *al-ḥajj*
نُعِمُّ : *nu''ima*
عَدُوُّ : *'aduwwu*

Jika huruf ى ber- *tasydīd* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf berharkat *kasrah* (ِ), maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* (ī). Contoh:

عَلِيّ : 'Alī (bukan 'Aliyy atau 'Aly)

عَرَبِيّ : Arabī (bukan 'Arabiyy atau 'Araby)

F. KATA SANDANG

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf ال (alif lam ma'arifah). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, baik ketika ia diikuti oleh huruf syamsiah maupun huruf qamariah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-). Contoh:

الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

الزَّلْزَلَةُ : *al-zalzalāh* (bukan *az-zalzalāh*)

الْفَلْسَفَةُ : *al-falsafah*

الْبِلَادُ : *al-bilādu*

G. HAMZAH

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif. Contoh:

تَأْمُرُونَ : ta'murūna

النَّوْءُ : al-nau'

شَيْءٌ : syai'un

أُمِرْتُ : umirtu

H. PENULISAN KATA ARAB YANG LAZIM DIGUNAKAN DALAM BAHASA INDONESIA

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata Alquran (dari *al-Qur'ān*), sunnah, hadis, khusus dan umum. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh. Contoh:

Fī zilāl al-Qur'ān

Al-Sunnah qabl al-tadwīn

Al-'Ibārāt Fī 'Umūm al-Lafẓ lā bi khusūṣ al-sabab

I. LAFẒ AL-JALĀLAH (الله)

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf jarr dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah.

Contoh:

دِينُ اللَّهِ : *dīnullāh*

Adapun *ta marbūṭah* di akhir kata yang disandarkan kepada lafẓ al-jalālah, ditransliterasi dengan huruf [t]. Contoh:

هُمْ فِي رَحْمَةِ اللَّهِ : *hum fī rahmatillāh*

J. HURUF KAPITAL

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya hurf-hurf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf

kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR). Contoh:

Wa mā Muḥammadun illā rasūl

Inna awwala baitin wuḍi‘a linnāsi lallaẓī bi Bakkata mubārakan

Syahru Ramaḍān al-laẓī unzila fīh al-Qur‘ān

Naṣīr al-Dīn al-Ṭūs

Abū Naṣr al-Farābī

Al-Gazālī

Al-Munqiz min al-Ḍalāl

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
BUKTI KONSULTASI	iv
MOTTO	v
KATA PENGANTAR	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	ix
DAFTAR ISI.....	xvi
ABSTRAK	xix
ABSTRACT.....	xx
ملخص البحث.....	xxi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Definisi Operasional.....	8
F. Metode Penelitian.....	9
G. Penelitian Terdahulu	12
H. Sistematika Pembahasan	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	21
A. Lelang.....	21
B. Hak Tanggungan	31
C. Utang Piutang.....	37
D. Pengalihan Piutang <i>Cessie</i>	39

E. Harta Bawaan	43
BAB III PEMBAHASAN	46
A. Mekanisme Pembatalan Lelang Hak Tanggungan dengan Utang Piutang Cessie yang Diikuti dengan Jaminan Harta Bawaan dalam Pernikahan (Studi Putusan Nomor: 360/Pdt/2019/PT MDN.....	46
B. Akibat Hukum dari Pembatalan Lelang Hak Tanggungan atas Utang Piutang Cessie dengan Jaminan Harta Bawaan dalam Pernikahan 56	
BAB IV PENUTUP	69
A. Kesimpulan	69
B. Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA	71
LAMPIRAN.....	78
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	87

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Penelitian Terdahulu	15
-------------------------------------	----

ABSTRAK

Firdaus Fathiyah Basagili. NIM 19220098, 2024. “Pembatalan Lelang Hak Tanggungan Atas Utang Piutang Cessie Dengan Jaminan Harta Bawaan Istri Dalam Pernikahan (Studi Putusan Nomor: 360/Pdt/2019/PT MDN).” *Skripsi*. Program Studi Hukum Ekonomi Syariah. Fakultas Syariah. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing : Dwi Fidhayanti, S. HI., M.H.

Kata Kunci: *Cessie*, Lelang, Hak Tanggungan, Harta Bawaan

Perjanjian utang piutang akan selalu diikuti dengan jaminan berupa barang berharga baik bergerak maupun tidak yang dimiliki debitur untuk diberikan kepada kreditur. Pemberian jaminan hak tanggungan kepada kreditur berfungsi untuk memberikan rasa aman kepada kreditur apabila dalam berlajannya perjanjian debitur *wanprestasi*, sehingga kreditur dapat mengalihkan piutang secara *cessie* melalui pelelangan umum. Putusan Nomor: 360/Pdt/2019/PT MDN merupakan gugatan banding terhadap pelaksanaan lelang yang dilakukan PT. Bank Rakyat Indonesia (tergugat I) dan KPKNL Kisaran (tergugat II) karena merasa tidak puas dengan hasil putusan pada persidangan tingkat pertama. Selain itu, tuntutan dalam putusan menginginkan sita jaminan terhadap objek lelang yang merupakan harta bawaan milik Nurul selaku pbanding yang sebelumnya dijadikan jaminan utang oleh mantan suami pbanding. Tujuan penelitian yaitu untuk mengetahui bagaimana pembatalan terhadap lelang dengan objek harta bawaan dan menelaah pertimbangan hakim untuk menangani kasus dalam putusan tersebut.

Penelitian ini menggunakan jenis metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan kasus dan perundang-undangan. Sumber bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer berupa perundang-undangan yang berlaku, bahan hukum sekunder berupa buku-buku yang berkaitan dengan lelang atas utang piutang *cessie* dengan jaminan harta bawaan, serta bahan hukum tersier berupa hasil wawancara ataupun jurnal-jurnal hukum lainnya yang berkaitan dengan penelitian.

Hasil penelitian ini adalah: 1) Pembatalan lelang yang objeknya berupa harta bawaan tidak serta merta dapat dibatalkan. Pembatalan lelang hanya dapat dilakukan berdasar atas permintaan penjual dan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. ; 2). Dasar yang menjadi pertimbangan hakim untuk memutuskan yaitu Pasal 163 HIR/RBg dan Pasal 1888 KUHPER menyatakan bahwa pihak yang terlibat dalam perkara ingin menunjukkan atau membuktikan yang disampaikan dirinya dalam persidangan itu benar, maka perlu memberikan alat bukti yang dapat diuji keasliannya. Dasar lain yang dapat dijadikan pertimbangan dalam memutuskan perkara tersebut, bahwa gugatan *error in persona*, karena KPKNL Kisaran hanya menjalankan tugas sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak seharusnya dijadikan sebagai tergugat.

ABSTRACT

Firdaus Fathiyah Basagili. NIM 19220098, 2024. "Juridical Review of the Cancellation of the Auction of Liability Rights for Cessie Receivables Debt with Collateral of Congenital Property in Marriage (Study of Decision Number: 360/Pdt/2019/PT MDN)." *Undergraduate Thesis*. Department of Sharia Economic Law, Faculty of Law, Maulana Malik Ibrahim Islamic State University Malang. Advisor : Dwi Fidhayanti, S. HI., M.

Keywords: Cessie, Auction, Rights of Dependents, Inherited Possessions

The receivable debt agreement will always be followed by collateral in the form of valuables, both movable and immovable, that the debtor has to give to creditors. The provision of collateral rights to creditors serves to provide a sense of security to creditors if in the course of the debtor agreement, they default, so that creditors can transfer receivables cessie through public auctions. Decision Number: 360/Pdt/2019/PT MDN is an appeal against the auction conducted by PT. Bank Rakyat Indonesia (defendant I) and KPKNL Kisaran (defendant II), who were dissatisfied with the verdict at the first instance trial. In addition, the lawsuit in the judgment wants to confiscate bail against the auction object, which is S's property as the comparator, which was previously used as debt security by the comparator's ex-husband. The purpose of the study is to find out how the cancellation of auctions affects objects of carry-on property and examine the judge's considerations for handling cases in this decision.

This research uses a type of normative juridical research method with a case and legislation approach. The sources of legal materials used are primary legal materials in the form of applicable legislation, secondary legal materials in the form of books related to auctions of cessie receivables with collateral of property, and tertiary legal materials in the form of interviews with other legal journals related to research.

The results of this study are: first, cancellation of auctions whose objects are in the form of property cannot necessarily be canceled. Cancellation of the auction can only be done based on the request of the seller and a court decision that has the force of law. Second, the basis for the judge's consideration to decide, namely Article 163 HIR/RBg and Article 1888 KUHPER, states that if the party involved in the case wants to show or prove that what is stated in the trial is true, it is necessary to provide evidence that can be tested for authenticity. Another basis that can be taken into consideration in deciding the case is that the lawsuit is an error in person because the KPKNL Kisaran only carries out its duties in accordance with applicable laws and regulations and should not be used as a defendant.

ملخص البحث

فردوس فتحية باساجيلي. الرقم الجامعي 19220098، 2024. "دراسة قانونية حول إلغاء المزداد العلني لحقوق الرهن على ديون السيبي بضمان الأموال المكتسبة في الزواج (دراسة الحكم رقم: 360/بدت/2019/بي تي ميدان)". أطروحة. برنامج دراسة القانون الاقتصادي الشرعي. كلية الشريعة. جامعة الدولة الإسلامية مولانا مالك إبراهيم مالانج. المشرف: دوي فيدهياتي، س. هدا، م.ح.

كلمات مفتاحية: سيبي (Cessie)، مزاد (Lelang)، حق الرهن (Hak Tanggungan)، الممتلكات المعروضة (Harta Bawaan)

تترافق صفقات الدين والمدين دائمًا بضمانات مثل الأصول القيمة سواء كانت متحركة أو غير متحركة والتي يمتلكها المدين لتقديمها للدائن. تُعتبر منح حق الرهن كضمان للدائن لتوفير الأمان له في حالة عدم الوفاء بالتزامات المدين، بحيث يمكن للدائن نقل الدين من خلال سيبي عن طريق المزاد العلني. الحكم رقم: 360/Pdt/2019/PT MDN هو دعوى الاستئناف ضد تنفيذ المزاد الذي أجرته بنك راكيات إندونيسيا (المدعى الأول) ومكتب المحفوظات والمزادات العامة في كيساران (المدعى الثاني) بسبب عدم الرضا عن نتيجة القرار في الجلسة الأولى. بالإضافة إلى ذلك، يطالب الحكم بحجز الضمانات المتعلقة بالمزاد والتي تمثل الممتلكات المعروضة التي كانت ملكًا لهيرناواتي كمقارن والتي سبق أن استخدمها زوجها السابق كضمان للدائن. الهدف من البحث هو معرفة كيفية إلغاء المزاد على أصول الممتلكات المعروضة ودراسة توجيهات القاضي للتعامل مع القضية في الحكم.

يستخدم هذا البحث نوعًا من المنهج القانوني النظري مع نهج القضية والتشريعات. المصادر القانونية المستخدمة تشمل المصادر الأساسية مثل التشريعات المعمول بها والمصادر الثانوية مثل الكتب المتعلقة بالمزاد على الديون والمدين مع ضمانات الأصول المعروضة، والمصادر الثالثة مثل نتائج المقابلات أو المجالات القانونية الأخرى ذات الصلة بالبحث.

نتائج البحث هي: (1) لا يمكن إلغاء المزاد على الممتلكات المعروضة بسهولة. يمكن إلغاء المزاد فقط بناءً على طلب البائع وقرار قضائي قد اكتسب قوة الشيء المقضي به. (2) الأسس التي اعتمدها القاضي لاتخاذ القرار تتمثل في المواد 163 من القانون المدني الهولندي/قانون الأفراد الإندونيسي و 1888 من قانون المدني الإندونيسي واللذان يشيران إلى أن الطرف الذي يشارك في القضية يريد إظهار أو إثبات صحة ما قاله في الجلسة القضائية، لذلك يجب أن يقدم دليلاً يمكن فحصه لصحته. ويمكن أيضًا اعتبار دعوى الخطأ في شخص المدعى عليه، لأن مكتب المحفوظات والمزادات العامة في كيساران يقوم فقط بأداء الواجبات وفقًا للقوانين ولا يجب أن يكون مشاركًا في الدعوى.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Seluruh aspek kehidupan manusia diatur oleh hukum yang berlaku dalam sebuah tempat yang ditinggali. Hukum yang diterapkan di Indonesia sendiri berdasarkan atas Undang-Undang Dasar 1945 dan Pancasila. Hukum bersifat mengikat dimana mengharuskan setiap manusia untuk mentaati peraturan-peraturan yang berlaku. Termasuk dalam sebuah perjanjian dimana mengikat kedua belah pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut dan apabila melanggarnya akan dikenai sanksi. Tujuan hukum perjanjian sama dengan tujuan hukum pada umumnya, yaitu untuk memperoleh keadilan, kemanfaatan, dan juga kepastian hukum.¹ Dalam suatu perjanjian memuat sebuah hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak.

Pihak yang terikat di dalam perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, antara lain seperti adanya kesepakatan para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian, kecakapan para pihak, hak dan kewajiban kedua belah pihak, serta sebab yang halal maupun tidak bertentangan dengan undang-undang. Kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian, begitupun dalam perjanjian utang piutang dimana kedua belah pihak harus cakap menurut hukum dalam artian pihak yang satu (kreditur) berhak atas suatu prestasi yaitu dengan memberikan pinjaman dan

¹ Niru Anita Sinaga, "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian," *Binamulia Hukum*, no. 2(2018): 107 <https://doi.org/10.37893/jbh.v7i2.318>

pihak yang lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi dengan mengembalikan pinjaman secara berangsur dalam jangka waktu tertentu.²

Dalam perjanjian pinjam meminjam, debitur diharuskan memberikan jaminan kepada kreditur sebagai langkah utama apabila debitur tidak melaksanakan prestasinya (*wanprestasi*). Apabila debitur *wanprestasi* maka kreditur dapat melakukan pengalihan hak atas suatu piutang dalam hal ini disebut dengan *cessie*. *Cessie* merupakan penyerahan piutang atas nama dengan cara membuat akta dibawah tangan atas persetujuan debitur Sesuai yang terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu apabila debitur cidera janji, maka eksekusi terhadap hak tanggungan dilakukan oleh kreditur sebagai pemegang hak tanggungan pertama yang memiliki hak preferen dapat menjual objek yang menjadi jaminan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri dan mengambil sisa dari hasil penjualan.³

Keberadaan lembaga jaminan sangat penting karena dapat memberikan kepastian. Seseorang yang melakukan hal menyimpang dari sebuah peraturan yang berlaku atau bahkan mengingkari sebuah perjanjian yang telah dibuat, dapat diajukan tuntutan atau gugatan terhadapnya oleh pihak yang merasa dirugikan. Karena sejatinya norma hukum berlaku untuk perseorangan, hubungan antara perseorangan dengan badan hukum atau badan usaha, dan juga hubungan antara badan usaha dan badan hukum. Hukum acara perdata menjamin penerapan hukum

² Umar Said Sugiarto, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), 168

³ Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indonesia*, (Depok: Rajawali Pers, 2020), 2.

terhadap perbuatan yang melanggar hukum untuk diberi keadilan. Seseorang yang mengajukan tuntutan ataupun gugatan, merupakan penerapan dari hukum acara. Dalam hukum acara perdata atau biasa disebut dengan hukum perdata formil dijelaskan mengenai tata cara beracara dalam persidangan, mulai dari pengajuan gugatan atas hak, mediasi, hingga pelaksanaan atas putusan majelis hakim dalam persidangan.

Dalam mengajukan gugatan ke pengadilan, terdapat syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan dalam *Het Herzine Indonesich Reglement* (HIR) maupun *Rechtreglement voor Buitegeweten* (RBg) yang harus dipenuhi. Tuntutan atau gugatan yang masuk di pengadilan tidak boleh ditolak, hal tersebut sesuai yang terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia No. 48 Tahun 2009 jo Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman. Dalam pasal tersebut berisi pernyataan yang menunjukkan bahwa pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara atau gugatan yang diajukan dengan dalih bahwa hukumnya tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa atau mengadilinya.⁴

Terdapat beberapa hal yang menyatakan gugatan mengandung cacat formil diantaranya, gugatan mengandung *Error In Persona* (kekeliruan terhadap orang yang digugat), *Obscuur Libel* (Gugatan Kabur), gugatan premature, daluwarsa (gugatan yang telah melampaui waktu). Berdasarkan hal-hal tersebut, hakim

⁴ Mukarramah, "Nebis in Idem Dalam Sengakta Perdata Pada Putusan Pengadilan Agama Maros" (Thesis Universitas Bosowa, 2022), <https://repository.unibos.ac.id/xmlui/handle/123456789/2777>

menjatuhkan putusan bersifat negatif yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima.

Dalam sebuah putusan hakim mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum. Oleh karenanya, pertimbangan hakim sangat diperlukan dalam menjatuhkan sebuah putusan sehingga diharapkan dapat menjadi solusi atas perkara pihak yang bersangkutan. Berdasarkan asas *Nebis In Idem*, suatu putusan hakim bersifat mengikat para pihak yang terlibat dalam sengketa. Apabila pihak yang berperkara tidak setuju dengan putusan hakim, maka dapat melakukan banding. Banding dalam hukum acara perdata dapat diajukan oleh pihak yang berperkara dan kuasanya yang telah mendapat kuasa khusus.

Seperti kasus yang terdapat dalam Putusan Nomor: 360/Pdt/2019/PT MDN, para pihak yang terlibat dalam perkara bernama Nurul⁵ sebagai pembanding melawan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) sebagai Tergugat I, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran Sumatera Utara sebagai Tergugat II, dan Indra⁶ yang merupakan mantan suami sebagai turut tergugat. Indra merupakan nasabah di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) yang melakukan pinjaman kredit sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) pada bulan November 2016 untuk modal usaha berdagang. Jaminan yang diberikan pada saat itu berupa rumah SHM No.700 tanggal 3 November 2011 atas

⁵ Merupakan nama samaran

⁶ Merupakan nama samaran

nama Nurul dan tanah SHM No. 170 atas nama Nurul. Jaminan tersebut merupakan harta bawaan dari Nurul atau harta yang dibeli sebelum perkawinan.⁷

Turut tergugat telah 8 kali membayar angsuran dengan biaya Rp.29.100.000 (dua puluh Sembilan juta seratus ribu rupiah) tiap bulannya. Namun, terdapat permasalahan di dalam rumah tangga Indra dan Nurul yang disebabkan oleh perselingkuhan. Indra memilih untuk meninggalkan Nurul dengan membawa kabur uang modal tersebut serta tidak menyelesaikan tanggung jawabnya membayar sisa angsuran kredit atas pinjamannya terhadap PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) sehingga kredit macet. Karena jaminan merupakan harta bawaan milik Nurul, maka secara hukum Nurul dengan terpaksa bertanggung jawab terhadap utang Indra untuk menebus kembali 2 SHM yang dijadikan jaminan tersebut.

Nurul telah memohon secara lisan kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) untuk mengambil alih dan agar memberikan keringanan untuk melunasi utang tersebut secara keseluruhan sebesar Rp. 950.000.000 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah). Tetapi permohonan tersebut tidak ditanggapi oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), yang kemudian melakukan pelelangan atas jaminan berupa harta bawaan dari Nurul melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran telah menyurati turut tergugat berkali-kali dan ingin melaksanakan lelang atas objek jaminan tersebut.⁸

⁷ Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 360/Pdt.G/2019/PT MDN

⁸ Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 360/Pdt.G/2019/PT MDN

Akibat peristiwa tersebut, Nurul mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tebing Tinggi. Namun, berdasarkan putusan majelis hakim pada perkara Nomor: 42/Pdt.G/2018/PN Tbt menyatakan bahwa gugatan tersebut ditolak. Kemudian Nurul mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi, yang mana hasil dari putusan banding menyatakan putusan tetap dinyatakan ditolak. Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas menarik untuk dikaji mekanisme pembatalan lelang hak tanggungan serta mengenai bagaimana pertimbangan hukum yang diimplementasikan dalam putusan majelis hakim Pengadilan Tinggi Medan mengenai harta bawaan yang dibebani hak tanggungan. Penulis akan mengkaji serta menganalisa penelitian ini dengan judul **“PEMBATALAN LELANG HAK TANGGUNGAN ATAS UTANG PIUTANG *CESSIE* DENGAN JAMINAN HARTA BAWAAN ISTRI DALAM PERNIKAHAN (Studi Putusan Nomor: 360/Pdt/2019/PT MDN)”**.

B. Rumusan Masalah

Dilihat dari beberapa fenomena yang ada, maka dapat di rumuskan beberapa masalah yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme pembatalan lelang hak tanggungan dengan utang piutang *cessie* yang diikuti dengan jaminan harta bawaan dalam pernikahan (studi putusan nomor 360/Pdt/2019/PT MDN)?
2. Apa akibat hukum dari pembatalan lelang hak tanggungan atas utang piutang *cessie* dengan jaminan harta bawaan dalam pernikahan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian dan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut :

1. Mengetahui mekanisme pembatalan lelang hak tanggungan dengan utang piutang *cessie* yang diikuti dengan jaminan harta bawaan dalam pernikahan (studi putusan nomor 360/Pdt/2019/PT MDN).
2. Mengetahui akibat hukum dari pembatalan lelang hak tanggungan atas utang piutang *cessie* dengan jaminan harta bawaan dalam pernikahan.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat atau kegunaan baik secara teoritis maupun praktis. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat secara teoritis dalam penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan kajian dan rujukan bagi para peneliti hukum yang berminat meneliti hal serupa, serta dapat memberikan manfaat dalam pembangunan pemikiran ilmu hukum khususnya mengenai hukum jaminan di Indonesia terkait dengan pelelangan atas utang piutang *cessie* baik secara teoritis maupun praktis.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Penulis, adanya penelitian ini dapat menambah wawasan serta pengetahuan dengan melakukan analisa secara ilmiah dalam menyikapi dan menyelesaikan permasalahan yang terdapat dalam penelitian.
- b. Bagi Lembaga, diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan mengenai *cessie* akibat kredit macet, serta dapat digunakan sebagai pembanding dalam penelitian selanjutnya.
- c. Bagi Masyarakat, diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat memberikan pemahaman dalam pelaksanaan sebuah perjanjian terkhusus mengenai *cessie* sebagai akibat dari kredit macet.

E. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep merupakan pemahaman makna mengenai istilah dalam judul penelitian yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi khusus guna memberikan kemudahan dalam memahami secara jelas terkait arah dan tujuan dalam penelitian ini.

1. *Cessie*

Cessie merupakan suatu cara pemindahan piutang atas nama dimana piutang itu dijual oleh kreditur lama (cedent) kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru (*cessionaris*), namun hubungan hukum utang piutang

tersebut tidak hapus sedikit pun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru.⁹

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara ilmiah yang digunakan dalam mendapatkan data penelitian untuk tujuan dan kegunaan tertentu. Metode penelitian membantu peneliti untuk dapat memahami konteks objek penelitian agar tidak keluar dari tujuan penelitian ini diangkat. Dalam suatu penelitian terdapat mekanisme pelaksanaan yang harus dilewati, diantaranya yaitu mulai dari pengumpulan data, klasifikasi, editing, hingga analisis informasi relevan yang telah dikumpulkan. Berikut merupakan metode analisis yang digunakan, antara lain:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian yuridis normatif atau bisa disebut sebagai penelitian yang mengkaji studi bahan hukum dengan menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, dan teori hukum yang berkaitan dengan pembatalan lelang hak tanggungan utang piutang *cessie* yang disebabkan oleh perceraian. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang berguna untuk mengetahui bagaimana keterkaitan antara pembatalan lelang hak tanggungan utang piutang *cessie* disebabkan oleh perceraian dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia.

2. Pendekatan Penelitian

⁹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2003), 71.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini ada 2, diantaranya adalah:

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statue approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti.¹⁰ Peraturan yang dipakai dalam penelitian ini diambil dari hukum positif dan hukum Islam.

b. Pendekatan Kasus (*Case approach*)

Pendekatan lain yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan kasus. Pendekatan kasus merupakan pendekatan yang dilakukan dengan menelaah kasus-kasus yang telah menjadi putusan pengadilan, baik pengadilan negeri atau pengadilan agama, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Kasus yang diambil dalam penelitian ini yaitu Putusan Nomor: 360/Pdt/2019/PT MDN.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Bahan Hukum merupakan sumber penelitian hukum yang berfungsi untuk memecahkan permasalahan hukum yang sedang dihadapi. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian yuridis normatif ini berdasar pada tiga jenis bahan hukum, yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif dimana memiliki arti bahwa data penelitian dalam bahan hukum primer merupakan

¹⁰ Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007. 302

bahan utama dalam penelitian. Bahan primer yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya:

- 1) Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah
- 2) Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 4) Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 5) Pasal 44 ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- 6) Pasal 46 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- 7) Pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan digunakan sebagai pendukung dalam penelitian, yaitu buku-buku, doktrin-doktrin hukum, maupun makalah yang berkaitan dengan pembatalan lelang utang piutang *cessie*.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah data penelitian yang bersifat penunjang, seperti: kamus hukum, artikel, jurnal-jurnal hukum, ensiklopedia, maupun Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yang berkaitan dengan pembahasan dalam penelitian ini.

4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum dalam penelitian normatif merupakan suatu metode untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang sedang diteliti. Metode pengumpulan bahan hukum digunakan untuk mengumpulkan data dari satu atau berbagai sumber data yang telah ditentukan.

5. Metode Pengolahan Bahan Hukum

Dalam penelitian ini metode pengolahan bahan hukum dilakukan dengan cara menganalisis ketiga bahan hukum yang telah dikumpulkan. Pada bahan hukum primer dilakukan analisis peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pembatalan lelang hak tanggungan atas utang piutang *cessie*. Pada bahan hukum sekunder dilakukan analisis terhadap buku-buku, doktrin hukum, maupun makalah yang terkait dengan penelitian hingga terdapat sinkronisasi dengan bahan hukum primer. Pada bahan hukum tersier dilakukan analisis terhadap kamus atau ensiklopedia sebagai awal untuk memberikan suatu pendefinisian. Dari ketiga bahan hukum yang telah dianalisis tersebut, kemudian dijelaskan permasalahan yang terdapat dalam penelitian dengan menghubungkan dengan teori-teori atau doktrin. Setelah itu, dilakukan penafsiran dengan memberi penjelasan yang mudah dimengerti

G. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu merupakan suatu penelitian yang sudah dilakukan oleh peneliti sebelumnya baik berupa jurnal, artikel, skripsi, tesis, dan lain-lain yang

memiliki keterkaitan dengan permasalahan-permasalahan yang diangkat oleh peneliti dengan tujuan untuk menghindari suatu kesamaan atau duplikasi dan menonjolkan perbedaan dengan peneliti-peneliti sebelumnya. Berikut penelitian terdahulu yang telah diteliti oleh peneliti sebelumnya dan digunakan sebagai acuan dalam penelitian ini, antara lain:

1. Jurnal yang terbit pada tahun 2021 karya Pradana Arie Wijayanto, Indra Eko Turisno, Mujiono Hafidh Prasetyo, Program studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro Semarang, dengan judul “*Hambatan dan Solusi Dalam Pelaksanaan Mediasi Pembatalan Eksekusi Lelang Jaminan Kredit yang Dibeberi Hak Tanggungan*”. Penulisan tesis ini menggunakan pendekatan yuridis empiris yang digunakan untuk meneliti bahan hukum dan data pustaka untuk dicocokkan dengan fakta yang ada di lapangan, spesifikasi penelitiannya bersifat deskriptif analitis, teknik analisis data menggunakan metode kualitatif yaitu dari data yang diperoleh dari lapangan kemudian dianalisis untuk menarik kesimpulan. Penelitian ini membahas tentang pelaksanaan mediasi pembatalan eksekusi lelang jaminan kredit yang dibebani hak tanggungan.¹¹
2. Jurnal yang terbit pada tahun 2022 karya Ade Nona Halawa, Program studi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, dengan judul “*Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Upaya Penundaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi Putusan*

¹¹ Pradana Arie Wijayanto, Bambang Eko Turisno, Mujiono Hafidh Prasetyo, “Hambatan dan Solusi Dalam Pelaksanaan Mediasi Pembatalan Eksekusi Lelang Jaminan Kredit yang Dibeberi Hak Tanggungan,” *Notarius*, no. 2(2021): 658 <https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43794>

Mahkamah Agung Nomor 15 K/Pdt/2019)”. Jenis penelitian hukum yang digunakan yaitu normatif empiris dengan data yang diperoleh melalui wawancara dengan Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kota Medan. Penelitian terdahulu bersifat deskriptif analitis yang mana diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang akan diteliti. Penelitian terdahulu membahas tentang perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur atas penundaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet.¹²

3. Skripsi pada tahun 2020 yang ditulis oleh Ernanda Ihutan mahasiswa Universitas Sumatera Utara, yang berjudul “*Analisis Yuridis Atas Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perkara NO.39/Pdt.G/2015/PN.Tbt*” Jenis penelitian yang digunakan yaitu yuridis normatif dengan sifat penelitian deskriptif analisis. Teknik penelitian studi kepustakaan dan studi lapangan. Analisis data yang diperoleh dilakukan dengan cara analisis kualitatif. Penelitian terdahulu fokus terhadap bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan objek lelang yang lelang hak tanggungan dibatalkan.¹³
4. Jurnal yang terbit pada tahun 2022 karya Muhammad Rapiq dan Recca Ayu Hapsari, mahasiswa Fakultas Hukum, Universitas Bandar Lampung, dengan judul “*Implementasi Hukum Terhadap Pembatalan Lelang Eksekusi Hak*

¹² Ade Nona Halawa, “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Upaya Penundaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 15 K/Pdt/2019),” *Recital Review*, no. 1(2022): 140 <https://doi.org/10.22437/rr.v4i1.15287>

¹³ Ernanda Ihutan, “Analisis Yuridis Atas Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perkara No.39/Pdt.G/2015/PN.Tbt” (Undergraduate thesis, Universitas Sumatera Utara, 2020), <http://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/30446>

Tanggung”. Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif dan empiris. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder dan data primer. Pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Analisis data yang digunakan adalah yuridis kualitatif. Penelitian terdahulu menganalisis mengenai implementasi dan faktor penghambatnya terhadap pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah di Desa Sukadamai Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan berdasarkan *Putusan Nomor: 39/Pdt.Bth/2019/PN.Kla*.¹⁴

5. Jurnal yang terbit pada tahun 2020 karya Clara Egia Pratami, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, dengan judul “*Perlindungan Terhadap Pemenang Lelang Yang Risalah Lelangnya Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan (Analisis Putusan Pengadilan Nomor 247/PDT/2018/PT.BDG Tanggal 23 Juli 2018)*”. Metode Penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris. Penelitian terdahulu menganalisis mengenai tanggung jawab Pejabat Lelang Kelas I dan perlindungan yang didapat pemenang lelang dalam kasus pembatalan risalah lelang yang dibuat Pejabat Lelang Kelas I.¹⁵

NO	NAMA	JUDUL	PERSAMAAN	PERBEDAAN
1.	Pradana Arie	<i>Hambatan dan Solusi Dalam Pelaksanaan</i>	Membahas mengenai	Penelitian terdahulu

¹⁴ Muhammad Rapiq dan Recca Ayu Hapsari, “Implementasi Hukum Terhadap Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan,” *Diktum*, no. 2(2021): 103 <https://doi.org/10.24905/diktum.v9i2.126>

¹⁵ Clara Egia Pratami, “Perlindungan Terhadap Pemenang Lelang Yang Risalah Lelangnya Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan (Analisis Putusan Pengadilan Nomor 247/PDT/2018/PT.BDG Tanggal 23 Juli 2018),” *Indonesian Notary*, no. 1 (2020): 64

Wijayanto,	<i>Mediasi Pembatalan</i>	pembatalan	menggunakan
Indra Eko	<i>Eksekusi Lelang Jaminan</i>	lelang jaminan	metode yuridis
Turisno,	<i>Kredit yang Dibeberani Hak</i>		empiris,
Mujiono	<i>Tanggung</i>		sedangkan
Hafidh			peneliti
Prasetyo			menggunakan
			metode yuridis
			normatif.
			- Objek
			penelitian
			terdahulu yaitu
			hambatan dan
			solusi dalam
			pelaksanaan
			mediasi
			pembatalan
			eksekusi lelang,
			sedangkan
			objek peneliti
			yaitu
			mekanisme dan
			akibat hukum
			yang diperoleh

				dari pembatalan lelang.
2.	Ade Nona Halawa	<i>Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Upaya Penundaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 15 K/Pdt/2019)</i>	Membahas pembatalan lelang Manganalisis putusan majelis hakim	Penelitian terdahulu menggunakan metode penelitian yuridis normatif empiris, sedangkan peneliti menggunakan metode yuridis normatif.
3.	Ernanda Ihutan	<i>Analisis Yuridis Atas Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perkara NO.39/Pdt.G/2015/PN.Tbt</i>	Menganalisis putusan majelis hakim Metode penelitian yuridis normatif	Alasan pembatalan lelang pada penelitian terdahulu adalah kedudukan lelang eksekusi yang telah selesai lelang

				dibatalkan oleh pengadilan.
4.	Muhammad Rapiq dan Recca Ayu Hapsari	<i>Implementasi Hukum Terhadap Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan</i>	Menganalisis putusan majelis hakim	- Objek hukum pada penelitian terdahulu yaitu faktor yang menjadi hambatan dalam pembatalan lelang hak tanggungan, sedangkan milik peneliti yaitu akibat hukum yang didapatkan dari pembatalan lelang hak tanggungan.
5.	Clara Egia Pratami	<i>Perlindungan Terhadap Pemenang Lelang Yang Risalah Lelangnya Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan (Analisis</i>	Menganalisis putusan majelis hakim	- Metode penelitian terdahulu yaitu metode penelitian

		<i>Putusan Pengadilan</i> <i>Nomor</i> <i>247/PDT/2018/PT.BDG</i> <i>Tanggal 23 Juli 2018)</i>		yuridis empiris, sedangkan peneliti menggunakan metode yuridis normatif.
--	--	---	--	---

H. Sistematika Pembahasan

Dalam penyusunan laporan skripsi, diperlukan sistematika pembahasan yang berguna untuk dijadikan pedoman dan mempermudah dalam penyusunan laporan. Adapun dalam penulisan karya ilmiah ini, sistematika pembahasan dibagi dalam empat bab yang masing-masing bab terdiri dari beberapa sub bab, diantaranya adalah sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, memuat latar belakang yang mengemukakan permasalahan dalam penelitian ini yang kemudian dirumuskan ke dalam suatu rumusan masalah. Rumusan masalah digunakan sebagai pedoman dalam suatu penelitian guna mempermudah dan mengarahkan ruang lingkup pembahasan. Sedangkan tujuan penelitian memaparkan maksud dari rumusan masalah yang ingin dicapai dalam penelitian ini.

Bab ini juga berisi manfaat yang diperoleh dari penelitian yang dibagi menjadi 2 macam, yaitu manfaat secara teoritis dan manfaat secara praktis. Definisi operasional digunakan untuk membantu memahami makna-makna variabel yang digunakan dalam penelitian ini. Selanjutnya metode penelitian yang dibahas mulai

dari jenis penelitian, pendekatan penelitian, bahan hukum yang digunakan, metode pengumpulan bahan hukum, hingga pengolahan bahan hukum. Pemaparan terakit penelitian-penelitian terdahulu serta sistematika pembahasan yang memberikan gambaran secara singkat isi dari penelitian yang dibuat.

Bab II Tinjauan Pustaka, memuat teori-teori atau konsep yang relevan dengan penelitian ini. Bab ini bertujuan memberikan gambaran secara umum terkait permasalahan yang diangkat dalam penelitian, sehingga eksistensi dari tinjauan pustaka dapat menganalisis objek pembahasan dengan menggunakan metode-metode yang relevan dengan permasalahan dalam penelitian ini

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, pada bahasan ini memuat tentang hasil analisis terhadap data-data baik primer atau sekunder untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan dalam penelitian. Untuk mendapatkan jawaban dari rumusan masalah tersebut, maka hasil pembahasan yang telah didapatkan adalah hasil dari telaah pustaka atau dokumen untuk dideskripsikan.

Bab IV Penutup, merupakan kesimpulan yang berisi uraian singkat terkait jawaban dari rumusan masalah. Sedangkan saran berisi masukan untuk seluruh rangkaian pembahasan dalam penelitian yang dapat digunakan sebagai rujukan atau referensi bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan topik penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Lelang

1. Pengertian Lelang

Lelang berasal dari bahasa latin yaitu *auctio*, yang artinya peningkatan secara bertahap. Menurut KBBI, arti kata lelang yaitu penjualan dihadapan banyak orang (dengan tawaran yang atas mengatasi) yang dipimpin oleh Pejabat Lelang.¹⁶ Lelang adalah penjualan barang atau jasa di muka umum dimana penjual dapat memberikan penawaran harga sesuai keinginan baik secara lisan ataupun tertulis, namun apabila tidak ada pembeli penjual dapat menurunkan harga yang ditawarkan tersebut hingga terjadi kesepakatan.¹⁷ Menurut Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Pelaksanaan Lelang, lelang adalah penjualan benda yang dibuka untuk publik dengan penawaran harga secara lisan atau tertulis yang semakin menurun atau meningkat untuk mencapai harga tertinggi, yang sebelumnya didahului dengan pengumuman.

Pada zaman Rasulullah saw dan sahabat-sahabatnya, sudah ada praktik transaksi jual beli dengan cara lelang atau bisa disebut dengan *muzayyadah* (المزايده) dan bahkan terdapat dalam kitab-kitab fiqih atau hadist.¹⁸ Praktik lelang dianggap boleh asalkan mematuhi prinsip-prinsip syariah seperti keadilan, transparansi, dan

¹⁶ Yudha Cahya Kumala, *Lelang Indonesia (Serba Serbi Lelang dan Pelaksanaannya di Indonesia)*, (Yogyakarta: Deepublish, 2021), hlm. 5 [Lelang Indonesia \(Serba Serbi Lelang Dan Pelaksanaannya Di Indonesia\) - Yudha Cahya Kumala, S.H., M.Kn. - Google Books](#)

¹⁷ Sudiarto, *Penghantar Hukum Lelang Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2021), 45

¹⁸ Satya Haprabu dan Burhanudin Harahap, "Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam," *Jurnal Repertorium Volume*, no. 1(2017): 59 <https://www.neliti.com/publications/213277/penjualan-lelang-barang-jaminan-hak-tanggungan-menurut-perspektif-hukum-islam>

tidak mengandung unsur gharar (ketidakpastian), riba (bunga), atau penipuan. Menurut Ibnu Qudamah dan Ibnu Abdi Dar meriwayatkan apabila terdapat ijma' ulama tentang bolehnya jual beli secara lelang dan bahkan menjadi kebiasaan di pasar ekonomi umat Islam pada saat itu. Ibnu Abdi Dar berkata:¹⁹

“Sesungguhnya tidak haram menjual barang kepada orang dengan adanya penambahan harga (lelang), dengan kesepakatan di antara semua pihak”

Sebagaimana diatas, bahwa lelang pernah dilakukan oleh Umar bin Khatab karena umat manusia membutuhkan praktik lelang sebagai salah satu cara jual beli.

Hadis lain yang memperbolehkan lelang adalah yang diriwayatkan oleh Imam At-Thahawi dari ulama tabiin, Atha bin Abi Rabah (w. 114 H), yang berbunyi:

أَدْرَكْتُ النَّاسَ يَبِيعُونَ الْعَنَائِمَ ، فِيمَنْ يَزِيدُ

“Saya menjumpai para manusia (sahabat) yang mereka melakukan jual beli ghanimah kepada 'man yazid' orang yang nambah harga”. (HR. Bukhari secara Muallaq 3/69, dan disebutkan dalam Syarh Ma'ani al-Atsar, no. 3935).

Dalam riwayatnya, At-Thahawi juga menyebutkan dari Mujahid (ulama tabiin, muridnya Ibnu Abbas, w. 104 H), yang berbunyi:

لَا بَأْسَ أَنْ يَسُومَ عَلَى سَوْمِ الرَّجُلِ إِذَا كَانَ فِي صَحْنِ السُّوقِ ، يَسُومُ هَذَا وَهَذَا ، فَأَمَّا إِذَا خَلَا بِهِ رَجُلٌ ، فَلَا يَسُومُ عَلَيْهِ

¹⁹ Eka Pratiwi, “Mekanisme Lelang dan Penetapan Harga Lelang Barang Sitaan Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kejaksaaan Negara Salatiga)” (Undergraduate thesis, IAIN Salatiga, 2019), <http://e-repository.perpus.iainsalatiga.ac.id>

“Tidak masalah seseorang menawar barang yang sudah ditawar orang lain jika pasar masih terbuka (lelang belum ditutup). Dan jika barang sudah dibawa pemenang lelang, tidak boleh ditawar lagi”. (Syarh Ma’ani al-Atsar, no. 3936).²⁰

Lelang sendiri berfungsi sebagai sarana pelayanan umum atas penjualan barang, baik oleh masyarakat, pengusaha, atau lembaga yang menginginkan barangnya dilelang. Lelang juga memberikan pelayanan penjualan dalam rangka penanganan aset yang dimiliki negara guna meningkatkan efisiensi dan administrasi yang tertib. Lelang dapat memberikan penjualan barang yang bersifat cepat, aman, tertib, dan dengan harga yang wajar.²¹ Selain itu, barang lelang juga sudah terjamin dari berbagai sisi legalitasnya karena dalam penjualannya didukung oleh dokumen yang sah. Penjualan melalui lelang juga dapat meminimalisir kemungkinan adanya sengketa hukum.

Penjualan secara lelang memiliki prinsip yang harus dipenuhi, diantaranya: Lelang dilaksanakan didepan pejabat lelang kecuali ditentukan lain oleh undang-undang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan risalah lelang walaupun hanya memiliki satu peserta lelang ataupun tidak sama sekali, dalam pelaksanaannya dibuatkan risalah lelang, pelaksanaan lelang apabila telah memenuhi ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.²² Pembeli lelang bisa dari kalangan manapun yang memberi penawaran tinggi dan kemudian disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Peralihan hak melalui lelang sah, asal memenuhi syarat dan

²⁰ Ammi Nur Baits, “Hukum Jual Beli Lelang,” Konsultasi Syariah.com, 21 Maret 2014, diakses 25 Maret 2023, [Hukum Jual Beli Lelang • KonsultasiSyariah.com](#)

²¹ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), 7 [Hukum Lelang - Rachmadi Usman - Google Books](#)

²² Kumala, *Lelang Indonesia (Serba Serbi Lelang dan Pelaksanaannya di Indonesia)*, hlm. 10

ketentuan yang telah diatur dalam perundang-undangan. Pemindahan hak melalui lelang hanya bisa didaftarkan dengan bukti kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah.

Sebelum mengikuti lelang, peserta lelang wajib memberikan uang jaminan terlebih dahulu. Dalam pelaksanaannya diperlukan adanya pejabat lelang untuk melaksanakan dan mencatat jalannya proses pelelangan dan menuangkannya dalam risalah lelang yang merupakan akta otentik. Pembayaran lelang harus dilakukan dengan tunai dan dengan jangka waktu yang telah ditentukan yaitu tiga hari kerja. Apabila dalam waktu tiga hari setelah pelaksanaan pemenang lelang belum membayar, maka pemenang akan dianggap wanprestasi. Pembayaran dapat melebihi tiga hari setelah pelaksanaan lelang apabila ada persetujuan dari Menteri Keuangan.

2. Asas-Asas Lelang

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang ditemukan adanya asas-asas lelang, diantaranya yaitu:²³

a. Asas Keterbukaan

Asas keterbukaan bersifat transparansi yang artinya seluruh lapisan masyarakat dapat mengetahui adanya rencana pelaksanaan lelang dan memiliki kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang-Undang. Selain itu, Pejabat Lelang wajib memberikan informasi mengenai harga, barang, dan waktu pelelangan. Jika

²³ Usman, *Hukum Lelang*, hlm. 25

transparansi tidak dilakukan, maka lelang dapat digugat dan dibatalkan karena cacat hukum.

b. Asas Persaingan

Asas persaingan tidak tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan lelang, namun dapat ditemukan dalam klausul-klausul peraturan yang berkaitan. Asas persaingan dicerminkan dengan adanya persaingan antara peserta lelang dalam suatu pelaksanaannya. Persaingan tersebut adalah persaingan penawaran untuk mencapai harga tertinggi.

c. Asas Keadilan

Asas keadilan menghendaki bahwa proses pelaksanaan lelang haruslah adil secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Tujuan dari asas ini yaitu untuk mencegah keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak pada kepentingan penjual. Penjual tidak boleh menentukan harga limit sesuka hati yang dapat merugikan tereksesuksi khusus untuk pelaksanaan lelang eksekusi.

d. Asas Akuntabilitas

Asas akuntabilitas menghendaki pelaksanaan lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan, meliputi administrasi dan pengelolaan uang lelang.

e. Asas Efisiensi

Asas efisiensi menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dengan biaya yang terjangkau karena itu dilakukan pada tempat dan waktu

yang telah ditentukan. Penjualan melalui lelang dilakukan tanpa perantara dalam mencari pembeli dan barang terjual cepat.

f. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian dapat memberikan jaminan adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang, risalah lelang diberikan kepada penjual, pembeli, dan Pejabat Lelang guna mempertahankan hak dan melaksanakan kewajibannya.

3. Dasar Hukum Lelang

Terdapat beberapa dasar hukum yang mengatur ketentuan mengenai lelang, antara lain lain yaitu:²⁴

- a. *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) yang dimuat dalam *staatsblaad* nomor 189 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *staatsblaad* nomor 3 tahun 1941. *Vendu Reglement* mulai berlaku tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang.
- b. *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) *staatsblaad* nomor 190 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *staatsblaad* nomor 85 tahun 1930. *Vendu Instructie* merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan *Vendu Reglement*.

²⁴ Usman, *Hukum Lelang*, hlm. 16

- c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 Tentang Balai Lelang.
- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124 Tahun 2023 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 Tentang Pejabat Lelang Kelas I.
- f. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 Tentang Pejabat Lelang Kelas II.
- g. Undang-Undang Nomor 49/perpu/ 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.
- h. Undang-Undang Nomor 19 tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.

4. Jenis-Jenis Lelang

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, secara umum lelang dikelompokkan menjadi dua jenis, yaitu:²⁵

- a. Lelang Eksekusi

²⁵ Usman, *Hukum Lelang*, hlm. 29

Lelang eksekusi adalah penjualan barang yang bersifat paksa atas suatu putusan pengadilan menyangkut bidang pidana maupun perdata. Lebih singkatnya lelang eksekusi adalah lelang yang dilakukan dalam rangka melaksanakan putusan Pengadilan atau yang dipersamakan dengan putusan Pengadilan atau atas perintah peraturan perundang-undangan.²⁶ Adapun lelang eksekusi terdiri dari beberapa jenis, yaitu:²⁷

- 1) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), yaitu lelang terhadap barang-barang rampasan PUPN sebagai upaya pelunasan utang terhadap negara.
- 2) Lelang Eksekusi Pengadilan, yaitu lelang untuk melaksanakan putusan pengadilan.
- 3) Lelang Eksekusi Pajak, yaitu lelang terhadap barang-barang wajib pajak yang telah dirampas untuk membayar utang pajak.
- 4) Lelang Eksekusi Harta Pailit, yaitu lelang terhadap harta kekayaan yang telah dinyatakan pailit milik seseorang atau badan hukum.
- 5) Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), yaitu lelang terhadap tanah atau bangunan yang dijadikan jaminan utang oleh debitur yang *wanprestasi*.
- 6) Lelang Eksekusi Barang Sitaan berdasarkan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), lelang terhadap barang sitaan dalam perkara pidana.

²⁶ Supriadi Jufri, Anwar Borahima, Nurfaidah Said, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang," *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, no. 2(2020): 99 <http://dx.doi.org/10.56444/jidh.v4i2.1379>

²⁷ Kumala, *Lelang Indonesia (Serba Serbi Lelang dan Pelaksanaannya di Indonesia)*, hlm. 13

- 7) Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001.
- 8) Lelang Eksekusi Barang Rampasan, yaitu lelang terhadap barang bukti yang dirampas untuk negara berdasarkan putusan pengadilan.
- 9) Lelang Eksekusi Barang yang Tidak dikuasai atau dikuasai Negara, yaitu lelang terhadap barang yang oleh pemiliknya tidak diselesaikan administrasi pabeannya.
- 10) Lelang Eksekusi Barang Temuan, yaitu lelang terhadap barang temuan yang diduga dari tindak pidana dan setelah diumumkan tidak ada pemiliknya.
- 11) Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, yaitu lelang terhadap benda bergerak yang dijadikan jaminan utang oleh debitur yang *wanprestasi* dan diikat dengan jaminan fidusia.
- 12) Lelang Eksekusi Gadai, yaitu lelang terhadap barang bergerak bertubuh maupun tidak bertubuh yang dijadikan jaminan utang oleh debitur debitur yang *wanprestasi* dan diikat dengan jaminan gadai.

b. Lelang Non-Eksekusi Wajib

Lelang non-eksekusi wajib merupakan lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual melalui pelelangan. Adapun jenis-jenis lelang non-eksekusi wajib, yaitu:²⁸

²⁸ Kumala, Lelang Indonesia (Serba Serbi Lelang dan Pelaksanaannya di Indonesia), hlm. 17

- 1) Lelang Barang Milik Negara atau Daerah
 - 2) Lelang Barang Badan Usaha Milik Negara / Daerah
 - 3) Lelang Barang Milik Badan Penyelenggara Jaminan Sosial
 - 4) Lelang Barang yang Menjadi Milik Negara Bea-Cukai
 - 5) Lelang Barang Gratifikasi
 - 6) Lelang Aset Properti Bongkaran Barang Milik Negara Karena Perbaikan
 - 7) Lelang Aset Tetap dan Barang Jaminan Diambil Alih Eks Bank Dalam Likuidasi
 - 8) Lelang Aset Eks Kelolaan PT Perusahaan Pengelola Aset
 - 9) Lelang Aset Properti Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional
 - 10) Lelang Balai Harta Peninggalan atas Harta Peninggalan Tidak Terurus dan Harta Kekayaan Orang yang Dinyatakan Tidak Hadir
 - 11) Lelang Aset Bank Indonesia
 - 12) Lelang Kayu dan Hasil Hutan lainnya dari Tangan Pertama
- c. Lelang Non-Eksekusi Sukarela

Lelang non-eksekusi merupakan lelang barang milik swasta, perorangan, badan hukum ataupun badan usaha yang pelaksanaannya dilakukan secara sukarela. Adapun jenis-jenis lelang non-eksekusi sukarela, yaitu:²⁹

- 1) Lelang barang Badan Usaha Milik Negara / Daerah berbentuk Persero

²⁹ Kumala, Lelang Indonesia (Serba Serbi Lelang dan Pelaksanaannya di Indonesia), hlm. 18

- 2) Lelang harta Milik Bank Dalam Likuidasi Kecuali Ditetapkan Lain oleh Peraturan Perundang-Undangan.
- 3) Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing
- 4) Lelang Barang Milik Perorangan atau Badan Usaha Swasta

B. Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Menurut KBBI, tanggungan memiliki arti barang yang dijadikan jaminan.³⁰

Hak tanggungan atau dalam konteks Islam sering disebut sebagai Rahn merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang debitur kepada kreditur. Pengertian Hak Tanggungan tertuang di dalam Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yang berbunyi:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Pada umumnya hak tanggungan digunakan sebagai jaminan dalam pengajuan kredit atau pinjaman oleh individu maupun perusahaan. Jaminan hak tanggungan dapat memberikan perlindungan kepada kreditur sebagai kepastian atas pelunasan utang yang diberikan kepada debitur.

³⁰ M. Arba dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hlm. 3 [Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya - Prof. Dr. H.M. Arba, S.H., M.Hum., Diman Ade Mulada, S.H., M.H. - Google Books](#)

Terdapat beberapa pengertian lain mengenai Hak Tanggungan menurut para ahli, diantaranya:³¹

a. Menurut Prof. Boedi Harsono, S.H.

Hak tanggungan merupakan penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya apabila debitur wanprestasi dan mengambil hasil seluruhnya atau sebagian atas pembayaran lunas utang debitur kepadanya.

b. Menurut Prof. Sutan Remy Sjahdeini, S.H.

Hak tanggungan termasuk kedalam jenis dari hak jaminan disamping hipotek, gadai, dan fidusia.

c. Menurut Kartini Muljadi, S.H., M.H.

Hak tanggungan merupakan bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului yang objeknya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dari penjelasan diatas dapat diambil kesimpulan bahwa hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, namun juga dapat dibebankan beserta benda-benda lain yang satu kesatuan dengan tanah tersebut. Pembebanan hak tanggungan pada suatu benda perlu didaftarkan dahulu pada Kantor

³¹ Arba, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*, hlm. 4

Pertanahan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sesuai yang terdapat dalam Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).³² Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Alat bukti lain yang dapat digunakan untuk membuktikan bahwa pemberi hak tanggungan berwenang atas objek hak tanggungan yaitu dengan melihat sertifikat hak atas tanah, surat keterangan waris, akta pemindahan hak, atau lainnya yang dapat memberikan keyakinan pada PPAT.

Dalam implementasi syariah, penerapan hak tanggungan harus mengikuti ketentuan fiqh dan disesuaikan dengan kebutuhan spesifik dari transaksi yang dilakukan. Transaksi hak tanggungan harus halal dan memenuhi prinsip syariah, diantaranya yaitu yang melarang riba (bunga), gharar (ketidakpastian), dan maysir (spekulasi). Syarat dan ketentuan transaksi harus jelas dan mudah dikenali semua pihak yang terlibat untuk meminimalisir terjadinya ketidakadilan dalam transaksi tersebut. Selama transaksi berlangsung, pemeliharaan dan penggunaan aset menjadi tanggungjawab pemilik barang jaminan. Penyelesaian hak tanggungan harus dilakukan secara adil dan sesuai dengan prinsip keadilan Islam dengan mempertimbangkan kepentingan semua pihak yang terlibat.

³² Tria Agustia, Yulia Mirwati, dan Busyra Azheri, “Kepastian Hukum Objek Hak Tanggungan Belum Terdaftar Sebagai Jaminan Hak Tanggungan,” *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, no. 2(2019): 240 <https://doi.org/10.33059/jhsk.v14i2.1525>

2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan terdiri dari pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan merupakan perorangan atau badan hukum yang memiliki wewenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan tidak selalu pihak berutang atau debitur, tetapi bisa juga pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan, pemilik bangunan, tanaman atau karya lain yang dibebani hak tanggungan. Sedangkan pemegang hak tanggungan merupakan perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Objek hak tanggungan merupakan sesuatu yang dapat dibebani hak tanggungan dimana harus memenuhi 4 syarat, yaitu harus dapat dinilai dengan uang, mempunyai sifat dapat dipindahkan kepemilikannya, termasuk kedalam hak tanggungan yang sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan, dan yang keempat yaitu memerlukan penunjukan khusus oleh undang-undang.³³ Berikut merupakan objek hukum yang dibebani hak tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, diantaranya:³⁴

a. Hak Milik

Hak milik merupakan hak untuk menikmati kegunaan dan berbuat bebas atas sesuatu dengan kedaulatan sepenuhnya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak mengganggu hak orang lain.

³³ Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³⁴ Desi Syamsiah dan Reky Nurviana, "Perspektif Hukum Eksekusi Atas Objek Dibebani Hak Tanggungan," *Jurnal Pendidikan Dasar dan Sosial Humaniora*, no. 3(2022): 565 <https://doi.org/10.53625/jpdsh.v1i3.1933>

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu sebagai perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Tanah yang bisa dijadikan HGU harus memiliki luas tanah minimal 5 hektar dan maksimal 25 hektar. Pemegang HGU akan mendapatkan sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti kepemilikan hak.

c. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu.

d. Hak Pakai Atas Tanah Negara

Hak pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang.

e. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Hak milik atas satuan rumah susun merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

3. Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak, mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:³⁵

- a. Memberikan kedudukan yang utama kepada pemegangnya (*droit de preference*).
- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan di tangan siapapun objek itu berada (*droit de suit*). Meskipun objek hak tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji.
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga serta memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan. Seperti yang tercantum dalam Pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), pemenuhan asas spesialisitas dalam muatan wajib akta diantaranya: identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili pemegang dan pemberi hak tanggungan, jumlah utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan, dan objek hak tanggungan. Pemenuhan asas spesialisitas dilakukan dengan cara mendaftarkan Hak Tanggungan pada

³⁵ Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, (Jakarta: Visimedia, 2016), hlm. 31 [Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak ... - Rudi Indrajaya, S.H., S.I.P., Sp. N., Ika Ikmassari, S.H. - Google Books](#)

kantor pelayan setempat sesuai yang terdapat dalam pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).³⁶

- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya sesuai yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

C. Utang Piutang

1. Pengertian Utang

Utang piutang memiliki pengertian yang sama dengan perjanjian pinjam-meminjam, sesuai yang terdapat dalam Bab ketiga belas Buku III Pasal 1754 KUHPer yang berbunyi:

“perjanjian pinjam-meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Utang dalam Bahasa arab yaitu Al-Qardhu berasal dari kata qaradha-yaqridu-qardh(an). Menurut Bahasa utang berarti potongan, sedangkan menurut syar’I berarti menyerahkan uang kepada orang yang bisa memanfaatkannya dengan pengembalian sebesar uang yang diserahkan. Utang piutang merupakan akad saling membantu dengan menyerahkan sebagian hartanya kepada yang membutuhkan dengan maksud akan mengembalikan harta yang telah dipinjam tersebut dalam jangka waktu tertentu.

Dalam surat al-Baqarah (2) : 245 yang berbunyi:

مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضَاعِفَهُ لَهُ أَضْعَافًا كَثِيرَةً وَاللَّهُ يَقْبِضُ وَيَبْسُطُ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ

³⁶ Habib Adjie, *Relasi Hak Tanggungan, Lelang, dan Cessie*, (Yogyakarta: CV Bintang Semesta Media, 2023), hlm. 68

Artinya: “Siapakah yang mau memberi pinjaman kepada Allah, pinjaman yang baik (menafkahkan hartanya di jalan Allah), maka Allah akan meperlipat gandakan pembayaran kepadanya dengan lipat ganda yang banyak. Dan Allah menyempitkan dan melapangkan (rezeki) dan kepada-Nya-lah kamu dikembalikan.”

Objek perjanjian pinjam meminjam dalam Pasal 1754 KUHPer yaitu berupa barang-barang yang habis terpakai seperti uang. Uang dijadikan objek dalam utang piutang karena merupakan barang yang habis terpakai. Uang yang berfungsi sebagai alat tukar menukar akan habis karena dipakai untuk berbelanja. Jadi apabila terdapat seseorang yang meminjam uang harus mengembalikan uang yang dipinjam tersebut dengan jumlah yang sama.

2. Sebab Terjadinya Utang

Utang piutang dapat terjadi karena 2 hal, diantaranya:³⁷

a. Murni karena perjanjian utang piutang

Maksud murni perjanjian utang piutang yaitu semata-mata hanya untuk melakukan utang piutang tidak ada latar belakang persoalan lain.

b. Murni dilatarbelakangi perjanjian lain

Maksud murni dilatarbelakangi perjanjian lain yaitu utang piutang timbul akibat dari perjanjian yang telah selesai dilaksanakan. Keberadaan perjanjian utang piutang secara ekonomi yaitu merupakan lanjutan dari perjanjian jual beli. Dengan itu dapat dipahami bahwa perjanjian jual beli

³⁷ Gatot, *Perjanjian Utang Piutang*, hlm. 11

dengan perjanjian utang piutang sama-sama perjanjian pokok dan masing-masing berdiri sendiri.

D. Pengalihan Piutang *Cessie*

1. Pengertian *Cessie*

Cessie berasal dari kata “*cedere*” yang memiliki arti melepaskan suatu hak dan menyerahkannya kepada orang lain.³⁸ Pengertian lain dari *cessie* yaitu merupakan pengalihan piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak punya badan. *Cessie* menurut Subekti yaitu suatu cara pemindahan piutang atas nama dimana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru, namun hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetikpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru.³⁹ Dalam *cessie*, perikatan tidak hapus dan hanya beralih kepada pihak ketiga sebagai kreditur baru. *Cessie* terjadi karena kreditur membutuhkan uang sehingga dilakukan penjualan atas piutangnya kepada pihak ketiga. Kreditur yang memiliki hak tuntutan piutang atas nama atau hak kebendaan tak bertubuh lainnya dapat mengalihkan hak tersebut kepada pihak ketiga yang disebut sebagai kreditur baru. Praktik pengalihan piutang secara *cessie* sudah banyak dilakukan dalam dunia perbankan, namun pengaturan hukumnya masih belum banyak baik dari pemerintah maupun otoritas jasa perbankan.⁴⁰

³⁸ Akhmad Budi Cahyono, “*Cessie* Sebagai Bentuk Pengalihan Piutang atas Nama,” *Lex Jurnalical*, no. 1(2004): 14 <https://doi.org/10.47007/lj.v2i1.225>

³⁹ Agung Pribadi, “Pengalihan Piutang Secara *Cessie* Atas Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Perbankan Syari’ah: Suatu Telaah Hukum Islam dan Prinsip Perbankan Syari’ah,” *Jurnal Ius Constituendum*, no. 2(2017): 142 <http://dx.doi.org/10.26623/jic.v2i2.657>

⁴⁰ Adjie, *Relasi Hak Tanggungan, Lelang, dan Cessie*, hlm. 117

Cessie dilakukan dengan cara membuat akta otentik atau akta yang telah ditandatangani dengan memberikan hak-hak atas suatu barang tersebut kepada orang lain sesuai yang terdapat dalam Pasal 613 ayat (1) KUHPer.⁴¹ Akta adalah tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Di dalam Pasal 1868 KUH Perdata berbunyi:

“suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

Tanda tangan digunakan sebagai petunjuk kebenaran atas suatu akta di bawah tangan. Tanda tangan tersebut dapat diakui kebenarannya didasarkan pada pihak yang mengakui memberikan atau yang membuat tanda tangan tersebut, baik dilakukan secara serta merta atau di bawah sumpah. Tidak semua hak tagih dapat dialihkan karena adanya pembatasan terhadap *cessie*. Pembatasan tersebut disebabkan karena perjanjian para pihak memuat *beding* dan karena undang-undang atau sifat dari hak itu sendiri yang apabila dialihkan dapat melanggar kepentingan umum.

Terdapat dua hal yang terkait dengan pengalihan piutang tersebut, diantaranya:⁴²

- a. Penjualan Putus (*assets sales without recourse*)

⁴¹ I Dewa Ayu Dwi Mayasari, “Keabsahan Perjanjian *Cessie* Melalui E-Commerce,” *Kertha Wicaksana*, no. 1(2019): 52 <https://doi.org/10.22225/kw.13.1.2019.51-56>

⁴² Syifa Amali, “Eksistensi Hukum *Cessie* Dalam Utang Piutang Menurut Hukum Perdata Dan Hukum Islam,” *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum [JIMHUM]*, no. 2(2022): 6 <http://jurnalmahasiswa.umsu.ac.id/index.php/jimhum>

Penjualan putus yaitu penjual piutang tidak lagi memiliki kewajiban untuk membeli kembali piutang yang tidak tertagih oleh pembeli. Melalui proses penjualan ini, terdapat pengalihan resiko yang dihadapi oleh penjual piutang tersebut kepada pembeli.

b. Penjualan Tidak Putus (*assets sales with recourse*)

Penjualan tidak putus yaitu penjualan aset dengan janji atau penjual piutang berkewajiban membeli kembali dalam jangka waktu tertentu. Pada umumnya penjualan tidak putus ini dilakukan untuk melakukan pembiayaan sementara karena pada prinsipnya piutang yang dijual tersebut tidak benar-benar dimaksudkan untuk dijual, melainkan hanya sebagai jaminan dalam rangka memperoleh pinjaman sementara.

2. Subjek *Cessie*

Berdasarkan pengertian yang telah dijelaskan diatas, dalam skema *cessie* setidaknya ada tiga pihak yang terlibat, yakni:⁴³

a. *Cessus*

Cessus merupakan debitur yang terdiri dari seorang atau kelompok yang semula menjadi tempat tagihan bagi cessionaries.

b. *Cedent*

Cedent yaitu seorang (atau lebih) kreditur yang menyerahkan tagihan utangnya atas debitur sehingga menyebabkan terjadinya pergantian figur kreditur.

⁴³ Novelia Adistie dan Jarkasi Anwar, "Hubungan Keabsahan Pengalihan Piutang (Cessie) Yang Dilakukan Secara Berulang Kali Terhadap Perpindahan Hak Tanggungan Milik Debitur," *Yustisia Tirtayasa : Jurnal Tugas Akhir*, no. 1(2021): 106 <https://doi.org/10.51825/yta.v1i1.11407>

c. *Cessionaries*

Cessionaries merupakan pihak ketiga yang sebagai kreditur baru menerima penyerahan atau pengalihan piutang.

3. Dasar Hukum *Cessie*

Cessie tidak diatur secara jelas dalam perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, namun terdapat prinsip sama yang diatur dalam beberapa Undang-Undang, diantaranya:⁴⁴

a. Pasal 1738 KUH Perdata

Pasal ini menyatakan bahwa hak bergerak dapat diserahkan kepada orang lain sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam undang-undang atau perjanjian. *Cessie* dapat dilakukan untuk hak-hak yang bersifat pribadi, seperti klaim atau utang.

b. Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Undang-Undang ini mengatur tentang jaminan fidusia, yang pada dasarnya merupakan suatu bentuk *cessie* dimana debitur menyerahkan hak kepemilikan atas barang kepada kreditur sebagai jaminan atas pinjaman.

c. Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK)

⁴⁴ Saufa Ata Taqiyya, "Dasar Hukum *Cessie* dan Penjelasannya," Hukum Online.com, 21 Januari 2022, diakses 25 Maret 2024, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/dasar-hukum-cessie-dan-penjelasannya-cl311/>

Undang-Undang ini mengatur tentang perusahaan pembiayaan yang melakukan *cessie* atau penyerahan hak atas tagihan sebagai bagian dari kegiatan operasional OJK.

- d. Undang-Undang No. 42 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 8 Tahun 1997 tentang Dokumen Perusahaan

Undang-undang ini mengatur tentang surat berharga yang dapat dipindahtangankan, termasuk dengan tagihan atau klaim yang dapat dijadikan objek *cessie*.

4. Syarat Sah *Cessie*

Syarat yang harus dipenuhi agar *cessie* dapat dianggap sah diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata, yaitu:

- a. Penyerahan piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan. Penyerahan tersebut harus diberitahukan terlebih dahulu kepada debitur untuk kemudian diminta persetujuannya.
- b. Penyerahan piutang dilakukan dengan menyerahkan surat bawah tangan itu.
- c. Penyerahan piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat dengan disertai endosemen.

E. Harta Bawaan

Harta merupakan sesuatu yang dianggap sebagai barang berharga atau kekayaan yang dimiliki. Harta bawaan merupakan harta yang diperoleh masing-

masing suami ataupun istri sebelum terjadinya pernikahan. Harta tersebut dapat diperoleh dari warisan dan juga dapat diperoleh dari hasil bekerja. Harta bawaan masing-masing baik suami maupun istri memiliki hak penuh untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya yang dibawa dalam perkawinan. Seperti yang tercantum pada Pasal 86 KHI ayat 2 buku Pernikahan bab XIII tentang Harta Kekayaan Dalam Perkawinan yang berbunyi:⁴⁵

“Harta istri tetap menjadi hak istri dan dikuasai penuh olehnya, demikian juga harta suami tetap menjadi hak suami dan dikuasai penuh olehnya.”

Pasal 35 ayat 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 menyebutkan bahwa:⁴⁶

“Harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.”

Selain itu dalam Pasal 36 ayat 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan (UUP), dijelaskan hal serupa yang berbunyi:

“Mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.”

Apabila tidak ada perjanjian sebelum pernikahan dilangsungkan maka harta bawaan suami maupun istri tetap dikuasai oleh masing-masing pihak. Harta bawaan

⁴⁵ Anisah Marwah Nabilah, “Kedudukan Harta Istri yang Dijaminkan dalam Pembagian Gono-Gini,” Hukum Online.com, 12 Agustus 2020, diakses 13 Desember 2023, [Kedudukan Harta Istri yang Dijaminkan dalam Pembagian Gono-Gini \(hukumonline.com\)](#)

⁴⁶ Kolom Hukum, J. Satrio, “Hukum Harta Perkawinan yang Berlaku Sesudah Diundangkannya UU Perkawinan (Jilid IV),” Hukum Online.com, 6 Juni 2018, diakses 13 Desember 2023, [Hukum Harta Perkawinan yang Berlaku Sesudah Diundangkannya UU Perkawinan \(Jilid IV\) \(hukumonline.com\)](#)

masing-masing, baik suami maupun istri memiliki hak penuh untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya. Namun dalam Islam, dijelaskan bahwa harta bawaan milik istri tidak boleh dipakai oleh suami walaupun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dalam rumah tangga.

Sebagaimana firman Allah SWT. dalam Q.S. An-Nisaa (4) : 33⁴⁷

وَلِكُلِّ جَعَلْنَا مَوَالِي مِمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ وَالَّذِينَ عَقَدْتُمْ أَيْمَانَكُمْ فَأْتَوْهُمْ نَصِيْبُهُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ شَهِيدًا

Artinya: *Bagi tiap-tiap harta peninggalan dari harta yang ditinggalkan ibu bapak dan karib kerabat, Kami jadikan pewaris-pewarisnya. Dan (jika ada) orang-orang yang kamu telah bersumpah setia dengan mereka, maka berilah kepada mereka bahagiannya. Sesungguhnya Allah menyaksikan segala sesuatu.*

Berdasarkan ayat tersebut terkandung makna yaitu harta yang dihasilkan atau diperoleh seseorang tidak dapat dimiliki selama-lamanya. Hal itu dikarenakan apabila seseorang meninggal maka harta yang diperoleh semasa hidupnya akan ditinggalkan dan akan beralih kepemilikan kepada orang lain atau ahli warisnya. Hal ini juga berlaku jika salah satu dari pasangan suami istri meninggal dunia, harta yang ditinggalkan baik harta bawaan maupun harta bersama akan beralih kepemilikan kepada ahli warisnya.

⁴⁷ Wati Rahmi Ria dan Amara Yovitasari, "Akibat Hukum Pembagian Harta Bawaan dan Harta Bersama Akibat Meninggalnya Pasangan Dalam Perspektif Hukum Islam," *Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum*, no. 2(2022): 263 <https://jurnal.saburai.id/index.php/hkm/index>

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Mekanisme Pembatalan Lelang Hak Tanggungan dengan Utang Piutang Cessie yang Diikuti dengan Jaminan Harta Bawaan dalam Pernikahan (Studi Putusan Nomor: 360/Pdt/2019/PT MDN)

Seseorang yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian perlu melaksanakan hak dan kewajiban yang telah disepakati diawal. Apabila ketika melaksanakan perjanjian pihak yang terlibat tidak melaksanakan kewajibannya (*wanprestasi*), maka pihak tersebut wajib mengganti kerugian yang ditimbulkan salah satunya yaitu dengan dilakukan pelelangan atas harta yang dijadikan jaminan olehnya. Seperti halnya dalam Putusan Nomor: 360/Pdt/201 9/PT MDN terdapat sebuah kasus mengenai debitur yang *wanprestasi* atau lalai terhadap kewajibannya untuk melunasi utang yang dipinjamnya dari bank dengan jaminan yang diberikan berupa harta bawaan milik mantan istri debitur.

Bermula dari debitur yang merupakan mantan suami penggugat juga sebagai turut tergugat bernama Indra melakukan pinjaman kredit sebagai modal usaha berdagang di Bank Perkreditan Rakyat (BPR), yang kemudian oper kredit kepada tergugat I yaitu Bank Rakyat Indonesia (BRI). Pada bulan November 2016 Indra sebagai nasabah melakukan pinjaman kredit di Bank Rakyat Indonesia dengan nominal sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah). Objek yang dijadikan jaminan oleh Indra dalam perjanjian utang piutang dari pinjaman kredit tersebut merupakan harta bawaan milik penggugat beratasnamakan Nurul berupa rumah dengan SHM No. 700 dan tanah dengan SHM

No. 170 yang mana kedua sertifikat tersebut dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional kabupaten Asahan, provinsi Sumatera Utara.

Sebelum bercerai, pada mulanya Indra membayar angsuran kredit kepada Bank Rakyat Indonesia selama 8 bulan dengan nominal Rp. 29.100.000 (dua puluh Sembilan juta seratus ribu rupiah) per bulannya yang apabila di total yaitu sebesar Rp. 232.800.000 (dua ratus tiga puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah). Namun karena terdapat orang ketiga dalam rumah tangga Indra dan Nurul, membuat Indra memutuskan untuk pergi dan membawa uang modal usaha yang dipinjamnya dari Bank Rakyat Indonesia. Sejak saat itu, Indra tidak bertanggungjawab atas utangnya yang membuatnya dianggap *wanprestasi* oleh kreditur sehingga jaminannya diberikan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kisaran untuk kemudian dilakukan pelelangan.⁴⁸

Perlu diketahui bahwa jaminan dalam kasus tersebut merupakan harta bawaan yang mana merupakan harta yang diperoleh masing-masing dari suami ataupun istri sebelum terjadinya perkawinan. Harta bawaan dapat diperoleh dari hibah, warisan, ataupun wasiat. Dalam Pasal 119 KUHPer disebutkan bahwa harta yang dibawa masuk dalam suatu perkawinan yang sah oleh suami maupun istri akan menjadi harta bersama.⁴⁹ Hal tersebut terjadi demi hukum selama tidak diadakan suatu perjanjian sebelum perkawinan ataupun sesudah perkawinan mengenai pemisahan harta bawaan. Apabila pihak suami maupun istri tidak ingin harta bawaannya menjadi harta bersama, maka atas kesepakatan bersama dapat

⁴⁸ Putusan Nomor: 360/Pdt/201 9/PT MDN

⁴⁹ Azwir Amir Sadi, "Harta Bawaan Menurut KHI dan KUHPer," *Jurnal El-Thawalib*, no. 4(2021): 231 <https://doi.org/10.24952/el-thawalib.v2i4.4232>

melakukan perjanjian perkawinan mengenai pemisahan harta secara tertulis yang disahkan oleh Pegawai Pencatat Perkawinan

Bertolak belakang dengan sudut pandang Islam, bahwa diatur mengenai harta bawaan milik istri yang tidak boleh digunakan oleh suami dan juga berlaku sebaliknya. Mengacu pada Pasal 35 ayat 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan (UUP) *jo.* Pasal 86 KHI buku Pernikahan bab XIII tentang Harta Kekayaan Dalam Perkawinan dapat ditarik kesimpulan bahwa Harta milik istri yang diperoleh sebelum perkawinan merupakan hak istri dan dikuasai penuh olehnya, begitupun juga harta milik suami akan tetap menjadi hak suami dan dikuasai penuh oleh suami selama tidak ada kesepakatan diawal pernikahan terkait harta bawaan masing-masing tersebut. Dapat dipahami bahwa harta bawaan dalam Islam dianggap sebagai sesuatu yang bersifat pribadi (*privat*) yang berarti hak pribadi mutlak milik masing-masing pemilik harta.⁵⁰ Apabila terjadi perceraian dalam suatu perkawinan, maka harta bersama diatur berdasarkan hukum menurut agama atau hukum adatnya masing-masing. Apabila perceraian akibat putusan pengadilan, maka kedudukan dari harta bawaan tetap menjadi bagian masing-masing suami isteri sepanjang tidak ditentukan lain.

Dalam putusan Nomor: 360/Pdt/201 9/PT MDN, harta bawaan milik Nurul dibebani hak tanggungan oleh Indra selaku mantan suaminya atas pinjaman kreditnya terhadap pihak Bank Rakyat Indonesia yang mana pembebanan hak tanggungan tersebut berdasarkan atas persetujuan Nurul. Dalam KUHPer

⁵⁰ Fahru Ardiansyah, "Kedudukan Harta Bawaan yang Menjadi Harta Gono-Gini (Harta Bersama) Suami Isteri dalam Perkawinan Berdasarkan Perspektif Hukum Perdata dan Hukum Islam," *Repository Universitas Dharmawangsa*, 2019, h. 22
<http://repository.dharmawangsa.ac.id/id/eprint/366>

disebutkan bahwa seseorang yang memiliki hak milik atas suatu benda dapat berbuat apa saja terhadap benda tersebut asal tidak melanggar undang-undang atau hak orang lain. Pembeban hak tanggungan terhadap harta bawaan merupakan hak dari pemilik harta bawaan tersebut.

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan undang-undang yang berlaku.⁵¹ Apabila didalam pertengahan perjanjian utang piutang berjalan terdapat pihak yang *wanprestasi*, maka dapat dilakukan pelelangan terhadap barang jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sesuai yang terdapat dalam Pasal 1156 ayat 1 dan 2 KUHPer. Lelang hak tanggungan dilakukan oleh kreditur apabila debitur lalai terhadap tanggung jawabnya (*wanprestasi*). Debitur dinyatakan *wanprestasi* apabila tidak melakukan apa yang disepakati dalam perjanjian, terlambat melakukan apa yang telah disepakati dalam perjanjian, melakukan apa yang disepakati dalam perjanjian tetapi tidak sebagaimana mestinya, ataupun melakukan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian.

Merujuk pada bunyi Pasal 1131 KUHPer yang berbunyi:

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru terhadap Undang-Undang Kepailitan (UU No. 4 Tahun 1998) ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

⁵¹ Pasal 10 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

Apabila pasal tersebut dikaitkan dengan kasus yang terjadi dalam Putusan Nomor: 360/Pdt/2019/PT MDN bahwa benda milik debitur baik yang dapat bergerak maupun benda tidak dapat bergerak sekalipun, dikemudian hari akan dijadikan hak tanggungan dalam suatu perikatan yang dibuat oleh debitur. Dalam artian benda yang dijadikan jaminan oleh Indra sebagai debitur di perjanjian utang piutang yang terdapat dalam kasus ialah sertifikat rumah yang mana termasuk kedalam jenis benda tidak dapat bergerak. Sertifikat tersebut didaftarkan hak tanggungan terlebih dahulu kemudian diserahkan kepada pihak Bank Rakyat Indonesia untuk kemudian disimpan hingga masa jatuh tempo pembayaran.

Didalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah juga disebutkan bahwa apabila debitur *wanprestasi*, maka dalam kasus ini pihak Bank Rakyat Indonesia sebagai pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan atas persetujuan debitur. Hak tanggungan sendiri didasari oleh janji yang diberikan oleh debitur sebagai pemberi hak tanggungan yang apabila debitur cidera janji, maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa persetujuan lagi kepada pemberi hak tanggungan. Hasil dari penjualan rumah melalui lelang tersebut nantinya akan digunakan oleh kreditur untuk mengambil pelunasan atas piutangnya dan jika terdapat sisa dari hasil penjualan maka menjadi hak pemegang hak tanggungan.

Jenis lelang yang terdapat dalam kasus merupakan jenis lelang eksekusi jaminan hak tanggungan karena merupakan kelalaian Indra yang tidak bertanggung

jawab atas utangnya sehingga melewati tenggat waktu pembayaran. Lelang eksekusi merupakan pelaksanaan penjualan lelang secara umum terhadap hak tanggungan apabila debitur *wanprestasi*. Umumnya dalam pelaksanaan lelang, pihak kreditur dapat mendaftarkan barang lelang ke KPKNL setempat, setelah sebelumnya memberikan surat peringatan atau somasi kepada debitur. Penjual harus mengajukan permohonan secara tertulis dan menyertakan kelengkapan dokumen terlebih dahulu sebagai persyaratan lelang.

Dokumen persyaratan lelang eksekusi hak tanggungan diantaranya yaitu:⁵² salinan perjanjian kredit, salinan sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan, salinan sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, salinan perincian utang debitur, salinan bukti seperti surat peringatan atau pernyataan bahwa debitur *wanprestasi*, surat pernyataan pemohon lelang yang berisi kesediaan apabila terjadi gugatan dalam pelaksanaannya, salinan surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang oleh kreditur kepada debitur yang diserahkan paling lambat sehari sebelum pelaksanaan lelang.

Apabila dokumen-dokumen yang digunakan sebagai syarat pendaftaran lelang tidak lengkap, maka pelaksanaan lelang dapat dibatalkan. Namun, apabila dokumen persyaratan lelang telah diperiksa oleh Pejabat Lelang dan dinyatakan lengkap serta memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang dapat dilanjutkan pelaksanaannya. Pejabat lelang menginformasikan kepada penjual atau pemilik barang mengenai jadwal lelang secara tertulis. Umumnya, pelaksanaan lelang dapat dilakukan setelah satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi atau

⁵² Usman, *Hukum Lelang*, hlm. 127

pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Tempat pelaksanaan lelang biasanya terdapat dalam wilayah kerja KPKNL disekitar barang lelang berada. Waktu pelaksanaan yaitu sesuai dengan jam operasional di KPKNL karena pelaksanaannya harus dilakukan oleh Pejabat Lelang.

Pejabat lelang merupakan orang yang diberi wewenang untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan. Pejabat lelang dapat membatalkan lelang sebelum dilaksanakannya lelang karena beberapa faktor, diantaranya:

1. Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk lelang berupa tanah belum ada.
2. Barang elang dalam status dalam status sita pidana dari penuntut umum terkhusus lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitur suami ataupun istri.
3. Tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
4. Penjual tidak dapat menyerahkan dokumen asli kepemilikan barang kepada pejabat lelang.
5. Pengumuman lelang yang dilaksanakan penjual tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
6. Keadaan memaksa (Force Majeur) atau kahar.
7. Terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta.
8. Nilai limit yang dicantumkan dalam pengumuman lelang tidak sesuai dengan surat penetapan nilai limit yang dibuat oleh penjual.

9. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.
10. Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi.

Dalam pelaksanaannya lelang harus berdasarkan atas asas-asas yang berlaku dalam lelang, diantaranya yaitu asas keterbukaan, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi dan asas akuntabilitas Pelaksanaan lelang dapat dihadiri oleh siapa saja tanpa terkecuali sesuai dengan asas keterbukaan dalam lelang. Pelaksanaan lelang mengalami berkembang dari waktu ke waktu sehingga pengumuman akan diadakannya lelang kepada masyarakat saat ini tidak hanya diumumkan melalui surat kabar atau koran resmi, radio, serta televisi. Pengumuman akan diadakannya lelang juga dapat dilihat melalui akun resmi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN). Peserta lelang juga harus memberikan uang jaminan penawaran yang disetorkan diawal sebelum lelang eksekusi dilaksanakan dengan minimal 10% dan paling tinggi 50% dari nilai limit.

Namun tidak bisa dipungkiri bahwa di dalam lelang eksekusi hak tanggungan terdapat masalah yang tidak dapat dihindari yaitu adanya gugatan terhadap pelaksanaan lelang. Tidak ada aturan yang membatasi gugatan dalam hubungan keperdataan dan bahkan pengadilan tidak boleh menolak gugatan yang masuk. Hal tersebut sesuai dengan yang terdapat dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi:⁵³

⁵³ Dwi Nugrohandhini dan Ety Mulyati, "Akibat Hukum Gugatan dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan," *Jurnal Bina Mulia Hukum*, no. 1(2019): 42 <https://doi.org/10.23920/jbmh.v4n1.3>

“Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib memeriksa dan mengadilinya.”

Gugatan yang diajukan ke pengadilan memiliki pokok atau dasar gugatan, diantaranya yaitu:

1. Gugatan karena adanya perbuatan melawan hukum pada saat pemberian hak tanggungan dengan pertimbangan harta bersama, harta waris, atau jaminan milik pihak ketiga. Dasar gugatan yang banyak digunakan yaitu karena tidak ada persetujuan pembebanan hak tanggungan terhadap harta bersama dan juga karena debitur merasa masih bisa melaksanakan kewajiban untuk membayar utang.
2. Kedua, gugatan yang diajukan dengan dasar perjanjian tidak sah atau cacat secara hukum, masa jatuh tempo, serta selisih perhitungan bunga.
3. Ketiga, gugatan atas dasar kelalaian lembaga eksekusi yang meliputi ketidakjelasan objek lelang. Apabila terdapat pihak yang bisa membuktikan bahwa hak tanggungan merupakan hasil dari perbuatan melawan hukum, maka kepastian hukum atas hak tanggungan sendiri menjadi tidak mutlak.
4. Keempat, gugatan yang diajukan ke pengadilan dengan dasar penentuan nilai limit yang rendah dan tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

5. Kelima, gugatan pengosongan apabila pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang setelah melunasi harga lelang.

Gugatan terhadap lelang biasanya diajukan oleh pihak yang berkepentingan terhadap objek lelang tersebut. Dalam pelaksanaannya, yang bertugas untuk melakukan pembatalan lelang adalah Pejabat Lelang berdasar atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap serta atas dasar permintaan dari penjual lelang. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang dapat dilakukan sebelum pelaksanaan maupun sesudah pelaksanaan lelang. Seperti yang terjadi dalam Putusan Nomor: 360/Pdt/2019/PT MDN, gugatan yang diajukan oleh Nurul sebagai pemilik objek lelang diajukan sebelum pelaksanaan lelang dengan dalil yang dijadikan dasar gugatan yaitu menginginkan dilakukan sita jaminan yang mana bertujuan untuk menunda pelaksanaan eksekusi.

Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang tidak serta merta dapat dibatalkan. Apabila lelang dibatalkan karena permintaan penjual, penjual wajib mengirim surat permohonan pembatalan lelang sebagai dokumen resmi dengan tepat waktu sebelum pelaksanaan lelang dimulai agar permohonan dapat segera diproses. Surat permohonan pembatalan lelang berisi alasan pembatalan lelang dan juga dokumen pendukung seperti barang lelang, perjanjian, laporan audit, serta rincian lainnya yang relevan dengan lelang tersebut. Surat permohonan pembatalan lelang harus jelas disertai informasi yang cukup membantu pejabat lelang di KPKNL membuat keputusan.

Namun apabila lelang dibatalkan oleh putusan pengadilan, dalam pelaksanaannya tergantung dengan isi dari gugatan yang diajukan ke pengadilan. Isi gugatan nantinya akan dipertimbangkan kembali oleh hakim apakah dapat diterima atau ditolak. KPKNL hanya akan melaksanakan isi dari putusan pengadilan apabila memang diminta. Pada prinsipnya, pembatalan lelang dapat diumumkan dalam surat kabar harian, selebaran, atau media masa lain yang mudah dibaca oleh khalayak umum. Pengumuman tersebut dapat ditampilkan disekitar area tempat pelelangan. Pengumuman akan pembatalan lelang juga dapat diumumkan oleh pejabat lelang pada saat tanggal pelaksanaan lelang.

B. Akibat Hukum dari Pembatalan Lelang Hak Tanggungan atas Utang Piutang Cessie dengan Jaminan Harta Bawaan dalam Pernikahan

Dalam praktiknya, pelaksanaan atas lelang eksekusi menganut prinsip dasar yaitu untuk mencairkan sejumlah tagihan atas debitur yang *wanprestasi*. Kendala yang seringkali dihadapi dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan salah satunya yaitu adanya upaya perlawanan hukum dari pihak debitur dengan gugatan yang diajukan ke pengadilan. Seperti gugatan yang diajukan oleh Nurul dalam perkara nomor 360/Pdt/2019/PT MDN. Gugatan yang diajukan oleh Nurul terhadap Bank Rakyat Indonesia sebagai tergugat I, KPKNL Kisaran sebagai tergugat II, dan Indra sebagai turut tergugat dalam perkara nomor 360/Pdt/2019/PT MDN merupakan gugatan banding.

Pada mulanya Nurul telah mendaftarkan gugatan dengan perkara yang sama ke Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dengan nomor perkara 42/Pdt.G/2018/PN TBT. Hal yang mendasari gugatan tersebut diajukan yaitu

karena Nurul merasa masih mampu untuk membayar utang milik mantan suaminya dan ingin mempertahankan sertifikat rumah dan sertifikat tanah yang dijadikan jaminan dimana merupakan harta bawaan dalam pernikahan milik Nurul. Perlu dipahami bahwa harta bawaan merupakan harta yang diperoleh dari warisan, hadiah, atau hasil bekerja sebelum terjadinya pernikahan,

Putusan hakim Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara nomor 360/Pdt/2019/PT MDN yaitu menerima permohonan banding dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dengan nomor perkara 42/Pdt.G/2018/PN TBT. Berdasarkan pertimbangan hakim, putusan majelis hakim pengadilan tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Tebing Tinggi telah menetapkan peraturan yang berlaku dan mengadili perkara dengan benar. Pertimbangan hakim dalam putusan majelis hakim pengadilan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Tebing Tinggi yaitu mengadili gugatan penggugat seluruhnya serta menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sejak putusan didaftarkan.⁵⁴

Pada pengadilan tingkat pertama telah dilakukan upaya damai oleh mediator terhadap para pihak yang berperkara. Namun upaya damai tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara tetap dilanjutkan. Majelis hakim tingkat pertama meminta penggugat untuk memberikan bukti-bukti yang ada kaitannya dengan pokok sengketa berdasarkan Pasal 283 RBg⁵⁵ yang berbunyi:

⁵⁴ Putusan Nomor: 360/Pdt/2019/PT MDN

⁵⁵ Putusan Nomor: 42/Pdt.G/2018/PN TBT

“Barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu.”

Berkaitan dengan pertimbangan hukum pada Putusan Nomor 360/Pdt/2019/PT MDN akan dikaji mengenai barang bukti dalam persidangan. Bukti yang dapat diperlihatkan oleh Nurul dalam persidangan hanyalah fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 170, fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 700, fotokopi Buku Tabungan atas nama Indra, dan fotokopi Penetapan Jadwal Lelang yang dikeluarkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kisaran tanggal 10 Februari 2010. Berdasarkan Pasal 1888 KUHPER apabila bukti surat tidak dapat diperlihatkan keasliannya, maka harus dikesampingkan karena tidak memiliki nilai pembuktian. Atas pertimbangannya, hakim menganggap bahwa Nurul tidak dapat membuktikan dalil-dalil atas gugatannya sehingga gugatan dalam putusan pada tingkat pertama ditolak seluruhnya.

Barang bukti sangat penting dalam persidangan karena dapat memperkuat keputusan yang akan diambil hakim. Dalam hukum acara perdata terdapat lima macam bukti yang dapat dibuktikan dalam persidangan menurut Pasal 164 HIR, diantaranya yaitu: bukti surat, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, sumpahan. Pembuktian menjadi salah satu tugas hakim untuk menyelidiki suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak.⁵⁶ Hubungan hukum harus terbukti jika penggugat menginginkan kemenangan dalam persidangan.

⁵⁶ Deasy Soeikromo, “Proses Pembuktian dan Penggunaan Alat-Alat Bukti Pada Perkara Perdata di Pengadilan,” *Repository Universitas Sam Ratulangi*, no. 1(2014): 127 <http://repo.unsrat.ac.id/id/eprint/450>

Namun, jika penggugat tidak berhasil membuktikan dalil yang menjadi dasar gugatan maka gugatan penggugat akan ditolak. Dalil yang diakui atau tidak disangkal oleh pihak lawan tidak perlu dibuktikan lagi. Pihak yang memikul beban pembuktian akan ditentukan oleh hakim saat persidangan.

Alat bukti surat merupakan bukti yang sangat penting dalam pembuktian perkara dalam persidangan. Dalam sebuah perjanjian tentu saja seseorang akan menggunakan surat perjanjian yang memuat ketentuan-ketentuan tertentu dan telah disepakati oleh kedua belah pihak. Surat tersebut berguna apabila dikemudian hari terdapat perbuatan menyimpang yang dilakukan oleh pihak yang terikat dalam perjanjian, sehingga dikemudian hari surat tersebut dapat dijadikan alat bukti. Dalam Pasal 1874-1984 KUHPer dan Pasal 286-305 RBg mengatur tentang surat bawah tangan, diantaranya:⁵⁷

1. Semua tulisan-tulisan di bawah tangan yang di tandatangani dianggap sebagai akta bawah tangan. Pihak-pihak tersebut dapat melegalisasi tulisan-tulisan di bawah tangan itu kepada notaris atau pejabat yang berwenang.
2. Tulisan-tulisan akta di bawah tangan harus diakui oleh para pihak yang terkait didalamnya.
3. Pembuktian akta di bawah tangan harus diperiksa di persidangan.
4. Harus ditulis sendiri dan jelas maksud yang diperjanjikan.

⁵⁷ Betty D. Laura Sihombing dkk, "Kekuatan Pembuktian Surat Hibah Tanah Di Bawah Tangan Perspektif Hukum Perdata Indonesia (Studi Putusan Mahkamah Agung No.2681/K/PDT/2015)," *Locus Journal of Academic Literature Review*, no. 10(2023): 850 <https://doi.org/10.56128/ljoalr.v2i10.238>

5. Masing-masing pihak harus memiliki bukti surat akta di bawah tangan.
6. Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan terdapat pada akta aslinya, sedangkan salinannya dapat dipercaya apabila dibuat atas perintah hakim dan dihadiri oleh kedua pihak yang bersangkutan.

Dapat dipahami dari penjelasan diatas bahwa peristiwa yang dikemukakan penggugat dan tergugat belum tentu semuanya penting bagi hakim sebagai dasar pertimbangan dari putusan yang akan diambil. Peristiwa yang relevan terhadap surat dibawah tangan itulah yang harus ditetapkan dan dibuktikan.

Lebih lanjut, gugatan dalam proses lelang tidak bisa dihindari dan dapat datang diawal sebelum pelaksanaan maupun setelah pelaksanaan lelang. Objek sengketa dalam lelang tidak dapat dialihkan selama belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap. Apabila lelang telah memiliki pemenang dan telah dikeluarkan risalah mengenai lelang, maka putusan pengadilan tidak dapat menghentikannya. Namun, apabila prosedur lelang tidak berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka lelang dapat dibatalkan akan tetapi berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kraacht*).

Gugatan terhadap lelang tidak dapat menunda pelaksanaan lelang dengan serta merta. Dalam Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, berbunyi:

“Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain, selain debitor/tereksekusi, suami atau istri

debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.”

Apabila melihat pada Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 di atas, pembatalan sebelum pelaksanaan lelang dimungkinkan jika terdapat pihak lain yang tidak memiliki hubungan hukum dengan Bank sebagai kreditur dan mengaku mempunyai hak atas objek yang akan dilelang. Dalam artian hanya gugatan yang diajukan oleh Pihak Ketiga yang dapat menunda pelaksanaan lelang. Hal tersebut dapat terjadi dengan catatan bahwa pihak lain tersebut bukan merupakan debitur yang tereksekusi, suami atau istri debitur, dan juga dengan mengajukan gugatan. Gugatan yang diajukan dengan nomor perkara 360/Pdt/2019/PT MDN merupakan gugatan yang diajukan oleh Nurul selaku mantan istri Indra sebagai debitur yang tereksekusi.

Pada putusan pengadilan, gugatan tidak dikabulkan karena menurut hakim lelang yang dilakukan oleh kreditur melalui balai lelang merupakan lelang yang sah sesuai dengan hukum yang berlaku. Namun, apabila hakim memutuskan untuk mengabulkan gugatan debitur selaku penggugat dan putusannya telah berkekuatan hukum tetap (*in kraacht*), maka akan dilakukan pembatalan terhadap lelang hak tanggungan tersebut dan akan berakibat hukum kepada para pihak yang terlibat dalam lelang tersebut. Akibat hukum yang terjadi apabila lelang hak tanggungan dibatalkan, antara lain:

1. Terhadap Kepemilikan Barang yang Dibeli Melalui Lelang

Barang kembali dengan keadaan semula dalam kepemilikan penggugat yaitu debitur pemilik barang atau pihak ketiga pemilik barang atau termohon

eksekusi pemilik barang, Apabila penggugat merupakan debitur yang dalam putusannya menyatakan bahwa lelang batal dan tidak sah, maka barang lelang akan kembali pada kepemilikan debitur dengan status barang jaminan sebagaimana sebelum lelang dilaksanakan.

2. Terhadap Hak Pembeli Lelang atas Barang dan Hasil Lelang

Akibat hukum terhadap pembeli lelang dapat dilihat dari segi barang objek lelang dan dari segi hasil lelang yang telah disetorkannya. Apabila putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka hak pembeli lelang atas objek lelang akan menjadi berakhir. Namun dari segi hasil lelang, dalam hal apabila telah dilakukan penunjukan pembeli lelang maupun telah diserahkannya objek lelang terhadap pembeli baru baik secara fisik melalui pengosongan maupun penyerahan yuridis melalui balik nama di Kantor Pertanahan, maka objek lelang seharusnya dikembalikan oleh pihak yang menjadi kuasa undang-undang mewakili pemilik barang sebagai penjual, diantaranya bank kreditur atau termohon eksekusi atau pemegang hak tanggungan.

3. Terhadap Hak Penjual atas Barang dan Hasil Lelang

Akibat hukum terhadap penjual lelang dapat dilihat dari segi barang objek lelang dan dari segi hasil lelang. Jika putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka penjual tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit atau kewajiban-kewajiban tereksekusi lelang atas objek lelang. Hal tersebut berakibat pada penjual lelang yang harus mengembalikan hasil lelang kepada pembeli lelang. Namun jika dilihat dari segi barang apabila gugatan pembatalan lelang berasal dari debitur, maka barang kembali ke dalam status barang jaminan berdasarkan perjanjian kredit.

Sedangkan jika lelang berdasarkan hubungan pemohon eksekusi dengan termohon eksekusi, maka pembatalan lelang berakibat pada status objek lelang yang kembali ke status barang jaminan umum berdasarkan Pasal 1131 KUHPer yang menyatakan bahwa segala benda bergerak maupun tidak bergerak milik debitur akan menjadi tanggungan dalam sebuah perikatan.

Jadi apabila terdapat putusan yang menyatakan bahwa lelang batal dan tidak sah, maka hal tersebut tidak dapat menghilangkan hak-hak penjual atau pihak yang diwakilinya selaku kuasa menurut undang-undang untuk memperoleh pelunasan atas utang-utang debitur. Hal tersebut hanya dapat menunda untuk memperoleh pemenuhan perjanjian kredit dari pihak debitur atau memenuhi perjanjian dari pihak termohon eksekusi. Jika gugatan berasal dari pihak ketiga dan dalam putusannya dinyatakan lelang batal serta tidak sah, maka akan didahului dengan amar putusan yang membatalkan pengikatan jaminan sehingga berakibat pada berakhirnya hak-hak dari pihak yang diwakili penjual atas barang jaminan, tetapi utang dari debitur tetap ada.

4. Terhadap Kewajiban Debitur Sebagai Dasar Pelaksanaan Lelang

Akibat hukum terhadap kewajiban debitur untuk memenuhi perjanjian sebagai dasar pelaksanaan lelang yaitu apabila putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka barang kembali pada keadaan semula. Hal tersebut terjadi karena pelaksanaan lelang dan hasil lelang dianggap tidak pernah ada, sehingga utang debitur kembali kepada posisi semula. Apabila gugatan berasal dari pihak debitur, putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah untuk mengembalikan barang objek lelang, jaminan, serta utang pada posisi semula. Apabila gugatan berasal dari pihak

ketiga, putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah mengakibatkan kepemilikan barang objek lelang kembali pada pihak ketiga dan utang tetap menjadi kewajiban debitur.

Berdasarkan uraian di atas, dapat dilakukan analisis bahwa akibat hukum yang timbul terhadap lelang atas eksekusi hak tanggungan yang dibatalkan memiliki beberapa dampak yang berpengaruh terhadap para pihak yang terlibat dalam lelang. Akibat hukum yang timbul terhadap objek lelang yaitu kembalinya objek lelang ke status semula sebagai objek jaminan yang dipegang oleh pemegang sertifikat hak tanggungan. Hal tersebut terjadi berdasarkan atas asas *pacta sunt servanda* (kepastian hukum) yang memiliki arti bahwa apa yang sudah dijanjikan kedalam perjanjian dijamin dalam pelaksanaannya sesuai dengan teori kepastian hukum. Kepastian hukum membuat masing-masing pihak mengetahui perbuatan yang boleh dilakukan atau tidak boleh dilakukan menurut Peter Mahmud Marzuki.⁵⁸

Gugatan dalam perkara nomor 360/Pdt/2019/PT MDN juga dapat dinyatakan sebagai gugatan *error in persona*. *Error in persona* merupakan kesalahan yang terjadi saat pengajuan gugatan perdata ke pengadilan. Kesalahan tersebut dapat berasal dari pihak penggugat yang tidak memenuhi syarat untuk menggugat atau kekeliruan mengenai seseorang. *Error in persona* berakibat pada gugatan yang diputus oleh hakim dinyatakan tidak dapat diterima atau Niet

⁵⁸ Shofa Fathiyah dan Nurhasanah, "Eksekusi Jaminan Hak Tanggungannasabah Wanprestasi Akad Musyarakah dalam Perspektif Perlindungan Konsumen," *Jurnal Hukum Replik*, no. 1(2019): 80 <http://dx.doi.org/10.31000/jhr.v7i1.2544>

Ontvankelijke Verklaard (NO). Untuk mengatasinya, pihak penggugat atau tergugat dapat mengajukan eksepsi dalam persidangan.

Dalam kasus juga disebutkan bahwa dalam gugatannya dengan nomor perkara 360/Pdt/2019/PT MDN, Nurul menggugat KPKNL Kisaran yang menjadi tergugat II. Perlu dipahami bahwa pejabat lelang yang berkedudukan sebagai pejabat fungsional di KPKNL Kisaran hanya menjalankan tugas yang diberikan kepadanya melalui surat tugas penunjukan Pejabat Lelang oleh Kepala Seksi Pelayanan lelang dan telah ditandatangani oleh Kepala KPKNL Kisaran. Pejabat lelang hanyalah melaksanakan atas apa yang telah ditugaskan kepadanya. Apabila terdapat gugatan terhadap KPKNL yang berkaitan dengan proses pelelangan, maka KPKNL harus mengetahui pihak mana yang bertanggung jawab sebagai suatu instansi yang menaunginya.

Putusan dengan nomor perkara 360/Pdt/2019/PT MDN memiliki kasus yang sama dengan putusan 726/Pdt.G/2016/PN Medan. Dalam putusan nomor 726/Pdt.G/2016/PN Medan terdapat perjanjian utang piutang yang terjadi antara Eko Handoko Hasian dengan pihak PT. Bank Sumatera Utara dengan nominal sebesar Rp. 2.600.000.000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah) pada tanggal 30 Maret 2012. Namun Eko Handoko Hasian tidak sanggup membayar utang sesuai dengan tenggat waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian, sehingga PT. Bank Sumatera Utara mengambil langkah untuk melelang salah satu dari tanah yang merupakan jaminan milik Eko yang telah dibebani hak tanggungan. Barang lelang oleh PT. Bank Sumatera Utara didaftarkan ke KPKNL Medan. Lelang dilaksanakan pada tanggal 30 November 2012 di KPKNL Medan.

Oleh karena Eko merasa dirugikan dengan lelang yang dilakukan oleh PT. Bank Sumatera Utara, Eko melaporkan hal tersebut ke Pengadilan Negeri Medan. Gugatan yang diajukan oleh Eko memiliki tujuan yang sama dengan gugatan yang diajukan oleh Nurul yaitu sama-sama berkeinginan agar putusan pengadilan dapat membatalkan eksekusi tanah. Kesamaan lainnya terdapat dalam alasan gugatan, yang sama-sama menganggap bahwa kreditur secara sengaja melakukan pelelangan. Menurut Eko lelang yang dilakukan PT. Bank Sumatera Utara tidak memenuhi ketentuan hukum yang benar karena bertentangan dengan ketentuan dalam HIR Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016. PT. Bank Sumatera Utara sengaja mengumumkan lelang yang hanya diteritikan di koran harian yang jarang dibaca oleh Masyarakat dibandingkan dengan koran harian lainnya yang terdapat di Kota Medan.⁵⁹

Padahal dalam perjanjian mestinya sudah dipahami bahwa apabila di kemudian hari debitur *wanprestasi*, maka jaminan yang diberikan kepada pihak kreditur sebagai pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan atas persetujuan debitur. Dapat dipahami berdasarkan penjelasan tersebut, pihak kreditur sebelum melakukan lelang terhadap barang jaminan akan menginformasikan terlebih dahulu kepada debitur dan berdasar atas persetujuan debitur. Walaupun demikian, di dalam perjanjian pastinya terdapat ketentuan mengenai konsekuensi yang didapatkan apabila debitur *wanprestasi*. Hal tersebut

⁵⁹ Putusan Nomor: 726/Pdt.G/2016/PN Medan

melekat dalam perjanjian, sehingga seharusnya kedua belah pihak paham dengan hak dan kewajiban yang terdapat dalam perjanjian.

Perbedaan antara kedua putusan tersebut yaitu terletak pada hak kepemilikan dari barang jaminan. Pada putusan nomor 360/Pdt/2019/PT MDN, atas utang piutang cession yang diserahkan kepada kreditur sebagai jaminan merupakan harta bawaan milik penggugat selaku mantan istri dari debitur. Penggugat ingin memperjuangkan harta bawaan miliknya atas kelalaian yang diperbuat mantan suaminya yang bernama Indra. Namun, diketahui dalam putusan dijelaskan bahwa penyerahan jaminan kepada kreditur berdasar atas persetujuan penggugat. Sedangkan dalam putusan nomor 726/Pdt.G/2016/PN Medan, barang jaminan merupakan harta milik penggugat sendiri. Penggugat merasa bahwa dirinya dirugikan atas lelang yang dilakukan PT. Bank Suamtera Utara.

Jadi apabila melihat dari penjelasan diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa gugatan yang diajukan oleh debitur yang tereksekusi maupun pasangan debitur (suami atau istri) tidak dapat mengajukan gugatannya ke pengadilan terhadap lelang atas jaminan utang. Alasannya yaitu karena debitur sudah mengetahui di awal mengenai konsekuensi yang didapat apabila utang tidak dilunasi karena *wanprestasi*, maka akan dilakukan pelelangan terhadap jaminan yang telah dibebani hak tanggungan. Pelelangan yang dilakukan kreditur berdasar atas persetujuan debitur, sehingga apabila terdapat gugatan terhadapnya maka perlu dilihat terlebih dahulu dalil yang menjadi dasar gugatan terhadap lelang. Apabila gugatan pembatalan lelang berasal dari debitur dan dimenangkan olehnya, maka

barang lelang akan kembali ke dalam status barang jaminan berdasarkan perjanjian kredit.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis penulis terhadap putusan nomor 360/Pdt/2019/PT MDN, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Mekanisme pembatalan lelang apabila dibatalkan atas permintaan dari penjual, yaitu penjual wajib mengirim surat permohonan yang berisi alasan pembatalan lelang dan juga dokumen pendukung seperti barang lelang, perjanjian, laporan audit, serta rincian lainnya sebagai dokumen resmi sebelum pelaksanaan lelang dimulai agar permohonan dapat segera diproses. KPKNL akan memproses persyaratan pembatalan lelang maksimal 1 hari. Mekanisme pembatalan lelang apabila lelang dibatalkan oleh putusan pengadilan, dalam pelaksanaannya tergantung dengan pertimbangan hakim terhadap isi dari gugatan yang diajukan ke pengadilan. KPKNL hanya akan melaksanakan isi dari putusan pengadilan apabila memang diminta. Pengumuman pembatalan akan lelang diberitahukan pada hari pelaksanaan lelang.
2. Akibat hukum yang didapat dalam kasus yaitu adanya gugatan terhadap lelang hak tanggungan atas utang piutang cecis dengan jaminan harta bawaan dalam pernikahan tidak serta merta dapat membatalkan lelang. Posisi barang yang dilelang tetap pada pelaksanaannya untuk dilakukan pelelangan oleh KPKNL Kisaran dan PT. Bank Rakyat Indonesia. Apabila

dikembalikan pada perjanjian awal yaitu jika debitur wanprestasi, maka barang jaminan milik debitur akan dilelang oleh kreditur sebagai pelunasan utang piutang berdasar atas asas *pacta sunt servanda*. Dalam hal ini, yang harus bertanggung jawab adalah debitur sebagai pemilik utang.

B. Saran

1. Berkaitan dengan pengaturan mengenai *cessie* belum diatur secara terperinci dalam Peraturan Perundang-undangan di Indonesia terlebih lagi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Lebih memudahkan lagi apabila terdapat pengaturan mengenai *cessie*, sehingga hal-hal yang berkaitan dengan *cessie* dapat dipahami dengan jelas oleh Masyarakat.
2. Sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan, seseorang harus memahami dengan jelas dasar hukum yang dijadikan sebagai alasan gugatan sebelum benar-benar didaftarkan ke Pengadilan dan siapa yang dijadikan tergugat dalam kasus. Karena jika salah, akan menyebabkan kefatalan dipersidangan yang bisa saja membuat penggugat kalah. Penjelasan secara terperinci dan bukti-bukti yang diperlukan dalam persidangan haruslah dapat membuktikan bahwa pernyataan selaras dengan bukti yang diajukan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adjie, Habib. *Relasi Hak Tanggungan, Lelang, dan Cessie*. (Yogyakarta: CV Bintang Semesta Media, 2023)

Arba, M. dan Diman Ade Mulad. *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2020. Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya - Prof. Dr. H.M. Arba, S.H., M.Hum., Diman Ade Mulada, S.H., M.H. - Google Books

Asyhadie, Zaeni dan Rahma Kusumawati. *Hukum Jaminan di Indonesia*. Depok: Rajawali Pers, 2020.

Ibrahim, Johnny. *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing. Malang, 2007.

Indrajaya, Rudi dan Ika Ikmassari. *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*. Jakarta: Visimedia, 2016. Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak ... - Rudi Indrajaya, S.H., S.I.P., Sp. N. , Ika Ikmassari, S.H. - Google Books

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

Serbi Lelang Dan Pelaksanaannya Di Indonesia) - Yudha Cahya Kumala,

S.H., M.Kn. - Google Books

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2003.

Sudiarto. *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2021.

Sugiarto, Umar Said. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

Supramono, Gatot. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana, 2013. Perjanjian

Utang Piutang - Gatot Supramono, S.H., M.Hum. - Google Books

Usman, Rachmadi. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015. Hukum Lelang -

Rachmadi Usman - Google Books

Jurnal

Adistie, Novelia dan Jarkasi Anwar. “Hubungan Keabsahan Pengalihan Piutang (Cessie) Yang Dilakukan Secara Berulang Kali Terhadap Perpindahan Hak Tanggungan Milik Debitur,” *Yustisia Tirtayasa : Jurnal Tugas Akhir*, no. 1(2021): 93-117 <https://doi.org/10.51825/yta.v1i1.11407>

Agustia, Tria, Yulia Mirwati, dan Busyra Azheri. “Kepastian Hukum Objek Hak Tanggungan Belum Terdaftar Sebagai Jaminan Hak Tanggungan,” *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*. no. 2(2019): 235-251 <https://doi.org/10.33059/jhsk.v14i2.1525>

Amali, Syifa. “Eksistensi Hukum Cessie Dalam Utang Piutang Menurut Hukum Perdata Dan Hukum Islam.” *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum [JIMHUM]*, no. 2(2022): 1-13 <http://jurnalmahasiswa.umsu.ac.id/index.php/jimhum>

Cahyono, Akhmad Budi. "Cessie Sebagai Bentuk Pengalihan Piutang atas Nama,"

Lex Jurnalical, no. 1(2004): 13-20 <https://doi.org/10.47007/lj.v2i1.225>

Fathiyah, Shofa dan Nurhasanah. "Eksekusi Jaminan Hak Tanggungannasabah Wanprestasi Akad Musyarakah dalam Perspektif Perlindungan Konsumen."

Jurnal Hukum Replik, no. 1(2019): 71-90

<http://dx.doi.org/10.31000/jhr.v7i1.2544>

Halawa, Ade Nona. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Upaya Penundaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 15 K/ Pdt/ 2019)," *Recital Review*, no.

1(2022): 140-164 <https://doi.org/10.22437/rr.v4i1.15287>

Haprabu, Satya dan Burhanudin Harahap. "Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam." *Jurnal Repertorium*

Volume, no. 1(2017): 52-60

<https://www.neliti.com/publications/213277/penjualan-lelang-barang-jaminan-hak-tanggungan-menurut-perspektif-hukum-islam>

Jufri, Supriadi, Anwar Borahima, dan Nurfaidah Said. "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang," *Jurnal Ilmiah Dunia*

Hukum, no. 2(2020): 95-107 <http://dx.doi.org/10.56444/jidh.v4i2.1379>

Mayasari, I Dewa Ayu Dwi. "Keabsahan Perjanjian Cessie Melalui E-Commerce,"

Kertha Wicaksana, no. 1(2019): 51-56

<https://doi.org/10.22225/kw.13.1.2019.51-56>

- Nugrohandhini, Dwi dan Etty Mulyati, “Akibat Hukum Gugatan dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan,” *Jurnal Bina Mulia Hukum*, no. 1(2019): 35-52 <https://doi.org/10.23920/jbmh.v4n1.3>
- Pribadi, Agung. “Pengalihan Piutang Secara Cessie Atas Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Perbankan Syari’ah: Suatu Telaah Hukum Islam dan Prinsip Perbankan Syari’ah.” *Jurnal Ius Constituendum*, no. 2(2017): 137-150 <http://dx.doi.org/10.26623/jic.v2i2.657>
- Rapiq, Muhammad dan Recca Ayu Hapsari. “Implementasi Hukum Terhadap Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan,” *Diktum*, no. 2(2021): 103-117 <https://doi.org/10.24905/diktum.v9i2.126>
- Ria, Wati Rahmi dan Amara Yovitasari. “Akibat Hukum Pembagian Harta Bawaan dan Harta Bersama Akibat Meninggalnya Pasangan Dalam Perspektif Hukum Islam.” *Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum*, no. 2(2022): 261-272 <https://jurnal.saburai.id/index.php/hkm/index>
- Sadi, Azwir Amir. “Harta Bawaan Menurut KHI dan KUHper,” *Jurnal El-Thawalib*, no. 4(2021): 226-238 <https://doi.org/10.24952/el-thawalib.v2i4.4232>
- Sihombing, Betty D. Laura dkk, “Kekuatan Pembuktian Surat Hibah Tanah Di Bawah Tangan Perspektif Hukum Perdata Indonesia (Studi Putusan Mahkamah Agung No.2681/K/PDT/2015),” *Locus Journal of Academic Literature Review*, no. 10(2023): 846-860. <https://doi.org/10.56128/ljoalr.v2i10.238>

Sinaga, Niru Anita. "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian," *Binamulia Hukum*, no. 2(2018): 107-120 <https://doi.org/10.37893/jbh.v7i2.318>

Syamsiah, Desi dan Reky Nurviana. "Perspektif Hukum Eksekusi Atas Objek Dibebani Hak Tanggungan," *Jurnal Pendidikan Dasar dan Sosial Humaniora*, no. 3(2022): 563-568 <https://doi.org/10.53625/jpdsh.v1i3.1933>

Wijayanto, Pradana Arie, Bambang Eko Turisno, Mujiono Hafidh Prasetyo. "Hambatan dan Solusi Dalam Pelaksanaan Mediasi Pembatalan Eksekusi Lelang Jaminan Kredit yang Dibebani Hak Tanggungan." *Notarius*, no. 2(2021): 658-675 <https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43794>

Skripsi

Ardiansyah, Fahru. "Kedudukan Harta Bawaan yang Menjadi Harta Gono-Gini (Harta Bersama) Suami Isteri dalam Perkawinan Berdasarkan Perspektif Hukum Perdata dan Hukum Islam," *Repository Universitas Dharmawangsa*, 2019. <http://repository.dharmawangsa.ac.id/id/eprint/366>

Ihutan, Ernanda. "Analisis Yuridis Atas Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perkara No.39/Pdt.G/2015/PN.Tbt", Undergraduate thesis, Universitas Sumatera Utara, 2020. <http://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/30446>

Mukarramah, “Nebis in Idem Dalam Sengketa Perdata Pada Putusan Pengadilan Agama Maros”, Thesis, Universitas Bosowa, 2022.
<https://repository.unibos.ac.id/xmlui/handle/123456789/2777>

Pratami, Clara Egia. “Perlindungan Terhadap Pemenang Lelang Yang Risalah Lelangnya Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan (Analisis Putusan Pengadilan Nomor 247/PDT/2018/PT.BDG Tanggal 23 Juli 2018),” Indonesian Notary, 2020. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss1/6>

Pratiwi, Eka. “Mekanisme Lelang dan Penetapan Harga Lelang Barang Sitaan Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kejaksaan Negara Salatiga)” (Undergraduate thesis, IAIN Salatiga, 2019), <http://e-repository.perpus.iainsalatiga.ac.id>

Soeikromo, Deasy. “Proses Pembuktian dan Penggunaan Alat-Alat Bukti Pada Perkara Perdata di Pengadilan,” *Repository Universitas Sam Ratulangi*, 2014. <http://repo.unsrat.ac.id/id/eprint/450>

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Website

Baits, Ammi Nur. "Hukum Jual Beli Lelang," Konsultasi Syariah.com, 21 Maret 2014, diakses 25 Maret 2023, [Hukum Jual Beli Lelang • KonsultasiSyariah.com](#)

Nabilah, Anisah Marwah. "Kedudukan Harta Istri yang Dijaminkan dalam Pembagian Gono-Gini," *Hukum Online.com*, 12 Agustus 2020, diakses 13 Desember 2023, [Kedudukan Harta Istri yang Dijaminkan dalam Pembagian Gono-Gini \(hukumonline.com\)](#)

Satrio, Kolom Hukum J. "Hukum Harta Perkawinan yang Berlaku Sesudah Diundangkannya UU Perkawinan (Jilid IV)," *Hukum Online.com*, 6 Juni 2018, diakses 13 Desember 2023, [Hukum Harta Perkawinan yang Berlaku Sesudah Diundangkannya UU Perkawinan \(Jilid IV\) \(hukumonline.com\)](#)

Taqiyya, Saufa Ata. "Dasar Hukum Cessie dan Penjelasannya," *Hukum Online.com*, 21 Januari 2022, diakses 25 Maret 2024, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/dasar-hukum-cessie-dan-penjasannya-cl311/>

LAMPIRAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN
Nomor 360/Pdt/2019/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan, yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

HERNAWATI, Bertempat tinggal di Dusun Kopi RT 000/ RW 000, Kelurahan Simpang Kopi, Kecamatan Sei Suka, Kabupaten Batu Bara, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. HABIBUDDIN, SH, 2. ROJALI, SH, 3. AHMAD YASIR LUBIS, 4. MUHAMMAD DANIL, SH, Advokat / Penasihat Hukum, beralamat kantor di Jalan Kelapa No.3/13, Kelurahan Silalas - Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 April 2018, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula** sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk (Direktur)**, berkedudukan di Jakarta, Cq. PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Wilayah Kanwil Medan, Berkedudukan di Medan, Cq. PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk KC Tebing Tinggi, Berkedudukan di Tebing Tinggi, Cq. PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk KCP Unit Tebing Tinggi, Jalan Sudirman No. 405 Tebing Tinggi, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;
- 2. KEMENTERIAN KEUANGAN RI**, Direktorat Jend. Kekayaan Negara Pusat di Jakarta, Cq. Kementerian Keuangan RI Direktorat Jend. Kekayaan Negara Kantor Wilayah II Direktorat Kekayaan Negara Sumatera Utara di Medan, Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kisaran Jl. H.M. Yamin, SH No.40 Kisaran, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II Tergugat II**;
- 3. BAMBANG**, Bertempat tinggal di Dusun Kopi RT 000/ RW 000, Kelurahan Simpang Kopi, Kecamatan Sei Suka, Kabupaten

Halaman 1 dari 9 Putusan Nomor 360/Pdt/2019/PT MDN

Diketahui
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui portal elektronik menyampaikan informasi yang terdapat di atas sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik yang transparan dan akuntabel
pemerintahan tanpa perantara. Nomor surat Putusan Pengadilan ini dapat diunduh secara elektronik melalui portal elektronik Mahkamah Agung yang terdapat di atas. Hal yang tertera pada portal elektronik tersebut
dapat hal Anda menemukannya melalui portal elektronik Mahkamah Agung atau di atas informasi yang disampaikan oleh sekretaris Mahkamah Agung atau melalui telepon. Mahkamah Agung RI melalui
Email: sekretaris@mahkamahagung.go.id / Telp: 021-364 3348 dan 3110

Halaman 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Batu Bara, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;
Setelah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan, tanggal 14 Agustus 2019 Nomor 360/Pdt/2019/PTMDN, tentang penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan, tanggal 14 Agustus 2019 Nomor 360/Pdt/2019/PTMDN yang akan membantu Majelis Hakim memeriksa perkara;
3. Penetapan Hakim Ketua, tanggal 15 Agustus 2019 Nomor 360/Pdt/2019/PT MDN tentang Penetapan Hari Sidang;
4. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi, tanggal 23 Januari 2019 Nomor 42/Pdt.G/2018/PN Tbt dan surat-surat yang berkaitan;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Pombanding semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Agustus 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi pada tanggal 16 Agustus 2018 dalam Register Nomor 42/Pdt.G/2018/PN Tbt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa, Turut Tergugat adalah nasabah Tergugat I yang mana Turut Tergugat ada menerima fasilitas kredit sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) pada bulan November 2016 dan sebagai jaminan adalah:
 1. Tanah dan berdiri bangunan rumah di atasnya sesuai dengan SHM No. 700 tanggal 3 November 2011 atas nama Hernawati (Penggugat) yang terletak di Desa Sei Suka Kec. Sei Suka Kab. Asahan Prov. Sumatera Utara sekarang terletak di Kab. Batu Bara.
 2. Tanah SHM No. 170 atas nama Hernawati (Penggugat) yang terletak di Desa Sei Suka Kec. Sei Suka Kab. Asahan Prov. Sumatera Utara sekarang terletak di Kab. Batu Bara.Kedua Sertifikat tersebut dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional kabupaten Asahan.
- Bahwa, Penggugat adalah istri dari Turut Tergugat yang saat ini antara Penggugat dengan Turut Tergugat telah berpisah;

Halaman 2 dari 9 Putusan Nomor 360/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, 2 (dua) bidang tanah dan rumah yang dimaksud dalam 2 (dua) SHM tersebut diatas (atas nama Penggugat) sebelum menikah antara Penggugat dengan Turut Tergugat telah ada (yang dibawa didalam perkawinan) dengan kata lain kedua bidang tanah dan rumah tersebut Penggugat beli sebelum perkawinan;
- Bahwa, atas bujuk rayu Turut Tergugat kepada Penggugat maka Penggugat menyetujui untuk dijadikan jaminan hutang Turut Tergugat kepada Tergugat I, dan akibat dari perbuatan Turut Tergugat tersebut menyebabkan Penggugat dirugikan karena Turut Tergugat tidak mau bertanggung jawab terhadap utang kepada Tergugat I, oleh karena jaminan adalah milik Penggugat maka secara hukum Penggugat dengan terpaksa bertanggung jawab terhadap hutang Turut Tergugat tersebut dan akan Penggugat berusaha menyelesaikannya secara baik dan menebus kembali 2 (dua) SHM sebagai jaminan hutang kepada Tergugat I;
- Bahwa, hutang Turut Tergugat dimulai dari oper kredit dari Bank Perkeriditan Rakyat ke Tergugat I yang dilakukan oleh Turut Tergugat yang mana pada mulanya hutang Turut Tergugat pada Bank Perkeriditan Rakyat tersebut hanya berjumlah Rp. 500.000.000,- dan setelah oper kredit katanya Turut Tergugat hanya menerima sebesar Rp. 280.000.000,- dan tujuannya untuk menambah modal usaha berdagang;
- Bahwa, setelah Turut Tergugat memperoleh fasilitas kredit tersebut dan telah membayar angsuran kepada Tergugat I selama 8 bulan dan setiap bulannya Turut Tergugat menyeter uang kepada Tergugat I sebesar Rp.29.100.000 (dua puluh Sembilan juta seratus ribu rupiah) per bulan;
- Bahwa, dalam pinjaman Turut Tergugat sebesar Rp. 1. 250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), Turut Tergugat telah menyeter uang sebagai angsuran kepada Tergugat I lebih kurang sebesar Rp. 232.800.000,- (dua ratus tiga puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah), hal tersebut dikarenakan perkawinan Penggugat dengan Tergugat ketika itu masih baik;
- Bahwa, setelah itu Turut Tergugat ketauan berselingkuh dan membawa uang modal usaha dan sampai saat ini Turut Tergugat tidak mau peduli lagi terhadap hutang tersebut, maka Penggugat mengambil alih untu menyelesaikan hutang tersebut maka Penggugat bermohon secara lisan kepada Tergugat I agar diberikan keringanan untuk membayar pinjaman tersebut dan karena kesepakatan keluarga Penggugat untuk melunasi kredit

Halaman 3 dari 9 Putusan Nomor 360/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. SHM No. 700 Tanggal 3 November 2011 atas nama Hernawati yang terletak di Desa Sei Suka Kec. Sei Suka Kab. Asahan Prov. Sumatera Utara sekarang terletak di Kab. Batu Bara.
2. SHM No. 170 atas nama Hernawati yang terletak di Desa Sei Suka Kec. Sei Suka Kab. Asahan Prov. Sumatera Utara sekarang terletak di Kab. Batu Bara.

Dalam keadaan baik dan bebas agunan kepada Penggugat.

Bahwa perbuatan Tergugat I yang menyerahkan barang agunan kepada Tergugat II (kantor lelang) yaitu tanah/rumah sebagai agunan untuk dilelang jelas perbuatan yang disengaja karena seharusnya Tergugat meneliti terlebih dahulu kejadian yang Penggugat alami dan alasan-alasan yang Penggugatajukan maka wajar Penggugat mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Tebing Tinggi agar Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan kehendaknya terhadap tanah/rumah milik Penggugat tersebut sebagaimana mestinya karena lelang yang akan dilaksanakan dan seolah-olah Tergugat I dalam perkara ini ingin mencari keuntungan yang berlipat ganda bukan untuk membantu agar dapat membayar hutang;

Bahwa, untuk menjamin hak-hak Penggugat agar Tergugat I dan Tergugat II tidak bertindak lebih jauh yang menyebabkan kerugian Penggugat yang lebih besar maka dimohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tebing Tinggi u/p Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah/rumah milik Penggugat tersebut dan membebaskan biaya perkara kepada Tergugat dan menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas maka Penggugat mohon kiranya kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tebing Tinggi/Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menetapkan hari persidangan dengan memanggil para pihak pada tempat yang ditentukan dan selanjutnya mengambil keputusan untuk dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Penggugat harus menyerahkan uang sebesar Rp. 950.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I sebagai pelunasan hutang Turut Tergugat ;
- Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan surat :

Halaman 5 dari 9 Putusan Nomor 360/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

1. SHM No. 700 Tanggal 3 November 2011 atas nama Hernawati yang terletak di Desa Sei Suka Kec. Sei Suka Kab. Asahan Prov. Sumatera Utara sekarang terletak di Kab. Batu Bara.
2. SHM No. 107 tanggal 26 Mei 2017 atas nama Hernawati yang terletak di Desa Sei Suka Kec. Sei Suka Kab. Asahan Prov. Sumatera Utara sekarang terletak di Kab. Batu Bara.

dalam keadaan baik dan bebas agunan kepada Penggugat.

- Menyatakan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat sah dan berharga ;
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, para Tergugat tidak ada mengajukan Jawaban

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Tebing Tinggi telah menjatuhkan putusan Nomor 42/Pdt.G/2018/PN Tbt., tanggal 23 Januari 2019 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 2.331.000 (dua juta tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 42/Pdt.G/2018/PN Tbt tanggal 23 Januari 2019 tersebut Pembanding semula Penggugat melalui Kuasanya pada tanggal 1 Februari 2019 telah mengajukan banding sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 42/Pdt.G/2018/PN Tbt yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Tebing Tinggi;

Menimbang, bahwa permohonan banding Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I secara patut dan sah oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tebing Tinggi pada tanggal 9 Mei 2019 tetapi Terbanding I semula Tergugat I tidak bersedia menandatangani, kepada Terbanding II semula Tergugat II oleh Panitera/Jurusita

Halaman 6 dari 9 Putusan Nomor 3601/W/2019/PT MA/19



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding menjadi pertimbangan sendiri dalam mengadili perkara ini dan oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 42/Pdt.G/2018/PN Tbt tanggal 23 Januari 2019 tersebut, dapat dipertahankan dan haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi, Nomor 42/Pdt.G/2018/PN Tbt tanggal 23 Januari 2019 dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah, maka berdasarkan pasal 194 RBg harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang pada tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam Reglemen Hukum Acara Perdata untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement Tot Regeering Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg)*, (S. 1927-227.), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 42/Pdt.G/2018/PN Tbt tanggal 23 Januari 2019, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, pada hari Senin tanggal 21 Oktober 2019 oleh kami Tigor Manullang, S.H., M.H selaku Hakim Ketua, Ardy Djohan, S.H dan Aroziduhu Waruwu, S.H., M.H masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 28 Oktober 2019 oleh Hakim Ketua dengan didampingi kedua Hakim Anggota serta dibantu oleh Luhut Bako, S.H selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan

Halaman 8 dari 9 Putusan Nomor 360/Pdt/2019/PT MDN

Direktori
Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia adalah untuk memudahkan akses publik terhadap putusan Mahkamah Agung untuk keperluan hukum, administrasi dan penelitian.
Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia adalah untuk memudahkan akses publik terhadap putusan Mahkamah Agung untuk keperluan hukum, administrasi dan penelitian.
Untuk lebih lanjut mengenai putusan putusan yang terdapat pada situs ini, silakan kunjungi situs Mahkamah Agung yang telah tertera, atau hubungi Direktorat Putusan Mahkamah Agung RI melalui
Email: putusan@mahkamahagung.go.id / Telp: 021-3623100/3101



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota;

Hakim Ketua,

Ardy Djohan, S.H

Tigor Mantulang, S.H., M.H

Aroziduhu Waruwu, S.H., M.H

Panitera Pengantar,

Luhut Baka, S.H

Perincian biaya proses:

1. Meterai	Rp 6.000,-
2. Redaksi	Rp 10.000,-
3. Pemberkasan	Rp 134.000,-
Jumlah	Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 9 dari 9 Putusan Nomor 360/Pdt/2019/PT MDN

Dikawatir

Apurasi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai unit kerja melaksanakan urusan yang terdapat dalam ketentuan Mahkamah Agung untuk melaksanakan tugas-tugas yang berkaitan dengan administrasi, keuangan, personalia, dan lain-lain. Dalam hal ini, Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai lembaga peradilan yang berkedudukan di Jakarta dan menyelenggarakan kekuasaan kehakiman yang tertinggi di Indonesia. Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat pada pasal 20 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung 19 mada.

Email: asas@mahkamahagung.go.id / telp: 021-381 2048 (s.d. 210)

Halaman 9

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama : Firdaus Fathiyah Basagili
Tempat/Tgl Lahir : Probolinggo, 04 September 2000
NIM : 19220098
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Alamat Rumah : Jalan Raya Panglima Sudirman 241 C Probolinggo
Alamat Malang : Perumahan Saxofone Land No. 50, Jalan Saxofone
Jatimulya, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang,
Jawa Timur
No. Telepon : 085748411159
E-Mail : firdausfb04@gmail.com

No.	Jenjang Pendidikan	Asal Sekolah	Tahun
1	TK	TK Tunas Harapan Probolinggo	2005-2007
2	SD/MI	SDN Sukabumi I Probolinggo	2007-2013
3	SMP/MTs	SMP Negeri 2 Probolinggo	2013-2016
4	SMA/MA	SMA Negeri 2 Probolinggo	2016-2019
5	S1	Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang	2019-2024