

KEDUDUKAN RISALAH LELANG SEBAGAI UPAYA HUKUM PENEGAKAN HAK-HAK KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK

Oleh :

I G N Agung Widhya Sastra

Ida Bagus Putra Atmadja

A. A. Sagung Wiratni Darmadi

Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRACT

This paper departs from standing problem treatise auction for the rights of the creditor when the debtor defaults.

This paper is intended to answer the question of how the position of the Minutes of Auction for the fulfillment of the rights of the bank as a creditor when the debtor defaults and how the force of law as evidence the minutes of the auction transitional land rights. In his discussion, accompanied by APHT credit agreement which is then used by the lender to carry out the auction for the collateral to satisfy creditors' rights. In addition it was found that the minutes of the auction is referred to as an authentic act in PMK 93/PMK.06/2010 numbers on Implementation Guidelines Auction did not meet the elements of an authentic act as stated in the Civil Code.

Conclusion treatise auction is a testament to the creditors that the auction had been conducted according to the procedures and results of the auction has been used to satisfy creditors' rights and by Article 37 Paragraph (1) in conjunction with Article 41 paragraph (1) of Government Regulation No. 24 of 1997 on the Registration ground, can be used as the basis of the minutes of the auction registration of transfer of land rights, but the strength of proof is not perfect because it is not an authentic act but has the same legal force with PPAT deed.

Keywords: Minutes of the auction, authentic deed, the efforts of law, creditors' rights

ABSTRAK

Penulisan makalah ini berangkat dari masalah kedudukan risalah lelang bagi hak-hak kreditur ketika debitur wanprestasi. Makalah ini dimaksudkan untuk menjawab persoalan bagaimana kedudukan Risalah Lelang bagi pemenuhan hak-hak bank sebagai kreditur ketika debitur wanprestasi dan bagaimana kekuatan hukum risalah lelang sebagai bukti peralihan hak atas tanah. Dalam pembahasannya,

perjanjian kredit disertai dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang kemudian digunakan oleh kreditur untuk melaksanakan pelelangan atas barang jaminan untuk memenuhi hak-hak kreditur. Selain itu ditemukan bahwa risalah lelang yang disebut sebagai akta otentik dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ternyata tidak memenuhi unsur-unsur akta otentik sebagaimana disebutkan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Kesimpulan yang diperoleh adalah risalah lelang merupakan bukti bagi kreditur bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai prosedur dan hasil lelang telah digunakan untuk memenuhi hak-hak kreditur serta berdasarkan pasal 37 Ayat (1) jo Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, risalah lelang dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah namun kekuatan pembuktiannya tidak sempurna karena bukan akta otentik namun memiliki kekuatan hukum sama dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kata kunci : Risalah lelang, akta otentik, upaya hukum, hak-hak kreditur

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara Indonesia adalah negara berdasar atas hukum (*rechtsstaat*) yaitu Negara yang penyelenggaraan kehidupan bernegara dan berbangsa berdasar pada hukum. Sehingga negara memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum terhadap kedudukan yang sama di mata hukum seperti hak-hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik atas tanahnya secara aman.

Sejalan dengan perkembangan jaman, tanah berikutan hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan sebagai jaminan untuk meminjam dana melalui bank. Apabila dikemudian hari ternyata pemilik tanah sebagai debitur tidak mampu membayar hutang-hutang kreditnya tersebut, maka bank sebagai kreditur dapat melakukan pelelangan. Apabila terhadap barang jaminan tersebut ada pembeli dalam proses pelelangan tersebut hasil penjualan dan pembelian tersebut digunakan untuk melunasi hutang-hutang pemilik tanah sebagai debitur yang prosesnya diselenggarakan melalui berita acara lelang yang lazim disebut dengan risalah lelang.

1.2 Tujuan Penulisan

Tujuan makalah ini adalah untuk mengetahui bagaimana kedudukan Risalah Lelang sebagai upaya hukum untuk pemenuhan hak-hak bank sebagai kreditur ketika terjadi debitur wanprestasi dan bagaimana kekuatan hukum risalah lelang sebagai bukti peralihan hak atas tanah.

II. HASIL PEMBAHASAN

2.1 Metode Penelitian

Dalam penulisan makalah ini digunakan penelitian hukum normatif, yaitu metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada¹. Penelitian ini menggunakan Pendekatan Perundang-undangan (*The Statute Approach*) yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani².

2.2 Pembahasan

Dalam praktek perbankan, pihak peminjam atau debitur memiliki kewajiban untuk membayar hutang sebagaimana yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit selain kewajiban yang dibebankan oleh undang-undang berupa menyerahkan jaminan atau agunan. Diantara kedua bentuk kewajiban debitur tersebut, Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT) dan APHT digunakan sebagai alat oleh kreditur melindungi kepentingan hukumnya. Isi dan hal-hal yang seharusnya diperjanjikan dalam APHT terutamanya janji yang memberikan hak dan wewenang kepada kreditur/bank untuk melakukan pelelangan baik dalam bentuk menjual barang jaminan secara di bawah tangan maupun melalui proses pelelangan di muka umum terhadap jaminan kredit dalam hal debitur wanprestasi. Di dalam pelaksanaan lelang kreditur/bank terlebih dahulu memintakan viat eksekusi terhadap APHT dari pengadilan negeri setempat. Pelelangan diselenggarakan di kantor Pejabat Lelang

¹ Soerjono Sekanto, Sri Mamudji, 2009, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Cet. XI, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.13-14

² Peter Mahmud Marzuki, 2009, Penelitian Hukum, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h.93

kelas II atau kantor Pejabat Lelang kelas I setempat. Oleh pejabat lelang setelah diumumkan jadwal dan peserta lelang dibuatkanlah berita acara lelang yang lazimnya disebut risalah lelang.

Akta otentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata: “suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”. Berdasarkan ketentuan tersebut, menurut Philipus M. Hadjon, syarat akta otentik adalah di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku) dan dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.³

Menurut Pasal 1 angka 32 PMK Nomor 93 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Namun berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata, Risalah Lelang tidak termasuk akta otentik karena bentuknya tidak ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh pejabat khusus sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dapat diartikan pemindahan hak atas tanah melalui lelang dibuktikan dengan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Dengan demikian, risalah lelang dapat digunakan sebagai bukti peralihan hak atas tanah melalui lelang.

III. Kesimpulan

Kedudukan risalah lelang sebagai upaya hukum di dalam memenuhi hak-hak kreditur dalam hal debitur wanprestasi adalah sebagai bukti bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai prosedur yang ada dan hasil lelang telah digunakan untuk melunasi segala hutang-hutang baik hutang pokok, bunga, denda, dan biaya-biaya yang lahir karena hutang piutang tersebut.

³ Philipus M. Hadjon, 2001, Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik, Surabaya Post, 31 Januari 2001, h.3

Kekuatan hukum risalah lelang sebagai bukti peralihan hak atas tanah adalah dapat sebagai dasar pendaftaran peralihan hak-hak atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) jo Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sekalipun sesungguhnya risalah lelang apabila dikaji dari ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, bukan merupakan akta otentik karena tidak memenuhi kriteria akta otentik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata tersebut sehingga risalah lelang tidak memiliki kekuatan hukum sebagai akta otentik atau tidak memiliki kekuatan hukum pembuktian sempurna.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Kencana Premadia Media Group, Jakarta.

Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

ARTIKEL

Philipus M. Hadjon, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, Surabaya Post edisi 31 Januari 2001.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW) terjemahan R. Subekti, R. Tjitrosudibio, 2008, PT Pradnya Paramita, Jakarta.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.