

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Wujud dari pembangunan ekonomi pada dasarnya mengharuskan adanya biaya yang cukup besar agar dapat menunjang perekonomian serta mensejahterakan kehidupan bangsa dan negara, maka dari itu guna mencapai perekonomian tersebut harus adanya lembaga keuangan. Salah satu lembaga keuangan tersebut ialah bank, tetapi bank sendiri pada umumnya tidak akan memberikan pinjaman dana begitu saja, bank hanya akan memberikan dana jikalau adanya jaminan, salah satu jaminan tersebut ialah berupa tanah juga bangunan yang bersertipikat yang nantinya bisa diikatkan kepada jaminan Hak Tanggungan yang dibuat oleh notaris, (Harun, 2010) karena pada dasarnya bank tidak ingin rugi, sehingga jikalau nantinya pihak yang meminjam dana tersebut tidak bisa membayar ataupun bisa dibilang wanprestasi dengan hal yang telah diperjanjikan maka jaminan tersebut dapat dilelang oleh bank guna mengganti kerugian bank dikarenakan kredit macet tersebut.

Dalam Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menerangkan bahwa:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak menjual objek Hak Tanggungan atas dasar kekuasaannya melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang tersebut.”

Adapun dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menerangkan mengenai pengertian Hak Tanggungan, yaitu:

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan oleh hak atas tanah sebagaimana Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bisa tidak maupun dengan benda benda lain yang adalah satu kesatuan dengan tanah tersebut guna pelunasan utang tertentu yang mana memberikan kedudukan utama kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

Dalam Peraturan Terbaru Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 yang menggantikan Peraturan Menteri Keuangan No. 90/PMK.06/2016 dan Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menerangkan, bahwa :

“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.”

Pada pelaksanaannya sendiri lelang ternyata telah ditemukan dari sebelum masehi. Lelang tersebut awalnya ditemukan di negeri Yunani ataupun dalam kekaisaran Romawi yang dipakai sebagai alat jual produk yang diperoleh dari menjarah saat perang dari negara-negara yang ditundukkan.

Pada pelaksanaannya lelang dengan terbuka menyajikan sarana yang tidak berpihak serta memberikan kesempatan yang serupa untuk semua warga agar bisa membeli produk pelelangan tersebut, dan orang yang berani menawarkan harga paling tinggi dapat jadi orang yang menang dipelelangan. Di Indonesia sendiri ternyata sejarah lembaga pelelangan telah hadir cukup

lama, itu terbukti dengan ada aturan lelang (Vendu Reglement Staatsblad tahun 1908 nomor 189) hingga saat ini masih diberlakukan walaupun aturan yang dibentuk oleh pemerintahan Hindia Belanda. Aturan yang dimaksudkan bertepatan pada tanggal 1 April 1908 digunakan.

Pada prakteknya, lelang dilakukan dalam waktu dan tempat tertentu, serta sebelumnya perlu diumumkan terhadap pelelangan, juga perlu didatangi para Peserta Lelang, Pemohon Lelang, Pemandu Lelang dan Pejabat Lelang. Pelaksanaan Lelang wajib dilaksanakan secara transparan Pejabat Lelang dari Kantor Lelang Negara serta dalam pelaksanaannya harus diikuti oleh Peserta Lelang yang memiliki itikad baik dan melainkan ketentuan lainnya dari peraturan pemerintah. Apabila tidak adanya transparansi, maka lelang bisa diperkarakan dan digagalkan dengan sebab adanya cacat hukum. (Tista, 2013)

Berdasarkan Pasal 1 angka 21 dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa :

“Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang”.

Adapun Objek-Objek Lelang sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 yaitu :

1. Setiap Barang baik berwujud maupun tidak berwujud,bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, dimanfaatkan atau dinikmati serta mempunyai nilai ekonomis, dapat dijual secara Lelang.

2. Barang tidak berwujud sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi namun tidak terbatas pada Hak Menikmati Barang, hak tagih (piutang), Hak atas Kekayaan Intelektual, hak siar/ rilis, dan surat berharga.
3. Hak Menikmati Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi Hak Menikmati atau memanfaatkan barang, dan hak-hak sejenis lainnya yang sifatnya sementara.

Selain objek di dalamnya Hak Tanggungan di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan berisikan ketentuan tentang subjek Hak Tanggungan pada pasal 8 dan pasal 9, adapun didalamnya sebuah perjanjian Hak Tanggungan terdapat dua pihak yang mengikatkan diri, yakni:

1. Pemberi Hak Tanggungan, yakni seorang atau badan hukum yang menjamin objek Hak Tanggungan
2. Pemegang Hak Tanggungan, yakni seorang atau badan hukum yang mendapat Hak Tanggungan menjadi penjaminan dari piutang yang diberikan.

Sesuai prosedurnya, setelah lelang dilaksanakan, pemenang lelang merupakan pihak yang memiliki hak dalam memperoleh dan memegang barang atau objek lelang yang ia menangkan serta diakui sah berdasarkan hukum. Namun pada faktanya, dalam pelaksanaan lelang yang telah tepat seperti prosedur sebagaimana yang diatur didalam Peraturan Terbaru Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak menutup kemungkinan adanya gugatan yang diajukan ke Pengadilan.

Sesudah pemenang pelelangan mencukupi segala keharusannya, sehingga didapatkannya hak bagi pemenang lelang yakni memperoleh produk yang dianggap sebagai taruhan atau jaminan yang didapatkan oleh pemenang dengan diperoleh dari pelelangan tersebut. Maka dari itu debitor atau tuannya objek jaminan telah tidak memiliki haknya lagi atas penguasaan objek yang sudah dijaminan itu sebagai jaminan Hak Tanggungan dan secara yuridis pula tidak memiliki hak lagi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan. Akan tetapi, pada faktanya terdapat eksekusi jaminan Hak Tanggungan yang dilaksanakan yang dimenangi pelelang yang melakukan kerugian kepada pemenang lelangnya pribadi, yang mana pemenang tersebut tidak bisa merasakan hak terhadap objek yang sudah dimenangkan. (Muchran, 2012)

Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pemenang lelang dapat melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan. Tetapi jika ditemukan permasalahan, sehingga pemenang lelang bisa mengajukan bantuan pengadilan agar dilakukan eksekusi atas objek lelang menurut pasal 200 ayat (11) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan:

“Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi lelang dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan.” (Hakim, 2018)

Hak tanggungan seperti dijelaskan pada pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah.

Dari ketetapan tersebut, dasar dari Hak Tanggungan hanyalah membebankan terhadap hak atas tanah dan pada Hak Tanggungan juga kerap sekali adanya benda – benda di atas baik itu berwujud bangunan, tanaman, dan hasil-hasil yang lain dengan tetap yaitu suatu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dengan tanah yang dijadikan jaminan.

Terdapat barang penjamin yang diaturkan pada Hak Tanggungan ini fungsinya jika adanya debitur yang mengingkari janjinya atau berbuat wanprestasi atas janji kredit yang telah dibuat sehingga pihak bank (kreditur) dapat mengeksekusi atas Hak Tanggungan sehingga dilakukannya lelang secara umum agar sesuai prestasi yang terhambat oleh pihak bank, sehingga pada hal ini bank juga risikonya tidak besar jika memberi kredit berjumlah yang besar menurut barangnya yang ditanggungkan Bank dari pelelangan dijadikan cara terakhir bila telah kehilangan cara lain yang dapat dihunikan dan lelang terhadap Hak Tanggungan terjadi pada saat pihak debitur tidak bisa sesuai kewajiban dalam membayarkan kepada Bank.

Hak tanggungan sebagai salah satu lembaga hak jaminan terhadap tanahnya dalam melunasi utang tertentu seperti penjelasan pada Penjelasan Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 memiliki ciri-ciri antaranya:

1. Memberi posisi yang utama atau melangkahi pemegang.
2. Terus mengikuti ditangan orang manapun obyek itu ditempatkan.

3. Sesuai asas spesialitas dan publisitas kemudian bisa mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum untuk pihak – pihak yang berkaitan.

Eksekusi Hak Tanggungan bukan eksekusi riil yang berkaitan pada penjualan memakai metode pelelangan obyek Hak Tanggungan yang nantinya diperoleh hasil yang dibayar untuk pihak bank pemegang Hak Tanggungan, serta jika terdapat sisa biasanya dapat dikembalikan untuk debitur.

Saat mengeksekusi hak tanggungan untuk menjamin kredit pada faktanya amat banyak terjadi persoalan sebagai penghalang tidak hanya pada pihak debitur yang merasakan kerugian yang berujung menggugat pengadilan negeri berdasarkan menjual objek hak tanggungan yang diakui oleh debitur sebagai tindakan perlawanan hukum namun ada juga dari pihak pemenang lelang yang merasa dirugikan karena objek yang telah dibeli tidak dapat ditempati dan itu dapat dikategorikan atas Perbuatan Melawan Hukum yang melanggar pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*). (Nurhayani, 2018)

Seperti dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung banyak sekali gugatan atas jalannya pelelangan yang kebanyakan atas dasar Tindakan Melawan Hukum yang melanggar pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi :

“setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut.”

Adapun pengertian Perbuatan Melawan Hukum Menurut Wirjono Prodjodikoro yaitu :

“perbuatan melawan hukum adalah tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun yang secara tidak langsung juga melanggar hukum.”

Berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa:

“tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut.”

Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum jika sesuai dalam empat unsur yakni:

1. Tindakan tersebut mesti melawan hukum (onrechtmatig);
2. Tindakan tersebut mesti terdapat merugikan;
3. Tindakan tersebut mesti diperbuat dengan kesalahan;
4. Diantara tindakan dan kerugian yang dihasilkan mesti adanya keterkaitan kausal. (Khalim, 2014)

Pada faktanyapun sering terjadi kasus pihak pemenang lelang tidak dapat menikmati hak nya untuk menempati objek lelang karena pemilik objek yang bersangkutan masih merasa berhak atas kepemilikan objek tersebut hal itu terbukti dari banyaknya kasus yang masuk pada Pengadilan Negeri Bandung dan juga pada KPKNL Bandung yang objek nya tidak dapat dinikmati

oleh pihak pemenang lelang sehingga akhirnya seseorang tersebut tidak dapat menikmati haknya sebagai pemilik objek tersebut hingga akhirnya langkah yang diambil Pihak ketiga yang dibebani oleh sebuah eksekusi (salah satu obyek hak jaminan Hak Tanggungan) membuat perlawanan pada pengadilan, yang dinamakan sebagai perlawanan oleh pihak ketiga (Derden verzet). Pasal 195 (6) H.I.R. menetapkan apabila landasan perlawanan oleh pihak ketiga merupakan hak milik yang sifatnya pasti. Adapun menurut Pasal 378 Rv, landasan derden verzet tidak diharuskan terus berdasarkan atas hak yang sifatnya pasti, namun terdapat hak dan kepentingan juga yang sifatnya relative. Derden verzet terhadap eksekusi bisa diusulkan dengan beralasan hak guna, adapun dengan berdasarkan hak sewa hingga hak hipotik, yang dimana sudah ditetapkan Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 821/K/Sip/1974 bahwa pembelian dimuka umum melalui kantor lelang merupakan pembeli yang itikadnya baik, perlu perlindungan perundang-undangan, dan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 323/K/Sip/1968 yang menyatakan jika sebuah lelang yang sudah berjalan menurut ketetapan yang diberlakukan hingga dimenangi oleh pembeli lelang yang memiliki itikad baik, sehingga pelelangan itu tidak bisa dibatalkan, dan kepada pembeli lelang yang memiliki itikad baik itulah wajib diberi perlindungan hukum.

Pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213//PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 Angka 9, menerangkan bahwa Pemenang Lelang memiliki Hak Menikmati, adapun pengertiannya bahwa :

“Hak Menikmati adalah hak yang memberi wewenang untuk menikmati atau memanfaatkan barang milik pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan membayar sejumlah uang dengan tidak mengubah status kepemilikan.”

Berdasarkan uraian diatas dapat diambil kesimpulan jika pada dasarnya semua insan mempunyai hak asasinya agar dilindungi, maka dari itu bagi pemenang lelang yang telah menjalankan sesuai prosedur dengan sah sekaligus beritikad baik tetapi tidak bisa menikmati objek yang dibelinya harus dilindungi dengan cara mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri daerah tempat tinggalnya agar memperoleh perlindungan hukum.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG TIDAK BISA MENEMPATI OBJEK LELANG DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NO.4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis merumuskan permasalahan ke dalam identifikasi masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan hukum pemenang lelang eksekusi hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah?

2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah?
3. Bagaimana solusi dari permasalahan jika pemenang lelang tidak bisa menempati objek lelang yang telah dibeli?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis bagaimanakah kedudukan hukum pemenang lelang yang telah mengikuti proses lelang secara sah lalu membeli objek lelang yang merupakan jaminan atas Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
2. Untuk mengetahui bagaimanakah perlindungan hukum untuk pemenang lelang eksekusi hak tanggungan.
3. Untuk mengetahui bagaimanakah solusi dari permasalahan jika pemenang lelang tidak bisa menempati objek lelang yang telah dibelinya.

D. Kegunaan Penelitian

Dari penelitian yang termuat di skripsi ini penulis berharap terciptanya kemanfaatan untuk penulis dan seluruh masyarakat terutama bagi para pihak pihak yang akan melaksanakan lelang. Adapun kegunaan atau manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharap bisa dipakai sebagai bahan perkembangan kajian ilmu hukum khususnya Hukum Perdata serta bisa memberi sumbangan pemikiran dan wawasan terhadap para pihak yang akan menyelenggarakan lelang.

2. Secara Praktis

Hasil dari penelitian ini diharap bisa sebagai acuan oleh Aparat Penegak Hukum dan juga pada para pihak yang menjalankan proses pelelangan dalam menambah wawasan mengenai penanganan kasus jika pemenang lelang yang sah tidak bisa menikmati hak untuk menempati objeknya serta dapat dijadikan sebagai bahan ajar atau diskusi bagi para akademisi hukum.

E. Kerangka Pemikiran

Indonesia sebagai negara hukum telah menyajikan hak bagi seluruh masyarakat dinegaranya sebagai upaya penjaminan dan terlindunginya hak asasi manusia yang diaturkan pada konstitusi. Adapun jaminan atas Hak Asasi Manusia tersebut adalah dengan terjaminnya seluruh masyarakat negara

Indonesia dalam memperoleh keadilan seperti yang dicantumkan dalam pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, yang berbunyi:

“setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.”

Jaminan atas terpenuhinya hak dalam memperoleh kepastian hukum yang adil selaras dengan konsep keadilan pada Teori Keadilan oleh Aristoteles yang menitik beratkan dalam persamaan hak menjadi konsep keadilan. (Rhiti, 2015) dan juga Teori mengenai Perlindungan Hukum menurut Setiono, yang dimana ia mengatakan bahwa perlindungan hukum merupakan upaya guna melindungi juga menghindari masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum guna terciptanya masyarakat yang tertib dan juga damai sehingga manusia dapat menikmati martabatnya sebagai manusia. (Wijayanti, 2009)

Dalam memperoleh kepastian hukum guna memperoleh keadilan, Teori Keadilan dan Teori Perlindungan Hukum saling berkaitan hal tersebut dikarenakan keduanya merupakan Teori yang dapat menunjang kepastian hukum yang adil dan selaras.

Adapun pengertian Teori Keadilan oleh John Rawls yang menerangkan bahwa keadilan sebagai *the difference principle dan the principle of fair equality of opportunity* yang artinya bahwa keadilan harus dapat memperhatikan kegunaan yang amat besar untuk pihak yang amat tidak beruntung. Begitupula dengan W.J.S Poerwadarmita yang mengartikan bahwa

keadilan adalah tidak berat sebelah, tidak sewenang-wenang sehingga setiap warga negaranya dapat menikmati hak nya dan akan terciptanya kehidupan yang selaras.

Pada dasarnya perlindungan hukum sangat penting, terutama perlindungan hukum tersebut tidak mengenal adanya perbedaan sama seperti fungsi hukum itu sendiri, karena perlindungan hukum melihat semua orang ialah sama yaitu, memiliki persamaan hak dan kewajiban harus dilindungi demi tercapainya masyarakat yang sejahtera.

Seluruh masyarakat di Indonesia tanpa kecuali, semasa hidup ialah manusia atau subjek hukum. Dari ia lahir, seseorang mendapatkan haknya dan kewajibannya sesuai dengan Pasal 15 UUDS yang benyinya “tidak suatu hukum pun menyebabkan kematian perdata atau kehilangan segala hak- hak kewenangan”. (Syarifin, 1999) Adapun hak yang bisa didapatkan bagi seorang manusia sebagai subjek hukum yaitu hak terhadap penguasaan suatu benda yang dalam Buku Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikenal dengan Hak kebendaan.

Hak kebendaan adalah hak-hak kekayaan yang sifatnya absolut dan dapat diadilkan pada seluruh manusia yang berhubungan dengan benda yang diberikan hak dari orang lain sebab pada dasarnya hak kebendaan itu berdasarkan benda itu dilokasi manapun benda itu berada (*droit de suite*). Pasal 499 KUHPperdata memuat pengertian kebendaan yang secara lengkap berbunyi, Menurut paham undang-undang yang dinamakan “kebendaan ialah, tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak, yang dapat dikuasai oleh hak milik”. Adapun

definisi dari hak milik menurut pasal 570 KUHPerdara ialah hak yang paling utama dan tidak dapat diganggu gugat (*drit inviolable et sacre*), terkecuali apabila terdapat alasan yang jelas dan kuat. Definisi benda menurut yuridis yakni seluruh hal yang bisa dijadikan objek eigendom (hak milik). Hal itu artinya definisi benda menurut KUHPerdara tidak semata terbatas menuru barang (*goederen, lichamejelike zakem*), namun termasuk hak (*rechten, onlichamejelike*). (Masjhoen, 2000) Dalam hukum kebendaan, benda merupakan sesuatu yang bisa dialih pada orang lain. Mengenai hak kebendaan dapat dialihkan terdapat pada KUHPerdara dalam pasal 584 KUHPerdara yang mengatakan jika, “Hak milik atas suatu benda dapat timbul karena adanya penyerahan (*levering*) berdasarkan titel yang sah dan dilakukan oleh orang yang berwenang bebas terhadap benda tersebut”.

Hak Kebendaan dapat di jaminkan melalui Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Alinea Ketiga Angka 5 Penjelasan Umum UUHT, yang berbunyi:

“ Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria”.

Hak Tanggungan dapat dijadikan objek lelang sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06.2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan tercantum juga dalam Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta

Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT)” yang menjelaskan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Titel eksekutorial yang terdapat di sertifikat hak tanggungan, objek hak tanggungan dijual dengan lelang secara umum ialah tata cara yang ditetapkan pada aturan undang-undang dalam melunaskan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain. (Hasbullah, 2005)

Pemenang Lelang yang sah sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang yang memiliki kekuatan hukum tetap berhak untuk menguasai objek lelang dan menikmati haknya sesuai pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06.2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal (1) angka 50 yang menerangkan bahwa :

“Pemilik Barang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang”

Apabila Pemenang Lelang yang itikadnya baik tidak bisa menguasai objek yang sudah dimenangkan karena suatu hal yang tidak ditetapkan pada sebuah peraturan undang-undang, maka peristiwa itu termasuk kedalam perbuatan melawan hukum (PMH) hal tersebut dikarenakan mengandung unsur kesalahan (*sculdelement*) dan telah melanggar pasal 570 KUHPerdara tentang pengertian Hak Milik yang mengatakan bahwa Pemilik dapat

menikmati sepenuhnya dan menguasai sebebasnya dan hal tersebut tidak dapat diganggu gugat (*drit inviolable et sacre*), terkecuali apabila terdapat alasan yang jelas dan kuat sehingga perbuatan tersebut dapat dimintakan tanggung jawabnya sesuai dengan pasal 1365 KUHPerdata tentang Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dan dalam pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menegaskan bahwa :

“lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”

Hal tersebut menegaskan bahwa Pemenang Lelang yang beritikad baik memiliki perlindungan hukum jika terjadi masalah seperti Pemenang Lelang tidak bisa menempati objeknya bisa mengajukan permintaan pertanggungjawaban ganti rugi terhadap Penjual sesuai Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pemenang lelang dapat melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan jika objek yang dibeli tidak dapat ditempati, dan terhadap Pejabat Lelang yang sudah melaksanakan kewajiban dan kewenangannya seperti dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213.PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak dapat diminta pertanggung jawaban dikarenakan Pejabat Lelang hanya sebagai pemimpin pelaksanaan lelang dan hanya sebagai peneliti tugas formil dokumen syarat untuk pengajuan lelang sesuai dengan Pasal 17 ayat (2) Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang mengatakan :

“Pertanggung jawaban gugatan perdata dan / atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak terpenuhinya peraturan perundang-undangan harus menjadi pertanggung jawaban penjual”

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yaitu langkah yang dipunya dan dilaksanakan oleh peneliti dengan tujuan pengumpulan informasi atau data juga melaksanakan investigasi terhadap data yang sudah diperolehnya. (H.Yadiman, 2019)

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini sifatnya deskriptif analitis, penelitian deskriptif ialah penelitian yang didefinisikan dalam eksplorasi dan klarifikasi tentang sebuah kejadian atau kenyataan sosial, cara jalan mengartikan suatu variabel yang berkaitan terhadap permasalahan dan unit akan ditelitikan. Soerjono Soekanto mengatakan bahwa: (Soekanto, 1986)

“Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan fakta-fakta hukum dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku secara komprehensif mengenai objek penelitian untuk kemudian dikaitkan dengan teori-teori hukum dalam praktik pelaksanaannya yang menyangkut permasalahan yang diteliti.”

Penelitian ini ditujukan untuk mendeskripsikan fenomena yang terjadi di masyarakat, meliputi analisis dan interpretasi dari data

yang diperoleh guna mendapatkan kesimpulan dari hasil pengamatan secara sistematis, faktual, dan akurat. Dalam hal ini penulis menganalisis data jumlah Kasus di Pengadilan Negeri Bandung dan juga di KPKNL Bandung mengenai pihak pemenang lelang yang tidak dapat menempati objeknya serta prosedur penyelesaian yang dilakukan kepada yang memenangi pelelangan yang tidak bisa menikmati hak untuk menempati objek lelang.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah Yuridis-Normatif karena penelitian ini hanya ditelaah dengan pendekatan ilmu hukum positif untuk dapat menarik pemahaman hukum dari asas dan kaidahnya.

3. Tahap Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Berkaitan dengan metode pendekatan Yuridis Normatif, sehingga dilaksanakan penelitian atas:

- 1) Data Primer, yakni sumber data yang didapatkan secara langsung pada sumber. Data primer data berwujud wawancara dari narasumber yang berkaitan pada penelitian antara lain Hakim Pengadilan Negeri Bandung, Pejabat Lelang, dan pihak lain yang dapat memberikan jawaban dalam melakukan penelitian.

2) Data Sekunder, yaitu sumber data yang didapatkan dengan cara tidak langsung lewat media perantara, (H.Yadiman, 2019) antara lain :

a) Bahan hukum primer, yakni bahan hukum utama pada penelitian berwujud undang-undang yang mengikat masalah-masalah yang nantinya diteliti, antara lain sebagai berikut:

(1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

(2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

(3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

(4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

(5) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 821/K/Sip/1974

(6) Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 323/K/Sip/1968

(7) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

- b) Bahan hukum sekunder, yakni bahan hukum penunjang dari bahan hukum primer yang mendorong saat penelitian dan analisis. Bahan-bahan tersebut berwujud buku, jurnal, karya ilmiah yang berkaitan dengan lelang dan hukum perdata.
- c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang dapat menunjang bahan hukum primer dan sekunder yang dapat berwujud ensiklopedia, kamus-kamus hukum, jurnal, internet, artikel, dan lain-lain sebagai pelengkap dalam penelitian.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan dilaksanakan dengan menggunakan data sekunder sebagai penunjang kepustakaan dengan cara beragam informasi yang sudah terdapat terdahulu dan dengan sengaja dikumpul oleh peneliti yang akan dipakai dalam mencukupi keperluan data penelitian. (Prabandari)

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data ialah sebuah proses yang dilakukan guna mendapat data penunjang penelitian. Adapun metode yang dipakai pada penelitian ini, antara lain:

a. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan instrumen mengumpulkan data yang dipakai dengan data tertulis. (Soemitro, 1990)

Pengumpulan bahan hukum primer dilakukan dengan membaca peraturan atau ketentuan hukum terkait. Kemudian pengumpulan bahan hukum sekunder dan tersier melalui media internet.

b. Wawancara (*Interview*)

Wawancara merupakan situasi peran antar individu langsung tatap muka (*face-to-face*), saat seorang yaitu pewawancara memberikan pertanyaan-pertanyaan, yang dirancang agar mendapatkan jawaban-jawaban yang relevan atas permasalahan penelitian terhadap seseorang responden. (Asikin, 2010)

5. Alat Pengumpul Data

Instrumen pengumpulan data yang dipakai pada penelitian ini, antara lain:

a. Penelitian Kepustakaan

Dilakukannya dengan menginventarisasikan bahan-bahan hukum baik itu dengan cara membaca, mempelajari, dan mencatat bahan yang relevan seperti masalah penelitian.

b. Penelitian Lapangan

Dilakukan dengan pedoman wawancara bebas (non directive interview) memakai daftar pertanyaan tidak terstruktur, alat perekam suara (tape recorder).

6. Analisis Data

Data didapatkan dari hasil penelitian kepustakaan dan juga lapangan dianalisis memakai Metode Kualitatif yang bertumpu pada kajian yuridis. Dalam hal ini, analisis kualitatif digunakan untuk mengetahui bagaimanakah upaya penyelesaian kasus jika pemenang pelelangan tidak bisa menempati objek yang sudah dibeli dan juga mengenai bagaimanakah hak dan tanggung jawab pihak pejabat lelang terkait masih adanya yang menempati objek yang telah di lelang tersebut.

Kajian Yuridis dipakai sebab penelitian ini berfokus berdasarkan atas hukum positif atau berdasarkan. :

- a. Perundang-undangan yang satu tidak dibolehkan berlawanan pada perundang-undangan yang lainnya;
- b. Memperhatikan hierarki perundang-undangan;
- c. Mewujudkan kepastian hukum;
- d. Mencari hukum yang hidup dimasyarakat, adapun yang tertulis ataupun tidak tertulis

7. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di tempat atau lokasi yang berkaitan dengan permasalahan, antara lain:

a. Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas
Pasundan Bandung, Jalan Lengkong Dalam,
Nomor 17 Bandung.
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas
Padjajaran Bandung, Jalan Dipatiukur, No 35
Bandung.

b. Instansi

- 1) Pengadilan Negeri Bandung, Jalan
L.L.R.E.Martadinata No. 74-80, Kota
Bandung, Jawa Barat.
- 2) KPKNL Bandung, GKN Gedung "N" Lt.3,
Jalan Asia Afrika, Kota Bandung, Jawa Barat.