

BAB II

KAJIAN PUSTAKA TENTANG PEMENANG LELANG YANG OBJEKNYA MASIH DIKUASAI OLEH DEBITUR DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG – UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Hukum Perikatan merujuk pada Buku III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Pasal 1313 KUHPerdata menjelaskan

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

R. Setiawan mendefinisikan bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum yang saling mengikat sehingga menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak. (Setiawan, 1999, hal. 3–4).

Pada umumnya, masyarakat dalam melaksanakan kehidupannya, sering sekali melakukan suatu perjanjian, dalam Pasal 1233 KUHPerdata

“Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang – undang”

Artinya perjanjian ini bersifat mengikat antara pihak satu dengan pihak yang lainnya, sehingga dalam melaksanakan perjanjian tidak dapat dibatalkan secara satu pihak. (Rahim, 2022, hal. 18)

Semua orang dapat melakukan perjanjian, umumnya yang dilakukan oleh masyarakat adalah Perjanjian secara lisan dan perjanjian dibawah tangan, hal tersebut

tidak menjadikan suatu perjanjian batal atau tidak sah, karena sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata syarat sah dari suatu perjanjian diantaranya :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan dilakukan dengan dua pihak, yang menyatakan persetujuan kesepakatan yang dilakukan tanpa ada paksaan dari pihak lain.

2. Cakap untuk membuat perikatan

Seseorang dianggap cakap umumnya karena sudah memenuhi usia yang sesuai, KUHPerdata menjelaskan bahwa manusia dianggap cakap telah berusia 21 Tahun, sehingga ia mampu dengan sendiri untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kecakapan hukum dapat dibatalkan (*aantastbaar* atau *voidable*). (Kusumaatmadja & Sidharta, 2016, hal. 94).

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu ini mengartikan kejelasan objek yang akan diperjanjikan, jika keadaan objek tersebut tidak diketahui keberadaanya atau kejelasanya, maka perjanjian dianggap tidak sah.

4. Suatu sebab yang halal

Perjanjian yang akan dibuat tidak boleh bertentangan dengan Undang – Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. (Setiawan, 1999, hal. 57–63).

Syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata pada poin pertama dan kedua merupakan syarat subjektif, artinya menyangkut subjek atau orang yang

mengadakan perjanjian tersebut, sedangkan pada syarat poin ketiga dan keempat merupakan syarat objektif, artinya menyangkut pada objek atau benda yang akan diperjanjikan.

Dalam hukum perjanjian terdapat asas – asas yang harus sesuai dalam pelaksanaannya, asas tersebut terdiri dari

1. Asas Konsensual (*Concensualism*)

Asas ini memiliki arti bahwa perjanjian terjadi sejak diucapkan kata sepakat, maka perjanjian tersebut akan mengikat dirinya dan mempunyai akibat hukum, sehingga perjanjian dapat dilakukan secara lisan, akan tetapi perjanjian pun bisa dibuat secara tertulis dengan tujuan sebagai bukti mengenai apa yang diperjanjkannya. (Muhammad, 2019, hal. 296). Asas ini terdapat pada Pasal 1320 Ayat (1) KUHPerdara tentang syarat sah perjanjian

2. Asas kebebasan berkontrak (*Freedom of contract*)

Para pihak bebas membuat perjanjian, baik perjanjian yang sudah diatur di dalam Undang – Undang ataupun diluar Undang – Undang, namun bebas disini mengartikan perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan Undang – Undangm ketertiban umum, dan kesusilaan. (Muhammad, 2019, hal. 295). Asas ini terdapat pada Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara bahwa

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang – Undang bagi mereka yang membuatnya”.

3. Asas Itikad Baik (*good faith*)

Asas ini mengartikan bahwa dalam pembuatan perjanjian harus lah dilaksanakan dengan niat yang baik dan kejujuran, sehingga dalam pelaksanaannya pun para pihak harus melakukan hak dan kewajibanya masing – masing. Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara bahwa “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. (Sinaga, 2018, hal. 10–11).

4. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas ini berhubungan dengan akibat hukum atas perjanjian yang dibuatnya, Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara menjelaskan bahwa

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya”.

Artinya para pihak harus melakukan apa yang diperjanjikan sesuai substansi kontraknya, sehingga perjanjian yang dibuatnya bersifat mengikat. (Muhtarom, 2014, hal. 5).

5. Asas Kepribadian (*Personality*)

Asas ini mengartikan bahwa suatu perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya saja, dan tidak mengikat dengan pihak – pihak yang tidak melakukan kesepakatan, sehingga perjanjian yang dibuatnya hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Pasal 1315 KUHPerdara menjelaskan bahwa

“Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Kredit

Proses pengajuan Hak Tanggungan di dahului dengan perjanjian kredit, Pasal 1 Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan menjelaskan bahwa

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam – meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Menurut Mariam Darus kata kredit berasal dari bahas Romawi “*Credere*” yang memiliki arti percaya, kredit adalah kepercayaan dua pihak, dengan kesepakatan pinjam meminjam, yang memenuhi prestasi, disertai dengan jangka waktu tertentu.(Badruzaman, 1991, hal. 138) Hal tersebut menjelaskan bahwa perjanjian kredit ini merupakan penyediaan uang berdasarkan dengan persetujuan dengan dua pihak, dimana salah satu pihak mewajibkan untuk melunasi utangnya dengan jangka waktu tertentu.

1. Unsur – Unsur Kredit

Dalam pemberian kredit sesuai pada prinsip kepercayaan didapatkannya unsur – unsur kredit (Sinungan, 1995, hal. 3–4) diantaranya:

- a. Kepercayaan, merupakan keyakinan dari pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan akan benar – benar dikembalikan dan diterima kembali, sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan.

- b. Kesepakatan, merupakan suatu perjanjian dimana para pihak menyatakan sepakat untuk melakukan hak dan kewajibannya masing – masing.
- c. Jangka waktu, setiap kredit yang diberikan mendapatkan jangka waktu yang telah ditentukan untuk pengembalian dana kredit yang telah disepakati biasanya jangka waktu tersebut diberikan selama 1 sampai dengan 3 tahun.
- d. Risiko, dalam pemberian kredit akan selalu ada resiko yang akan ditanggung, Ketika sudah ditetapkanya tenggang waktu pengembalian, maka disitulah resiko muncul, dimana nasabah dapat mengembalikan dana sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan, atau dalam proses penagihan terdapat suatu peristiwa kredit macet yang harus dialami oleh perbankan.
- e. Balas jasa, dalam kredit perbankan dikenal dengan nama bunga dimana bunga merupakan suatu keuntungan atau pendapatan atas pemberian kredit, bunga tersebut dibebankan kepada nasabah sebagai bentuk dari keuntungan bank.

Hadirnya 5 unsur dalam pemberian kredit ini memberikan nilai bahwa pemberian dana kredit yang dilakukan bank kepada nasabah tidak dapat dilakukan dengan sembarangan, bank harus memberikan penilaian kepada nasabah, dengan memperhatikan resiko yang akan di dapatkan.

Pasal 8 ayat (1) Undang – Undang Nomor. 10 Tahun 1998 tentang

Perbankan menjelaskan bahwa

“Dalam memberikan kredit bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Pada proses pembuatan perjanjian kredit, perbankan sebagai pihak kreditur akan mewajibkan nasabahnya untuk memberikan jaminan, umumnya jaminan yang diberikan adalah jaminan kebendaan. Menurut Burhan Sidabariba tujuan dari pemberian jaminan ini adalah untuk memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit. (Sidabariba, 2022, hal. 84).

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Jaminan yang diberikan oleh debitur umumnya berupa hak atas tanah. Hak atas tanah ini disebut juga dengan Hak Tanggungan Pasal 1 Butir 1 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyebutkan bahwa

“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 esatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan

utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lain”.

Dari Pasal 1 butir 1 Undang – Undang Hak Tanggungan memberikan penjelasan bahwa Hak Tanggungan merupakan bentuk dari pelunasan utang, dimana kreditur memiliki hak mendahului terhadap pelunasan utang tersebut. (Usman, 2010, hal. 38).

Boedi Harsono menyatakan bahwa Hak Tanggungan sebagai hak penguasaan atas tanah yang berisikan kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan jika debitur cidera janji (wanprestasi) dan mengambil hasilnya, baik seluruh atau sebagian pembayaran lunas utang debitur kepadanya. (Harsono, 2003, hal. 23).

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok, pada perjanjian jaminan ini bersifat *accessoir* atau perjanjian tambahan, sehingga dapat disimpulkan bahwa perjanjian jaminan ini tidak akan ada jika perjanjian kredit pun tidak ada. Sebagai perjanjian yang bersifat tambahan (*accessoir*) memiliki akibat hukum diantaranya

- a. Adanya perjanjian jaminan tergantung pada perjanjian pokok;
- b. Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok;

- c. Jika perjanjian pokok batal, maka perjanjian jaminan pun ikut batal;
- d. Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok.(Sutedi, 2010, hal. 26).

2. Asas – Asas Hak Tanggungan

Salim HS (Salim HS, 2016, hal. 28) memberikan penjelasan bahwa Hak Tanggungan memiliki 4 asas diantaranya:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya;
- b. Hak Tanggungan akan selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda tersebut berada, Pasal 7 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan penjelasan bahwa walaupun objek Hak Tanggungan sudah dipindahtangankan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum apabila cebitur dinyatakan cidera janji;
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya atau memberikan kemudahan bagi kreditur dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

Proses pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari dua tahap diantaranya:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, di dahului dengan pernjanjian kredit atau utang – piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. (Sutedi, 2010, hal. 8).

Pada tahapan pemberian Hak Tanggungan harus disertai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) , dimana isi dari APHT tersebut adalah memuat janji – janji yang harus dilakukan, janji tersebut terdapat pada Pasal 11 ayat (2) Undang – Undang Nomor. 4 Tahun 1996 (Subagyo, 2018, hal. 138) diantaranya:

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Janji yang memberi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan

- penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang – undang;
 - e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
 - f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
 - g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
 - h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau Sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;

- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau Sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

3. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya perjanjian Hak Tanggungan terdapat pada Pasal 18 ayat (1) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan dengan Tanah terdapat 4 hal diantaranya :

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Dalam keterangan hapusnya hak atas tanah, pemberi Hak Tanggungan tetap untuk berkewajiban untuk membayar utangnya. Sudikno Mertokusumo dalam buku Salim HS (Salim HS, 2016, hal. 186) menjelaskan bahwa terdapat 6 cara berakhirnya Hak Tanggungan diantaranya:

- a. Dilunasinya utang atau dipenuhinya prestasi secara sukarela tanpa danya cidera janji;

- b. Debitur tidak memenuhi prestasi secara tepat waktu, sehingga didaptkannya surat pemberitahuan yang diberikan oleh kreditur, teguran ini tidak jarang dipenuhi dengan pemenuhan prestasi secara sukarela oleh debitur;
- c. Debitur cidera janji, sehingga objek yang dijaminakan sebagai Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum untuk pelunasan utang tersebut;
- d. Debitur cidera janji, sehingga kreditur dapat mengadakan *Parate Executie* dengan menjual lelang barang yang dijaminakan tanpa melibatkan pengadilan untuuk melaksanakan pelunasan dari perjanjian utang piutang;
- e. Debitur cidera janji dan tetap tidak mau memenuhi prestasi maka debitur digugat oleh kreditur, yng kemudian diikuti oleh putusan pengadilan untuk melakukan penjualan lelang melalui eksekusi putusan pengadilan;
- f. Debitur tidak mau melaksanakan putusan pengadilan yang mengalahkannya dan menghukum melunasi utangnya dengan putusan pengadilan sehingga menyebabkan objek tersebut harus dieksekusi secara paksa untuk dapat melunasi utang tersebut.

4. Akibat Hukum Wanprestasi Hak Tanggungan

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. (Ali, 2008, hal. 192). Menurut Subekti apabila seorang berhutang tidak memenuhi kewajibannya, maka

ia melakukan wanprestasi. (Subekti, 2010, hal. 123). Wanprestasi dianggap sebagai suatu kegagalan untuk melaksanakan janji yang telah disepakati oleh debitur, perjanjian kredit merupakan perjanjian utang piutang Pasal 1236 KUHPerdara menjelaskan bahwa

“Si berutang adalah berwajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan kebendaanya atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya”.

Pasal tersebut memberi arti bahwa debitur selaku pihak yang berutang wajib untuk memberikan ganti kerugian jika tidak mampu dalam menyelesaikan pembayaran utang piutangnya.

Pada prakteknya, pelaksanaan perjanjian hutang – piutang seringkali terjadi wanprestasi atau ingkar janji, yang menyebabkan debitur harus kehilangan agunanya, menurut R Setiawan (Setiawan, 1999, Hal. 18) bentuk dari wanprestasi terdiri dari :

1. Tidak memenuhi prestasi;
2. Terlambat memenuhi prestasi;
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik;

Pada pembebanan Hak Tanggungan, jika debitur tidak dapat melunasi pembayaran dengan waktu yang telah ditentukan maka sesuai pasal Pasal 6 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa kreditur sebagai pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan

apabila debitur wanprestasi. Sehingga akibat hukum dari perbuatan wanprestasi adalah sesuai dengan Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan, debitur akan kehilangan objek Hak Tanggungan apabila tidak melakukan pelunasan pembayaran utang. (Sidabariba, 2022, . 112)

Dalam penjualan objek Hak Tanggungan terdapat 2 penjualan objek Hak Tanggungan selain Penjualan Lelang secara umum terdapat penjualan objek secara Eksekusi, Pasal 14 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengisyaratkan bahwa Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkrachtvangingewijsde*) (Basuki & Remaja, 2020, p. 38), Eksekusi secara jelas diterangkan dalam Pasal 20 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas tanah

“Apabila debitur cidera janji maka berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang – undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor lainnya”.

Lelang eksekusi adalah sebagai kelanjutan dari sita eksekusi yang termohon eksekusi tetap tidak melaksanakan kewajibannya kepada pemohon eksekusi walaupun terhadap

harta kekayaan telah diletakan sita eksekusi. (Swantoro, 2018, hal. 147).

Pada dasarnya Hak Tanggungan dapat dialihkan dengan 4 cara diantaranya :

a. Cessi

Cesi adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lainnya, pada peralihan cessi ini harus dilakukan dengan akta autentik.

b. Subrogasi

Subrogasi adalah penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitur

c. Pewarisan

d. Hal – hal lain

5. Pencoretan Hak Tanggungan

Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (1) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah, terhadap pembebanan Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, setelah sertifikat Hak Tanggungan dikeluarkan, maka secara yuridis telah terjadi peralihan hak dari debitur kepada kreditur, setelah selesainya perjanjian kredit dengan melunasi utang yang telah ditentukan maka selain peralihan hak atas tanah, sertifikat Hak Tanggungan harus

dilakukan pencoretan catatan atau royas Hak Tanggungan. (Darmiawati, 2012, hal. 4).

Pencatatan hapusnya Hak Tanggungan tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan mencoret catatan adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikat objek yang dijadikan jaminan. Ketentuan tersebut diatur pada Pasal 22 ayat (1) dan (2) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah :

- (1) Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat tanah dan sertifikatnya.
- (2) Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama – sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.

D. Tinjauan Umum Tentang Lelang

1. Pengertian Lelang

Menurut Roell dalam buku Rachmat Soemitro lelang adalah penjualan umum yang terdapat suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual satu atau lebih dari satu barang, baik secara pribadi ataupun dengan perantaraan kuasanya yang memberi kesempatan kepada orang untuk melakukan penawaran. (Soemitro, 1997, hal. 107).

Pasal 1 angka 4 dalam Penjelasan umum Peraturan Menteri Keuangan

Nomor 213/PMK.06/2020 memberikan penjelasan tentang lelang bahwa

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

Menurut Salim HS lelang atau penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan di depan khalayak ramai dimana harga barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat. (Salim HS, 2016, hal. 239).

2. Asas – Asas Lelang

Menurut Burhan Sidabariba terdapat beberapa asas lelang diantaranya:

a. Asas Keterbukaan

Menurut asas ini, semua orang harus tahu tentang proses pelelangan barang, sehingga pengumuman lelang harus dilakukan sebelum lelang dilakukan.

b. Asas Persaingan

Asas ini memberi arti, setiap peserta lelang memiliki kesempatan untuk mengajukan penawaran dengan harga tertinggi selama proses lelang.

c. Asas Keadilan

Selama proses lelang, harus ada rasa keadilan bagi setiap pihak, Untuk menjaga agar pejabat lelang tidak memperlakukan peserta

eksekusi secara tidak adil, proses lelang harus dilakukan dengan adil bagi setiap pihak.

d. Asas Kepastian Hukum

Asas ini berarti bahwa pihak yang berkepentingan akan dilindungi secara hukum oleh lelang yang telah dilaksanakan, pejabat lelang membuat risalah lelang, yang dapat digunakan oleh pihak yang berkepentingan untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

e. Asas Efisien

Asas ini memastikan lelang dilakukan dengan cepat dan murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang ditetapkan dan pembeli disahkan pada saat yang sama. (Sidabariba, 2022, Hal. 95–96).

3. Jenis – Jenis Lelang

Pelaksanaan lelang pada objek hak tanggungan terdiri dari tiga macam yaitu :

- a. Penjualan secara langsung (*Parate Eksekusi*) yang di dasarkan pada Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan di mana pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan jika debitur tidak melakukannya. Penjualan ini dilakukan

secara mandiri melalui pelelangan umum dan pemegang Hak Tanggungan pertama akan menerima piutangnya dari hasil penjualan.

- b. *Fiat Eksekusi* lelang eksekusi sebagaimana disebut dalam Pasal 14 Undang – Undang Hak Tanggungan di dasarkan karena adanya perintah dalam irah – irah pada sertifikat hak tanggungan “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang kekuatannya dapat dipersamakan dengan keputusan pengadilan, pelaksanaan lelang ini umumnya dilakukan oleh pengadilan bersama dengan KPKNL hal ini berkaitan erat juga dengan Pasal 196 ayat (1) jo Pasal 200 ayat (1) HIR “lelang eksekusi melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan”. (Hidayah et al., 2022, Hal. 5).
- c. Penjualan dibawah tangan yang terdapat pada Pasal 20 ayat (2) Undang – Undang Hak Tanggungan

Terdapat 3 jenis pelaksanaan lelang menurut peraturan Menteri keuangan tentang pelaksanaan lelang yaitu

- a. Lelang Eksekusi

Pasal 1 angka 5 PMK No. 213/PM.06/2020 menjelaskan bahwa Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen undangan atau dokumen lain yang serupa. Menurut Yahya Harahap syarat utama yang melekat pada lelang eksekusi berdasarkan Pasal 200 ayat (1) HIR/ 215 RBG, bahwa eksekusi didahului dengan sita eksekusi. Dengan demikian, penjualan

barang yang telah diletakkan dan dibawah penyitaan dilakukan..

.(Harahap, 2009, hal. 116)

b. Lelang non eksekusi

Lelang non eksekusi adalah lelang yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang – undangan,(Tista, 2013, hal. 11) dalam PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang pelaksanaan lelang terdapat 2 jenis lelang non eksekusi

1. Lelang noneksekusi wajib adalah lelang di mana penjualan barang harus dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
2. Lelang noneksekusi sukarela, adalah lelang di mana barang tersebut dibeli secara sukarela oleh swasta, perorangan, atau badan usaha.

Pemenang lelang, yang bertindak sebagai pembeli, memiliki hak dan kewajiban yang harus dilakukan. Pemenang lelang juga berhak untuk mengambil alih kepemilikan atas objek hak tanggungan, Pasal 79 Peraturan Menteri Keuangan nomor 213/PMK.06/2020, Dalam jangka waktu tertentu, pemenang lelang, sebagai pembeli yang sah, harus membayar lelang dan membayar pajak dan biaya legal lainnya. (R, 2021, hal. 5).

E. Gugatan dalam Hak Tanggungan

Gugatan dapat terjadi dalam pelaksanaan lelang, pada umumnya gugatan tersebut dilakukan oleh debitur kepada kreditur, Lembaga pelelangan, bahkan kepada pemenang lelang, sebelum kreditur mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) pihak kreditur telah melakukan peringatan secara patut, peringatan tersebut merupakan bentuk syarat tambahan dari pelaksanaan lelang yang terdapat pada Pasal 57 PMK 213/PMK.06/2020

Meskipun pelaksanaan lelang sudah sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku tidak menutup kemungkinan adanya gugatan yang diajukan ke pengadilan, gugatan yang diajukan adalah Upaya dari debitur untuk menunda pelaksanaan lelang, yang disebut dengan Perlawanan , serta gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Debitur. Pada Pasal 1365 KUHPerdata perbuatan melawan hukum adalah “Tiap orang yang melanggar hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain, diharuskannya orang yang menimbulkan kerugian tersebut membayar ganti rugi dikarenakan kesalahannya tersebut”.

Dari Pasal tersebut didapatkan 5 unsur Perbuatan melawan hukum diantaranya :

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan itu melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban;

- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Setiap proses pelaksanaan lelang, sudah diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, sehingga dalam pelaksanaannya tidak bisa dilakukan dengan sewenang – wenang, gugatan perbuatan melawan hukum masih sering didapati hingga saat ini, pemenang lelang yang sah dibuktikan melalui Risalah Lelang yang diterbitkan oleh pejabat lelang KPKNL, sehingga pemenang lelang berhak atas kepemilikan barang tersebut. Dalam Pasal 570 KUHPdata menegaskan bahwa “hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya”

F. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang

Hukum merupakan bentuk perlindungan yang diberikan kepada masyarakat, perlindungan hukum adalah upaya pemerintah yang menjamin adanya kepastian hukum jika adanya hal yang dirugikan. Pemenang lelang merupakan pembeli yang beritikad baik. Pembeli beritikad baik wajib untuk dilindungi oleh hukum, dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata menyatakan

“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Pasal tersebut memberikan tujuan untuk mencegah perbuatan yang tidak patut dan yang bertentangan dengan hukum. (Faisal, 2014, hal. 7).

Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang memiliki makna bahwa adanya kepastian hukum atas hak pemenang lelang untuk memiliki objek hak tanggungan yang dibelinya secara patut. (Saputri, 2019, hal. 9).

Perlindungan hukum dibagi menjadi 2 macam yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

1. Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang sifatnya pencegahan, sebelum seseorang atau kelompok melakukan suatu kegiatan yang bersifat negative atau melakukan suatu kejahatan yang diniatkan, sehingga hal tersebut dapat menghindari terjadinya Tindakan yang konkret. Perlindungan hukum preverentif bagi pemenang lelang merupakan suatu bentuk perlindungan yang lelang sebelum terjadinya suatu sengketa terkait obyek lelang. *Vendu Reglement* memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang terkait peralihan objek lelang hal tersebut sesuai pada Pasal 42 *Vendu Reglement* bahwa pemenang lelang berhak untuk memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli objek lelang. (Iqbal, 2020)
2. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan suatu permasalahan atau sengketa. (Sena, 2023, hal. 132). Philipus M. Hadjon memberi penjelasan dalam kepastian hukum represif bagi pemenang lelang tercantum di dalam Pasal 200 HIR

“Penjualan barang yang disita di muka umum dilakukan dengan perantara atau bantuan Kantor Lelang Negara”.

Bahwa pemenang lelang tidak bisa memeriksa objek lelang sesuai dengan prosedur, maka bagi pemenang lelang dapat menyelesaikan melalui pengadilan setempat dalam ketetapan ini bagi pemenang lelang mendapat perlindungan dan hak agar dapat menguasai objek tersebut. (Hadjon, 1987, hal. 2).

Pada pelaksanaan lelang seringkali mendapatkan debitur sebagai pemegang objek hak tanggungan tidak menerima adanya penjualan tersebut Pasal 25 PMK/213/ PMK.06/2020 memberi penjelasan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang – undangan tidak dapat dibatalkan. Hal tersebut dikuatkan pada Putusan Mahkamah Agung Reg.Nomor 821K.Sip/1974 bahwa pemenang lelang yang beritikad baik harus dilindungi oleh Undang – Undang, pemerintah telah memberikan kepastian hukum bagi pemenang lelang.