

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bank menjadi bagian dari setiap faktor kehidupan masyarakat. Secara langsung atau tidak langsung, bank diperlukan di tingkat internasional dan nasional. Bank yang memberi kemudahan dan menawarkan berbagai fasilitas dan layanan yang akan dibutuhkan masyarakat. Ini dijelaskan kembali di dalam Undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 di bagian menimbang huruf (b) : bahwa dalam menghadapi perkembangan perekonomian nasional yang senantiasa bergerak cepat, terintegrasi, dan kompetitif dengan tantangan yang semakin kompleks serta sistem keuangan yang semakin maju, diperlukan penyesuaian kebijakan di bidang ekonomi, termasuk Perbankan (Fure, 2016).

Mengingat hal ini, peran perbankan harus memainkan peranan lebih aktif dan efektif dalam pembangunan ekonomi Indonesia untuk mendorong investasi dan kewirausahaan di berbagai sektor bisnis. Industri perbankan secara keseluruhan dipengaruhi oleh peran perbankan nasional yang diharapkan dari industri perbankan nasional, peranan yang diharapkan dapat mempengaruhi dunia perbankan dengan berperan sebagai penyuplai pembangunan (*agent of development*), sehingga menjadi lembaga pencari dukungan untuk melaksanakan pembangunan nasional.

Penerapan pemberian kredit dari bank disebut juga manajemen kredit bank. Manajemen kredit bank merupakan aktivitas yang mengatur penggunaan dana bank

untuk menjamin produktivitas, keamanan, dan giro wajib minimal tetap lancar dan sehat. Kegiatan yang terlibat dalam hal tersebut yaitu perencanaan distribusi kredit, penerbitan, dan kebijaksanaan penyaluran kreditnya (Astarina & Hapsila, 2015).

Pemberian kredit merupakan satu dari kegiatan bisnis yang

digunakan bank untuk mengelola dana yang mereka kelola secara produktif dan menghasilkan keuntungan. Masyarakat sangat diuntungkan dengan pemberian kredit bank. Sebagai penyedia kredit, bank menawarkan berbagai produk kredit yang dibedakan sesuai dengan tujuan penggunaan, sektor perekonomian, jangka waktu, golongan ekonomi, agunan, dan opsi penarikan dan pembayaran. Namun, pemberian kredit dari bank atau badan keuangan untuk masyarakat (kreditur) tunduk pada hubungan hukum dalam bentuk perjanjian kredit atau kontrak, selain itu debitur dapat memberikan jaminan untuk mengamankan kredit.

Menurut asasnya tidak mungkin adanya kredit apabila tidak disertai jaminan, karena sesuai Pasal 1131 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) bahwa: “segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan” (Heriani, 2014). Jaminan merupakan hak atas suatu benda ataupun barang yang dijadikan tanggungan berdasarkan suatu kontrak atau perjanjian. Secara umum, agunan merupakan hak milik yang diberikan kepada kreditur sebagai jaminan untuk pembayaran utang, memastikan bahwa debitur akan membayar kewajiban hutang sesuai kesepakatan (Prasetyawati & Hanoraga, 2015).

Sebelum melakukan kontrak atau perjanjian kredit, harus dibuat perjanjian terlebih dahulu agar mengikat kedua belah pihak antara kreditur dan debitur atau sesuai perjanjian menurut hukum (Undang - Undang) yang berlaku. Perjanjian tersebut dikenal sebagai Hukum perikatan, yang mewajibkan pihak yang berutang untuk memenuhi atau menyelesaikan prestasinya.

Perikatan merupakan ikatan hukum antara dua orang maupun lebih yakni debitur dan kreditur di bagian harta kekayaan, yang mana pihak yang satu (kreditur) berhak atas suatu prestasi, dan pihak berkewajiban memenuhi prestasi (debitur). Sedangkan, prestasi

merupakan sesuatu yang harus dipenuhi atau diselesaikan oleh debitur dalam setiap perikatan (Pikahulan, 2019).

Hak dan kewajiban beberapa pihak yang telah ditetapkan oleh Perjanjian Kredit antara bank (kreditur, lembaga keuangan) dan nasabah (debitur). Kreditur wajib memberikan uang yang sudah dijanjikan terhadap debitur, tetapi debitur wajib memberikan barang jaminan yang sudah dijanjikan kepada kreditur yaitu berupa Hak Tanggungan, dikarenakan jaminan ini berperan penting dalam menjaga keamanan dan juga memberikan kepastian hukum untuk kreditur tentang pengembalian uang yang telah diberikan kepada debitur harus sesuai dengan waktu yang telah disetujui oleh kedua belah pihak (M Bahsan SH, 2020).

Dalam situasi ini debitur sebagai pemberi hak tanggungan harus memenuhi kewajiban yaitu membayar pokok dan bunga yang telah ditetapkan oleh kreditur penerima hak tanggungan sesuai dengan tanggal yang telah ditentukan. Tetapi jika jangka waktu pembayaran kreditagunan sudah jatuh waktu (tanggal), namun jika debitur masih belum sanggup melunaskannya, selanjutnya debitur dapat mengajukan negosiasi kepada kreditur untuk perpanjangan waktu pelunasan sesuai tanggal yang telah ditentukan. Jika debitur masih juga telat membayar maka kreditur dapat terlebih dahulu mengeluarkan surat panggilan (somasi) atau surat peringatan.

Berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata yaitu “Si berutang atau debitur adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu ditemukan” (Pangemanan, 2019).

Apabila debitur masih belum dapat memenuhi kewajibannya setelah diperingatkan pada jangka waktu yang wajar, maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual obyek Hak tanggungan pada pelelangan umum atas kekuasaan sendiri dan mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut. Hal ini

disebutkan pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan yaitu “Apabila debitur 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” (Arba et al., 2021).

Eksekusi obyek Hak tanggungan yang dimaksud merupakan Hak kebendaan yang terikat dengan hak tanggungan berfungsi sebagai penanggung jawab pembayaran atau pelunasan utang terhadap kreditur, apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya (wanprestasi) maka selanjutnya kreditur pemegang hak tanggungan berhak mengambil Pelunasan piutang menggunakan pendapatan dari penjualan benda tersebut melalui Kantor pelelangan Umum. Lelang merupakan penjualan barang secara terbuka untuk umum dengan harga meningkat atau menurun dari pengumuman lelang secara lisan atau tertulis untuk mendapatkan harga tertinggi (Jufri et al., 2020).

Dijelaskan juga di dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT yaitu: Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat 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-kreditor lainnya.

Salah satu kemungkinan tindakan yang dapat dilakukan adalah pelaksanaan parate eksekusi, sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 UUHT. Parate eksekusi dalam hak tanggungan merupakan suatu tindakan eksekusi tanpa melibatkan pengadilan namun secara langsung

menyuruh kantor lelang negara untuk melakukan lelang terhadap obyek jaminan hak tanggungan, untuk mengambil keputusan atau pelunasan utang debitur (Arba & Mulada, 2020).

Namun, ada prosedur tertentu yang harus diselesaikan kreditur atau pemegang jaminan sebelum melakukan lelang, dan harus langsung memberi tahu debitur terlebih dahulu bahwa barang debitur yang dijadikan jaminan akan segera dilakukan lelang pada tanggal, waktu, dan tempat di mana mereka akan melakukan lelang. Dan juga Pelaksanaan lelang atau penjualan tersebut cuma dapat dilaksanakan sesudah lewat satu bulan setelah diberitahukan secara tertulis oleh pemberi atau pemegang hak tanggungan dan kepada pihak yang berkepentingan dan juga diumumkan sekurang-kurangnya dalam dua surat kabar yang beredar di media massa setempat atau di daerah yang bersangkutan, dan apabila tidak ada pihak yang mengajukan keberatan.

Berikutnya merupakan Pengumuman lelang dimaksudkan untuk melakukan lelang jaminan milik debitur (Usman, 2022). Pengumuman lelang itu sendiri merupakan pemberitahuan kepada umum atau masyarakat bahwa akan diadakan lelang dimaksudkan untuk mengumpulkan peminat lelang dan menginformasikan kepada pihak yang berkepentingan. Pengumuman yang dimaksud dapat disebarluaskan melalui media cetak seperti surat kabar atau berbagai bentuk media massa, termasuk radio dan televisi. Area jangkauan media massa dan surat kabar yang digunakan harus mencakup wilayah (kota atau kabupaten) dan di mana obyek Hak Tanggungan berada.

Masalah yang perlu diteliti dari penelitian ini adalah pelaksanaan lelang jaminan debitur tidak dapat dilakukan berdasarkan perjanjian yang telah disepakati bersama antara para pihak, apabila pihak kreditur akan melaksanakan lelang maka pihak kreditur wajib memberikan pemberitahuan terlebih dahulu kepada debitur terkait pelelangan tersebut.

Kasus ini bermula pada awal bulan Juli tahun 2015 debitur yang sudah membuat perjanjian kredit dengan kreditur dan telah melakukan pinjaman berupa 2 (dua) fasilitas kredit, fasilitas kredit yang pertama sejumlah Rp540.000.000 dengan jaminan agunan berupa sertifikat hak milik Nomor 01397 a/n MARSUDI dan fasilitas kredit yang kedua sejumlah Rp460.000.000 dengan jaminan agunan berupa sertifikat hak milik Nomor 803 a/n KARMIN, yang berlaku sejak tanggal 15 Agustus 2015 sampai dengan 15 Agustus 2020 atau selama 60 bulan dari perjanjian kredit dibuat.

Namun pada bulan Maret 2016 telah terjadi restrukturisasi atas 2 (dua) fasilitas kredit, fasilitas yang pertama yang awalnya Rp540.000.000 direstrukturisasi menjadi Rp 499.418.922 dan fasilitas kredit kedua yang awalnya Rp 460.000.000 direstrukturisasi menjadi Rp 425.430.928 masing masing fasilitas kredit tersebut berakhir masa kreditnya sampai dengan April 2023.

Untuk pembayaran angsuran kredit tersebut menggunakan via Bri link dan juga debitur melakukan pembayaran melalui pegawai PT. Bank BTPN KCP Megang Sakti dengan total pembayaran dari tahun 2015 sampai dengan 2018 sejumlah Rp 190.000.000 namun tidak divalidasi oleh saudara Davit Priyadi selaku bagian penagihan (*collector*). Namun setelah menerima perincian total pembayaran/angsuran debitur yang dihitung secara global oleh kreditur adalah sebesar Rp 564.315.499 untuk total semua dari fasilitas 1 dan fasilitas 2.

Berdasarkan perjanjian kredit ini debitur melakukan wanprestasi, dikarenakan tunggakan debitur untuk 2 fasilitas kredit, yang berjumlah masing-masing: fasilitas 1 terdiri dari tunggakan pokok, tunggakan bunga Rp 460.814.129 dan untuk fasilitas 2 terdiri dari tunggakan Rp 398.625.351.

Debitur bersama Marsudi (suami) didampingi oleh saudara Ujang, pada bulan April 2019 mendatangi kantor BTPN LLG bertemu dengan Bapak Andri Raka untuk melunasi hutang dengan membawa

uang sebesar Rp 250.000.000 namun ditolak oleh Bapak Andri Raka dengan alasan tidak mencukupi sisa hutang yang nilainya sebesar RP 435.684.501. Pada hari berikutnya debitur mengkonfirmasi ulang kepada Ibu Dwi dan Bapak Raka untuk meminta keringanan pembayaran yang sudah ditetapkan oleh Bank BTPN Cabang Lubuk Linggau dengan kesanggupan membayar angsuran sebesar Rp 260.000.000 namun tetap ditolak oleh pihak bank BTPN Cabang Lubuk Linggau.

Pada bulan Mei 2021 debitur kembali untuk mengkonfirmasi ulang kepada pihak Bank BTPN Cabang Lubuk Linggau dengan maksud untuk menyelesaikan sisa hutang yang telah ditetapkan oleh pihak kreditur, namun ditolak oleh pihak kreditur dengan alasan salah satu agunan debitur sudah dijual melalui pelelangan oleh KPKNL Lahat, debitur bertanya siapa pembeli/pemenang lelang namun tidak diberitahukan oleh pihak kreditur.

Berdasarkan pernyataan pihak kreditur bahwa salah satu agunan milik debitur telah dijual maka debitur bersama Marsudi (suami) didampingi Bapak Hasyim Kesuma, Sarwo Edi dan Ibu Endah mendatangi kantor KPKNL Lahat untuk mencari penjelasan mengenai salah satu agunan milik debitur telah dilelang namun setelah bertemu pimpinan atas nama Bapak Dani, beliau menjelaskan memang betul salah satu agunan milik debitur telah dilelang.

Setelah debitur sudah mendapatkan informasi bahwa agunannya telah dilelang maka debitur pulang. Namun setelah sampai di rumah debitur menerima surat dari pihak kreditur pada tanggal 9 Agustus 2021 via JNT yang isinya berupa surat pemberitahuan mengenai salah satu hak agunan milik debitur telah dilelang namun ada kejanggalan bahwa surat tersebut baru diterima debitur 11 hari setelah surat tersebut dibuat. Sedangkan jarak dari rumah debitur dengan bank BTPN Lubuk Linggau kurang dari 1 jam perjalanan. Oleh karena itu, penulis akan membahas bagaimana akibat hukum agunan dilelang tanpa sepengetahuan debitur.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian penulisan hukum berupa skripsi dengan Judul “Akibat Hukum Agunan dilelang Tanpa Sepengetahuan Debitur dihubungkan dengan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah”.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas, penulis membatasi permasalahan dalam penulisan hukum sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum terhadap lelang yang dilakukan kreditur tanpa sepengetahuan pihak debitur dihubungkan dengan UU Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah?
2. Bagaimana prosedur penjualan lelang tanpa sepengetahuan debitur dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa terhadap lelang yang dilakukan tanpa sepengetahuan debitur?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai sebagai berikut;

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis akibat hukum terhadap lelang yang dilakukan pihak kreditur tanpa sepengetahuan debitur.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis prosedur penjualan lelang tanpa sepengetahuan debitur dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum.
3. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa terhadap lelang yang dilakukan tanpa sepengetahuan debitur.

D. Kerangka Pemikiran

Pembangunan Nasional Bangsa ini telah berkembang secara terus menerus hingga saat ini agar membuat masyarakat yang adil dan sejahtera menurut Pancasila dan UUD 1945. Sesuai yang dijelaskan pada Undang - Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 bagian menimbang huruf (a). Bahwa pembangunan

nasional merupakan usaha pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang - Undang Dasar 1945.

Berkaitan dengan upaya peningkatan ekonomi masyarakat lokal, program- program harus dilaksanakan untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Salah satu dari program ini adalah memberikan kredit kepada masyarakat kemudian mereka dapat meningkatkan modal mereka, sehingga dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat umum.

Pengertian kredit menurut O.P. Simorangkir, kredit merupakan pemberian prestasi (seperti uang dan barang) sebagai balasan prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu prestasi uang, maka transaksi kredit yang menggunakan uang sebagai alat kredit yang menjadi pembahasan. Kredit berfungsi kooperatif atau kerja sama antara pemberi kredit dan penerima kredit. Mereka mengambil keuntungan satu sama lain dan menanggung risiko bersama. Jadi artinya kredit dalam arti luas didasarkan unsur kepercayaan, risiko dan transaksi ekonomi dimasa depan atau yang akan datang (Simorangkir, 2004).

Sehingga perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok (prinsipal) yang bersifat riil. Perjanjian Pokok merupakan perjanjian antara debitur dan kreditur yang berdiri sendiri tidak bergantung pada perjanjian lain. Arti riil merupakan perjanjian kredit diharuskan melakukan pemberian uang oleh bank kepada debitur atau nasabah kreditur.

Menurut Hukum Perdata Indonesia, perjanjian kredit merupakan salah satu jenis pinjaman dan perjanjian pinjaman yang diatur dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUH Perdata(Pasal, 2014). Pada kenyataannya, bentuk dan isi perjanjian pinjaman kredit antar bank berbeda karena disesuaikan dengan kebutuhan spesifik masing-masing bank.

Meskipun tidak dapat ditemukan dalam BW, istilah kredit ini diatur dalam Pasal 1 butir 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998

Tentang Perubahan Atas

Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, di mana pengertian kredit dinyatakan sebagai berikut:

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

Menurut Ch. Gatot Wardoyo, perjanjian kredit mempunyai berbagai tujuan dan fungsi, yang meliputi:

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai bukti pembatasan hak dan kewajiban tanggung jawab yang ada antara kreditur dan debitur
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, dengan kata lain perjanjian kredit merupakan faktor penentu memutuskan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, seperti perjanjian pengikatan jaminan.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk monitoring kredit (Hamin, 2017).

Sehingga dapat disimpulkan maka Perjanjian Kredit berfungsi sebagai pengaturan kontrak awal antara kreditur dan debitur dalam sistem perbankan tradisional. Tujuan utamanya adalah untuk memfasilitasi penyediaan dana kepada kreditur sekaligus memastikan pemanfaatan yang optimal oleh debitur. Di dalam hukum perjanjian ada beberapa asas-asas perjanjian kredit yaitu :

1. Asas itikad baik/*Good Faith Principle*

Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas itikad baik dalam arti subjektif sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang ada di dalam diri seseorang pada waktu melaksanakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam arti objektif adalah bahwa pelaksanaan perjanjian

harus mematuhi norma- norma kepatuhan yang telah ditetapkan atau apapun yang dianggap tepat sesuai dengan lingkungan masyarakat. Namun asas itikad baik bagi para pihak dalam pelaksanaan perjanjian ditekankan pada setiap tahap perjanjian, sedangkan kepentingan satu pihak akan selalu diperhatikan oleh pihak lainnya.

Asas ini semacam bentuk perlindungan hukum terhadap salah satu pihak yang terlibat dan memiliki kepastian baik dalam perjanjian, baik selama pembentukan perjanjian atau pada saat pelaksanaan perjanjian.

2. Asas Konsensualisme

Asas ini mempunyai maksud yaitu kedua belah pihak yang terlibat perjanjian itu harus sepakat dan setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam perjanjian yang diadakan. Arti yang terpenting yakni “semua perjanjian sah dibentuk oleh penulis berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Dengan dicapainya suatu syarat- syarat yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan perjanjian tersebut telah dibentuk pada saat adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Oleh karena itu Asas ini merupakan asas yang menegaskan bahwa perjanjian pada umumnya dilaksanakan secara tidak resmi (informal), namun cukup dengan kesepakatan kedua belah pihak.

3. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini menjelaskan bahwa Semua badan hukum memiliki kebebasan untuk terlibat dalam segala jenis kontrak atau perjanjian sebagaimana ditentukan atau telah diatur di dalam undang-undang. Perbuatan ini membayangkan bahwa masyarakat memiliki suatu kebebasan tertentu untuk dapat berpartisipasi di dalam lalu lintas yuridis atau hukum.

4. Asas kekuatan mengikat

Asas ini juga dikenal dengan adagium *pacta sunt servanda*. Setiap pihak dalam suatu perjanjian harus menghormati dan mematuhi apa yang telah disepakati, dan mereka tidak boleh melakukan perbuatan menyimpang atau bertentangan dengan perjanjian tersebut. Asas kekuatan mengikat dapat ditemukan di Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata yang berbunyi:

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

Kekuatan pengikatan penuh terhadap kontrak yang telah dibuat oleh para pihak dianggap sebanding dengan kekuatan pengikatan dari suatu undang-undang. Akibatnya, jika salah satu pihak yang berkontrak tidak mematuhi ketentuan kontrak yang telah ia buat, hukum memberikan opsi ganti rugi atau bahkan memaksa pelaksanaan kontrak.

Menurut rumusan yang diberikan di atas, kredit merupakan perjanjian antara konsumen dan bank, yang bertindak sebagai kreditur dan debitur, untuk meminjamkan uang satu sama lain. Sebagai kreditur dalam perjanjian ini, kreditur percaya kepada debitur bahwa mereka akan melunasi kredit bank dalam jangka waktu yang telah ditentukan secara penuh.

Istilah penyebutan kata "jaminan" berasal dari kata Belanda "zekerheid," atau *cautie* (hati-hati) yang mengacu pada tanggung jawab umum debitur atas barang-barangnya dan meliputi secara umum mengenai cara kreditur memastikan bahwa tagihannya sudah terpenuhi (Salim, 2016).

Namun juga dalam literatur hukum, tidak mengenal istilah hukum jaminan, sebab kata *recht* dalam rangkaianannya sebagai *Zekerheidsrechten* berarti hak, sehingga *Zekerheidsrechten* adalah hak-hak jaminan (Satrio, 1997). Oleh karena itu, hukum jaminan diartikan sebagai peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan umum, yaitu jaminan tagihan kreditur terhadap hutang debitur.

Kata “jaminan” pada peraturan perundang-undangan dapat ditemui di dalam Pasal 1131 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan penjelasan Pasal 8 UU perbankan, akan tetapi dalam kedua peraturan tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Namun demikian dari ketentuan di atas menunjukkan, bahwa jaminan berkaitan erat hubungannya dengan masalah yang berkaitan dengan utang.

Pemberian perjanjian jaminan selalu mengikuti perjanjian sebelumnya, yakni perjanjian hutang piutang dikenal sebagai perjanjian pokok. Mustahil ada perjanjian jaminan jika tidak adanya perjanjian pokok karena perjanjian jaminan tidak bisa berdiri sendiri, akan tetapi selalu bersamaan dengan perjanjian pokoknya. Jika perjanjian pokok berakhir, maka perjanjian jaminan juga akan berakhir. Jenis perjanjian ini biasanya disebut sebagai *accessoir*.

Proses Hak Tanggungan atas tanah dilaksanakan berdasarkan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berhubungan Dengan Tanah, yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996, kemudian akan disebut Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT). Lembaga Hak Tanggungan tersebut menjadi pengganti lembaga hipotik dan *Credietverband*, yang sebenarnya merupakan produk hukum yang telah diamanatkan oleh Pasal 51 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang - Undang Pokok Agraria, yang menyebutkan bahwa:

“Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang.”

Pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan hak tanggungan diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda - Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan sebagai berikut:

“Apabila debitur 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.”

Dalam eksekusi objek jaminan hak tanggungan atau pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan hak tanggungan tersebut harus memenuhi prinsip keadilan bagi kreditur yang telah memberikan kredit kepada debitur dalam bentuk pinjaman berbunga dengan jumlah tertentu yang akan digunakan untuk tujuan atau kepentingan debitur. Debitur harus berpegang teguh pada prinsip keadilan dengan memberikan hak tanggungan sampai dengan dilaksanakannya eksekusi objek jaminan, memastikan tidak ada pihak yang mengalami kerugian dan menjaga unsur kepastian hukum selama proses lelang untuk eksekusi objek jaminan dari hak tanggungan.

Apabila terdapat sisa dana setelah objek agunan dijual melalui badan pelelangan umum, kreditur wajib mengembalikan dana tersebut kepada debitur, yang merupakan pemberi objek agunan, sebagai bentuk kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pelaksanaan lelang objek agunan oleh bank selaku kreditur.

Pengertian lelang (penjualan di depan umum) dapat ditemukan pada Pasal 1 Vendu Reglement S.1908 No. 189, bahwa lelang merupakan penjualan atau pelelangan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang mungkin lebih tinggi atau lebih rendah dari nilai aslinya. Ini juga melibatkan dimasukkannya harga dalam sampul tertutup. atau kepada orang-orang yang telah diundang atau diberitahu sebelumnya mengenai pelelangan atau memungkinkan mereka untuk berpartisipasi dan mengajukan penawaran, dan menyetujui harga yang ditawarkan, atau mengirimkan tawaran mereka dalam sampul tertutup.

Roell menyatakan, bahwa lelang merupakan rangkaian kejadian yang terjadi di saat seorang hendak menjual barangnya, baik secara

langsung atau melalui perantaraan kuasanya dengan memberikan kesempatan bagi mereka yang hadir untuk melakukan penawaran atau pembelian barang yang ditawarkan, sampai tercapai kesepakatan harga antara penjual/kuasanya dengan pembeli terkait. Sedangkan Richard L.Hirshberg menyatakan, bahwa Lelang merupakan penjualan barang secara publik atau umum kepada penawar tertinggi, di mana pejabat lelang berfungsi sebagai perantara dari penjual.

Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016, tanggal 22 Februari 2016, berhubungan dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 26 Juli 2013. Dalam Pasal 1 angka 1 PMK Nomor 27/PMK.06/2016, yang menyatakan sebagai berikut:

“Lelang merupakan 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”.

Peraturan Perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya Asas Lelang yaitu:

1. Asas Kepastian (*certainty*),

Pejabat publik (pemerintah) melakukan lelang dan menjual atas nama negara. Akibatnya harus ada kepastian untuk melindungi rakyat. Asas kepastian mencakup :

- a. Kepastian berkaitan dengan apakah lelang jadi terlaksana atau tidak,
- b. Berkaitan dengan tempat pelaksanaan lelang, dan
- c. Berkaitan dengan uang jaminan yang telah dibayarkan calon pembeli apabila lelang tidak jadi atau dibatalkan pelaksanaannya lelang sebelum pelaksanaan lelang di luar ketentuan.

Lelang yang dilaksanakan hanya dapat dibatalkan atas permintaan penjual atau atas keputusan awal atau keputusan pengadilan. Pembatalan sebagaimana dimaksud dalam PMK nomor 122 tahun 2023 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- a. Permintaan Penjual yang akan dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi Penjual. Permintaan pembatalan (disertai dengan alasan) disampaikan secara tertulis melalui unggahan pada aplikasi lelang sebelum lelang dimulai. Pengumuman pembatalan dilaksanakan pada saat pelaksanaan lelang. Yang termasuk pembatalan lelang atas permintaan penjual, yaitu: Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau penuntut umum, khusus Lelang Eksekusi;
 - 1) Penjual tidak memenuhi ketentuan penyampaian fisik surat permohonan berikut dokumen persyaratan lelang;
 - 2) Penjual tidak melakukan pengumuman lelang
 - 3) Penjual tidak hadir dalam pelaksanaan lelang
- b. Penetapan atau putusan pengadilan yang amarnya memerintahkan penundaan/ pembatalan pelaksanaan lelang dimana penetapan atau putusan pengadilan tersebut disampaikan secara tertulis dan harus diterima sebelum lelang dimulai. Pengumuman pembatalan dilaksanakan pada saat pelaksanaan lelang.
- c. Pejabat Lelang dapat melakukan pembatalan atas lelang, meliputi:
 - 1) Tidak terdapat Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atau surat keterangan untuk lelang barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan harus didaftarkan;

- 2) Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum;
- 3) Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan dari pihak lain selain debitur/ tereksekusi suami atau istri debitur/ tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;
- 4) Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan, sita eksekusi, sita pidana atau blokir pidana;
- 5) Tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;
- 6) Penjual tidak dapat menyerahkan atau memperlihatkan asli dokumen kepemilikan barang kepada Pejabat Lelang;
- 7) Pengumuman Lelang yang dilaksanakan tidak sesuai ketentuan;
- 8) Penjual tidak memenuhi ketentuan penyampaian fisik surat permohonan berikut dokumen persyaratan lelang;
- 9) Pengiriman dan/atau penerimaan surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada termohon eksekusi atau pemilik agunan dilakukan kurang dari 5 (lima) hari sebelum tanggal pelaksanaan lelang pada:
 - a) Lelang Eksekusi benda sitaan Panitia Urusan Piutang Negara;
 - b) Lelang Eksekusi benda sitaan pajak;
 - c) Lelang Eksekusi benda sitaan pengadilan;

- d) Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan sesuai Pasal Undang-Undang Hak Tanggungan;
- e) Lelang Eksekusi Objek Fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia;
- f) Lelang Eksekusi Barang Gadai;
- g) Nilai limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan nilai limit yang dibuat oleh Penjual;
- h) Besaran Uang Jaminan Penawaran Lelang dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai ketentuan atau dokumen permohonan lelang;
- i) Penjual tidak menguasai secara fisik objek lelang berupa barang bergerak yang berwujud;
- j) Terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta.

Pelaksanaan lelang yang telah dimulai hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- a. Terjadi gangguan teknis yang tidak dapat ditanggulangi hingga berakhirnya jam kerja pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta;
- b. Keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar;
- c. Uang jaminan Penawaran Lelang milik pemenang lelang dikarenakan sebab tertentu terkait system perbankan terdebet kembali dari rekening Penyelenggara Lelang dan tidak dilakukan

pemindahbukuan kembali ke rekening Penyelenggara Lelang pada hari lelang oleh Pemenang Lelang meskipun telah diberitahukan oleh Penyelenggara Lelang

Asas ini berkaitan dengan waktu, di mana pelelangan terjadi di lokasi yang telah diatur sebelumnya dan waktu tertentu, dan transaksi terjadi pada saat itu juga. Lelang merupakan penjualan tanpa perantara yang membantu penjual menemukan pembeli dengan cepat dan menjual barang dengan cepat. Selanjutnya, harga lelang harus dibayar tunai dalam waktu tiga (tiga) hari kerja setelah lelang berakhir untuk memastikan efisiensi waktu.

2. Asas keadilan

Asas ini memiliki pengertian bahwa pada saat pelaksanaan lelang harus mampu memenuhi rasa keadilan secara seimbang bagi semua pihak yang bersangkutan. Asas ini dimaksudkan untuk mencegah Pejabat Lelang berpihak kepada peserta lelang tertentu atau hanya mewakili kepentingan penjual. Khusus Penjual tidak dapat secara sewenang-wenang menetapkan nilai batas dalam lelang eksekusi, terutama jika hal itu akan merugikan pihak yang dieksekusi(debitur).

3. Asas Efisiensi (*efficiency*)

Asas ini yang akan menjamin pelaksanaan lelang Karena dijadwalkan untuk hari dan waktu tertentu dan pembeli diberi izin pada saat itu juga, asas ini juga akan menjamin bahwa penjualan berlangsung dengan cepat dan dengan biaya yang wajar. Di samping itu, Untuk memastikan ketepatan waktu, harga lelang juga harus dibayar tunai dan harus diterima tiga (3) hari kerja setelah lelang.

4. Asas akuntabilitas (*Accountablility*)

Asas ini mengharuskan Lelang harus dilaksanakan oleh Pejabat Lelang yang merupakan pejabat umum yang diangkat

oleh Pejabat Lelang dan bertanggung jawab kepada semua pihak yang berkepentingan contohnya Menteri Keuangan dan hasil lelang dicatat dalam risalah lelang dan memberikan bukti nyata tentang pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang, Dalam hal ini Pejabat Lelang tidak boleh memihak atau bersifat imparsial. Dalam Pasal 1 angka 4, 5, 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 mengklasifikasikan lelang menjadi:

- a. Lelang Eksekusi merupakan lelang untuk melaksanakan putusan atau penerapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang sejenis, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
- b. Lelang noneksekusi wajib merupakan Lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
- c. Lelang noneksekusi sukarela yaitu Lelang atas Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Berbeda dengan kreditur lain, kreditur pemegang hak tanggungan berada dalam situasi yang istimewa. Hal ini menunjukkan bahwa jika debitur benar-benar melakukan wanprestasi, maka pemegang hak tanggungan pertama berwenang untuk menjual barang atau melelang jaminan debitur dalam pelelangan umum. Penjualan menggunakan Persyaratan prosedur hukum yang berlaku harus diikuti selama lelang barang jaminan (UUHT).

Penjelasan Pasal 6 UUHT menegaskan bahwa: pada saat debitur wanprestasi (cidera janji), terhadap perjanjian yang dibebani Hak Tanggungan kreditur berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui kantor lelang

serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Hak tersebut didasarkan pada jaminan pemberi hak tanggungan bahwa, dalam hal debitur wanprestasi, pemegang hak tanggungan akan diizinkan untuk menjual atau melelang objek hak tanggungan pada lelang umum tanpa memerlukan persetujuan dari pemberi (debitur) dan untuk menerima pelunasan piutangnya dari hasil penjualan terlebih dahulu dari pada kreditur-kreditur yang lain. Pemberi hak tanggungan mempertahankan hak atas sisa pendapatan penjualan.

Lelang hak tanggungan akan terpenuhi jika ada permohonan dari pemohon lelang (kreditur) dan berkas yang telah dibuktikan lengkap dan benar secara prosedural.

E. Kegunaan Penelitian

Dalam penelitian ini, kegunaan atau manfaat penelitian yang penulis inginkan dari aspek teoritis dan praktis yaitu:

1. Kegunaan Teoritis

Diharapkan penelitian ini akan berdampak nyata bagi perkembangan kajian ilmu hukum khususnya Hukum Perdata dan dapat membantu memberikan masukan dan wawasan kepada para pihak yang ingin mengadakan lelang.

2. Kegunaan Praktis

Diharapkan penelitian yang penulis lakukan ini dapat memberikan pengalaman pengetahuan, wawasan, manfaat, dan solusi atas permasalahan yang timbul bagi para pengusaha atau individu yang sedang, meminjam uang dengan jaminan.

F. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini sifatnya penelitian deskriptis analisis. Menurut Soerjono Soekanto, analisis data dilakukan dengan memanfaatkan teori hukum umum untuk menjelaskan isu-isu yang dibahas dalam

skripsi ini. Yaitu :“spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analisis yakni menganalisis masalah dari fakta dan gambaran peristiwa dan keadaan, dengan memaparkan informasi dan data yang diperoleh sebagaimana adanya, serta aturan peraturan perundang-undangan yang dikaitkan dengan teori hukum”(Soekanto, 1986). Penelitian ini ditunjukkan untuk menggambarkan kenyataan yang terjadi dimasyarakat, meliputi analisis dan penafsiran dari data yang diperoleh untuk mendapatkan pemeriksaan secara faktual, sistematis dan akurat. Dalam hal ini penulis menganalisis data kasus di Pengadilan Negeri Lubuklinggau dan juga KPKNL Lahat mengenai pihak debitur yang di mana hak agunan dilelang oleh pihak kreditur tanpa sepengetahuan debitur.

2. Metode Pendekatan

Metode penelitian dengan pendekatan yuridis normatif, penelitian yang membahas konsep atau asas-asas dalam ilmu hukum. Data sekunder sebagai data utama dengan fokus kepada penelitian kepustakaan yang dapat ditemukan dengan mencari materi tentang aturan atau hukum yang berlaku dari buku, artikel, dan di internet. Penelitian ini bertujuan untuk melakukan penelitian tentang hak tanggungan yang dilelang tanpa sepengetahuan debitur dihubungkan dengan undang undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah.

3. Tahapan Penelitian

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

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

- 1) Data primer, yakni Sumber data untuk penelitian ini diperoleh melalui wawancara langsung dengan individu kunci dan narasumber. Sumber data primer tersebut meliputi hakim atau anggota di Pengadilan Negeri Lubuklinggau, pejabat lelang dari KPKNL,

dan pihak terkait lainnya yang mampu memberikan informasi dan wawasan berharga untuk penelitian.

- 2) Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan hukum tentang hak tanggungan dan lelang hak tanggungan. Selain itu, tidak menutup kemungkinan mendapatkan bahan hukum tambahan, yang dikumpulkan dengan membaca, menganalisis, dan mempertimbangkan data yang terdapat dalam buku, literatur, karya ilmiah, dokumen hukum dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti. Bahan-bahan hukum yang dimaksud antara lain:
 - a) Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
 - b) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (burgerlijk wetboek).
 - c) Undang - Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda - Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
 - d) Peraturan menteri keuangan republik Indonesia nomor 213/PMK.06/2020 Tentang petunjuk pelaksanaan lelang
- 4) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang menjelaskan informasi tambahan tentang bahan hukum primer (utama) termasuk penelitian,

rancangan undang-undang dan pendapat hukum oleh para ahli.

- 5) Bahan Hukum Tersier, yaitu materi yang diperoleh memberikan panduan mengenai bahan hukum primer dan sekunder, yaitu seperti ensiklopedia, kamus dan sumber lain yang dapat dipertanggung jawabkan.

4. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan yaitu salah satu cara metode pengumpulan data dengan melakukan observasi atau pengamatan untuk mendapatkan informasi keterangan yang akan dipelajari sesuai peraturan yang berlaku. Selain itu, penelitian lapangan digunakan untuk mengumpulkan informasi faktual yang berhubungan dengan objek penelitian yaitu pengadilan lubuklinggau, penggugat (jika diperbolehkan), kantor pelayanan lelang kekayaan negara (KPKNL).

5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, data yang diperoleh merupakan proses penyediaan data untuk memproses kebutuhan penelitian dilakukan dengan menggunakan teknik sebagai berikut:

a. Studi Dokumen (*document research*)

Teknik pengumpulan data dilakukan oleh peneliti dengan mempertimbangkan data yang dikumpulkan dengan membaca, mencatat dan mengutip sejumlah buku dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan hukum perdata terbatas dan masalah yang diteliti (Soekanto, 2002, hlm. 52).

b. Wawancara (*interview*)

Wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan cara tanya jawab lisan secara tatap muka, pewawancara Orang yang melakukan wawancara bertanggung jawab untuk mengajukan pertanyaan, sedangkan orang yang diwawancarai bertanggung

jawab untuk memberikan jawaban dari pertanyaan tersebut, melalui proses inilah peneliti menggali informasi, keterangan dan data dari objek penelitian.

6. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data dalam penelitian ini, dilakukan dengan cara: Data Kepustakaan, yakni untuk penyediaan data kepastakaan dalam penelitian ini adalah dengan meneliti materi dalam bentuk buku, serta undang-undang, peraturan, dan bahan hukum lainnya yang relevan, seseorang dapat mengumpulkan informasi berharga untuk mengatasi masalah yang dihadapi. Tidak hanya peneliti menggunakan catatan untuk memperoleh data secara tertulis, tetapi juga untuk mengakses data yang diperoleh dari situs web seperti jurnal penelitian menggunakan laptop.

7. Analisis Data

Analisis data merupakan prosedur yang datang setelah pemrosesan data. Tujuan mereka adalah memproses data dan membutuhkan waktu dengan cara seefisien mungkin (Waluyo, 1996, hlm. 77). Kajian ini tidak hanya mengungkap dan menjelaskan data apa adanya, tetapi juga menjelaskan realitas strategi legislasi seperti yang diharapkan, sehingga dianalisis secara kualitatif. Selain itu, data tersedia dalam bentuk data primer dan sekunder yang berbasis deduktif (Senja, 2008, hlm. 241). Setidaknya untuk mencapai hal yang benar, mendekati kebenaran ilmiah yang diinginkan penulis dalam karya ini.

8. Lokasi Penelitian

Lokasi Studi Perpustakaan (*library research*):

- a) Perpustakaan hukum, Fakultas Hukum Universitas Bengkulu , Jalan W.R Supratman, Kandang Limun, Bengkulu.
- b) Dinas perpustakaan dan kearsipan (DISPUSIP), Kota Lubuklinggau JL. Garuda Kel. Bandung Kiri Kota

Lubuklinggau

- c) Instansi pengadilan negeri Lubuklinggau, Jl. Depati Said No.1 31613 Lubuklinggau Sumatera Selatan
- d) KPKNL lahat No. 65 Jl. Serma Jamis 31411 Lahat Sumatera Selatan.