

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lembaga keuangan bank merupakan Lembaga yang bersifat sebagai perantara bagi mereka yang membutuhkan uang dengan mereka yang memiliki uang berlebih.¹ kebutuhan hidup manusia yang semakin kompleks seiring dengan perkembangan zaman menjadikan kegiatan pinjam-meminjam menjadi amat lumrah, salah satu jalan keluar yang dapat ditempuh untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia adalah melalui perjanjian kredit, namun dalam kenyataannya selalu ada kemungkinan debitur cidera janji, maka didalam perjanjian kredit diikuti pula dengan perjanjian tambahan atau *Accessoir*, dalam hal ini adalah pemasangan Hak Tanggungan terhadap jaminan. Karena didalam perjanjian kredit yang disepakati terdapat syarat-syarat yang dirumuskan didalamnya yang salah satu persyaratan untuk mengambil kredit bank adalah adanya hak tanggungan yang pada umumnya berbentuk sertifikat tanah ataupun bangunannya.² Salah satu fungsi adanya jaminan kredit adalah untuk mengamankan pembayaran kembali kredit apabila debitur ingkar janji³, dan sebagai jaminan pelunasan hutang apabila di kemudian hari debitur tidak dapat membayar hutang yang kemudian jaminan dapat dilelang oleh pihak kreditur, sebagaimana terdapat pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Kenyataannya tidak setiap proses pelelangan yang sudah ada putusan lelang atas objek jaminan dapat dilaksanakan eksekusi lelangnya, ada pula lelang yang terhambat dan juga

¹ Ainon Marziah, Sri Walny Rahayu dan Imam Jauhari, "Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan", *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol.7, No.2, (2019), hlm.226

² J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 73

³ Gregoryo Terok, "Fungsi Jaminan Dalam Pemberian Kredit", *Lex Privatum*, Vol.1, No.5 (2013), hlm. 5

lelang yang tidak dapat dieksekusi. Istilah lelang sudah cukup akrab terdengar dalam keseharian kita, namun tidak banyak orang yang memahami bagaimana ruang lingkup dan tata cara lelang, dalam hal ini mencakup pelaksanaan lelang mulai dari persiapan lelang sampai dengan purna lelang. Di Indonesia, lelang merupakan salah satu alternatif penjualan yang diatur dalam *Vendu Reglement Ordonantie* 28 Februari Tahun 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189, sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941 Nomor 3 (Undang-undang Lelang). Mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mana lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang memakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului Pengumuman Lelang⁴. Lembaga Eksekusi Hak Tanggungan merupakan cara untuk mempercepat pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan oleh bank dapat digunakan kembali untuk melakukan kegiatan pembiayaan terhadap debiturnya.⁵

Dalam perjalanan menuju dilaksanakannya lelang, pihak kreditur atau pemegang hak tanggungan mengirimkan surat peringatan sebanyak tiga kali kepada debitur untuk menjalankan kewajibannya dalam perjanjian kredit tersebut, yakni membayarkan hutangnya. Namun apabila telah dilakukan tiga kali peringatan yang secara patut debitur tetap tidak melunasi hutangnya, maka debitur dapat dikatakan *wanprestasi* sehingga pemegang hak tanggungan dalam hal ini pihak kreditur berhak melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan yang dibebankan atas jaminan hutang. Yang sesuai dengan Pasal 20 Ayat (1) huruf a pada Pasal 6 UUHT yang menyebutkan apabila debitur cidera janji

⁴ Diana Afifah, 2022, *Konsep Parate Executiedan Fiat Executie dalam pelaksanaan Lelang Pasal 6 UU Hak Tanggungan*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-lampung/baca-artikel/14751/Konsep-Parate-Executie-dan-Fiat-Executie-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Pasal-6-UU-Hak-Tanggungan-di-KPKNL.html> (diakses pada 12 Desember 2023, 20:00)

⁵ Anton Suyatno, 2014, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Lembaga Perbankan Tanpa Melalui Proses Gugatan Di Pengadilan Dalam Rangka Pengembangan Perekonomian Indonesia (Ringkasan Disertasi)*, Universitas Padjajaran, hlm. 2

atau *wanprestasi*, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk langsung menjual objek Hak Tanggungan tanpa melalui putusan pengadilan.⁶ Kemudian eksekusi yang dimaksud ini lah yang disebut lelang terhadap obyek jaminan yang di benbankan hak tanggungan.⁷ Tata cara eksekusi lelang diatur dalam Pasal 6 UUHT biasa disebut dengan *Parate Executie*, yang berdasarkan Pasal tersebut, hak dari pemegang hak tanggungan untuk melaksanakan haknya adalah semata-mata diberikan oleh Undang-Undang. Kendati demikian tidak berarti hak tersebut demi hukum ada melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Atas Tanah.⁸

Pada pelaksanaannya, kreditur atau pemegang hak tanggungan pertama biasanya melakukan eksekusi hak tanggungan dengan cara *parate executie*. *Parate executie* biasanya dilakukan oleh pemegang hak tanggungan pertama apabila debitur wanprestasi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). *Parate executie* sering dilakukan oleh kreditur pemegang hak tanggungan karena dianggap lebih mudah, biaya lebih murah, pelaksanaan yang lebih singkat, dan kreditur tidak harus meminta fiat dari ketua Pengadilan untuk mengeksekusi hak tanggungan tersebut.⁹

Dengan dilaksanakannya proses lelang kemudian menimbulkan akibat hukum yakni peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pembeli, dalam hal ini pemenang lelang. Peralihan hak dengan pelelangan ini hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang baik dalam Lelang Eksekusi dan Lelang

⁶ Hirsanuddin dan Sudiarto, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak (kreditur dan debitur) melalui Parate Executie Obyek Hak Tanggungan", *Jurnal Ius Kajian Hukum Dan Keadilan*, Vol. 9, No. 1, (2021), hlm. 257

⁷ Roni Martini, 2013, *Eksekusi Hak Tanggungan pada Kredit Macet*, dikutip dari https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita_media/baca/3991/Eksekusi-Hak-Tanggungan-pada-Kredit-Macet (diakses pada 11 Agustus 2023, 11:25)

⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Ctk. Pertama, Jakarta, Kencana Prenada Media, hlm. 248

⁹ Deasy Soeikromo, "Kepastian Hukum Pemenuhan Hak Kreditur Dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi", *Jurnal Hukum*, Vol. 1 No.1, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado, (2016), hlm. 34.

Sukarela,¹⁰ yang mana hal ini juga sesuai dengan ketentuan Pasal 41 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Namun dalam peralihan hak tersebut ternyata menimbulkan permasalahan baru, seperti contohnya obyek lelang yang tidak dapat dikuasai oleh pembeli lelang atau pemenang lelang, pembatalan lelang dan bahkan debitur atau pemegang Hak Tanggungan sebelumnya tidak mau melepaskan obyek lelang tersebut secara sukarela, sehingga pembeli lelang atau pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang.

Seperti yang terjadi di Kabupaten Bengkulu Selatan, terjadi kredit macet yang kemudian telah dilakukan negosiasi berdasarkan prosedur yang sah namun tidak mendapatkan kesepakatan sehingga akhirnya objek hak tanggungan harus di lelang, setelah pembeli lelang atau pemenang lelang telah dinyatakan resmi membeli objek lelang, debitur tidak mau menyerahkan objek lelang secara sukarela, kemudian pembeli lelang atau pemenang lelang mengajukan permohonan eksekusi ke pengadilan Negeri Manna Bengkulu Selatan. Sebelum sempat di lakukan eksekusi objek lelang tersebut, debitur justru menggugat balik pembeli lelang atau pemenang lelang berikut juga KPKNL dan pihak bank.¹¹

Oleh karena itu untuk menjawab hal tersebut diatas, penelitian ini mengambil judul Penulisan : Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Objek Hak Tanggungan Tidak Dapat Dieksekusi Di Bengkulu Selatan Putusan No.13/Pdt.G/2020/PN.Mna

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan sebelumnya, Penulis menetapkan rumusan masalahnya sebagai berikut :

¹⁰ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Cet. XII, Jakarta, Djembatan, hlm. 516

¹¹ Putusan Pengadilan Negeri Bengkulu Selatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN.Mna

1. Mengapa pembeli lelang atau pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Manna Nomor 13/Pdt.G/2020/PN.Mna ?
2. Upaya hukum apa yang dapat ditempuh oleh pembeli lelang atau pemenang lelang untuk memperoleh haknya terhadap objek lelang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Manna Nomor 13/Pdt.G/2020/PN.Mna ?
3. Apa dasar pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Manna Nomor 13/Pdt.G/2020/PN.Mna tentang Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan ?

C. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan judul dari penelitian ini, dapat dikemukakan tujuan penelitiannya adalah sebagai berikut :

1. Tujuan Obyektif
 - a. Untuk mengetahui mengapa pembeli lelang atau pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Manna Nomor 13/Pdt.G/2020/PN.Mna
 - b. Untuk mengetahui upaya apa yang dapat dilakukan oleh pembeli lelang atau pemenang lelang objek hak tanggungan tersebut untuk mendapatkan hak-hak nya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Manna Nomor 13/Pdt.G/2020/PN.Mna
 - c. Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Bengkulu Selatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN.Mna tentang pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Manna Nomor 13/Pdt.G/2020/PN.Mna

2. Tujuan Subyektif

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Manfaat dari diadakannya penelitian ini diharapkan untuk dapat memberikan sumbangsih ilmu pengetahuan dalam bidang ilmu hukum, terkhususnya hukum perdata yang berkaitan dengan perlindungan pembeli lelang atau pemenang lelang jaminan dengan hak tanggungan, yang pemilik hak tanggungan sebelumnya tidak menerima keputusan lelang.

2. Manfaat Praktis

Untuk turut memberikan sumbangan pemikiran yang akan bermanfaat dikemudian hari, terkhusus dalam rangka pengembangan dan pembentukan hukum utamanya untuk menyempurnakan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jaminan dan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas eksekusi hak tanggungan.