

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam kegiatan berbisnis pasti terjadi hubungan antara suatu perusahaan dengan lembaga keuangan. Dalam kegiatan berbisnis, suatu perusahaan membutuhkan modal yang digunakan untuk pengembangan bisnisnya, apabila perusahaan tersebut memiliki keterbatasan modal maka bank adalah salah satu solusinya. Banyak pelaku usaha dalam hal ini baik pengusaha (perorangan) maupun suatu perusahaan mengalami masalah persediaan modal yang kurang, baik untuk kelangsungan usahanya maupun untuk pengembangan usaha yang dijalani. Dalam keadaan demikian para pelaku usaha akan sangat membutuhkan pihak lain untuk memberikan dana berupa pinjaman modal atau kredit yang mana dalam hal ini pihak tersebut adalah Bank.

Menurut undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yang dimaksud 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”.

Kesepakatan pinjam-meminjam di dalam kredit antara debitur dan kreditur dibentuk dengan Perjanjian Kredit yang diterbitkan oleh pihak kreditur dan disetujui oleh pihak debitur yang menimbulkan perikatan antara kedua belah

pihak. Oleh karena itu perjanjian kredit ini dapat dikatakan sebagai perjanjian yang memiliki hubungan timbal balik yang mana kedua belah pihak baik kreditur maupun debitur berhak memenuhi prestasi masing-masing. Dalam bidang perkreditan, hukum harus mampu melindungi serta mempermudah proses hubungan yang terjadi antara pihak debitur dan kreditur. Di dalam pelaksanaan pemberian kredit tersebut, tentunya pihak kreditur menetapkan persyaratan- persyaratan kepada debitur yang tertuang dalam perjanjian kredit.

Pemberian fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak bank memiliki resiko yang tinggi. Resiko yang biasanya terjadi adalah kemacetan bahkan kegagalan dalam pelunasan kredit, hal ini dikarenakan debitur tidak dapat melunasi atau membayar angsuran kredit sesuai dengan yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Apabila hal tersebut terjadi maka debitur dalam suatu perjanjian kredit tersebut dapat digolongkan sebagai debitur yang ingkar janji atau wanprestasi.

Untuk memperkecil resiko apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit tersebut maka pihak kreditur membutuhkan jaminan. Pemegang jaminan ini memiliki hak kebendaan yang dapat dipertahankan dari siapapun dan mengikuti kemanapun benda tersebut berada. Jaminan kebendaan yang biasa digunakan salah satunya adalah Hak Tanggungan. Hak Tanggungan atau biasa disingkat HT menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 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

kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain.”

Hak Tanggungan merupakan suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, berupa objek atau jaminan yaitu hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan cara dibebani Hak Tanggungan atau biasa disebut Objek Hak Tanggungan hanyalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha sebagai hak-hak atas tanah yang wajib di daftar sebagai syarat adanya Hak Tanggungan dan agar mempermudah pelaksanaan pemindah tanganan bila terjadi pelunasan maupun wanprestasi antara debitur maupun kreditur, hal ini tertera dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok Agraria dalam Pasal 51.

Jaminan berupa hak atas tanah merupakan salah satu objek yang biasanya sering diterima oleh lembaga keuangan karena memiliki nilai investasi yang tinggi, yang berarti memiliki nilai relatif stabil bahkan meningkat tiap tahunnya. Selain itu juga tanah sangat sulit bahkan mustahil dipindah tangankan tanpa menggunakan sertipikat serta persetujuan pihak yang namanya tertera dalam sertipikat tersebut sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Untuk mengatur tentang hak tanggungan atas tanah dan hal hal lain yang berkaitan didalamnya, maka pemerintah membentuk Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT).

Sesuai dengan tujuannya, barang jaminan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak tersebut bukan untuk dimiliki secara pribadi oleh pihak kreditur, karena perjanjian kredit bukan merupakan suatu perjanjian jual beli yang mengakibatkan peralihan hak atas suatu barang, akan tetapi barang jaminan tersebut akan dijual apabila di kemudian hari debitur wanprestasi dengan cara dijual melalui lelang eksekusi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dimana hasil dari penjualan barang jaminan tersebut digunakan untuk melunasi hutang debitur, dan apabila terdapat sisa maka hasilnya akan dikembalikan kepada debitur yang mana adalah pihak yang memiliki hak atas objek kebendaan tersebut.

Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 27/PMK.06/2016 Lelang adalah penjualan benda yang dibuka untuk publik dengan penawaran harga secara lisan atau tertulis yang semakin menurun atau meningkat untuk mencapai harga tertinggi, yang sebelumnya didahului dengan pengumuman lelang. Lelang tersebut dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) daerah di mana obyek jaminan tersebut berada. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi atas obyek jaminan Hak Tanggungan yang sudah terjual maka muncul pihak baru yaitu pihak pemenang lelang yang kemudian berhak atas obyek jaminan Hak Tanggungan yang telah dilelang setelah melalui proses pelunasan, pembayaran pajak-pajak, serta balik nama sertipikat hak atas tanah di kantor pertanahan.

Pada pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan didapati beberapa kasus gugatan dari pihak debitur yang merasa haknya dirugikan oleh pihak

kreditur atas terjadinya proses lelang tersebut. Adanya gugatan tersebut menyebabkan proses balik nama ataupun eksekusi pengosongan terhambat, karena objek hak tanggungan tersebut masih menjadi sengketa di pengadilan, hal ini sangat merugikan pemenang lelang karena hak nya untuk menguasai barang yang dibeli melalui lelang terhambat. Selain itu pemenang lelang tidak seharusnya menjadi tergugat dalam pengadilan karena pemenang lelang merupakan pihak ketiga atau pembeli yang mana tidak ada sangkut-pautnya terhadap eksekusi hak tanggungan. Untuk itu dibutuhkan perlindungan hukum yang kuat terhadap pemenang lelang apabila terjadi gugatan dikemudian hari atas barang yang dipeinya melalui lelang.

Salah satu contoh kasusnya adalah Putusan Pengadilan Negeri Nomor 255/Pdt.G/2019/PN.Smg. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 255/Pdt.G/2019/PN.Smg menjelaskan bahwa terdapat debitur yang merasa keberatan dengan harga lelang atas jaminan hak tanggungan milik debitur yang dijual dengan harga jauh dibawah nilai pasar. Dengan alasan tersebut di atas maka pihak debitur menggugat pihak-pihak yang bersangkutan dengan lelang eksekusi hak tanggungan yaitu PT.Bank Ina perdana, Sri Rejeki Budi Martono, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang, dan Badan pertanahan Nasional.

Berdasarkan latar belakang yang dipaparkan di atas maka, Peneliti tertarik untuk menguraikan lebih jauh mengenai perlindungan bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan apabila terdapat gugatan dari debitur dengan menggunakan studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor

255/Pdt.G/2019/PN.Smg.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka didapat rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apa saja hal yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri No. 255/Pdt.G/2019/PN.Smg?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan apabila terdapat gugatan dari debitur?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam memutus Putusan Pengadilan Negeri No. 255/Pdt.G/2019/PN.Smg
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap pemenang lelang dalam kasus terdapat gugatan dari debitur.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini dapat digolongkan menjadi dua bagian yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis yang dapat dipaparkan sebagai berikut :

1. Manfaat Akademis

- a. Penelitian ini dapat membantu meningkatkan kemampuan penulis serta dapat menjadi sarana bagi penulis untuk

mengumpulkan data yang akan digunakan untuk menyusun skripsi.

- b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi penulisan serta menambah pengetahuan tentang ilmu hukum khususnya hukum perdata.
- c. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman berupa teori-teori yang penulis terima selama perkuliahan strata satu.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pemerintah, praktisi hukum, dan aparat penegak hukum dalam memecahkan masalah hukum yang berkaitan dengan lelang. Selain itu penelitian ini dapat membantu masyarakat khususnya calon peserta lelang dalam memahami resiko-resiko yang timbul apabila membeli barang melalui pelelangan.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu Teknik penelitian yang dipilih dan digunakan oleh penulis dalam mengumpulkan data serta bahan yang dibutuhkan untuk mendukung penelitian untuk selanjutnya digunakan untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan yang terdapat dalam rumusan masalah. Penjelasan dibawah ini merupakan pemaparan tentang metode penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini

1. Metode Pendekatan

Penelitian yang dilakukan Penulis termasuk dalam penelitian yang menggunakan metode pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif yaitu pendekatan yang lebih memfokuskan pada pemikiran dan pemahaman peneliti dari rumusan masalah yang diambil untuk mengkonstruksikan gejala hukum yang kompleks.¹ Metode pendekatan kualitatif merupakan metode pendekatan yang bersifat deskriptif di mana objek penelitian diteliti untuk selanjutnya data dari penelitian tersebut digambarkan secara terstruktur dan dianalisis kemudian dibandingkan dengan fakta yang terjadi.

Data dalam penelitian ini yang akan di analisis berupa peraturan perundang-undangan yang mengatur perihal lelang khususnya hal-hal yang menyangkut proses pelelangan serta yang dapat menjadi dasar hukum perlindungan pemenang lelang atau pembeli lelang, buku-buku atau segaa literature terkait lelang dan hak tanggungan serta pendapat pejabat lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan apabila terdapat gugatan dari debitur.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian hukum ini adalah *deskriptif analitis*, yaitu menggambarkan peraturan

¹ Petrus Soerjowinoto dkk, 2020, *Metode Penulisan Karya Hukum*, Cetakan Kedua, Semarang: Universitas Katolik Soegijapranata, hlm. 46.

perundang-undangan yang berlaku untuk selanjutnya dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif, yang menyangkut permasalahan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan apabila terdapat gugatan dari debitur.

Melalui spesifikasi penulisan ini penulis memberikan gambaran objek penelitian serta fakta hukum yang terjadi secara rinci, terstruktur, dan menyeluruh mengenai perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan terhadap gugatan dari debitur dengan studi kasus Putusan Pengadilan Negeri No. 255/Pdt.G/2019/PN.Smg.

Selanjutnya penulis akan menganalisis masalah tersebut menggunakan bahan pustaka, peraturan perundang-undangan, pendapat ahli hukum terkait perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan terhadap gugatan dari debitur dengan studi kasus Putusan Pengadilan Negeri No. 255/Pdt.G/2019/PN.Smg.

3. Objek Penelitian

Objek penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah segala informasi yang berkaitan tentang gugatan pihak debitur terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan khususnya pada putusan Pengadilan Negeri Nomor 255/Pdt.G/2019/PN.Smg. Adapun elemen penelitian yang dapat digunakan adalah berkas putusan Pengadilan Negeri Nomor 255/Pdt.G/2019/PN.Smg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Hukum Perdata, peraturan

perundang-undangan yang terkait dengan kasus tersebut dalam hal ini adalah Undang-Undang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan, dan Undang-Undang Perbankan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pemilihan metode pengumpulan data yang digunakan oleh penulis dalam menyusun penelitian harus disesuaikan dengan metode pendekatan yang diambil. Dalam penyusunan penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan kualitatif, maka data yang digunakan oleh penulis dalam menyusun penelitian ini adalah Data Primer dan Data Sekunder. Data-data tersebut adalah sebagai berikut :

a. Data Primer

Data Primer merupakan data yang secara langsung didapatkan oleh penulis melalui proses wawancara, survey, eskperimen, dan sebagainya. Dalam kasus ini teknik pengumpulan data primer yang digunakan oleh penulis adalah melalui wawancara. Wawancara merupakan teknik pengumpulan data dengan melangsungkan tanya jawab secara langsung dengan narasumber atau informan. Narasumber atau informan adalah tokoh atau seseorang yang memiliki dan memberikan informasi mengenai orang lain dan berkaitan dengan orang tersebut ketimbang dirinya sendiri.² Pihak-pihak yang akan menjadi narasumber untuk diwawancarai guna membantu penyusunan

² Zuchri Abdussamad, 2021, *Metode Penelitian Kualitatif*, Syakir Media Press, hlm. 59.

penelitian ini adalah Pejabat lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Semarang.

Pemilihan narasumber tersebut karena Pejabat lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Semarang turut langung menjadi tergugat dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor 255/Pdt.G/2019/PN.Smg serta merupakan salah satu pihak yang turut andil dalam perlindungan pemenang lelang.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang didapat dari berbagai sumber hukum yang berkaitan dengan penelitian dalam hal ini adalah perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan apabila terdapat gugatan dari debitur.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan data sekunder berupa Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder, dan Bahan hukum tersier yang dapat dijelaskan sebagai berikut :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang digunakan penulis dalam penulisan ini berupa peraturan perundang-undangan serta peraturan Menteri yang berkaitan dengan perlindungan terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia

Tahun 1945

- b) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
 - c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah
 - d) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - e) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
 - f) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- 2) Bahan Hukum Sekunder
- Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan lebih detail dari bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan berbagai literature, makalah, serta buku-buku hukum terkait perlindungan pemenang lelang eksekusi hak tanggungan.
- 3) Bahan Hukum tersier
- Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum pendukung yang memberikan penjelesan lebih lanjut guna melengkap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan

hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah website, kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, dan bahan lain yang dapat membantu memberikan penjelasan tambahan dalam penelitian ini.

5. Teknik Pengolahan dan Penyajian Data

Data yang didapat dari hasil penelitian ini berupa data primer dan data sekunder kemudian akan diperiksa dan diolah untuk setelahnya dipergunakan untuk menjawab pertanyaan penelitian dalam rumusan masalah, selanjutnya data akan disusun dan disajikan secara sistematis dalam bentuk uraian-uraian.

6. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode analisis data dengan metode kualitatif. Dalam metode ini setiap data yang didapatkan baik dari bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder serta didukung dengan data primer yang didapatkan melalui hasil wawancara akan diuraikan secara deskriptif untuk selanjutnya disusun secara sistematis dalam bentuk laporan penelitian atau skripsi.

F. Sistematika Penulisan

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikandi atas maka penelitia ini memiliki sistematika penulisan yang disusun sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memaparkan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA, Bab ini memaparkan tentang landasan teori dan pengembangan penelitian yang dapat menjelaskan teori, konsep, dan penelitian sebelumnya yang sesuai dengan hasil dalam penelitian.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, Bab ini memaparkan tentang hasil penelitian mengenai perlindungan hukum bagi pemenang lelang apabila terdapat gugatan dari debitur serta hal-hal yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutus putusan Pengadilan Negeri No. 255/Pdt.G/2019/PN.Smg.

BAB IV PENUTUP, Bab ini memaparkan tentang kesimpulan dan saran Penulis dari permasalahan yang diangkat dan diteliti.