

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di Indonesia sekarang ini banyak sekali kantor lelang yang didirikan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara oleh Menteri Keuangan yang memudahkan masyarakat setempat untuk melakukan eksekusi apabila terdapat pelanggaran dalam perjanjian. Dalam melakukan pelelangan baik eksekusi maupun noneksekusi terdapat syarat-syarat yang diperlukan dalam proses lelang, baik obyek hak tanggungan maupun fidusia. Tiap obyek memiliki persyaratan yang berbeda walaupun sama-sama kantor lelang yang mengurusinya.

Khusus untuk hak tanggungan terdapat beberapa syarat yang diperlukan dalam prosesnya terutama untuk kepentingan dokumen yang diperlukan. Dalam tata cara pelelangan benda jaminan harus ada surat-surat yang diperlukan sesuai dengan obyek jaminannya, baik dari APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan), SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), dll yang dimana surat-surat tersebut saling berkaitan satu sama lain.

Namun, banyak sekali dalam realitanya bahwa dalam proses pelelangan ada beberapa pihak yang dalam melakukan pelelangan banyak syarat-syarat yang belum dipenuhi sehingga banyak masyarakat yang menjadi kreditor yang ingin melelang barang yang sudah diperjanjikan sebelumnya belum memahami sebagaimana pentingnya dokumen-dokumen tersebut dalam

melakukan proses pelelangan secara baik dan benar secara hukum dan banyak dokumen yang tidak terpenuhi sesuai dengan syarat yang berlaku sehingga dalam proses realitanya banyak sekali dokumen yang tidak terpenuhi satu sama lain.

Lalu bagaimana pandangan dari hukum sendiri terkait dengan pelelangan tersebut apakah masih dapat atau bisa dilakukan dan sah menurut hukum walaupun keadaannya pelelangan itu sendiri masih dilakukan hingga selesai. Berdasarkan hal tersebut peneliti tertarik untuk melakukan penelitian apakah sah menurut hukum apabila surat-surat tersebut tidak terpenuhi dan tidak sesuai dengan syarat-syarat pelelangan pada umumnya. Berdasarkan masalah diatas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Tinjauan Hukum Terhadap Persyaratan Dokumen Dalam Proses Eksekusi Lelang Atas Hak Tanggungan di Kantor Lelang Surakarta”**

Hak Tanggungan menurut Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, 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 kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Hak Tanggungan merupakan suatu jaminan yang dilakukan oleh

kreditor dan debitor dengan jaminan tersebut dilakukan untuk melunasi hutangnya apabila debitor cidera janji kepada kreditor dan objek jaminan tersebut haruslah jelas. Apabila sewaktu-waktu debitor wanprestasi maka kreditor dapat langsung melakukan penjualan obyek jaminan tersebut untuk melunasi hutang debitor sesuai dengan perjanjian atau kesepakatan dengan kreditor sebelumnya.

Dalam hal seorang kreditor mempunyai hak-hak jaminan khusus (zekerheidsrechten) ialah hak yang memberikan kreditor kedudukan yang lebih baik dibanding kreditor lain dalam pelunasan hutangnya¹. Hak jaminan khusus memiliki kedudukan yang lebih baik karena :

1. Diberikan oleh undang-undang (pasal 1134), atau
2. Diperjanjikan (pasal 1151, 1162, 1820)².

Hak jaminan dibagi menjadi 2 bagian:

1. Hak jaminan kebendaan,
2. Hak jaminan perorangan.

Hak jaminan kebendaan adalah hak yang memberikan kepada seorang kreditor kedudukan yang lebih baik, karena:

1. Kreditor didahulukan dan dimudahkan dalam mengambil pelunasan atas tagihannya atas hasil penjualan benda tertentu atau sekelompok benda tertentu milik debitor dan/atau

¹ Satrio J, 1993, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: P.T Citra Aditya Bakti

² Ibid, hal 11

2. Ada benda tertentu milik debitor yang dipegang oleh kreditur yang berharga bagi debitor dan dapat memberikan suatu tekanan psikologis terhadap debitor untuk memenuhi kewajibannya dengan baik terhadap kreditur. Disini adanya semacam tekanan psikologis kepada debitor untuk melunasi hutang-hutangnya, adalah karena benda yang dipakai sebagai jaminan umumnya, merupakan barang yang berharga baginya. Sifat manusia untuk berusaha mempertahankan apa yang berharga dan telah dianggap atau diakui telah menjadi miliknya, menjadi dasar hukum jaminan.

Disamping itu, hak jaminan kebendaan sesuai dengan sifat-sifat kebendaan, ia memberikan warna tertentu yang khas, yaitu:

1. Mempunyai hubungan langsung dengan/atas benda tertentu milik debitor
2. Dapat dipertahankan maupun ditujukan kepada siapa saja (semua orang).
3. Mempunyai sidat droit de suite, artinya hak tersebut mengikuti bendanya ditangan siapapun berada.
4. Yang lebih tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi
5. Dapat dipindahtangankan/dialihkan kepada orang lain.

Atas dasar ciri-ciri tersebut, maka benda jaminan pada hak jaminan kebendaan harus benda yang dapat dialihkan dan mempunyai nilai jual (ekonomis).

Di dalam pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diletakkan asas umum hak seorang kreditor terhadap debitornya, dalam mana ditentukan bahwa :

“segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

Jadi hak-hak tagihan seorang kreditor dijamin dengan:

1. Semua barang-barang debitor yang sudah ada, artinya yang sudah ada pada saat hutang dibuat,
2. Semua barang yang akan ada; disini berarti: barang-barang yang pada saat pembuatan hutang belum menjadi kepunyaan debitor, tetapi kemudian menjadi miliknya. Dengan perkataan lain hak kreditor meliputi barang-barang yang akan menjadi milik debitor, asal kemudian benar-benar menjadi miliknya.
3. Baik barang bergerak maupun tidak bergerak³.

Ini menunjukkan, bahwa piutang kreditor menindih pada seluruh harta debitor tanpa kecuali.

Kreditor dapat melakukan penjualan obyek hak tanggungan baik secara gadai maupun penjualan di muka umum atau yang disebut lelang. Gadai dan lelang memiliki persamaan dan perbedaan, persamaan antara gadai dan lelang yaitu:

³ Ibid, hal 4

1. Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau orang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya, setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana yang harus didahulukan. Kata “gadai” dalam undang-undang digunakan dalam dua arti, pertama-tama untuk menunjuk kepada bendanya (benda gadai, vide pasal 1152), kedua tertuju kepada haknya (hak gadai, seperti pada pasal 1150).
2. Pelelangan atau penjualan dimuka umum adalah penjualan yang dilakukan dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan yang semakin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang yang berlelang atau memberi untuk menawar harga, menyetujui atau mendaftarkan.

Namun disini akan dibahas lebih mendalam mengenai pelelangan. Lelang sendiri dilakukan atas dasar benda-benda baik bergerak maupun tidak bergerak yang didasarkan oleh perjanjian kredit dari pihak kreditor dan debitor. Kreditor memiliki kewenangan apabila debitor tidak memenuhi perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan sebelumnya atau yang biasa disebut dengan cidera janji untuk melunasi hutang kreditor. Inti dari lelang

adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan bagi si penjual.

Unsur-Unsur Lelang :

1. Penjualan barang;
2. Dilakukan dimuka umum;
3. Cara penawaran secara lisan maupun tertulis;
4. Harganya semakin meningkat atau menurun;
5. Didahului dengan mengumpulkan para peminat.

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang diatas, selanjutnya rumusan masalah yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pentingnya dokumen yang diperlukan yang dijadikan sebagai syarat-syarat dalam proses lelang objek Hak Tanggungan?
2. Bagaimanakah keabsahan pelelangan objek Hak Tanggungan tanpa dilengkapi dokumen yang menjadi syarat untuk proses pelelangan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana pentingnya dokumen yang dijadikan sebagai syarat-syarat dalam prosesn lelang objek Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui keabsahan pelelangan objek Hak Tanggungan tanpa dilengkapi dokumen yang menjadi syarat untuk proses pelelangan.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat diantaranya sebagai berikut:

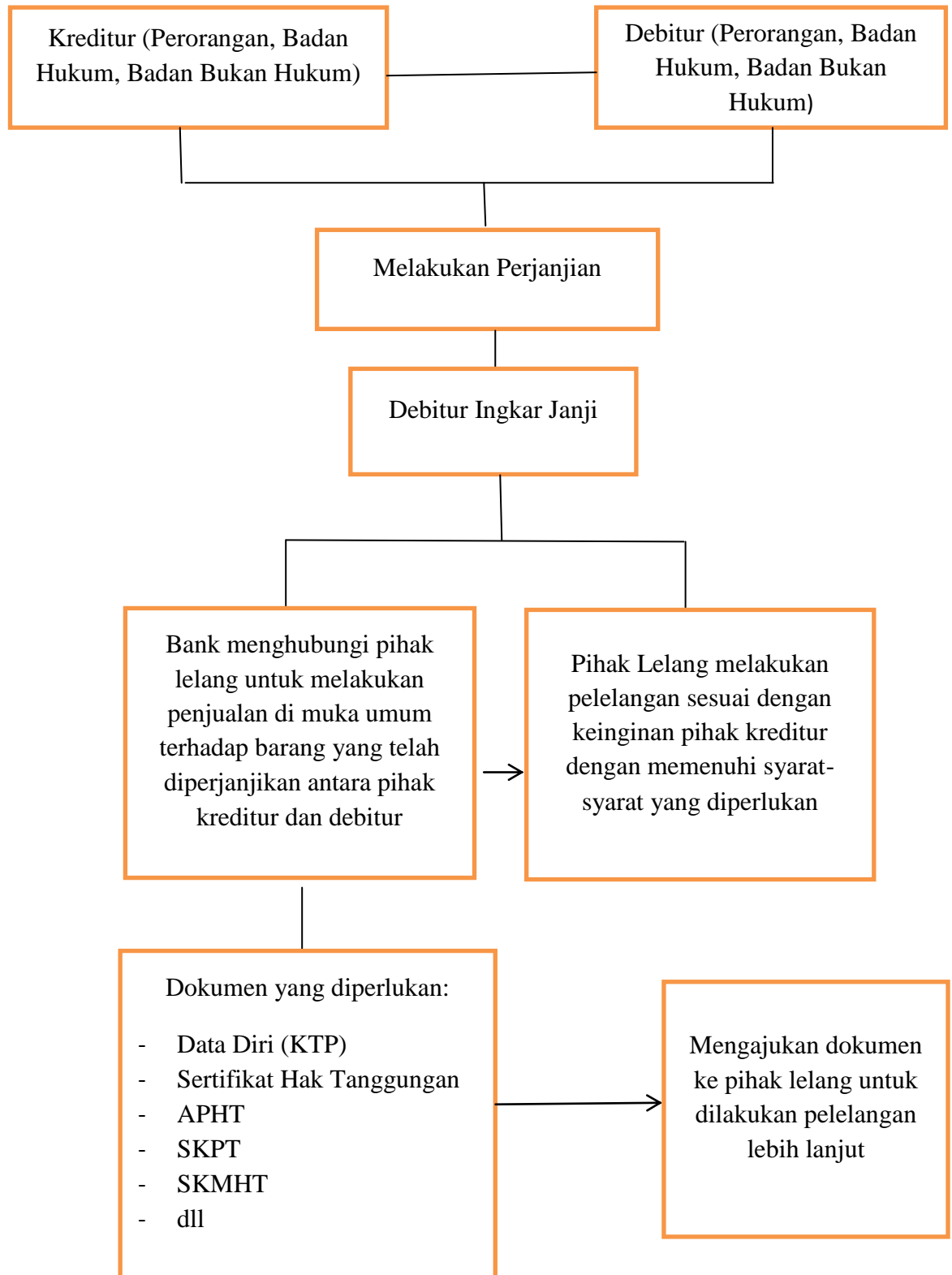
1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai literatur bagi mahasiswa yang lain untuk memberikan sedikit ilmu yang berkaitan dengan surat-surat yang dibutuhkan sebagai syarat sah dalam proses pelelangan. Sehingga diharapkan penelitian ini memberikan dampak positif dalam memberikan ilmu yang cukup yang berkaitan dengan proses pelelangan itu sendiri.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan ilmu bagi masyarakat dan mahasiswa tentang surat-surat apa saja yang dijadikan sebagai syarat-syarat dalam proses pelelangan.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan oleh mahasiswa dan masyarakat tentang bagaimana proses pelelangan yang sebenarnya terjadi dan apa saja yang dibutuhkan.

E. Kerangka Teori



Kreditur dan debitur melakukan perjanjian kredit dengan adanya bukti Akta Perjanjian oleh Notaris sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak. Setelah perjanjian dilakukan dalam jangka waktu yang telah ditentukan, debitur melakukan ingkar janji kepada kreditur dengan tidak membayar hutang sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Kreditur ingin melakukan penjualan terhadap barang atau obyek yang dijadikan sebagai jaminan perjanjian untuk melunasi hutang debitur dengan cara lelang. Kreditur datang ke tempat KPKNL setempat untuk dapat dilakukan pelelangan dengan memenuhi dokumen-dokumen yang dibutuhkan, seperti KTP, APHT, SKMHT, SKPT (apabila objek berupa tanah SKPT dicantumkan), dll. Apabila dokumen telah terpenuhi maka Kepala KPKNL akan melakukan lebih lanjut terkait dengan pelelangan tersebut.

F. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif terdiri atas:

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum;
- b. Penelitian terhadap sistematika hukum;
- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum;
- d. Penelitian sejarah hukum;

e. Penelitian perbandingan hukum⁴.

Sehingga dalam penelitian ini peneliti akan mempelajari atau menganalisis peraturan serta literatur lain yang berkaitan dengan permasalahan.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang terdiri dari satu jenis. Namun, jenis tersebut tidak saling berkaitan. Berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum kemudian diaplikasikan sebagai penjelasan tentang seperangkat data⁵.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi untuk melakukan penelitian ini adalah KPKNL Surakarta yang beralamat di Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 141, Sumber, Banjarsari, Kota Surakarta.

4. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer ialah data yang diperoleh secara langsung dari sumber penelitian untuk melakukan observasi maupun wawancara dengan subjek peneliti. Dalam hal ini subjek peneliti adalah Kepala Bagian KPKNL dan Staff Umum KPKNL Kota Surakarta.

⁴ Zainuddin Ali, 2016, Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Sinar Grafika. 12.

⁵ Op.Cit., 11

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung seperti dokumen-dokumen resmi, buku-buku, jurnal, dan literatur-literatur lain yang relevan dengan penelitian ini⁶.

5. Metode Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh dua orang atau lebih antara pewawancara dengan narasumber yang berkaitan dengan obyek sesuai yang dipermasalahkan untuk mendapatkan informasi lebih akurat.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan metode pengumpulan data dengan mengumpulkan dan mempelajari buku referensi, jurnal, dokumen resmi, peraturan perundang-undangan serta kepustakaan lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

G. Sistematika Penulisan Skripsi

Hasil penelitian akan disusun dalam format 4 (empat) bab untuk mendapatkan pemahaman secara menyeluruh mengenai apa yang akan penulis uraikan dalam penelitian ini. Untuk lebih mempermudah memberikan pemahaman dalam melakukan pembahasan, penganalisaan, serta penjabaran isi dari

⁶ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia Pers, hlm.12

penelitian ini, maka penulis menyusun sistem penulisan adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah;
- B. Rumusan Masalah;
- C. Tujuan Penelitian;
- D. Manfaat Penelitian;
- E. Kerangka Teori;
- F. Metode Penelitian;
- G. Sistematika Penulisan Skripsi.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Tentang Jaminan
- B. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan
- C. Tinjauan Tentang Lelang

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Syarat-syarat dalam proses lelang;
- B. Keabsahan dokumen apabila salah satu dokumen tidak disertakan.

BAB IV : PENUTUP

- A. Kesimpulan;
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN