

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Masyarakat dalam usaha memenuhi kebutuhannya membutuhkan suatu pendanaan dari bank, yaitu salah satunya dengan menggunakan jasa perkreditan. Kredit yaitu sebagai suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga.¹ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kredit didefinisikan sebagai sebagai 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. Dalam pemberian kredit unsur esensialnya adalah kepercayaan dari bank sebagai kreditur terhadap peminjam sebagai debitur dengan dilandasi adanya kesepakatan pinjam meminjam.

Salah satu bank yang memberikan pelayanan kredit adalah BPR. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank yang melakukan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak

¹ Muchdarsyah Sinungan, 1984, Dasar-dasar dan Teknik Management Kredit, PT Bina Aksara, Jakarta, Cet. II, hal. 12

memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Dibuatnya suatu perjanjian kredit antara BPR dengan debitur bertujuan agar memberikan kepastian atas pengembalian pinjaman. Perjanjian pinjam meminjam antara BPR dengan peminjam diikat dengan hak jaminan. Perjanjian jaminan yang dibuat antara kreditur dengan debitur membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak debitur, dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok jaminan. Dalam perjanjian kredit menghendaki adanya jaminan atau agunan yang dapat digunakan sebagai pengganti pelunasan utang bilamana dikemudian hari apabila debitur cidera janji atau wanprestasi.

Apabila debitur cidera janji dengan tidak melakukan pelunasan setelah melewati proses somasi atas perjanjian utang-piutang dalam hak tanggungan, maka sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial, diperjanjikan atau tidak diperjanjikan dalam akta pembebanan hak tanggungan. Karena sertifikat hak tanggungan tersebut pada dasarnya merupakan suatu grosse akta yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa." Maka eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara pelelangan dimuka umum. Oleh sebab itu apabila debitur cidera janji atau wanprestasi maka BPR memiliki hak untuk melakukan eksekusi atas sertifikat hak tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang 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 asset tersebut”, artinya adalah apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.²

Lelang eksekusi menurut Penjelasan Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,³ meliputi lelang Putusan Pengadilan, Hak Tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan atau Penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara. Sedangkan lelang sukarela adalah lelang atas prakarsa sendiri pihak yang berhak atas objek yang akan dilelang. Berbeda halnya dengan lelang eksekusi yang peralihan haknya dilakukan oleh kreditur. Dalam lelang eksekusi, lembaga yang berwenang melaksanakannya adalah Kantor Lelang Negara sedangkan untuk lelang sukarela dapat dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara atau Balai Lelang Swasta.

Tujuan daripada lelang hak atas tanah adalah agar pembeli lelang dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Sebagaimana diketahui

² Remy Sjahdeini, 1999, Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan- Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan, Alumni, Bandung, hal. 46.

³ Penjelasan Pasal 41 ayat (4): “Lelang eksekusi meliputi lelang dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan, hak tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan/Penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara. Dalam pelelangan eksekusi kadang-kadang tereksekusi menolak untuk menyerahkan sertifikat asli hak yang akan dilelang. Hal ini tidak boleh menghalangi dilaksanakannya lelang. Oleh karena itu lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakan walaupun sertifikat asli tanah tersebut tidak dapat diperoleh Pejabat lelang dari tereksekusi.”

bahwa tanah merupakan benda yang memiliki nilai ekonomis tinggi. Peraturan yang ada terkait dengan lelang tersebut terkadang tidak mampu dalam menampung kasus-kasus yang terjadi di masyarakat. Peralihan hak dengan pelelangan hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang baik dalam lelang eksekusi dan lelang sukarela.⁴

Sertifikat hak tanggungan memiliki titel eksekutorial yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan. Dalam pelaksanaan eksekusi lelang pemerintah membentuk suatu lembaga yaitu Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (selanjutnya disingkat KP2LN) sebagai sarana penjualan lelang. Sehingga lelang dapat menjadi sarana penjualan yang efisien untuk memperoleh pelunasan bagi kreditur. Namun dalam kenyataannya banyak kendala-kendala serta masalah yang timbul di dalam pelaksanaannya antara lain, yaitu pemenang lelang yang beritikad baik tidak dapat memperoleh dan menikmati atas barang yang telah dimenangkannya karena pemilik obyek lelang tidak mau untuk mengosongkan tanah lelang tersebut, sehingga pemenang lelang merasa dirugikan kemudian mengajukan tuntutan (gugatan jual beli lelang) ke Pengadilan Negeri dimana barang lelang tersebut berada. Maka diangkatlah permasalahan ini ke dalam suatu karya tulis dengan judul: “Proses Penyelesaian Perkara Jual Beli Lelang Dalam Pelaksanaan Eksekusi Lelang Oleh Bank Perkreditan Rakyat Dan Kantor

⁴ Boedi Harsono, 2008, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Cet. XII, Djambatan, Jakarta, hal. 516.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dalam penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Manfaat Terhadap Peneliti

Memberikan pengetahuan yang lebih mendalam tentang proses penyelesaian perkara jual beli lelang dalam pelaksanaan eksekusi lelang oleh BPR dan Kantor Lelang yang dimenangkan oleh Penggugat.

2. Terhadap Masyarakat

Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat dalam melaksanakan pembelian lelang.

3. Terhadap Ilmu Pengetahuan

Memberikan sumbangan pemikiran ilmu pengetahuan khususnya tentang proses penyelesaian perkara putusan hakim atas pelaksanaan eksekusi lelang.

E. Metode Penelitian

Metode Penelitian adalah cara-cara berpikir dan berbuat, yaitu dipersiapkan dengan baik-baik untuk mengadakan penelitian dan untuk mencapai suatu tujuan penelitian.⁵ Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini diperoleh melalui suatu proses yang menggunakan langkah-langkah sebagai berikut:

⁵ Kartono, Kartini. 1996. *Pengantar Metodologi Riset Sosial*. Bandung: Mandar Maju, Halaman 15-16.

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode Normatif, karena yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum dalam proses penyelesaian perkara jual beli lelang dalam pelaksanaan eksekusi lelang yang dimenangkan oleh penggugat.

2. Jenis Penelitian Spesifikasi Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian ini merupakan penelitian deskriptif. Yaitu menggambarkan fenomena-fenomena yang terjadi sesuai dengan kenyataan yaitu tentang proses penyelesaian perkara jual beli lelang dalam pelaksanaan eksekusi lelang oleh BPR dan Kantor lelang yang dimenangkan oleh penggugat di Pengadilan Negeri Boyolali.

3. Sumber Data

Sumber data yang dikumpulkan dalam peneliti ini melalui penelitian:

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan digunakan untuk mendapatkan data sekunder dengan bahan hukum antara lain :

1) Bahan Hukum Primer, terdiri dari :

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
- d) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- e) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,
- f) Peraturan Menteri Keuangan Pejabat lelang
- g) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 46/PMK.06/2017 Tentang Tata Cara Pemeriksaan balai lelang,
- h) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- i) Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor: 131 /Pdt.G/2018/PN.Bi

2) Bahan Hukum Sekunder

Data sekunder adalah data-data lain yang berhubungan dengan penelitian ini. Data sekunder diperlukan untuk melengkapi data primer. Adapun data sekunder tersebut antara lain hasil penelitian, dokumen-dokumen resmi, buku-buku, jurnal-jurnal hukum,

komentar-komentar atas putusan pengadilan ataupun bahan-bahan pustaka lainnya.

3) Bahan Hukum Tersier

Untuk menunjang bahan hukum primer maka penulis menggunakan kamus hukum.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian ini dilakukan guna mendapatkan data primer yang dapat diperoleh melalui :

1) Lokasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian di Pengadilan Negeri Boyolali dengan mengambil lokasi penelitian yang dekat dengan tempat tinggal penulis, sehingga dapat memudahkan penulis dalam proses penyusunan dan pencarian data dalam penelitian ini.

2) Subyek Penelitian

Pihak-pihak yang berhubungan dengan penelitian ini adalah Hakim Pengadilan Negeri Boyolali, Penggugat dan Tergugat.

4. Metode Pengumpulan data

a. Studi Kepustakaan

Dilakukan dengan mengumpulkan, menghimpun, mempelajari ketiga bahan hukum diatas agar mendapatkan informasi atau keterangan yang dibutuhkan oleh peneliti terkait dengan proses penyelesaian perkara jual beli lelang dalam pelaksanaan eksekusi

lelang oleh BPR dan Kantor lelang yang dimenangkan oleh penggugat.

b. Studi Lapangan

Studi Lapangan yaitu pengumpulan data dengan menggunakan teknik atau pendekatan untuk mendapatkan data primer dengan cara mengamati objek datanya.

Penulis akan melakukan dengan menggunakan :

1) Daftar Pertanyaan

Daftar Pertanyaan ini berisi hal-hal yang ditanyakan kepada narasumber terkait dengan objek penelitian yang dapat membantu dan memudahkan penulis dalam mengolah data primer dalam penelitian ini.

2) Wawancara

Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancari. Penulis akan melakukan tanya jawab secara langsung kepada subyek penelitian terkait dengan proses penyelesaian perkara jual beli lelang dalam pelaksanaan eksekusi lelang oleh BPR dan Kantor Lelang yang dimenangkan oleh penggugat.

5. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif, yaitu analisis dengan melalui peraturan literatur yang ada hubungannya dengan proses penyelesaian perkara jual

beli lelang dalam pelaksanaan eksekusi lelang oleh BPR dan Kantor Lelang yang dimenangkan oleh penggugat, dengan penelitian lapangan yang berupa pendapat responden di lapangan dan dianalisis secara kualitatif kemudian dicari pemecahan masalahnya. Maka dari data yang telah dikumpulkan dapat ditarik kesimpulan atas hasil penelitian ini.

F. Sistematika Skripsi

Dalam rangka mempermudah pemahaman dalam pembahasan ini maka dikemukakan sistematika skripsi sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Penelitian

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan tentang Pelaksanaan Eksekusi Lelang**
 - 1. Pengertian Eksekusi Lelang
 - 2. Barang yang Dapat Dieksekusi Lelang
 - 3. Dasar Hukum Pelaksanaan Lelang
 - 4. Pihak-Pihak dalam Melakukan Eksekusi Lelang
 - 5. Lembaga yang Berwenang untuk Melakukan Eksekusi Lelang

6. Proses Pelaksanaan Eksekusi Lelang

B. Tinjauan tentang Penyelesaian Perkara Jual Beli Lelang di

Pengadilan Negeri

1. Pengertian Perkara Jual Beli Lelang
2. Penyusunan Surat Gugatan
3. Pengajuan Gugatan ke Pengadilan Negeri
4. Pemanggilan Para Pihak
5. Pemeriksaan Perkara di Pengadilan Negeri
 1. Usaha Perdamaian
 2. Pembacaan Gugatan Penggugat
 3. Jawaban Tergugat
 4. Replik
 5. Duplik
 6. Pembuktian :
 - a. Pengertian Pembuktian
 - b. Beban Pembuktian
 - c. Alat Bukti
 - d. Kesimpulan Pembuktian
 7. Putusan Hakim :
 - a. Pengertian Putusan Hakim
 - b. Macam-Macam Putusan Hakim
 - c. Pertimbangan Putusan Hakim

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Proses pelaksanaan lelang antara BPR dengan Kantor lelang
- B. Pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian dan putusan atas perkara jual beli lelang yang dimenangkan oleh pemenang lelang namun tergugat tidak mengosongkan barang lelang
- C. Akibat hukum atas putusan hakim tersebut

BAB IV : PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA