

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lelang sebagai suatu lembaga hukum, sudah ada pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan sejak jaman Pemerintah Kolonial Hindia Belanda, peraturan tersebut terdapat pada *Vendu Reglement* atau VR yang diumumkan pada Staatsblad 1908 nomor 189 dan perubahan yang masih berlaku hingga saat ini.

Menurut Polderman “yang dimaksud lelang adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.”¹

“Metode lelang merupakan suatu konsep yang mempertrmukan dua subyek hukum atau lebih, yang saling membutuhkan. Salah satu subyek hukum menawarkan sesuatu, di lain pihak subyek hukum yang lain menginginkan barang yang ditawarkan tersebut. Metode ini merupakan media terbaik karena efektifitas dan efisiensinya tepat sasaran khusus untuk asset yang dijual secara kolektif. Pelaksanaannya dilaksanakan sekali waktu serta menghadirkan pembeli atau peserta lelang secara bersamaan (*single-event*). Dengan pelaksanaan jual beli secara lelang ini, potensi harga terbaik akan

¹ Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang: Stb.08-189 Peraturan Lelang/Vendureglement (Penjualan di muka umum di Indonesia) sebagaimana telah diubah dengan Stb. 40-56 jo. Stb 41-3, (Bandung: Eresco, 1987), hlm. 106*

lebih mudah dicapai, sebab secara teknis dan psikologis, suasana kompetitif dengan sendirinya akan terbentuk.’²

Sekarang ini di Indonesia 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 non eksekusi 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 jainan 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.

Saat ini masih 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

² Sjahdeini, Sutan Remy. Komentar Pasal demi Pasal Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan) Fidusia’. *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 10, (2000): 39

berlaku sehingga dalam proses realitanya banyak sekali dokumen yang tidak terpenuhi satu sama lain.

Menurut Pasal 1 Undang – Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa 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.

Dari ketentuan tersebut, maka Hak tanggungan pada dasarnya hanya dibebankan kepada hak atas tanah dan juga sering kali terdapat benda-benda di atasnya bisa berupa bangunan, tanaman dan hasil-hasil lainnya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan. Jaminan tersebut dilakukan untuk melunasi hutangnya apabila debitur cidera janji kepada kreditor dan objek jaminan tersebut harus jelas.

“Dalam hal seorang kreditor mempunyai hak – hak jaminan khusus ialah hak yang memberikan kreditor kedudukan yang lebih baik dibanding kreditor lain dalam pelunasan hutangnya.”³ Hak jaminan khusus memiliki kedudukan yang lebih baik karena diberikan oleh Undang – Undang (Pasal 1134) atau diperjanjikan (Pasal 1151, 1162, 1820).

Hak jaminan dibagi menjadi 2 bagian :

³ Satrio J, 1993, *Hukum Jaminan, Hak – Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, hal. 11

- a. Hak Jaminan kebendaan;
- b. Hak Jaminan perorangan.

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

- a. Kreditur didahulukan dan dimudahkan dalam mengambil pelunasan atau tagihannya atas hasil penjualan benda tertentu atau sekelompok benda tertentu milik debitur dan/atau;
- b. Ada benda tertentu milik debitur yang dipegang oleh kreditur yang berharga bagi debitur dan dapat memberikan suatu tekanan psikologis terhadap debitur untuk memenuhi kewajibannya dengan baik terhadap kreditur. Disini adanya semacam tekanan psikologis kepada debitur 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 :

- a. Mempunyai hubungan langsung dengan/atas benda tertentu milik debitur;
- b. Dapat dipertahankan maupun ditujukan kepada siapa saja (semua orang);
- c. Mempunyai *sidat droit de suite*, artinya hak tersebut mengikuti bendanya ditangan siapapun berada.
- d. Yang lebih tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi
- e. 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 KUHPerdara diletakkan asas umum hak seorang kreditur terhadap debitornya , dalam mana ditentukan bahwa “*segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru aka nada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan*”.

Jadi hak – hak tagihan seorang kreditur dijamin dengan :

- a. Semua barang – barang debitur yang sudah ada, artinya yang sudah ada pada saat hutang dibuat.
- b. Semua barang yang akan ada, disini berarti barang – barang yang pada saat pembuatan hutang belum menjadi kepunyaan debitur, tetapi kemudian menjadi miliknya. Dengan perkataan lain hak kreditur meliputi barang – barang yang akan menjadi milik debitur, asal kemudian benar – benar menjadi miliknya.
- c. Baik barang bergerak maupun tidak bergerak.⁴

Hal ini menunjukkan, bahwa piutang kreditur menindih pada seluruh harta debitur tanpa kecuali.

Kreditur dapat melakukan penjualan obyek hak tanggungan baik secara gadai maupun penjualan di muka umum atau yang disebut lelang. Lelang sendiri dilakukan atas dasar benda – benda baik bergerak maupun tidak bergerak yang didasarkan oleh perjanjian kredit dari pihak kreditur dan

⁴ Ibid, hal. 4

debitur. Kreditur memiliki kewenangan apabila debitur tidak memenuhi perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan sebelumnya atau yang biasa disebut dengan cidera janji untuk melunasi hutang kreditur. Inti dari lelang adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan bagi si penjual.

Unsur – unsur lelang diantaranya adalah penjualan barang, dilakukan dimuka umum, cara penawaran secara lisan maupun tertulis, harganya semakin meningkat atau menurun, dan didahului dengan mengumpulkan para peminat.

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang, maka penulis akan melakukan penelitian terkait dengan pentingnya persyaratan dokumen dalam proses eksekusi lelang atas hak tanggungan dipandang dari segi hukum. Oleh sebab itu penulis memilih judul; **“Analisis Yuridis Terhadap Eksekusi Lelang atas Hak Tanggungan.”**

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana pentingnya dokumen yang digunakan untuk dijadikan sebagai syarat – syarat dalam proses Lelang Eksekuis Hak Tanggungan?
2. Bagaimana pelaksanaan lelang dalam eksekusi obyek Hak Tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengetahui pentingnya dokumen yang digunakan untuk dijadikan sebagai syarat – syarat dalam proses Lelang Eksekuis Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan lelang dalam eksekusi obyek Hak Tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat diantaranya sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai literature bagi mahasiswa yang lain untuk memberikan sedikit ilmu yang berkaitan dengan pentingnya dokumen yang digunakan untuk dijadikan sebagai syarat – syarat dalam proses Lelang Eksekuis Hak Tanggungan dan pelaksanaan lelang dalam eksekusi obyek Hak Tanggungan. Sehingga diharapkan penelitian ini memberikan dampak positif dalam memberikan ilmu yang cukup berkaitan dengan proses pelelangan itu sendiri.

2. Manfaat Praktis.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikam wawasan oleh mahasiswa dan masyarakat tentang dokumen yang digunakan untuk dijadikan sebagai syarat – syarat dalam proses Lelang Eksekuis Hak

Tanggung dan pelaksanaan lelang dalam eksekusi obyek hak tanggungan.

E. Kerangka Berpikir

“Kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga.”⁵ “Pada prinsipnya bank baru memutuskan memberikan kredit, apabila bank telah memperoleh keyakinan tentang nasabahnya. Keyakinan tersebut didasarkan atas hasil analisis yang mendalam tentang itikad baik nasabah dan kemampuan serta kesanggupan untuk membyara utangnya pada bank. Itikad baik nasabah diperoleh dari data – data yang disampaikan oleh nasabah dalam permohonan kreditnya. Untuk memperoleh keyakinan tersebut maka dilakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur. Dalam dunia perbankan kelima faktor yang dinilai disebut dengan sebutan *thefive of credit analysis*.”⁶

Pemberian kredit oleh bank kepada nasabah saat ini masih sangat menekan pada arti pentingnya jaminan kredit. Jaminan kredit dibutuhkan oleh bank untuk mendapatkan kepastian atas pelunasan hutang dari nasabah setelah jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit dengan membuat jaminan. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian dasarnya yaitu perjanjian kredit.

⁵ Machdasyah Sinungan MZ, *Dasar – dasar dan Teknik Manajemen Kredit*, Penerbit Bina Aksara, Jakarta, 1987, hal. 12

⁶ Supramono, G, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta: Rineka Cipta, hal. 158

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.

Lelang sebagai suatu lembaga hukum mempunyai fungsi menciptakan nilai dari suatu barang atau mencairkan suatu barang menjadi sejumlah uang dengan nilai objektif. Lelang merupakan mekanisme jual – beli dengan melakukan pengumuman atas penawaran barang sebagai objek lelang secara terbuka kepada calon peserta lelang pada saat yang bersamaan. Kemudian pada hari yang telah ditentukan, lelang dilaksanakan dimana pada saat itu para peserta lelang saling menawar harga dari barang sebagai objek lelang tersebut.

Untuk pengajuan lelang sendiri 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 pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan normatif sebab dalam penelitian ini yang diteliti adalah aspek-aspek hukum dan keabsahan suatu dokumen dalam proses eksekusi lelang atas obyek hak tanggungan di Kantor Lelang Surakarta.

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 data.⁷

3. Lokasi Penelitian

Lokasi untuk melakukan penelitian ini adalah di Kantor Lelang 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 Jabatan Fungsional KPKNL Kota Surakarta.

b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung seperti dokumen – dokumen resmi, buku – buku, jurnal, dan literature lain yang relevan dengan penelitian ini.⁸

⁷ Zainuddin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 12

⁸ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia Pers, hal. 12

5. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, metode yang digunakan untuk mengumpulkan data adalah sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan

Dalam penelitian ini penulis menggunakan studi kepustakaan yang diperoleh dari buku-buku, hasil penelitian, maupun peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan keabsahan dalam eksekusi lelang dalam obyek hak tanggungan.

b. Studi Lapangan

Penulis dalam menyusun penelitian ini juga menggunakan studi lapangan yaitu memperoleh data dengan teknik wawancara antara penulis dengan pihak yang dipandang mengerti dan memahami objek yang diteliti berkaitan dengan keabsahan eksekusi lelang atas hak tanggungan.

6. Metode Analisis Data

Data yang telah terkumpul dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu menganalisa hasil penelitian dengan menggambarkan hubungan yang ada antara hasil penelitian yang diperoleh tersebut untuk memaparkan dan menjelaskan suatu persoalan, sehingga sampai pada suatu kesimpulan.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan dalam penulisan skripsi ini maka diperlukan sistematika sedemikian rupa. Adapun sistematika skripsi sebagai berikut :

BAB I berisi pendahuluan pada bab ini, memuat Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Teoritis, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II berisi Tinjauan Pustaka dalam bab ini akan menjelaskan tentang tinjauan umum tentang jaminan, tinjauan umum tentang Hak Tanggungan, tinjauan umum tentang Lelang, tinjauan umum tentang syarat dan proses lelang.

BAB III berisi Hasil Penelitian dan Pembahasan, penulis menjelaskan hasil penelitian yang diperoleh di lapangan dan pembahasannya yang dihubungkan dengan fakta dan data dari kepustakaan mengenai pentingnya dokumen yang digunakan untuk dijadikan sebagai syarat – syarat dalam proses Lelang Eksekuis Hak Tanggungan dan pelaksanaan lelang dalam eksekusi obyek hak tanggungan apabila salah satu persyaratan tidak dilengkapi.

BAB IV berisi penutup dalam bab ini memuat adanya Kesimpulan dari keseluruhan dan Saran.