

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Perjanjian kredit terdapat dua perjanjian yakni perjanjian pokok dan perjanjian tambahan (accessoir). Perjanjian pokoknya merupakan perjanjian kredit yang dibuat bank bersama debitur dalam rangka kegiatan usaha pemberian kredit perbankan, dan perjanjian accessoirnya merupakan perjanjian hak tanggungan. Dibuatnya suatu perjanjian kredit antara bank dengan debitur bertujuan agar memberikan kepastian atas pengembalian pinjaman. Perjanjian pinjam meminjam antara bank dengan peminjam diikat dengan hak jaminan. Di dalam proses dilakukan suatu pelelangan yang diutamakan data data yang valid pada isi pengumuman tersebut.

Konsep parate eksekusi pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan, dan tidak perlu juga meminta penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan Sebagaimana kita ketahui bahwa lelang termasuk dalam perjanjian bernama (nominaat) atau perjanjian khusus (benoemd), karena

mempunyai nama sendiri “lelang”¹. Peralihan hak melalui lelang dapat dibagi menjadi dua bentuk, yaitu peralihan hak dengan beralih dan peralihan hak dengan cara dialihkan dan pembeli, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga, adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Lelang adalah jual beli dalam bentuk khusus Pasal 6 UUHT mengatur dalam hal memberikan suatu kedudukan yang kuat kepada pemegang Hak Tanggungan, yaitu dengan memberikan suatu hak yang sangat ampuh, yang disebut parate eksekusi. Pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu pula meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi objek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan pertama hanya perlu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara (KPKNL) setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut. Proses lelang yang dilakukan dengan cara penjualan di muka umum menurut Polderman memberikan pengertian penjualan di muka umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun peminat.

Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK-27) yang merupakan peraturan pelaksanaan prosedur lelang di Indonesia, dalam Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa yang dimaksud

¹ Poesoko Herowati, 2007, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, hlm.5.

dengan Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang

Peralihan hak atas tanah banyak terjadi di masyarakat yang mengakibatkan timbulnya perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Salah satu perbuatan hukum yang dapat mengalihkan subjek hak milik atas tanah adalah akibat adanya pelelangan tanah yang telah diikat hak tanggungan yang biasanya dilakukan akibat adanya *wanprestasi* kewajiban dari debitur kepada kreditur². Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) yang berbunyi “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 tersebut.

Eksekusi jaminan hak tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan oleh kreditur selaku penerima Hak Tanggungan apabila debitur selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji (*wanprestasi*). Pelaksanaan eksekusi tersebut diatur dalam UUHT dengan mengatur model eksekusi secara variasi sehingga para pihak dapat memilih eksekusi sesuai dengan keinginan mereka. Eksekusi Hak Tanggungan pada dasarnya dapat dilakukan dengan berbagai cara. Berdasarkan Pasal 20 UUHT, apabila debitur cidera janji maka eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara:

² Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No.4 Tahun 1996, LN No. 62 Tahun 1996, TLN No. 3632 Ps. 1

1. Penjualan lelang objek Hak Tanggungan atas kekuasaan pemegang Hak tanggungan pertama, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT.
2. Penjualan melalui pelelangan umum objek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) menurut tata cara yang ditentukan dalam ³peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.
3. Penjualan objek Hak Tanggungan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan yang dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak yang diatur di dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT

Lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tersebut Pejabat Lelang menerbitkan Kutipan Risalah Lelang yang berfungsi sebagai akta otentik atas peralihan objek lelang kepada pembeli lelang guna didaftarkan pemindahan haknya. Namun dalam peralihan hak tersebut terkadang timbul permasalahan baru, seperti obyek lelang yang tidak dapat dikuasai oleh pemenang lelang/pembeli, serta pembatalan lelang berdasar putusan Pengadilan Negeri. Proses lelang menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak objek lelang dari penjual kepada pembeli lelang. Seperti yang telah disebutkan sebelumnya mengenai pengertian lelang yang merupakan kegiatan jual beli antara penjual dan pembeli. Menurut pasal 1457

³ Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang* (Bandung, Eresco, 2003), hlm. 106

KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian atau persetujuan atau kontrak di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lainnya yang mengikatkan dirinya untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Permasalahan yang sering muncul pasca lelang eksekusi hak tanggungan terletak pada objek lelang eksekusi hak tanggungan yang sering tidak memberikan kepastian hukum kepada pemenang lelang. Contoh permasalahannya seperti pengosongan objek lelang yang masih dikuasai oleh debitur, adanya klaim kepemilikan objek lelang hak tanggungan oleh pihak ketiga sampai dengan masalah prosedur pelaksanaan lelang itu sendiri.⁴

Penulis membahas tentang hasil perlindungan hukum bagi pemenang eksekusi hak tanggungan dalam hal objek yang tidak sesuai dengan pengumuman lelang. Permasalahan ini terdapat di kota ternate provinsi maluku utara tepatnya di kelurahan gambesi ternate selatan. Objek yang di lelang oleh salah satu bank di ternate ini ternyata penempatan lokasi lelang tidak sesuai dengan hasil lelang tersebut atau objek dari lelang tersebut yaitu sebidang tanah yang di lelang ternyata bukan yang ada di hasil pengumuman lelang tersebut. Pemenang lelang juga sudah melaporkan kepada pihak terkait namun pemenang lelang justru kalah dalam perkara tersebut padahal pemenang lelang sangat di rugikan dalam permasalahan ini, korban atau pemenang lelang ini salah satu dosen di salah satu universitas di maluku utara. Pemenang lelang dirugikan puluhan juta atas permasalahan yang dihadapinya, maka dari itu penulis ingin mengangkat judul "*Perlindungan Hukum Bagi pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*

⁴ Rachmadi, U. (2016). *Peraturan lelang*. Jakarta: Sinar Grafika

Dalam Objek Yang Tidak Sesuai Dengan Pengumuman Lelang” ini agar pihak yang mendapatkan kasus serupa agar lebih teliti dalam perebutan hak tanggungan khususnya di daerah maluku utara.

B.Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang yang penulis paparkan di atas maka penulis membuat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan dalam hal objek lelang yang tidak sesuai dengan pengumuman lelang?
2. Bagaimana tanggung jawab pejabat lelang sebagai pelaksana lelang sebagai penjual atas objek lelang yang tidak sesuai dengan pengumuman lelang ?

C.Tujuan penelitian

Suatu penelitian yang di lakukan tentu harus mempunyai tujuan yang ingin di peroleh dari hasil penelitian. Dalam merumuskan tujuan penelitian, penulis berpegang pada masalah yang telah di rumuskan, adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tujuan yang pertama yaitu untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap seseorang yang memenangkan lelang eksekusi hak tanggungan akan tetapi hasil pengumuman dan objek lelang tidak sesuai,maka tujuan penelitian ini untuk mengetahui perlindungan hukum apa yang di berikan kepada pemenang lelang eksekusi hak tanggungan
2. Tujuan yang kedua yaitu untuk mengetahui apa tanggung jawab pihak pejabat lelang yang melakukan proses suatu pelaksana lelang ketika hasil

pengumuman lelang dan objek lelang tidak sesuai atau tidak sama

D.Manfaat Penelitian

1.Manfaat Teori

Hasil penelitian proposal diharapkan dapat memberikan suatu pemikiran yang bermanfaat bagi penambahan wawasan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya dan menambah perluasan literature bagi ilmu hukum, khususnya Hukum hak tanggungan dalam menjalankan fungsinya sebagai yang berasal dari masyarakat yaitu pemberian suatu hak kepada seseorang yang tidak mendapatkan suatu hak yang tidak sesuai dengan semestinya.

2.Manfaat Praktis

Memberikan pengetahuan hukum kepada masyarakat sebagai pelaku hukum mengenai pentingnya peran Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan,dalam peneyelamatan hak seseorang serta memperbanyak literature dan kepustakaan ilmu hukum dalam pengetahuan mengenai hak seseorang terutama hak bagi seseorang pemenang lelang eksekusi hak tanggungan