

SKRIPSI

**PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI DALAM
KREDIT MODAL KERJA DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN BERDASARKAN PERATURAN
MENTERI KEUANGAN**



Oleh :
RENALDI
04020180083

Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam rangka Penyelesaian Studi

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2023**

HALAMAN JUDUL

**PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI DALAM
KREDIT MODAL KERJA DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN BERDASARKAN PERATURAN
MENTERI KEUANGAN**

SKRIPSI

**Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu
persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada
Fakultas Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum di
Universitas Muslim Indonesia**

OLEH :

**RENALDI
040 2018 0083**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2023**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Skripsi tersebut di bawah ini:

Nama : Renaldi
Stambuk : 04020180083
Program : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja dengan Jaminan Hak Tanggungan melalui Lelang dikaitkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
Dasar Penetapan : **SK No.0138/H.05/FH-UMI/II/2022**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam Ujian Skripsi.

Makassar, 01 Maret 2023

Menyetujui,

Pembimbing I



Dr. Muhammad Ilyas, SH.,MH.

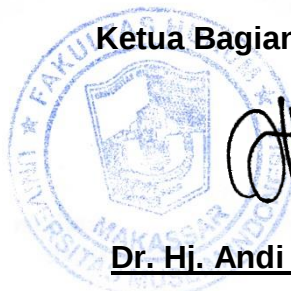
Pembimbing II



Rizki Ramadani, SH.,MH.

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. Hj. Andi Risma, SH, MH.

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

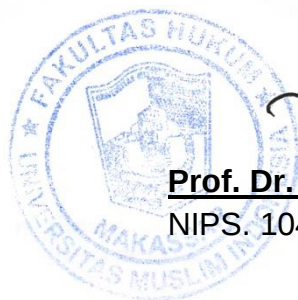
Nama Mahasiswa : Renaldi
Nim : 04020180083
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi/Penelitian : Penyelesaian Sengketa Wanprestasi
Dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja
Dengan Jaminan Hak Tanggungan
Berdasarkan Menteri Keuangan

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir
Program studi.

Makassar, 01 Maret 2023

Menyetujui,

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia,




Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H., M.H.
NIPS. 104 86 0192

HALAMAN PENGESAHAN

Diterangkan bahwa skripsi tersebut dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Renaldi
NIM : 040 2018 0083
Bagian : Hukum Perdata
Dasar Penetapan : SK No.0138/H.05/FH-UMI/I/2022
Judul Skripsi/ Penelitian : **PENYELESAIAN SENGKETA
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
KREDIT MODAL KERJA DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN
BERDASARKAN MENTERI KEUANGAN**

Telah dipertahankan dihadapan dan diterima oleh panitia ujian skripsi.

Disahkan oleh:

Dr. Muhammad Ilyas, S.H., M.H.

()

Rizki Ramadani, S.H., M.H.

()

Dr. Aan Aswari, S.H., M.H.

()

Dr. Fachri Said, S.H. , M.H.

()



PENGESAHAN SKRIPSI

PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT MODAL KERJA DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN MENTERI KEUANGAN

Disusun dan diajukan oleh:

RENALDI

040 2018 0083

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi
Pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia
Pada, 01 Maret 2023
dan dinyatakan diterima

Makassar, 01 Maret 2023

Panitia Ujian,

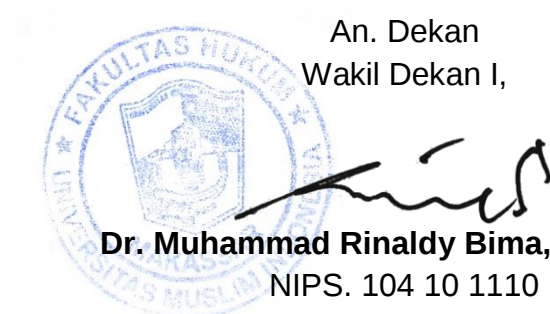
Ketua


Dr. Muhammad Ilyas, S.H.,M.H.

Anggota


Rizki Ramadani, S.H., M.H.

An. Dekan
Wakil Dekan I,


Dr. Muhammad Rinaldy Bima, S.H., M.H.
NIPS. 104 10 1110

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Renaldi
NIM : 040 2018 0083
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi/Penelitian : Penyelesaian Sengketa Wanprestasi
Dengan Perjanjian Kredit Modal Kerja
Dengan Jaminan Hak Tanggungan
Berdasarkan Menteri Keuangan

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya ilmiah orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan dari skripsi merupakan hasil plagiasi maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, 01 Maret 2023

Yang Menyatakan

Renaldi

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Warahmatullahi Wababarakatu.

Allhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas segala limpahan rahmat, dan hidayah-Nya yang dicurahkan kepada kita sehingga penulis dapat menyelesaikan hasil penelitian dengan berjudul **"PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT MODAL KERJA DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN MENTERI KEUANGAN"** yang merupakan salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum di Universitas Muslim Indonesia.

Shalawat dan Thaslim kita kirimkan kepada junjungan kita Rasulullah Muhammad SAW. Nabi yang diutus ke muka bumi sebagai Rahmatan Lil Alamin dan Uswatun Khasanah dalam menegakkan Dinil Islam dan Kalimatullah yang dianut umat Islam.

Sebagai makhluk Allah SWT yang jauh dari kesempurnaan yang mempunyai keterbatasan dalam segala hal maka dalam proses penyusunan hasil penelitian ini tidak terlepas dari berbagai hambatan dan kesulitan. Namun berkat bantuan, bimbingan dan kerja sama dari berbagai pihak sehingga hambatan dan kesulitan tersebut dapat teratasi.

Dengan segala kerendahan hati maka penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak H. Asse dan Ibu H. Muderah yang memberikan banyak kasih sayangnya, perhatian, dan doa restu dengan keikhlasan yang tak henti-hentinya,

memberikan dukungan secara moril dan materil selama penulis dalam proses pendidikan.

Terima kasih juga penulis persembahkan kepada Bapak Dr. Muhammad Ilyas, S.H.,M.H. selaku Pembimbing Ketua, dan Bapak Rizki Ramadani, SH.,MH. selaku Pembimbing Anggota yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, motivasi dan masukan bagi penulis.

Dalam penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak baik moril maupun materil, oleh karena itu pada kesempatan ini perkenankanlah penulis dengan penuh kerendahan hati mengucapkan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Basri Modding, SE.,M.SI. selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia dan segenap birokrat institusi yang telah memberikan kesempatan bagi penulis untuk menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.
2. Bapak Prof. Dr. La Ode Husen, SH.,MH. selaku Dekan FH Umi dan para Wakil Dekan, serta seluruh Dosen, staf beserta karyawan yang telah memberikan bantuan kepada penulis selama mengikuti pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.
3. Bapak Dr. Aan Aswari, S.H.,M.H. selaku Penguji I dan Bapak Dr. Muh. Fachri Said, S.H.,M.H. selaku Penguji II yang telah banyak memberikan masukan bagi penulis sehingga penulisan hasil penelitian ini menjadi lebih baik.

4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah membekali ilmu pengetahuan baru yang berguna sejak memasuki bangku kuliah hingga akhirnya penyelesaian studi penulis di Fakultas Hukum.
5. Terimakasih kepada Keluarga besar saya yang tidak dapat saya sebut namanya satu demi satu karena berkat dukungan nya baik secara moril maupun materil saya dapat menyelesaikan hasil penelitian saya dengan lancar.

Akhir kata, semoga bantuan yang diberikan mendapat balasan dari Allah SWT dan semoga skripsi ini dapat menjadi bacaan yang memberikan manfaat dalam menambah Khasanah ilmu pengetahuan bagi kita semua.

Wabillahitaufiq Walhidayah Wassalamualaikum Wr.Wb.

Makassar, 01 Maret 2023

Penulis

ABSTRAK

RENALDI 04020180085: dengan judul "*Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Kredit Modal Kerja Dengan Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan*". Di bawah bimbingan Dr. Muhammad Ilyas, SH.,MH. sebagai Ketua Pembimbing dan Rizki Ramadani, SH.,MH. sebagai Anggota Pembimbing.

Penelitian ini bertujuan untuk: 1) Untuk mengetahui, dan menganalisis akibat hukum dari pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan bagi debitur dalam pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh kreditur. 2) Untuk mengetahui, dan menganalisis penyelesaian sengketa Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Kreditur dikaitkan dengan peraturan Menteri keuangan nomor

Penelitian ini digolongkan dalam jenis penelitian hukum normatif, juga disebut penelitian kepustakaan (*library research*). Data yang dikumpulkan kemudian ditafsirkan untuk menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara yuridis normatif, yakni suatu penelitian yang menekankan pada segi-segi yuridis terhadap Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Hasil penelitian memberikan penjelasan mengenai akibat hukum yang terjadi dari pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan bagi debitur dalam pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh kreditur, serta Analisa penyelesaian sengketa pada lelang eksekusi hak tanggungan tersebut.

Sebagai Saran, Belum ada aturan jelas mengenai gugatan yang di ajukan oleh debitor terhadap penyelenggaraan lelang eksekusi apabila terjadi selisih paham atau dianggap terjadi perbuatan melawan hukum oleh kreditur. Serta Sebaiknya dilakukan pemeriksaan terlebih dahulu untuk asset yang akan dijadikan hak tanggungan (apakah asset sedang disewakan, apakah asset sedang dikontrakkan, dll). Pemeriksaan ini bertujuan untuk menghindari adanya gugatan dari pihak ketiga yang merasa dirugikan atas suatu Tindakan hukum yang bukan perbuatannya

Kata kunci: Lelang Eksekusi, Sengketa Wanprestasi, Jaminan Hak tanggungan.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
PENGESAHAN SKRIPSI	vi
PERYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Kegunaan Penelitian	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Pengertian Sengketa Perdata	13
B. Pengertian Wanprestasi	14
C. Pengertian Hak Tanggungan	19
D. Pengertian Lelang	22
BAB III METODE PENELITIAN	29
A. Tipe Penelitian	29
B. Pendekatan Penelitian Perundang-Undang/Konseptual	29
C. Sumber dan Jenis Bahan Hukum	30
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	31
E. Teknik Analisis Bahan Hukum	32

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	33
A. Akibat Hukum Dari Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Bagi Debitur dalam Pelaksanaan Lelang yang dimohon oleh Kreditur.....	33
B. Penyelesaian Sengketa Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimohon oleh Kreditur dikaitkan dengan peraturan Menteri keuangan nomor 106/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.....	43
BAB V PENUTUP	58
A. Simpulan	58
B. Saran.....	59
DAFTAR PUSTAKA	60
A. Literatur	60
B. Peraturan Perundang Undangan	61
C. Internet	62

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Peraturan lelang di Indonesia masih menggunakan peraturan lelang Belanda yaitu (*Vendu Reglement Staatsblad*) tahun 1908 nomor 189. Dasar hukum penggunaan atau pemanfaatan lelang di Indonesia ditemui dalam banyak ketentuan, misalnya :

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
3. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata
4. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
5. Undang-Undang Nomor 49/perpu/1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.
6. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa
7. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
8. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
9. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan
10. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Tata cara/prosedur lelang itu sendiri diatur dengan ketentuan khusus, yaitu :

1. Peraturan Lelang/*Vendu Reglement* (stb. 1908 No 189)

2. Instruksi Lelang/Vendu Instructie (stb 1908 No 190)
3. Peraturan Pemerintah No 44 Tahun 2003, tanggal 31 Juli 2003, tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Departemen Keuangan

Dasar hukum lelang tersebut kemudian diatur lebih lanjut didalam aturan pelaksanaannya yaitu dalam :

1. Peraturan Menteri Keuangan No 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
2. Peraturan Menteri Keuangan No 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I
3. Peraturan Menteri Keuangan No 176/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Balai Lelang
4. Peraturan Menteri Keuangan No 175/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II¹

Pada kesempatan kali ini akan dilakukan pengkajian berdasarkan beberapa dasar hukum lelang diatas utamanya pada Peraturan Menteri Keuangan No 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang telah disempurnakan menjadi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 ini sendiri ditetapkan dan mulai berlaku pada 26 juli 2013 serta diundangkan pada 27 juli 2013.

¹ Adwin Tista, 2013. *Perkembangan Sistem Lelang Indonesia*, Al' Adl, Volume 10 Nomor 10

Bagi masyarakat, perorangan atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana yang di antaranya dalam bentuk perkreditan, agar mampu mencukupi dalam mendukung peningkatan usahanya. Penyaluran dana pinjaman (kredit) dilakukan oleh pihak bank selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat yang membutuhkan modal, selalu dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hubungan hukum di antara para pihak (kreditur dan debitur).

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian pada hakikatnya telah terjadi dengan adanya sepakat (*consensus*) dari kedua belah pihak dan mengikat mereka yang membuatnya, layaknya mengikatnya suatu undang-undang. Menurut Subekti, "Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan satu hal."²

Sesuai dengan asas yang utama dari suatu perikatan atau perjanjian, yaitu asas kebebasan berkontrak, maka pihak-pihak yang akan mengikatkan dalam perjanjian kredit tersebut dapat mendasarkan tidak hanya pada ketentuan-ketentuan yang ada pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi juga dapat mendasarkan pada kesepakatan bersama. Perjanjian kredit menurut Hukum Perdata

² Subtekti, 2007. Hukum Perjanjian. Jakarta: Instermasa, hlm. 1.

Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam Buku III Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Dengan demikian, perjanjian kredit selain dikuasai oleh asas-asas umum hukum perjanjian juga dikuasai oleh apa yang secara khusus disepakati oleh kedua belah pihak.³

Menurut Hermansyah, Kredit modal kerja merupakan salah satu dari jenis-jenis kredit yang diberikan bank kepada nasabah. Perkreditan memiliki unsur utama yaitu kepercayaan, walaupun kredit itu sendiri bukan hanya sekedar kepercayaan. Makna kepercayaan disini mengandung arti, yaitu pihak yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan.⁴

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu melalui tahap pemberian hak tanggungan dengan perjanjian utang piutang, kemudian dilakukan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) dan selanjutnya adalah tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan. Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

³ Muhamad Djumhana, 1993. *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 434.

⁴ Hermansyah, 2011. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana, hlm. 58.

Sertifikat hak tanggungan yang berlaku mempunyai fungsi sebagai kekuatan eksekutorial yang memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Penjualan objek hak tanggungan secara lelang mempunyai keunggulan dibandingkan dengan cara penjualan lainnya karena penjualan secara lelang bersifat terbuka untuk umum dan dijual dengan petunjuk pelaksanaan lelang yang di atur oleh peraturan menteri keuangan tentang petunjuk pelaksanaan lelang, Mewujudkan harga yang setinggi-tingginya dan menjamin kepastian hukum kepada semua pihak.

Pemberian kredit oleh Bank dimaksudkan sebagai salah satu bentuk usaha Bank untuk mendapatkan keuntungan, maka Bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit, jika benar-benar bahwa si debitur akan mengembalikan pinjaman yang di terimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Dalam perjanjian kredit tersebut diletakkan objek jaminan berupa hak tanggungan yang umumnya diikat dengan akta notaris yang bersifat baku dan bersifat eksekutorial. Sifat tersebut mengandung konsekuensi jika debitur melakukan wanprestasi maka kreditur dapat mengajukan permohonan eksekusi anggunan melalui pelelangan.

Sebagaimana dalam firman Allah SWT dalam surah al-Baqarah ayat 282 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ
كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

Terjemahan:

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”.

Setiap perjanjian wajib dilakukan dengan baik dan jujur serta bersih dari unsur penipuan, pemalsuan, dan pelanggaran. Sehingga praktek muamalah dalam islam menjadi jalan terang yang jauh dari hal yang cacat setelah dibuatnya suatu perjanjian. Dari Hakim bin Hisam dari Nabi saw. Bersabda : Dua orang yang berjual beli berhak khair (tawar menawar) selagi belum berpisah, maka mereka berlaku jujur dan terus terang, diberkahkanlah mereka dalam jual belinya, tetapi jika berbohong dan tidak terus terang, dihapuskanlah berkah jual belinya.⁵

Maksud yang terkandung dalam hadist tersebut di atas antara lain melarang praktek jual beli yang bercacat karena tidak jujur, cidera janji dan hal hal lain yang dilarang karena yang demikian tidak memberikan suatu keuntungan. Jika seseorang melakukan yang demikian itu setelah dibuatnya suatu perjanjian, bisa dikatakan mereka telah melakukan wanprestasi yaitu mereka tidak melakukan prestasi

⁵ Iman Muslim, *Shahih Muslim*, Dar al-Ihya'il Kitabil 'Arabiyyah, Jus I, Hadist No. 3937

yang seharusnya dilakukan atau ada unsur lalai dalam prestasinya setelah dilakukannya suatu perjanjian atau akad.

Kelalaian Hukum Islam dalam memenuhi kewajiban untuk memberikan hak orang lain tergolong perbuatan yang dilarang, dimana sebelumnya telah diketahui adanya suatu perjanjian diantara mereka, maka selanjutnya bagi mereka yang melakukan pelanggaran/cidera janji karena tidak melakukan prestasinya, maka dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran ganti rugi kepada pihak kreditur atau penahanan yang menjadi hak miliknya sebagai suatu jaminan dari sejumlah yang dijanjikannya.

Masalah muamalah dengan sesama manusia hukum islam menekankan kepada adanya keseriusan dalam memenuhi perjanjian-perjanjian yang telah mereka buat, sehingga bagi mereka yang lalai atau melanggar perjanjian-perjanjian tersebut dikategorikan kepada sifat orang munafiq, sebagaimana sabda Rasulullah saw : Dari Abu Hurairah ra Rasullulah saw bersabda : ciri orang munafiq itu ada tiga yaitu, apabila berbicara ia berdusta, apabila berjanji ia mengingkari, dan apabila dipercaya ia mengkhianat.

Memperhatikan hadist diatas maka dapat difaham bahwa mereka yang melakukan wanprestasi dengan ada unsur sengaja, maka baginya diberikan predikat sebagai seseorang yang munafiq , yaitu bahwa mereka ini tidak melakukan atau tidak memenuhi amanat yang dibebankan kepada demikianlah ketentuan yang mendasar yang

dapat dipetik dari hukum islam tentang wanprestasi, dimana peristiwa hukum semacam ini merupakan suatu bentuk pelanggaran jika memang dilakukan dengan unsur kesengajaan. Akan tetapi dalam masalah-masalah yang dilakukan kealpaan akibat keadaan memaksa (*overmacht*).

Menurut Riduan Syahrani, Definisi Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan: “Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Apabila debitur wanprestasi, kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan sebagaimana disebut Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu : pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, atautkah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya, kerugian, dan bunga.⁶

Perjanjian jaminan dibuat oleh bank sebagai salah satu upaya untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit

⁶ Riduan Syahrani, 2006. *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. P.T. Alumni, Bandung, hlm. 220.

sehingga kelak ada jaminan pengembalian dana kredit bank secara utuh. Apabila dikemudian hari ternyata debitur tidak mampu membayar utang- utang kreditnya tersebut, maka bank sebagai kreditur dapat melakukan pelelangan.

Istilah lelang berasal dari Bahasa Belanda yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah *auction* yang berarti lelang atau penjualan di muka umum. Di Indonesia lelang secara resmi dikenal pada tahun 1908 dengan berlakunya *vendu reglement* (peraturan lelang), dalam sistem perundang-undangan Indonesia, lelang digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual beli pada umumnya.

Menurut Rachmadi Usman, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, 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. Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.⁷

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 ini diatur mengenai definisi, proses, ketentuan dan aturan-aturan terkait dengan lelang. Selain itu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor

⁷ Rachmadi Usman, 2016. *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 19.

106/PMK.06/2013 juga diatur kewajiban dan hak peserta lelang dan pihak- pihak yang terkait. Pada pasal ini juga diterangkan mengenai aturan gugatan, penundaan ataupun pembatalan lelang dengan lengkap dan terperinci.

Dalam praktik sering terjadi persoalan seperti dalam perjanjian kredit modal kerja dimana bank memberikan modal kerja kepada nasabah yang digunakan untuk membiayai pembelian modal untuk keperluan meningkatkan produksi tetapi justru perusahaanya bangkrut dalam operasionalnya yang habis dalam pemakaian, seperti untuk pembelian barang dagangan, bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya-biaya lain. Debitur yang tidak bisa membayar maka akan di beri surat peringatan sebanyak tiga kali. Kemudian jika sudah tiga kali tidak ada pertanggungjawaban maka pihak bank akan melakukan lelang barang anggunannya milik kreditur. Namun terkadang barang anggunan tersebut belum mempunyai sertifikat yang sah di Badan Pertanahan Nasional atau harga lelang jauh lebih rendah di bandingkan dengan harga di pasaran sehingga membuat kreditur di rugikan.

Permasalahan tersebut di atas timbul baik sebelum pelaksanaan lelang, dalam pelaksanaan lelang, maupun setelah pelaksanaan lelang, Masalah yang disebabkan oleh faktor intern biasanya menyangkut permasalahan tertib administrasi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang berkaitan dengan pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan secara lelang,

sedangkan faktor ekstern adalah permasalahan yang diakibatkan antara lain adanya bertahan atau gugatan terhadap pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan secara lelang.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk membuat skripsi yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja dengan Jaminan Hak Tanggungan melalui Lelang dikaitkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang, maka masalah yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Bagaimanakah Akibat Hukum Dari Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Bagi Debitur dalam Pelaksanaan Lelang yang dimohonkan oleh Kreditur?
2. Bagaimanakah Penyelesaian Sengketa Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Kreditur dikaitkan dengan peraturan Menteri keuangan nomor 106/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah, maka pada hakikatnya penulisan skripsi ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui, dan menganalisis akibat hukum dari pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan bagi debitur dalam pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh kreditur.

2. Untuk mengetahui, dan menganalisis penyelesaian sengketa Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Kreditur dikaitkan dengan peraturan Menteri keuangan nomor 106/PMK/.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya Hukum Perdata mengenai perjanjian kredit dan penyelesaian sengketaanya.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai pegangan dan sumbangan pemikiran bagi :

- a. Secara khusus bagi praktisi yang bergerak di bidang Hukum Perdata. Pembaharuan dan perkembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang hukum.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan mampu sebagai informasi bagi lembaga-lembaga serta praktisi-praktisi yang terkait dengan perjanjian kredit serta sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan kebijakan yang berhubungan dengan perjanjian kredit dan penyelesaian sengketaanya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Sengketa Perdata

Definisi sengketa dalam kamus besar bahasa Indonesia adalah bertentangan atau konflik beberapa pihak mengenai suatu objek permasalahan yang melibatkan kepentingan–kepentingan tertentu di antara pihak yang terlibat di dalamnya.⁸

Perkara perdata adalah suatu perkara perdata yang terjadi antara pihak yang satu dengan pihak lainnya dalam hubungan keperdataan. Dalam hubungan keperdataan antara pihak yang satu dengan pihak lainnya apabila terjadi sengketa yang tidak dapat di selesaikan oleh para pihak yang sedang berperkara umumnya diselesaikan melalui pengadilan untuk mendapatkan keadilan yang seadil-adilnya.

Perkara perdata yang diajukan ke pengadilan pada dasarnya tidak hanya terhadap perkara-perkara perdata yang mengandung sengketa yang dihadapi oleh para pihak, tetapi dalam hal-hal tertentu yang sifatnya arahnya merupakan suatu permohonan penetapan ke pengadilan untuk ditetapkan adanya hak-hak keperdataan yang di punyai yang berkepentingan agar hak-hak keperdataannya mendapatkan kebenaran.⁹

⁸ Depdikbud, 1990. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, hlm. 816.

⁹ Sarwono, 2011,. *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 5.

Sengketa biasanya bermula dari situasi di mana ada salah satu atau beberapa pihak yang merasa di rugikan, sehingga timbul konflik atau benturan kepentingan (*conflict of interest*). Sengketa, pada dasarnya muncul karena tidak adanya titik temu antara pihak – pihak yang terlibat di dalamnya.¹⁰

B. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau juru sita.

Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan, dan pengadilan yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak.

Wanprestasi akibat tidak terpenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu:¹¹

- a. Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak terpenuhi kewajiban maupun karena kelalaian;
- b. Karena keadaan memaksa (*overmacht*), jadi diluar kemampuan debitur, artinya debitur tidak bersalah.

¹⁰ Suyud Margono, 2004. *ADR Alternative Disputate Resolution & arbitrase: Proses Palembang dan aspek hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia, hlm. 34.

¹¹ Salim H.S., 2008. *Hukum Perdata Tertulis Menurut BW, PT*. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.180.

Pengertian Menurut Yahya Harahap, Wanprestasi adalah Pelaksanaan yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.¹²

Pengertian Menurut Subekti. Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing seperti yang telah diperjanjikan tanpa ada pihak yang dirugikan. Namun ada kalanya perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah pihak. Perkataan wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda, yang artinya prestasi buruk. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, sehingga debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa.¹³

Sedangkan menurut R.Setiawan, "Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih".

Perjanjian tidak terlepas dari syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata yang menyatakan bahwa, untuk sahnya suatu perjanjian di perlukan syarat tertentu: Sepakat mereka yang mengikat dirinya, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Suatu hal tertentu, Suatu sebab yang halal.

¹² Yahya Harahap, Alumni, 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian. Cet, II, Bandung, hlm.60.*,

¹³ Subekti, 2008. *Pokok pokok Hukum Perdata*. PT Intermasa, Jakarta: hlm. 21.

Wanprestasi dapat terjadi pada berbagai bidang kehidupan yang di dalamnya melibatkan perjanjian atau perikatan dengan klausul klausul yang disepakati bersama.

Pengertian Menurut Khotibul Umam, Mengemukakan bahwa sengketa Wanprestasi pada dasarnya berawal dari adanya perasaan salah satu pihak karena ada pihak lain tidak puas, tidak memenuhi prestasi atau kewajiban kewajibannya yang telah disepakati dalam butir-butir perjanjian.¹⁴

Wanprestasi dalam konteks hukum perdata dapat berwujud berupa hal-hal sebagai berikut:

- a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali.

Dalam hal ini debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.

- b. Debitur memenuhi prestasinya tetapi tidak baik atau keliru

Disini debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang telah ditentukan undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang di tentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan undang-undang.

¹⁴ Khotibul Umam, *"Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan"*, Yogyakarta: Pustaka Yustitia, hlm.6.

- c. Melaksanakan perjanjian, tetapi terlambat atau tidak tepat pada waktunya.

Disini debitur memenuhi prestasinya tetapi terlambat. Waktu yang diterapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi. Untuk mengetahui sejak kapan debitur itu dalam keadaan wanprestasi perlu diperhatikan apakah dalam perikatan itu ditentukan tenggang pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Dalam perjanjian untuk memberikan sesuatu, atau melakukan sesuatu, pihak-pihak menentukan atau tidak menentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi oleh debitur.

- d. Melakukan hal-hal yang dilarang dalam perjanjian.

Hal hal tersebut yang menyebabkan salah satu pihak yang merasa dirugikan tidak puas dan melakukan upaya-upaya hukum untuk mendapatkan hak-haknya kembali atau memaksa (secara legal, misalnya melalui putusan pengadilan) pihak lain melaksanakan prestasi yang telah diabaikannya.

Berdasarkan tujuan pemakaian kredit, kredit terdiri dari beberapa jenis salah satunya kredit produktif, dalam kredit produktif dikenal dengan dua jenis kredit yang pertama kredit investasi yaitu kredit yang ditujukan untuk penggunaan sebagai pembiayaan modal tetap, yaitu peralatan produksi, gedung, dan mesin-mesin, juga untuk membiayai rehabilitasi, ekspansi, relokasi, proyek, atau pendirian

proyek baru. Adapun jangka waktunya dapat berjangka waktu menengah atau panjang.¹⁵

Perjanjian jaminan berkaitan dengan pengikatan jaminan atau agunan kredit yang umumnya diikat dengan akta notaris yang bersifat baku dan bersifat eksekutorial. Sifat tersebut mengandung konsekuensi jika debitur melakukan wanprestasi maka kreditur dapat mengajukan permohonan eksekusi agunan melalui Ketua Pengadilan Negeri tanpa harus melalui proses peradilan biasa yang panjang dan berbelit-belit.

Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, debitur dikatakan wanprestasi.

Wanprestasi seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam yaitu: sama sekali tidak memenuhi prestasi, tidak tuntas memenuhi prestasi, terlambat memenuhi prestasi dan keliru memenuhi prestasi. Dalam perjanjian yang prestasinya untuk memberi sesuatu atau berbuat sesuatu yang tidak menetapkan kapan debitur harus memenuhi prestasi itu, sehingga untuk pemenuhan prestasi tersebut debitur harus lebih dahulu diberi teguran (*sommatie/ingebrekestelling*) agar debitur memenuhi kewajibannya.

Sengketa dari suatu perjanjian atau kontrak umumnya muncul berbagai akibat adanya ketidaksepakatan, perbedaan, gangguan kompetisi, atau ketidakseimbangan (*unbalancing*) di antara pihak.¹⁶

¹⁵ Muhammad Djumhana, Op.Cip, hlm. 430.

C. Pengertian Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah BAB XXI Buku II Kitab Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pasal 51 UUPA mengatur : “Hak Tanggungan yang dapat di bebaskan pada hak milik guna usaha,dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, Pasal 33, dan pasal 39 diatur dalam undang-undang”.

Hak Tanggungan adalah suatu jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan :

Hak tanggungan menurut Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, adalah: “Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana di maksud 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 terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

¹⁶ Ibid.,

Dari rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.¹⁷

Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan yang berbunyi sebagai berikut : “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut”

Berdasarkan Pasal tersebut hak tanggungan dapat terjadi apabila sebelumnya hak tanggungan tersebut telah di perjanjikan didalam perjanjian utang-piutang (perjanjian kredit) yang menjadi dasar pemberian utang (kredit).

Hak tanggungan (*hipotik*) diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang merupakan bagian dari hukum kebendaan (*zakelijkrecht*), tetapi mengandung unsur perikatan

¹⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005. *Hak Tanggungan*, Jakarta: Penerbit Kencana Prenda Media Group, hlm. 13.

(*verbinten*) atau perjanjian (*overeenkomst*) yang diatur dalam Buku III KUH Perdata. Apa yang dimaksud dengan hak tanggungan atau (*hipotik*), dijelaskan dalam ketentuan pasal 1162 KUH Perdata, yang menyebutkan: Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.

Hak tanggungan (*hipotik*) berlaku untuk jaminan benda tetap atau benda tidak bergerak, dan benda tersebut tidak diserahkan kepada pemegang hak tanggungan (*hipotik*). Hak tanggungan (*hipotik*) terjadi apabila nasabah diberikan kredit oleh bank dan sebagai jaminan atas kredit yang diterimanya tersebut, nasabah memberikan jaminan berupa benda tetap atau benda tidak bergerak (tanah).

Barang tetap yang dijadikan jaminan akan tetap di tangan pemilik semula, hanya saja karena dijadikan sebagai jaminan, maka barang itu dibatasi pemilikannya oleh hak tanggungan (*hipotik*) yang dipunyai oleh bank. Jadi hak milik tetap dipegang oleh pemilik, sedangkan bank mempunyai hak tanggungan (*hipotik*).

Perjanjian hak tanggungan (*hipotik*) sebagai jaminan bagi pihak yang meminjamkan uang (*kreditur*) merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) sebagai akibat adanya perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok dalam perbankan. Hak tanggungan (*hipotik*) pada hakekatnya tidak dapat dibagi-bagi dan lepas dari semua benda tidak bergerak yang diikatkan dalam keseluruhannya.

Menurut Boedi Harsono, Hak tanggungan adalah Hak penguasaan atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Namun bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruh atau sebagian pembayaran lunas utang debitur kepada kreditur.¹⁸

Menurut ketentuan pasal 1164 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa: Yang dapat dibebani dengan (*hipotik*) hanyalah:

- a. Benda-benda tetap atau tidak bergerak yang dapat dipindahkan beserta segala kelengkapannya.
- b. Hak pakai hasil atas benda-benda tersebut beserta kelengkapannya.
- c. Hak numpang karang dan hak usaha.
- d. Bunga tanah, baik yang harus dibayar dengan uang maupun yang harus dibayar dengan tanah dalam ujudnya.
- e. Bunga sepersepuluh.
- f. Pasar-pasar yang diakui oleh pemerintah beserta hak-hak istimewa yang melekat padanya.

D. Pengertian Lelang

Menurut Salim HS ,lelang atau penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan public ramai dimana

¹⁸ Boedi Harsono, 27 Mei 2018. *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan* Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan dalam Rangka Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan, Bandung, hlm. 1.

harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.¹⁹

Menurut Rahmat Soemitro didalam bukunya, yang dikutip dari polderman menyatakan bahwa penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.²⁰ Polderman selanjutnya mengatakan bahwa yang merupakan syarat utama adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.

Selain itu, Menurut Roell²¹ yang dikutip oleh Rachmat Soemitro menyebutkan bahwa penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual satu atau lebih dari suatu barang, baik secara pribadi ataupun dengan perantaraan kuasanya memberi kesempatan lenyap, di tambahkan bahwa penjualan itu adalah secara sukarela kecuali dilakukan ats perintah hakim.

Dalam beberapa kasus gugatan terhadap pelaksanaan lelang, yang menjadi petitum penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Gugatan tersebut dilayangkan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) karena penggugat merasa bahwa pelaksanaan lelang tidak sesuai dengan peraturan atau

¹⁹ Saim HS, 2011. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 239.

²⁰ Rahmat soemitro, 1987. *Peraturan dan Intruksi Lelang*. Bandung: PT. Eresco, hlm 106.

²¹ Ibid., hlm. 107.

bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hal milik barang serta bertentangan dengan kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang.

Lelang sebagai suatu lembaga hukum, sudah ada pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan sejak zaman Hindia Belanda. Peraturan tersebut terdapat pada Vendu Reglement atau VR yang diumumkan pada Staatblad 1908 nomor 189 dan perubahannya yang masih berlaku hingga saat ini.

Pada gugatan perkara perdata, para pihak dalam berperkara umumnya terdiri dari penggugat, tergugat dan juga pihak lain yang ikut ditarik dalam suatu perkara. Dikutip dari website hukumonline.com, dalam buku berjudul Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek (Hal. 3) mengatakan, penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Di dalam hukum acara perdata, inisiatif, yaitu ada atau tidak adanya suatu perkara, harus diambil oleh seseorang atau beberapa orang yang merasa, bahwa haknya atau hak mereka dilanggar, yaitu oleh penggugat atau para penggugat.

Disisi lain, ketika penggugat akan mengajukan gugatannya di Pengadilan, pengadilan akan selalu menerima perkara yang diajukan oleh siapapun yang merasa kepentingan hukumnya dirugikan selama dokumen gugatannya telah lengkap sesuai peraturan yang berlaku.

Hal ini ditegaskan dalam pasal 10 Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, sebagai berikut :

- a. pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.
- b. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menutup usaha penyelesaian perkara perdata secara perdamaian”

Pengadilan akan memeriksa, mengadili, dan memutus semua gugatan yang masuk. Sehingga ketika KPKNL digugat ke pengadilan oleh debitur, belum tentu KPKNL melanggar peraturan yang berlaku dalam pelaksanaan lelang. KPKNL harus mengikuti proses berperkara dan membuktikan bahwa pelaksanaan lelang tidak ada yang melanggar peraturan yang berlaku.

Gugatan perdata yang biasa dilayangkan kepada pejabat lelang adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang berbunyi,

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.” Dari bunyi pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur PMH sebagai berikut:

- a. Ada perbuatan melawan hukum;

Perbuatan yang melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/ melawan hukum.

- b. Ada kesalahan;

Kesalahan ini ada 2 (dua), bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatan itu akan merugikan orang lain. Sedangkan kealpaan berarti adanya perbuatan yang mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Namun demikian adakalanya suatu keadaan tertentu dapat meniadakan unsur kesalahan, misalnya dalam hal keadaan memaksa (*overmacht*) atau si pelaku tidak sehat pikirannya (gila).

- c. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;

Maksudnya, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang akan muncul karena kejadian tersebut.

Kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.

- d. Ada kerugian;

Akibat perbuatan pelaku menimbulkan kerugian. Kerugian disini dibagi menjadi 2 (dua) yaitu Materiil (kerugian karena

tabrakan mobil, hilangnya keuntungan, ongkos barang, biaya-biaya dan lain-lain) dan Immateril (ketakutan, kekecewaan, penyesalan, kehilangan semangat hidup yang pada prakteknya akan dinilai dalam bentuk uang).

Berdasarkan hal tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa setiap orang yang merasa dirugikan akan menggugat ke pengadilan dan pengadilan akan selalu menerima perkara yang diajukan kepadanya. Ketika ada pihak yang mempersoalkan pejabat lelang dalam kaitan dengan tugas profesinya, maka hal yang perlu dilihat adalah apakah pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kelengkapan dokumen pelaksanaan lelang mutlak harus dipenuhi, Sepanjang semua aspek telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku yaitu yang pada saat ini masih berlaku adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka niat untuk menyulitkan seorang pejabat lelang karena melaksanakan tugas profesi tidak akan berhasil.²²

Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke IV menyatakan bahwa "Negara Indonesia merupakan negara hukum", maka segala kegiatan yang dilakukan di negara Indonesia harus sesuai dengan aturan.

Dalam Pasal 1 angka 4, 5 dan 6 Peraturan Menkeu No.106/PMK.06/2013 lelang diklasifikasikan menjadi:

²² M. Yahya Harahap, 2012. Hukum Acara Perdata. Jakarta: Sinar Grafika.

- a. Lelang Eksekusi, merupakan lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Jenis lelang inilah yang dimaksud pasal 200 ayat (1) HIR.
- b. Lelang Noneksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
- c. Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Penelitian ini digolongkan dalam jenis penelitian hukum normatif, juga disebut penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu dengan jalan melakukan penilitian terhadap sumber-sumber tertulis, maka penelitian ini bersifat kualitatif. *Library Research* menurut Bambang Waluyo adalah metode tunggal yang dipergunakan dalam penelitian hukum normatif.²³

Data yang dikumpulkan dalam riset kemudian ditafsirkan untuk menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan mengenai penyelesaian sengketa wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan melalui lelang. Menurut pendapat Soerjono Soekanto, penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data-data yang teliti, artinya untuk mempertegas.

B. Pendekatan Penelitian Perundang undangan/Konseptual

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara yuridis normatif, yakni suatu penelitian yang menekankan pada segi-segi yuridis terhadap Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan

²³ Soerjono Soekanto, 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia, hlm. 10.

Lelang dengan cara mengkaji dan menguji permasalahan berdasarkan peraturan perundangundangan yang ada. Penelitian hukum normatif meliputi :

- 1) Penelitian terhadap asas-asas hukum.
- 2) Penelitian terhadap sistematik hukum, yaitu terhadap pengertian pengertian dasar yang terdapat dalam sistem hukum (subjek hukum, objek hukum, dan hubungan hukum).
- 3) Mengkaji dan menguji permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada.

Penelitian ini menitikberatkan pada data sekunder berupa bahan-bahan hukum sekunder yang bersumber dari dokumen, buku, jurnal yang berkaitan dengan perjanjian berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

C. Sumber dan Jenis Bahan Hukum

1. Bahan hukum sekunder

Bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum seperti Rancangan Undang Undang, hasil penelitian, dan pendapat para pakar hukum.

Sebagai penelitian kepustakaan, maka sumber data atau bahan-bahan hukum yang akan dipaparkan terdiri atas peraturan perundang- undangan yang diurut berdasarkan hirarki peraturan perundang- undangan, yaitu :²⁴

²⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2012. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 13.

2. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 Amandemen ke IV,

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdat
- 2) HIR (*Herziene Indonesische Reglement*)
- 3) *Staatblad* 1908 No.189 atau Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*)
- 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- 6) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- 7) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan Bahan Hukum merupakan suatu proses pengadaan data untuk keperluan penelitian. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah : Studi Dokumen yaitu suatu alat pengumpulan data, yang digunakan melalui data tertulis, dengan mempelajari materi-materi bacaan berupa literatur-literatur, catatan-catatan, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memperoleh data yang berhubungan dengan

permasalahan penyelesaian sengketa wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan melalui lelang.²⁵

E. Teknik Analisis Bahan Hukum

Bahan Hukum yang telah dikumpul setelah dianalisa secara deskriptif kualitatif yaitu menguraikan data yang telah di kumpulkan secara deskriptif dan sistematis , kemudian diolah dan dianalisis secara mendalam guna memecahkan masalah yang telah di tentukan.

²⁵ Amirudin dan Zinal Asikin, 2010. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 82

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Dari Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Bagi Debitur dalam Pelaksanaan Lelang yang dimohonkan oleh Kreditor

Lelang atau penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan publik ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.²⁶ Adapun lelang yang dilakukan guna melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan disebut Lelang Eksekusi.

Berdasarkan jenisnya lelang dapat dibedakan menjadi 3 jenis yaitu:

- 1) Lelang Eksekusi, yaitu lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Terdapat 15 lelang yang termasuk dalam lelang eksekusi yaitu eksekusi PUPN, pengadilan, pajak, harta pailit, Pasal 6 UUHT, benda sitaan Pasal 45 KUHAP (Polidid/Jaksa/Hakim), benda sitaan Pasal 271 UU 22/2009 tentang LLAJ, benda sitaan pasal 94 UU 31/1997 tentang Peradilan Militer,

²⁶ Saim HS, 2011. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 239.

barang rampasan (Jaksa), jaminan fidusia, barang tidak dikuasai/dikuasai Negara eks Bea Cukai, barang temuan, barang bukti yang dikembalikan tetapi tidak diambil pemiliknya, gadai, dan barang sitaan KPK.

- 2) Lelang Non-eksekusi Wajib, yaitu lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang. Terdapat 18 lelang yang termasuk dalam lelang non-eksekusi wajib yaitu penghapusan BMN/BMD, barang milik BUMN/BUMD, barang milik BPJS, BMN tegahan Bea Cukai, gratifikasi, asset property barang bongkaran BMN, barang habis pakai eks Pemilu, properti eks BDL, inventaris eks BDL, eks kelolaan PT PPA, APU obligor PKPS, inventaris eks BPPN, properti eks BPPN, balai harta peninggalan, BMKT, asset BI, barang bergerak sisa proyek, serta kayu dan hasil hutan lainnya.
- 3) Lelang Non-eksekusi Sukarela, selanjutnya disebut lelang sukarela, yaitu lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.²⁷

Pengertian 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 utang

²⁷ Rachmadi, 2019. Lelang Eksekusi dan Lelang Non-eksekusi akan 'berpisah jalan'?, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Aceh.

tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dalam Pasal 6 UUHT dijelaskan tentang penjualan Hak Tanggungan, Hak Tanggungan adalah lelang (Penjualan) yang dilaksanakan “Apabila debitor 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.”²⁸

Menurut pasal Menurut Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, surat permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual atau Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang kepada kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Dalam hal lelang dimaksud berupa Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara, permohonan lelang diajukan dalam bentuk Nota Dinas oleh Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL kepada Kepala KPKNL. Penjual atau pemilik barang lelang tersebut dapat menggunakan Balai Lelang untuk memberikan jasa pralelang dan/atau jasa pascalelang.²⁹

²⁸ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan dengan Tanah

²⁹ Wiwid Dewinta Muslimin, 2016, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, *Lex Crimen Vol. V.No.7*. Hal 75.

Penjual atau pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II, harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Kantor lelang menentukan syarat-syarat umum dalam pelaksanaan lelang sedangkan penjual dapat menentukan syarat-syarat lelang yang bersifat khusus, yang tidak boleh bertentangan dengan peraturan umum lelang dan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku.

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum, artinya terdapat pada setiap permohonan lelang untuk tiap jenis lelang, seperti Surat Keputusan Penunjukan Penjual dan Daftar Barang. Dalam suatu permohonan lelang, Penjual pada umumnya bukan perorangan, kecuali lelang sukarela yang diajukan oleh perorangan. Penjual yang merupakan instansi Pemerintah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) melakukan penunjukan pada seseorang yang berwenang mewakili penjual yang disebut "Pejabat Penjual", dengan menerbitkan Surat Keputusan Penunjukan Pejabat Penjual. Demikian juga, "Daftar Barang" merupakan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum, karena setiap permohonan lelang harus jelas barang yang dimintakan untuk dilelang dalam daftar barang³⁰

³⁰ Wiwid Dewinta Muslimin, 2016, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, *Lex Crimen Vol. V.No.7*. Hal 75.

Dalam pelaksanaan di lapangan sebelum mengajukan permohonan lelang ke KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) pihak Bank diharuskan telah melakukan peringatan secara patut kepada debitor yang mengalami kredit macet yang dibuktikan dengan surat peringatan pertama, kedua dan ketiga. Surat peringatan tersebut kemudian dilampirkan pada saat pengajuan permohonan lelang.

Setelah dilakukan pemanggilan dan tidak ada itikad baik dari debitor untuk memenuhi kewajiban serta tidak ada alasan yang dapat dijadikan pertimbangan (misalkan keadaan *overmacht*), maka debitor tersebut dinyatakan wanprestasi (suatu kondisi dimana debitor berada dalam keadaan lalai). Atas dasar tersebut Bank/Kreditor mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL untuk ditetapkan pelaksanaan lelang Hak Tanggungan, penyerahan permohonan ini disertai dengan kelengkapan lampiran dokumen Umum dan khusus.³¹

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum untuk semua jenis lelang, terdiri atas:

- a) Salinan atau fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual, kecuali pemohon lelang adalah perorangan, atau Perjanjian atau Surat Kuasa penunjukan Balai Lelang sebagai Pihak Penjual;
- b) Daftar barang yang akan dilelang;

³¹ Detami pradiksa, 2019. Gugatan dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan oleh KPKNL, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Samarinda.

c) Syarat lelang tambahan dari Penjual atau Pemilik Barang (apabila ada), sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, antara lain:

- 1) Jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat atau meneliti secara fisik barang yang akan dilelang
- 2) Jangka waktu pengambilan barang oleh Pembeli
- 3) dan/atau Jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang.

Adapun Untuk dokumen Khusus terhadap Lelang Eksekusi yang dimaksud pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), terdiri atas:

- a) Salinan atau fotokopi Perjanjian Kredit;
- b) Salinan atau fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan,
- c) Salinan atau fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan,
- d) Salinan atau fotokopi Perincian Utang atau jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi,
- e) Salinan atau fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi,
- f) berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditur,
- g) Surat pernyataan dari kreditur selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan,

h) Salinan atau fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur, yang diserahkan paling lama 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.³²

Apabila semua kelengkapan dokumen persyaratan lelang bila telah terpenuhi, maka selanjutnya untuk menetapkan waktu dan tempat serta pengumuman lelang lainnya dapat dilakukan. Berkenaan dengan tempat dan waktu pelaksanaan lelang Pasal 5 ayat (1) Vendu Reglement menyatakan, bahwa “barangsiapa ingin mengadakan penjualan umum, wajib memberitahukan hal ini kepada juru lelang, atau tempat-tempat dimana ditempatkan pemegang buku, kepada pemegang buku, dengan memberitahukan pada hari atau harihari apa penjualan hendak diadakannya”. Berdasarkan ketentuan ini, maka tempat pelaksanaan lelang berada dalam wilayah tempat juru lelang.

Dengan merujuk kepada Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.07/2016, maka pada dasarnya tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang itu berada³³.

Setelah pemeriksaan dokumen dan syarat pendukung lainnya telah terpenuhi, dan Pemilik Barang (dalam hal ini Pemegang Hak tanggungan/Kreditur) telah memberikan kuasa kepada Balai Lelang untuk menjual secara lelang, Pimpinan Balai Lelang mengajukan surat

³² Mutia Perwitasari, 2019. Tinjauan Hukum Terhadap Persyaratan Dokumen Dalam Proses Eksekusi Lelang Atas Hak Tanggungan di Kantor Lelang Surakarta, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta.

³³ Wiwid Dewinta Muslimin, 2016, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, *Lex Crimen Vol. V.No.7*. Hal 76.

permohonan lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya. Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II harus menetapkan dan memberitahukan kepada Penjual atau Pemilik Barang tentang jadwal lelang secara tertulis, yang berisi

- a) Penetapan waktu dan tempat lelang;
- b) Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang dan menyampaikan bukti pengumuman kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II;
- c) Hal-hal lain yang perlu disampaikan kepada Penjual atau Pemilik Barang, misalnya mengenai nilai limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang dan lain sebagainya.

Ketentuan waktu pelaksanaan lelang diatur sebagai berikut:

- a) Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL, atau Pejabat Lelang Kelas II, yang dilaksanakan pada jam dan hari kerja KPKNL, kecuali untuk lelang noneksekusi Sukarela, dapat dilaksanakan di luar jam dan hari kerja dengan persetujuan tertulis Kepala Kantor Wilayah DJKN setempat.
- b) Surat permohonan persetujuan pelaksanaan lelang di luar jam dan hari kerja diajukan oleh penjuak atau pemilik lelang.
- c) Surat persetujuan pelaksanaan lelang di luar jam dan hari kerja dilampirkan pada Surat Permohonan Lelang.

Selanjutnya didalam Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur penjualan secara lelang didahului pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual. Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.³⁴

Pada Lelang Eksekusi, menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilaksanakan meskipun dokumen asli kepemilikannya tidak dikuasai oleh Penjual/Pemegang Hak tanggungan, dokumen kemudian diperlihatkan kepada Peserta Lelang sebelum lelang dimulai. Pelaksanaan lelang wajib dituangkan dalam berita acara lelang yang disebut Risalah Lelang.

Setelah proses lelang selesai keuntungan atas hasil lelang kemudian diterima oleh pemegang Hak Tanggungan dimana hasil lelang tersebut digunakan untuk pembayaran sisa kredit dari debitur yang belum terbayarkan guna menanggulangi kerugian kreditor.

Dari pemaparan yang telah diberikan, Akibat hukum yang terjadi dari Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Bagi Debitur dalam Pelaksanaan Lelang yang dimohon oleh Kreditor adalah sebagai berikut:

³⁴ Rachmadi Usman, *Op.Cit*, Hal.123

1. Kreditor berkewajiban memberikan surat peringatan sebanyak 3x kepada pihak debitor yang lalai dalam pembayaran.
2. Debitor dinyatakan wanprestasi apabila gagal untuk memperlihatkan itikad baik selama periode 3x pemanggilan/ pemberian surat peringatan.
3. Saat terjadi wanprestasi maka debitor diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditor.³⁵
4. Berpindahnya Hak atas asset/barang yang dijadikan Hak Tanggungan dari debitor ke kreditor apabila terjadi wanprestasi.
5. Kreditor mempunyai Hak untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum
6. Kreditor mempunyai Hak untuk mengambil keuntungan hasil lelang untuk pelunasan hutang debitor.
7. Kreditor Wajib untuk melengkapi syarat dokumen khusus Lelang eksekusi untuk pengajuan dilaksanakannya lelang.
8. Kreditor berkewajiban memberikan informasi mengenai pelaksanaan lelang kepada debitor minimal 1 hari sebelum lelang dilaksanakan.
9. Kreditor Bertanggung jawab penuh apabila terjadi gugatan.

³⁵ KUHPPerdata, pasal 1243.

B. Penyelesaian Sengketa Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Kreditur dikaitkan dengan peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Keberadaan lelang sebagai fungsi publik maupun privat sangat dibutuhkan. Pelaksanaan lelang sendiri berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 telah memberikan kewenangan kepada KPKNL dalam melaksanakan yang sangat luas termasuk diantaranya lelang eksekusi.

Dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, potensi gugatan sangat tinggi. Total gugatan yang masuk ke DJKN/KPKNL (berdasarkan Buletin Media Kekayaan Negara Edisi No.14 Tahun IV/2013) adalah 2.458 dan 1.500 lebih adalah gugatan dari lelang eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan. Gugatan/Bantahan itu tersendiri diajukan sebelum pelaksanaan lelang dan pascalelang. Gugatan sebelum pelaksanaan lelang dimaksudkan oleh penggugat untuk menunda pelaksanaan lelang. Dan gugatan/bantahan pasca lelang sangat beragam motif yang melatarbelakanginya.

Gugatan secara umum muncul ketika terjadi ketidakpuasan seseorang. Sebagai Negara hukum/*rechtstaat*, setiap warga Negara yang merasa hak-haknya terlanggar, berhak untuk mengajukan gugatan/bantahan kepada pengadilan sebagai saluran haknya yang

terlanggar. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang sebagian besar karena perbuatan melawan hukum (PMH).³⁶

Penelitian yang dilakukan oleh Purnama Sianturi tahun 2008, ada beberapa karakteristik gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang, antara lain terkait:

1. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitor sehubungan dengan kepemilikan debitor atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga;
2. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitor dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang cacat/tidak sah, hak tanggungan;
3. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian institusi/lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditor (Pengadilan Negeri, PUPN) meliputi perbuatan mengenai paksa/ penyitaan/ SP3N/ Pemblokiran;
4. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar, pengosongan.
5. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian lain-lain.

Masih menurut Purnama Sianturi, pihak penggugat adalah orang/badan hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas barang objek lelang dirugikan oleh pelaksanaan lelang diantaranya:

³⁶ Abdul Khalim, 2014. Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Jayapura.

1. Debitor yang menjadi pokok perkaranya adalah terkait harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara/prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur dan lain-lain;
2. Pihak ketiga pemilik barang baik yang terlibat langsung dalam penandatanganan perjanjian kredit ataupun murni sebagai penjamin hutang yang menjadi pokok perkaranya adalah pada pokoknya hampir sama dengan debitor yaitu harga lelang yang terlalu rendah/jika yang dilelang barang jaminannya sendiri, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit;
3. Ahli waris terkait masalah harta waris, proses penjaminan yang tidak sah;
4. Salah satu pihak dalam perkawinan, terkait masalah harta bersama, proses penjaminan yang tidak sah;
5. Pembeli lelang terkait hak pembeli lelang untuk dapat menguasai barang yang telah dibeli/pengosongan.
6. Adapun pihak tergugat diantaranya bank kreditor, PUPN, Kantor Lelang, pembeli lelang, debitor yang menjaminkan barang, dan pihak-pihak lain yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang termuat dalam dhukumen persyaratan lelang, antara lain, kantor

pertanahan yang menerbitkan sertifikat, notaris yang mengadakan pengikatan jaminan.³⁷

Dalam banyak kasus gugatan terhadap pelaksanaan lelang, yang menjadi petitum penggugat adalah perbuatan melawan hukum (PMH). Tuntutan/*petitum* yang diajukan oleh penggugat dalam gugatannya pada intinya adalah gugatan perbuatan melawan hukum (PMH). Menurut Wirjono Prodjodikoro, perbuatan melawan hukum adalah tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun yang secara tidak langsung juga melanggar hukum.³⁸

Berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPdata disebutkan bahwa: “tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut.” Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu:

1. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;

³⁷ Purnama Sianturi, 2008. Perlindungan Hukum terhadap pembeli barang Jaminan tidak bergerak melalui lelang, CV Mandar Maju, Bandung.

³⁸ Wirjono Prodjodikoro, 2000. Perbuatan Melanggar Hukum hal.6-7, CV Mandar Maju, Bandung.

4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.³⁹

Menurut Munir Fuady, Perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut .⁴⁰

- 1) Adanya suatu perbuatan; Perbuatan yang dimaksud adalah aktif yaitu berbuat sesuatu ataupun pasif yaitu tidak berbuat sesuatu padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk melakukannya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari pelaksanaan suatu kontrak),¹¹ sehingga terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat atau tidak ada unsur kuasa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak. Perbuatan yang dilakukan semata-mata kehendak pribadi yang bersangkutan dan melawan hukum, melanggar kesusilaan, kesopanan, keagamaan yang berakibat kerugian pada pihak lain dan dalam skala luas menimbulkan kegoncangan pada individu/masyarakat.
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum; Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum diartikan dengan seluas-luasnya, yaitu terkait dengan pelaksanaan lelang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam lelang mencakup pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas dan sempit. Gugatan kebanyakan didasarkan pada

³⁹ Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, op.cit hal.252

⁴⁰ Munir Fuadi, 2013. Perbuatan Melawan Hukum-Pendekatan Kontemporer Hal.10-11, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.

PMH karena melanggar suatu peraturan hukum. Setiap kegiatan dalam prosedur lelang mempunyai aturan yang menjadi dasar hukumnya, karenanya perbuatan melawan hukum yang berhubungan dengan dokumen persyaratan lelang, dapat diartikan perbuatan melawan hukum dalam pengertian sempit, karena langsung melanggar suatu peraturan hukum tertulis, sebagai akibat cacat hukum dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Gugatan perkara dalam lelang, yang didasarkan PMH dalam pengertian luas, misalnya harga yang terbentuk menurut penggugat terlalu rendah/tidak realistis sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik barang serta bertentangan dengan kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat.

- 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku; Agar dapat dikenakan pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*sculdelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada pasal 1365 KUHPerdara. Jikapun dalam hal tertentu dibelakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (*strict*

liability), hal tersebut tidaklah didasari atas pasal 1365 KUHPerdata, tetapi didasarkan kepada undang-undang lain. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya jika memenuhi:

- i. Ada unsur kesengajaan;
- ii. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
- iii. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardiging-grond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

Sebagai konsekuensi atas unsur kesalahan dan melawan hukum tersebut diatas, haruskah bersifat akumulatif ataukah cukup salah satu saja? Hal ini ada tiga aliran yang berkembang sebagai berikut:

- i. Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur melawan hukum saja;
- ii. Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur kesalahan saja;
- iii. Aliran yang menyatakan diperlukan akumulasi, baik unsur melawan hukum maupun kesalahan.

Dalam gugatan perkara perbuatan melawan hukum dalam lelang pengggugat selalu mendalilkan adanya kesalahan dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang atau dalam pelaksanaan lelang, baik karena kealpaan maupun kesengajaan, yang mengakibatkan kerugian si penggugat. Tergugat dipesalahkan atas

kerugian yang ditimbulkannya, oleh karenanya si tergugat harus mempertanggungjawabkannya.

- 4) Adanya kerugian bagi korban; Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian *immaterial*, yang juga akan dinilai dengan uang.

Bahwa di dalam lelang bentuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum lebih diutamakan dalam petitum minta putusan hakim bahwa perbuatan lelang adalah perbuatan melawan hukum (PMH), kemudian pemulihan pada keadaan semula (dapat dengan uang pemaksa) dan uang. Gugatan PMH dalam lelang lebih dominan menekankan penyebutan tindakan lelang sebagai PMH, bukan pada pemberian ganti rugi. Tuntutan ganti rugi dalam bentuk uang meliputi ganti rugi materil dan *immaterial* (moril). Ganti rugi materil antara lain, kerugian yang timbul sebesar selisih harga barang yang wajar dengan harga barang pada saat barang dijual, biaya yang penggugat mengurus perkara. Kerugian *immaterial* (moril) antara lain berupa kerugian yang timbul karena pengumuman lelang telah menjatuhkan harga diri, kerugian yang timbul karena pelaksanaan lelang telah menjatuhkan harga diri dan mencemarkan nama baik.

5) Adanya hubungan klausul antara perbuatan dengan kerugian; Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang diderita juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Untuk hubungan sebab akibat ada dua macam teori, yaitu teori faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah fakta atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya dan sering disebut dengan istilah *but for* atau *sine qua non*.

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan sering mendapat gugatan dari pihak debitor maupun pihak lain yang merasa kepentingannya dirugikan. Gugatan perdata yang dilakukan biasanya dalam bentuk perlawanan sebelum pelaksanaan lelang maupun gugatan yang diajukan setelah pelaksanaan lelang.

Untuk menghindari terjadinya sengketa dikemudian hari, pada Akta Pemberian Hak Tanggungan sebaiknya menyatakan bahwa jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang, kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan serta kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitor untuk :

- a) Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b) Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c) Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d) Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e) Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor sesuai dengan Pasal 6 UUHT yang berbunyi, “Apabila debitor 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.”⁴¹

Meskipun pelaksanaan lelang telah sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang namun tidak menutup kemungkinan adanya gugatan yang diajukan ke Pengadilan. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Mayoritas timbulnya gugatan disebabkan oleh ketidakpuasan debitor atas pelaksanaan lelang Hak Tanggungan

⁴¹ Detami Pradiksa, 2019. Gugatan dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan oleh KPKNL, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Samarinda.

yang dimohonkan oleh Bank yang bersangkutan kepada Pihak penyelenggara lelang.

Pada dasarnya tidak semua gugatan yang diajukan ke sebelum pelaksanaan lelang dapat secara langsung membatalkan pelaksanaan lelang, hanya gugatan yang diajukan pihak ketiga dan berkaitan dengan barang jaminan saja yang dapat menunda pelaksanaan lelang. Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan dari pihak yang mengajukan lelang atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan yang disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.

Pada Peraturan Menteri Keuangan nomor 106/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang Pasal 3, bahwa “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.”⁴²

Dari peraturan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa semua bentuk gugatan dengan tujuan untuk intervensi atas lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat membatalkan keberlangsungan lelang ataupun membatalkan keputusan yang diperoleh dari lelang.

Untuk gugatan yang diajukan sebelum proses lelang berlangsung, dalam Peraturan Menteri Keuangan nomor

⁴² Peraturan Menteri Keuangan nomor 106/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang Pasal 3

106/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang Pasal 13 (1) dan (2) dijelaskan bahwa “(1) Dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi. (2) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengadilan.”⁴³

Peraturan ini diperkuat dalam dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 14 ayat (1) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan terkait gugatan pelaksanaan lelang dijelaskan “Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.”⁴⁴

Dalam peraturan-peraturan di atas dijelaskan bahwa lelang dapat dibatalkan atau ditunda untuk kemudian diproses di pengadilan untuk menyelesaikan sengketa melalui putusan fiat eksekusi Hak Tanggungan apabila terdapat gugatan dari pihak ketiga (diluar pihak debitor dan kreditor), pihak ketiga yang dimaksud yang melakukan

⁴³ Peraturan Menteri Keuangan nomor 106/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang Pasal 13 ayat (1) dan (2)

⁴⁴ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 14 ayat (1)

gugatan adalah pihak ketiga yang mengakui bahwa asset/barang yang akan dieksekusi sebagai miliknya (pemegang hak milik, HGU, HGB, Hak Pakai, termasuk penanggungan hak tanggungan dan hak sewa) dan penyewa yang obyeknya bukan tanah.⁴⁵

Contoh permasalahan yang dapat timbul dari gugatan pihak ketiga adalah apabila pihak ketiga adalah orang yang sedang menyewa bangunan yang akan dieksekusi selama tiga tahun untuk usaha, baru berjalan satu tahun pemilik bangunan yang menyewakan bangunannya tersebut tidak dapat menyelesaikan kewajiban pembayaran hutang sehingga berstatus wanprestasi dan menjadikan bangunan sewa tersebut sebagai Hak Tanggungan.

Pihak kreditor kemudian ingin mengajukan untuk diadakannya lelang atas bangunan sewa yang dimaksud dengan tujuan untuk penuntasan sisa hutang yang belum terbayarkan. Penyewa bangunan sebagai pihak ketiga mempunyai hak untuk melakukan gugatan atas penyelenggaraan lelang apabila mempunyai kelengkapan berkas seperti HGB yang kemudian diajukan ke pengadilan, adapun gugatan yang dimaksud disampaikan sebelum proses lelang berlangsung.

Dalam kasus ini keputusan hukum berada sepenuhnya pada putusan pengadilan. Pelaksanaan lelang kemudian akan dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang

⁴⁵ Detami pradiksa, 2019. Gugatan dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan oleh KPKNL, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Samarinda;

telah mendapat fiat eksekusi sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan nomor 106/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang Pasal 13 (1).

Gugatan atas penyelenggaraan lelang juga dapat diajukan langsung oleh pihak debitor ke pengadilan apabila debitor merasa terdapat unsur perbuatan melawan hukum antara kreditor dan debitor yang sifatnya merugikan debitor dan/atau tidak sesuai dengan perjanjian awal yang telah disepakati oleh kedua pihak. Karena pada prinsipnya, pengadilan tidak boleh menolak suatu perkara yang diajukan oleh seseorang, Dalam hal ini misalnya jika debitor mengajukan gugatan atas dilelangnya jaminan tersebut oleh pengadilan.⁴⁶

Pada kasus ini alasan diajukannya gugatan oleh debitor harus ditinjau dengan baik apakah benar adanya unsur perbuatan melawan hukum antara kreditor dan debitor atau alasan yang sifatnya hanya untuk mengganggu atau menunda dilaksanakannya lelang maupun eksekusi barang jaminan lelang.

Dari uraian di atas dapat di tarik kesimpulan bahwa sengketa, pembatalan, dan/atau penundaan atas penyelenggaraan lelang dapat terjadi apabila :

- a) Adanya gugatan dari pihak ketiga terkait dengan barang jaminan, dengan ketentuan apabila ia sebagai pemegang hak milik, HGU,

⁴⁶ Peraturan Umum Mengenai Perundang-Undangan untuk Indonesia/Algemene Bepalingen van Wetgeving voor Indonesie) Pasal 22 dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 10 ayat (1)

HGB, Hak Pakai, termasuk penanggungan hak tanggungan dan hak sewa

- b) Adanya gugatan pihak ketiga sebagai penyewa yang obyeknya bukan tanah (dibuktikan dengan dokumen-dokumen pendukung yang memperkuat gugatan).
- c) Adanya Penetapan atau putusan dari lembaga peradilan;

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dipaparkan di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. Akibat hukum paling utama dari pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan bagi debitur dalam pelaksanaan lelang yang dimohon oleh kreditur adalah , Berpindahnya Hak atas asset/barang yang dijadikan Hak Tanggungan dari debitur ke kreditur apabila terjadi wanprestasi , serta kreditur menjadi pemilik hak untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan kreditur mempunyai Hak untuk mengambil keuntungan hasil lelang untuk pelunasan hutang debitor
2. Penyelesaian sengketa penyelenggaraan lelang sendiri dikaitkan dengan Peraturan Menteri Keuangan nomor 106/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Dengan tegas dijelaskan dalam Pasal 3, bahwa “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.”. Adapun sengketa yang dapat berdampak kepada penundaan ataupun pembatalan penyelenggaraan lelang adalah apabila gugatan atau surat perlawanan diajukan sebelum lelang dilangsungkan dengan ketentuan sesuai pasal 13 peraturan Menteri Keuangan nomor 106/PMK.06/2013.

B. Saran

Adapun saran saran yang dapat disampaikan berkaitan dengan penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Saat ini belum ada aturan yang jelas mengenai gugatan yang di ajukan oleh debitor terhadap penyelenggaraan lelang eksekusi apabila terjadi selisih paham atau dianggap terjadi perbuatan melawan hukum oleh kreditor, sehingga pemerintah perlu membuat aturan mengenai hal tersebut.
2. Sebaiknya dilakukan pemeriksaan terlebih dahulu untuk asset yang akan dijadikan hak tanggungan (apakah asset sedang disewakan, apakah asset sedang dikontrakkan, dll). Pemeriksaan ini bertujuan untuk menghindari adanya gugatan dari pihak ketiga yang merasa dirugikan atas suatu Tindakan hukum yang bukan perbuatannya.

DAFTAR PUSTAKA

Al Quran dan Terjamahannya, Kementrian Agama Republik Indonesia 2017

A. Literatur

Abdulkadir Muhammad, 2007. ***Hukum Perdata Indonesia***, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Amirudin dan Zinal Asikin, 2010. ***Pengantar Metode Penelitian Hukum***, PT. Raja Grafindo Persada.

Bambang Waluyo, 2009. ***Penelitian Hukum Dalam Praktek***, Sinar Grafika, Jakarta.

Detami pradiksa, 2019. ***Gugatan dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan oleh KPKNL***, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Samarinda.

ISSN 1410-5632, Maret 2017. ***Jurnal Penelitian Hukum DE JURE***. Vol. 17 No. 1. hlm. 74 – 91.

Mariam Darus Badruzaman, 2005. ***Aneka Hukum Bisnis***, Bandung: Alumni.

Muhamad Djumhana, 2012. ***Hukum Perbankan di Indonesia***, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

Mahmud Marzuki Peter, 2006. ***Penelitian Hukum***, Jakarta: Kencana.

Mega Prawesthie, 2019. ***Penyelesaian Wanprestasi Yang Terjadi Dalam Arisan Motor Dengan Sistem Lelang (Studi di RS. Panti Wilasa Dr. Cipto Semarang)***, Vol 1 No 1.

Mutia Perwitasari, 2019. ***Tinjauan Hukum Terhadap Persyaratan Dokumen Dalam Proses Eksekusi Lelang Atas Hak Tanggungan di Kantor Lelang Surakarta***, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta.

Rachmadi, 2019. ***Lelang Eksekusi dan Lelang Non-eksekusi akan 'berpisah jalan'?***, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Aceh.

Ronny Hanitijo Soemitro, 1994. ***Metodologi Pengantar Penelitian Hukum dan Jurimetri***, Ghalia Indonesia, Jakarta.

- R. Setiawan, .2007. **Pokok-pokok Hukum Perikatan**, Bina Cipta, Bandung.
- Salim HS, 2014. **Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia**, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Salman Otje, 2009. **Filsafat Hukum**, Bandung: PT. Refika Adhitama.
- Salman Otje dan Anthon F Susanto, 2008. **Teori Hukum Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali**, Rafika Aditama, Bandung.
- Soekanto Soerjono, 2014. **Pengantar Penelitian Hukum**, Universitas Indonesia, Jakarta.
- Soerjono dan Sri Mamudji, 2012. **Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sofia Fadhliha Delanti dkk, 2021. **Lelang Agunan Sebagai Akibat Wanprestasi Akad Murabahah (Kajian Putusan Hakim Pengadilan Agama Sintang Nomor 0079/Pdt.G/2017/Pa.Stg)**, Al-Aqad : Journal of Shariah Economic Law Faculty of Shariah IAIN Pontianak, Volume 1 Issue 1
- Subekti, 2007. **Hukum Perjanjian**, Intermasa, Jakarta.
- Subekti, 2011. **Pokok-Pokok Hukum Perdata**, PT. Intermasa, Jakarta.
- Syahrani Riduan, 2006. **Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata**, P.T. Alumni, Bandung.
- Taurina Happy Noriega, 2013. **Penjualan Barang Jaminan Oleh Kreditor Tanpa Melalui Lelang Umum Dalam Hal Debitor Wanprestasi (Suatu Studi Terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 1361 K/Pdt/2010)**, Notarius : Jurnal Kenotariatan Vol 4, No 1.
- Usman Rachmadi, 2016. **Hukum Lelang**, Sinar Grafika, Jakarta.
- Wiwid Dewinta Muslimin, 2016, **Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang**, *Lex Crimen* Vol. V.No.7. Hal 75.

B. Peraturan Perundang Undangan

HIR (*Herziene Indonesische Reglement*)

Kitab Undang Undang Hukum Perdata

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

Peraturan Umum Mengenai Perundang-Undangan untuk Indonesia/
Algemene Bepalingen Van Wetgeving Voor Indonesia

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 Amandemen ke IV, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Staatblad 1908 No.189 atau Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*)
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

C. Internet

Sita jaminan, pihak ketika, *Objek sengketa* Dan *Perkara Perdata* :
<https://id.123dok.com/document/y8r9vj4q-pelaksanaan-jaminan-terhadap-sengketa-penanganan-perdata-pengadilan-negeri.html>

Perjanjian hak tanggungan (*hipotik*) :
<https://legalstudies71.blogspot.com/2017/06/perjanjian-hak-tanggungan-hipotik.html>

M. Yahya Harahap, 2012, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika :
<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn-banjarmasin/baca-artikel/13446/Gugatan-Perbuatan-Melawan-Hukum-pada-Pelaksanaan-Lelang.html>? <https://www.hukumonline.com/>