

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi yang sedang giat dilaksanakan saat ini sebagai bagian dari pembangunan nasional yang dilakukan melalui rencana bertahap, pada hakekatnya merupakan salah satu upaya untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat serta mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur baik materil maupun spiritual berdasarkan Pancasila dan undang-undang.¹

Mengembangkan perekonomian dan perdagangan merupakan salah satu cara untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Untuk mengembangkan perekonomian dan perdagangan diperlukan dana yang besar dalam menjalankannya. Dalam menyiasati kekurangan modal dalam menjalankan usahanya, banyak dari masyarakat yang melakukan kegiatan pinjam meminjam uang dengan lembaga perbankan melalui fasilitas kredit sebagai solusinya.²

Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, menerangkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain, yang pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pemberian kredit atau peminjaman uang yang dilakukan oleh *kreditur* tidak begitu saja diberikan, akan tetapi memperhatikan jaminan yang akan diberikan *debitur* sebagai benda jaminan dari fasilitas kredit yang nanti akan di

¹M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013), hal. 1.

²*Ibid.*, hal. 1-2.

perolehnya.³ Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada *kreditur*.⁴

Dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), dimana dalam Pasal 1 ayat (1) di jelaskan bahwa hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana 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* lain.

Mengenai hak tanggungan yang digunakan sebagai jaminan kredit dalam perjanjian pemberian kredit bank, akan menimbulkan hubungan hukum antara bank sebagai *kreditur* dan nasabah sebagai *debitur* dimana dalam kewajibanya harus mengembalikan uang yang dipinjamnya melalui fasilitas kredit sesuai waktu yang di perjanjikan.

³Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 43.

⁴Efendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1991), hal. ix.

Perjanjian kredit yang dilakukan antara *kreditur* dengan *debitur* tidak dapat dibatalkan begitu saja selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.⁵ Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) BW yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya,

Pemberian fasilitas kredit yang diberikan oleh *kreditur* kepada *debitur*, dalam proses pengembalian atau pelunasan kredit yang dilakukan oleh *debitur* tidak semua berjalan lancar, yang mengakibatkan *debitur* telah melakukan *wanprestasi*. Berdasarkan Pasal 14 UUHT bahwa Sertifikat Hak Tanggungan berfungsi sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan yang memuat kata *eksekutorial* yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grose* akta.

Apabila *debitur* cidera janji dengan tidak membayar atau melunasi utangnya dalam peminjaman kredit. *Kreditur* berhak menjual objek hak tanggungan yang digunakan sebagai jaminan kredit untuk pelunasan utangnya melalui pelelangan umum atau sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit yang dilandasi dengan Pasal 6 UUHT Apabila *debitur* cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

⁵Siti Ummu Adillah, *Hukum Kontrak*, (Semarang: UNISSULA PERSS, 2010), hal. 13.

ketentuan operasional mengenai pelaksanaan lelang telah diatur oleh pemerintah melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penjualan lelang dengan objek jaminan hak tanggungan dapat dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Balai Lelang, bagi bank-bank swasta dapat melakukan eksekusi melalui Balai Lelang Swasta.⁶ Eksekusi melalui balai lelang swasta dimana dalam penjelasan Pasal 1 angka 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Balai Lelang adalah badan hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang.

Dalam Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang, Balai Lelang dapat memberikan jasa pra lelang dan pasca lelang untuk lelang yang diselenggarakan Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) meliputi semua jenis lelang. Dalam kegiatan pra lelang dan pasca lelang inilah yang biasanya terjadi tindakan cara-cara lelang yang belum diketahui oleh masyarakat pada umumnya, oleh karna pejabat yang melaksanakannya tidak berpedoman pada ketentuan hukum yang ada, sehingga banyak *debitur* yang melakukan perlawanan hukum atas barang jaminan yang dilelang.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisis masalah tersebut dalam penulisan skripsi dengan judul : **Tinjauan**

⁶I Made Soewandi, *Kewenangan Balai Lelang Dalam Kredit Macet*, (Yogyakarta: Yayasan Gloria, 2005), hal. 19-20.

Hukum Pelaksanaan Lelang Dengan Objek Hak Tanggungan Pada PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan di bahas sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan lelang dengan objek hak tanggungan pada PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang?
2. Apa hambatan dalam pelaksanaan lelang dengan objek hak tanggungan melalui PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang dan bagaimana solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak di capai dari penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan lelang dengan objek hak tanggungan pada PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang.
2. Untuk mengetahui hambatan dalam pelaksanaan lelang dengan objek hak tanggungan pada PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang dan solusinya.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dan bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis

- a. Sebagai sumbangan pemikiran guna pengembangan ilmu hukum baik yang bersifat umum maupun yang bersifat khusus.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan sumbangan teoritis bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya hukum perdata, terutama di bidang pengetahuan mengenai pelelangan.
- c. Sebagai syarat untuk menyelesaikan studi strata satu (S-1) di Fakultas Hukum Unissula.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi kepentingan mahasiswa sendiri
Menambah pengalaman dan pengetahuan sehingga nantinya dapat berpartisipasi dalam pelaksanaan pembangunan nasional berdasarkan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b. Bagi masyarakat
Untuk menjadi bahan referensi bagi pembaca baik mahasiswa, dosen, maupun masyarakat umum agar mengetahui prosedur dan manfaat lelang.
- c. Bagi pelaksana lelang
Memberikan sumbangan pemikiran yang bisa mempermudah proses lelang sehingga menjadi daya tarik untuk melaksanakan penjualan secara lelang.

d. Bagi Pemerintah

Sebagai bahan masukan bagi pemerintah dalam menyusun peraturan yang bersifat melindungi kepentingan masing-masing pihak dalam pelaksanaan lelang.

E. Metode Penelitian

Untuk melengkapi penulisan skripsi ini dengan tujuan agar dapat lebih terarah dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, maka metode penulisan yang digunakan antara lain :

1. Metode Pendekatan

Jenis penelitian yang digunakan dalam menjawab permasalahan dalam pembahasan skripsi ini adalah metode penelitian hukum *yuridis-empiris*, yang dimaksud pendekatan *yuridis* adalah suatu cara yang digunakan dalam suatu penelitian yang mempergunakan asas-asas dan peraturan perundang-undangan guna meninjau, melihat dan menganalisis suatu permasalahan.

Sedangkan metode pendekatan *empiris* merupakan suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam arti nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat, atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau dengan keadaan nyata mengenai efektivitas hukum yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta serta data yang dibutuhkan.⁷

⁷Jonaedi Effendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Depok: Prenada Media Group, 2018), hal. 152.

Sehingga yang dimaksud dengan *yuridis-empiris* adalah suatu penelitian yang tidak hanya menekankan pada kenyataan pelaksanaan hukum saja, tetapi juga menekankan pada kenyataan hukum dalam praktek yang dijalankan oleh anggota masyarakat.⁸

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah *deskriptif analisis* artinya dimana penulis melakukan penelitian yang bertujuan memberikan gambaran yang menyeluruh mengenai fakta dan permasalahan hukum, sistem hukum, yang berhubungan dengan objek penelitian, kemudian ditarik suatu keyakinan tertentu guna mengambil kesimpulan.⁹

3. Jenis Data dan Teknik Pengumpulan Data

Data dalam penelitian ini ada dua, yaitu data primer dan data sekunder

- a. Data primer, yaitu data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya yang berupa wawancara, dimana ada beberapa jenis wawancara diantaranya:
 - 1) Wawancara terstruktur, yaitu dimana peneliti telah menyiapkan suatu daftar pertanyaan yang disusun sebelumnya, karena peneliti telah mengetahui secara pasti informasi apa yang hendak digali dari narasumber,
 - 2) Wawancara tidak terstruktur, yaitu peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang berisi pertanyaan-pertanyaan yang spesifik.

⁸Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 14.

⁹*Ibid.*, hal. 13.

Dalam teknik wawancara penulis menggunakan teknik wawancara terstruktur dimana penulis telah menyiapkan daftar pertanyaan yang akan diajukan dalam wawancara dengan narasumber. Wawancara dilakukan dengan responden ibu Indi Vari, SE selaku kepala Divisi III PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang.

- b. Data sekunder, yaitu data kepustakaan diperoleh dari buku-buku referensi, makalah, peraturan perundang-undangan, laporan penelitian, jurnal, dokumen-dokumen, dan arsip serta artikel dari internet yang terkait dengan penelitian ini.

Data sekunder diklasifikasikan menjadi:

- 1) Bahan hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, dimana mempunyai kekuatan hukum yang mengikat yang berupa peraturan perundang undangan dan putusan pengadilan.¹⁰
 - a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b) *Burgerlijk Wetboek* (BW)
 - c) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR)
 - d) *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang)
 - e) *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang)
 - f) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
 - g) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah

¹⁰Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana, 2006), hal.141.

- h) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
 - i) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
 - j) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Balai Lelang.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yakni studi pustaka terhadap buku-buku referensi, majalah, makalah, laporan penelitian, jurnal, dokumen-dokumen, lokakarya dan seminar yang ada relevansinya.¹¹
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikaan petunjuk maupun menjelaskan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, ensklopedia.¹²

4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang, yang bertempat di Jalan Wolter Mongonsidi KM.01 No.01 Kec. Genuk Kota Semarang

5. Analisis Data

Analisis data yang dilakukan adalah analisis data secara *kualitatif*, yakni dimana data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis sehingga akan diperoleh gambaran yang komperhensif, dimana nantinya data

¹¹Amiruddin dan Zainal Asikin, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2013), hal. 32.

¹²*Ibid.*,

akan dipaparkan secara *deskriptif*, dengan harapan dapat diperoleh gambaran yang menyeluruh mengenai permasalahan yang diteliti.¹³

F. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini, untuk memudahkan pemahaman dalam penulisan skripsi maka diperlukan adanya sistematika, dalam skripsi ini sistematikanya adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN UMUM

Dalam bab ini berisi Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan yang terdiri dari pengertian Hak Tanggungan, Objek Hak Tanggungan, Subjek Hak Tanggungan, Pemberian Hak Tanggungan, Pendaftaran Hak Tanggungan, Eksekusi Objek Hak Tanggungan, Tinjauan Umum tentang Lelang yang terdiri dari Pengertian Lelang, Dasar Hukum Lelang, Asas Lelang, Klasifikasi Lelang, Metode Penawaran Lelang, Syarat Lelang, Pelaksanaan Lelang Eksekusi, Lelang dalam Perspektif Islam, Tinjauan Umum tentang Balai Lelang, yang terdiri dari Dasar Hukum Balai Lelang, Pendirian Balai Lelang, Kegiatan Balai lelang, Hak dan Kewajiban Balai lelang.

¹³Eko Sugiarto, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif, Skripsi dan Tesis*, (Yogyakarta:Suaka Media, 2015), hal. 9.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini dipaparkan mengenai pelaksanaan lelang dengan objek hak tanggungan pada PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang dan hambatan dalam pelaksanaan lelang dengan objek hak tanggungan melalui PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang dan solusinya.

BAB IV : PENUTUP

Pada bab ini merupakan bab penutupan, berisi kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN