

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Setiap transaksi bisnis yang dilandasi dari adanya suatu perjanjian, untuk menjamin terpenuhinya suatu prestasi yang diperjanjikan membutuhkan sebuah jaminan. Jaminan yang mendukung agar terpenuhi suatu prestasi yang disepakati dalam perjanjian disediakan oleh Undang-Undang berupa jaminan umum yang diatur dalam Pasal 1131 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW), meskipun dalam praktiknya pemegang jaminan umum tidak memiliki hak istimewa. Karakter jaminan umum adalah memberikan kedudukan kreditur sebagai kreditur konkuren, dalam arti bahwa seluruh harta milik debitur akan dibagi secara proporsional kepada kreditur sebagai pemenuhan prestasi. Kelemahan dari jaminan umum tersebut dapat menimbulkan risiko dalam bertransaksi bisnis, dengan begitu dibutuhkan jaminan lain untuk melindungi hak para kreditur.

Jaminan lain yang dapat digunakan dalam menjamin suatu prestasi dapat berupa jaminan perorangan dan jaminan kebendaan, namun harus disertai dengan perjanjian *accessoir* atau perjanjian tambahan berupa perjanjian jaminan. Jaminan perorangan merupakan suatu penanggungan atas hutang atau prestasi debitur oleh pihak ketiga.¹ Sedangkan jaminan kebendaan adalah memberikan hak kebendaan atas suatu benda tertentu milik debitur kepada kreditur.

Apabila kreditur telah memiliki suatu jaminan kebendaan maka ketika suatu waktu debitur gagal bayar, maka kreditur dengan hak kebendaan memiliki hak

¹ Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, PT Revka Petra Media, Surabaya, 2016, h. 111.

istimewa untuk melelang objek jaminan kebendaan yang dimiliki dan kemudian hasil lelang dapat dimiliki debitur pemegang hak kebendaan tanpa berebut dengan kreditur lainnya. Sistem lelang dikenal dalam objek jaminan kebendaan untuk mendapatkan pembayaran atau pemenuhan prestasi, berbeda halnya dengan jaminan umum yang harus melalui prosedur pengadilan terlebih dahulu.

Jaminan kebendaan salah satunya dapat diikat dengan lembaga jaminan berupa Hak Tanggungan, apabila termasuk jenis benda tidak bergerak berupa tanah.² Lembaga jaminan kebendaan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah berkaitan dengan lelang eksekusi atas objek jaminan benda tidak bergerak, yang dibebani dengan Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UU HT), Hak Tanggungan merupakan adalah hak jaminan yang dibebankan pada benda tidak bergerak berupa hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.³ Pemegang jaminan Hak Tanggungan mendapatkan kedudukan yang utama dalam pembayaran atas prestasi Debitur, pembayaran tersebut didapatkan salah satunya melalui lelang atau penjualan umum.

Lelang dalam arti luas adalah penjualan di muka umum, secara sempit lelang merupakan penjualan umum meliputi penjualan atas barang tertentu yang dilakukan dengan adanya penawaran harga baik yang meningkat maupun menurun yang

² Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Buku Referensi Hukum Perbankan Hukum Jaminan*, Revka Petra Media, Cetakan Kedua, Surabaya, 2014, h.38.

³ *Ibid.*

dilakukan dihadapan juru lelang.⁴ Dalam pelaksanaan lelang didahului dengan pengumuman lelang, serta terdapat penawaran harga baik secara tertulis maupun lisan yang semakin meningkat atau menurun demi mencapai harga yang diinginkan.⁵ Lahirnya sistem lelang di Indonesia ditandai dengan adanya *Vendu Regelement* yang merupakan sebuah Peraturan Lelang, yang telah ada sejak masa Belanda menduduki Indonesia. *Vendu Regelement* merupakan suatu peraturan tertulis dan dituangkan dalam lembaran Negara yang dikenal sebagai *Staatsblad* dengan Nomor 189 Tahun 1908 (selanjutnya disebut Peraturan Lelang). Lelang diharapkan dapat berfungsi sebagai transaksi jual beli yang mampu memperlancar arus lalu lintas perdagangan di Indonesia. Pengaturan mengenai lelang dibentuk sebagai penegakan hukum baik dibidang hukum perdata, hukum pidana maupun hukum yang berkaitan dengan niaga, sebab lelang merupakan salah satu bagian dari eksekusi atas suatu putusan pengadilan.

Unit lelang awalnya berada di bawah Direktorat Jenderal Pajak pada tahun 1960, namun kemudian semenjak tahun 1990 diikuti dengan semakin berkembangnya organisasi pemerintahan maka unit lelang dipindahkan di bawah lingkungan Kementerian Keuangan.⁶ Sebagai peraturan pelaksana dari Peraturan Lelang yang telah terbentuk sejak masa pemerintahan kolonial Belanda, Kementerian Keuangan kemudian menerbitkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang telah mengalami perubahan beberapa kali dan saat ini telah dicabut dengan Peraturan Menteri

⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, h. 20.

⁵ *Ibid.*, h. 21.

⁶ *Ibid.*, h. 9.

Keuangan Republik Indonesia 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut dengan PMK No. 213 Tahun 2020).

Sistem lelang diperlukan sebagai suatu sistem jual beli yang dilakukan di muka umum atas barang-barang milik Pemerintah, maupun barang-barang yang telah dijamin dengan jaminan kebendaan.⁷ Eksistensi sistem lelang yang berkaitan dengan barang-barang milik pemerintah dalam Hukum Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara, yaitu pada Pasal 48 yang berbunyi bahwa penjualan atas suatu barang milik Negara maupun barang milik Daerah dilakukan melalui sistem lelang. Sedangkan berkaitan dengan barang-barang yang telah dijamin dengan jaminan kebendaan salah satu contoh eksistensinya sistem lelang diterapkan dalam UU HT.

Lelang Eksekusi merupakan lelang yang dilaksanakan atas sebuah putusan atau penetapan Pengadilan, atau dokumen lain yang dianggap sama dengan putusan atau penetapan Pengadilan, dan/atau untuk melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.⁸ Lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan merupakan salah satu jenis lelang eksekusi yang sering kita jumpai, sebab objek Hak Tanggungan adalah jaminan kebendaan dari suatu perjanjian kredit. Untuk mencukupi kebutuhan ekonomi, masyarakat atau Debitur memanfaatkan fasilitas pinjaman di Bank dengan perjanjian kredit sebagai perjanjian utama yang kemudian diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Apabila dikemudian hari Debitur gagal melakukan

⁷ *Ibid.*, h. 5.

⁸ Sudiarto, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2021, h.137.

pemenuhan prestasi, maka Bank berhak mendapatkan pemenuhan prestasi melalui jaminan yang telah bertalian dengan perjanjian pinjaman tersebut. Namun untuk mendapatkan pemenuhan prestasi, Bank dalam mengeksekusi atas Hak Tanggungan dengan parate eksekusi maka dapat dilakukan melalui pelelangan umum tanpa harus melalui proses pengajuan gugatan ke pengadilan berdasarkan Pasal 6 jo. 20 ayat (1) UU HT.

Pengaturan UU HT memberikan kemudahan eksekusi bagi pemegang objek hak tanggungan melalui beberapa mekanisme, yakni melalui parate eksekusi, titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan dan penjualan di bawah tangan. Parate eksekusi merupakan hak bagi Pemegang atau Pemegang Hak Tanggungan yang lahir karena Undang-Undang untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagai pelunasan piutangnya tanpa fiat Ketua Pengadilan.⁹ Mekanisme eksekusi yang kedua yaitu melalui titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan dengan memuat irah-irah "*Demi Keadilan Dan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*".¹⁰ Irah-irah dalam sertipikat Hak Tanggungan tersebutlah yang disebut sebagai titel eksekutorial, sebagai pengganti grosse akta yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.¹¹ Sedangkan mekanisme eksekusi yang ketiga adalah melalui penjualan di bawah tangan yang harus disertai dengan kesepakatan

⁹ Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Op.Cit*, h. 107.

¹⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996, h. 34.

¹¹ M.Khoidin, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, LaksBang Pressindo, Yogyakarta, 2005, h. 5.

para pihak terlebih dahulu sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) UU HT. Namun dalam praktiknya kemudahan yang dimaksud oleh UU HT tidak mudah untuk dicapai, karena proses eksekusi objek lelang hak tanggungan seringkali dihadapkan dengan berbagai permasalahan dalam memperoleh suatu pembayaran dari eksekusi.

Beberapa permasalahan yang muncul yaitu misalnya terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi yang tidak sesuai dengan asas-asas dalam lelang. Asas merupakan suatu nilai yang dijadikan sebagai tumpuan dalam pembentukan perundang-undangan.¹² Lelang memiliki asas-asas yang harus diterapkan diantaranya adalah asas keterbukaan, asas persaingan, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi dan asas akuntabilitas. Dalam hal ini misalnya adalah permasalahan dalam penerapan asas keterbukaan yang merupakan salah satu asas yang terkandung pada dalam lelang, bahwa dengan asas keterbukaan proses lelang harus diawali dengan adanya pengumuman lelang terlebih dahulu sesuai ketentuan dalam PMK No. 213 Tahun 2020. Pengumuman lelang bertujuan agar pada pelaksanaan lelang seluruh masyarakat mengetahui informasi terkait pelaksanaan lelang sehingga setiap masyarakat memiliki kesempatan yang sama untuk berpartisipasi. Disamping itu dengan adanya pengumuman lelang, maka dalam hal ini diharapkan dapat melindungi posisi Debitur agar mendapatkan harga terbaik dari proses penjualan objek hak tanggungan di muka umum untuk pelunasan pinjamannya di Bank.

Pengumuman lelang berdasarkan Pasal 1 angka 4 PMK No. 213 Tahun 2020

¹² Dewa Gede Atmadja, "Asas-Asas Hukum Dalam Sistem Hukum", *Jurnal Kertha Wicaksana* Volume 12, Nomor 2, 2018, h. 146.

merupakan pemberitahuan atas akan adanya pelaksanaan lelang kepada masyarakat yang bertujuan untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan. Pengumuman lelang wajib dilaksanakan sebelum pelaksanaan lelang, pengumuman lelang hak tanggungan yang merupakan barang tidak bergerak diatur dalam Pasal 55 ayat (1) PMK No. 213 Tahun 2020. Berdasarkan Pasal tersebut pengumuman lelang harus dilaksanakan 2 (dua) kali, dengan selang waktu antara pengumuman pertama dan kedua adalah 15 (lima belas) hari. Pengumuman kedua dilaksanakan paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang, dari ketentuan jangka waktu tersebut maka dapat disimpulkan bahwa jangka waktu pengumuman lelang paling cepat 30 (tiga puluh) hari sebelum lelang dilaksanakan. Dalam Pasal 55 ayat (1) PMK No. 213 Tahun 2020 juga diatur mengenai media yang digunakan untuk pengumuman lelang pertama dapat melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian, sedangkan pengumuman lelang kedua harus melalui surat kabar.

Apabila asas keterbukaan yang diimplementasikan dengan pengumuman lelang tidak dilaksanakan sesuai ketentuan, maka dengan begitu terdapat suatu unsur dari konsep lelang yang tidak dapat terpenuhi. Konsep utama dari lelang adalah suatu penjualan umum, dimana penjualan umum tersebut membutuhkan keikutsertaan masyarakat umum sehingga keterbukaan sangat diperlukan untuk memenuhi hal tersebut. Dengan menerapkan asas keterbukaan maka selain bertujuan untuk menggaet masyarakat umum, keterbukaan juga penting bagi para pihak baik si debitor selaku pemberi hak tanggungan maupun kreditur selaku pemegang hak tanggungan.

Permasalahan penerapan asas keterbukaan dalam pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan terdapat pada kasus keberatan atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Bank Pundi Cabang Bukittinggi terhadap jaminan milik Debiturnya yang bernama Darman dan Afnetti. Dalam kasus tersebut Debitur yang juga merupakan selaku pemberi Hak Tanggungan merasa bahwa proses pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Bank Pundi tidak sesuai dengan asas keterbukaan dalam lelang. Dalam gugatan keberatannya, Pihak Debitur selaku Pemberi Hak Tanggungan menguraikan bahwa Bank Pundi beritikad tidak baik, sebab prosedur pengumuman lelang yang dilakukan Bank Pundi melanggar ketentuan pengumuman lelang yang diatur Undang-Undang.

Ketentuan prosedur pengumuman lelang yang dilanggar oleh Bank Pundi dalam kasus tersebut adalah melanggar jangka waktu pengumuman lelang dan melanggar ketentuan media yang digunakan dalam pengumuman lelang eksekusi. Seharusnya pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan dalam jangka waktu 1 (satu) bulan atau lebih sebelum lelang dilaksanakan, yang terdiri atas pengumuman lelang pertama dan pengumuman lelang kedua. Media yang digunakan untuk pengumuman lelang eksekusi pertama dapat melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian, sedangkan pengumuman lelang kedua harus melalui surat kabar sesuai dengan Pasal 55 ayat (1) PMK No. 213 Tahun 2020. Kedua unsur yang dilanggar pada kasus tersebut merupakan unsur terpenting dalam pengumuman lelang yang merupakan implementasi dari asas keterbukaan.

Adanya ketentuan yang dilanggar berkaitan dengan asas keterbukaan dalam pengumuman lelang objek Hak Tanggungan dapat mengakibatkan tujuan dan

manfaat dari sistem lelang tidak tercapai sepenuhnya. Tujuan utama dari penerapan asas keterbukaan adalah agar masyarakat umum dapat mengetahui dan berpartisipasi dalam pelaksanaan lelang dengan memiliki kedudukan dan kesempatan yang sama. Dengan berdasar pada konsep tersebut pihak Debitur yaitu Darman dan Afnetti mengajukan gugatan keberatan atas pengumuman lelang yang diajukan oleh Bank Pundi melalui KPKNL, karena sebagai Debitur Darman dan Afnetti berhak mengetahui informasi pelaksanaan lelang secara terbuka melalui pengumuman lelang yang ketentuannya telah diatur dalam PMK No. 213 Tahun 2020 maupun UU HT. Melalui pengumuman lelang pihak Debitur dapat memastikan bahwa nilai objek Hak Tanggungan yang akan dilelang telah sesuai dengan nilai harga pasar sehingga tidak merugikan pihak Debitur dalam proses pelunasan hutangnya.

Jika dalam pelaksanaan lelang terdapat hal yang merugikan kepentingan Debitur, maka diperlukan suatu upaya hukum untuk melindungi kepentingan dari Debitur. Upaya hukum yang dapat ditempuh terhadap adanya suatu pelaksanaan lelang adalah melalui pengajuan gugatan PMH, perlawanan pihak ketiga, dan perlawanan pihak atau *partij verzet* yang disesuaikan dengan kepentingan Debitur yang dirugikan atau permasalahan yang muncul lainnya ketika pelaksanaan lelang. Dalam kasus permasalahan pengumuman pelaksanaan lelang Bank Pundi melalui KPKNL, pihak Debitur yaitu Darman dan Afnetti mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bukittinggi sebagai upaya hukum atas pengumuman lelang yang tidak sesuai tersebut. Namun perlu dikaji lebih dalam apakah upaya hukum yang dilakukan oleh pihak Debitur tersebut telah tepat untuk melindungi haknya sebagai

Debitur, serta akibat hukum apa yang dapat timbul dari upaya hukum tersebut. Maka dari itu dalam penulisan Tesis ini akan mengkaji secara mendalam mengenai diterapkan atau tidaknya asas keterbukaan dalam pelaksanaan pengumuman lelang objek Hak Tanggungan yang dilakukan Bank Pundi Cabang Bukittinggi melalui KPKNL atas jaminan milik Darman dan Afnetti, yang kemudian dikaitkan dengan upaya pengajuan gugatan atas pelanggaran dalam pengumuman lelang serta akibat hukum yang timbul terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan.

1.2 Rumusan Masalah

- a. Apakah pelanggaran asas keterbukaan dalam pengumuman lelang dapat mengakibatkan lelang dibatalkan?
- b. Apa upaya hukum yang dapat dilakukan Pemberi Hak Tanggungan atas lelang yang pengumuman lelangnya melanggar ketentuan asas keterbukaan?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari penulisan tesis ini meliputi:

- a. Menganalisis akibat dari pelanggaran asas keterbukaan dalam pengumuman lelang terhadap keabsahan lelang dan menganalisis pelanggaran yang dilakukan oleh Pemegang Hak Tanggungan selaku pihak penjual dalam lelang.
- b. Menganalisis terkait dengan upaya hukum yang dapat dilakukan Pemberi Hak Tanggungan dan akibat hukum terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas pengumuman lelang yang melanggar asas keterbukaan.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Manfaat Teoritis dari pembahasan tesis ini diharapkan dapat memberikan analisis dan pemahaman keabsahan lelang objek jaminan Hak Tanggungan yang melanggar asas keterbukaan dalam pengumuman lelang. Serta memberikan pemahaman mengenai upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan dan akibat hukum pembatalan pengumuman lelang terhadap pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan yang melanggar asas keterbukaan.

1.4.2 Manfaat Praktis

Manfaat Praktis dari tesis ini adalah untuk memberikan informasi dan solusi mengenai upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan atau pemilik objek jaminan apabila pada pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan terdapat suatu pelanggaran dalam pengumuman lelang. Selain itu juga diharapkan dapat memberi jawaban atas permasalahan dalam pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan yang tidak menerapkan asas keterbukaan dengan pengajuan gugatan pembatalan pengumuman lelang sebagai langkah perlindungan hukum sebagai Pemberi Hak Tanggungan atau pemilik objek Hak Tanggungan.

1.5 Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian ini ditinjau dan dibandingkan dengan beberapa penelitian terdahulu yang mempunyai topik dan tema yang relatif sama, namun tetap memiliki perbedaan dalam hal kriteria objek isu hukum, subjek hukum, dan variabel pada penelitian atau metode analisis yang digunakan. untuk melihat keaslian penelitian

peneliti dan berdasarkan pengetahuan peneliti sebagai penulis penelitian dengan judul "Keabsahan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Melanggar Asas Keterbukaan (Studi Kasus Putusan Nomor 13/Pdt.Plw/2016/Pn.Bkt)", dengan rumusan masalah: 1. Apakah pelanggaran asas keterbukaan dalam pengumuman lelang mempengaruhi keabsahan lelang?; 2. Apa upaya hukum yang dapat dilakukan Pemberi Hak Tanggungan atas lelang yang pengumuman lelangnya melanggar ketentuan keterbukaan?.

Hasil penelusuran membuktikan tidak ada penelitian yang memiliki judul yang sama dengan penelitian saya, namun ada beberapa penelitian yang memiliki topik serupa secara garis besar seperti:

1. Tesis, Nita Setyani Putri, S.H, Universitas Airlangga berjudul: Keabsahan Lelang Objek Jaminan Debitor Bank Umum Secara Langsung Tanpa Melalui Restrukturisasi Kredit, yang diterbitkan pada tahun 2018. Perbedaannya adalah tesis ini lebih fokus mengaitkan dengan isu perlu atau tidaknya proses restrukturisasi kredit sebelum lelang objek jaminan dilaksanakan. Rumusan masalah pada tesis ini adalah: 1. Apakah objek jaminan Debitor oleh bank dapat dilakukan lelang tanpa melalui restrukturisasi kredit terlebih dahulu?; 2. Apa upaya hukum bagi Debitor atas objek jaminan yang di lelang tanpa melalui restrukturisasi terlebih dahulu?.
2. Tesis, Tiara Mardhatillah, Universitas Islam Riau Pekanbaru berjudul: Jaminan Perlindungan Pemenang Lelang Atas Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Grosse Akta, yang diterbitkan pada tahun 2019. Perbedaannya adalah tesis ini menitik beratkan pada isu perlindungan hukum bagi

pemenang lelang eksekusi hak tanggungan melalui adanya grosse akta. Rumusan masalah pada tesis ini yaitu: 1. Bagaimana jaminan perlindungan terhadap pemenang lelang atas eksekusi hak tanggungan berdasarkan grosse akta?; 2. Bagaimana penyelesaian sengketa terhadap eksekusi hak tanggungan berdasarkan grosse akta?.

3. Tesis, Jejen Kusmawan, Universitas Sumatera Utara Medan berjudul: Analisis Hukum Dalam Proses Lelang Objek Hak Tanggungan Yang Nilai Limitnya Dibawah Nilai Likuidasi (Studi Putusan No.06/Pdt.G/2018/Pn.Mdn), yang diterbitkan pada tahun 2019. Perbedaannya terdapat pada isu apabila nilai limit yang ditetapkan dalam pelaksanaan lelang di bawah nilai likuidasi. Rumusan masalah pada tesis ini yang pertama adalah: 1. Bagaimana pengaturan hukum lelang eksekusi objek jaminan hak tanggungan oleh Bank Selaku Kreditur?; 2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur dalam pelaksanaan lelang eksekusi objek jaminan hak tanggungan oleh bank selaku kreditur?; 3. Bagaimana analisis pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Negeri Medan Dalam perkara sengketa lelang eksekusi objek jaminan hak tanggungan oleh bank selaku kreditur Dalam Putusan No.06/PDT.G/2018/PN MDN?.

Penelitian ini memiliki persamaan terkait topik bahasan lelang objek jaminan Hak Tanggungan, tetapi terdapat perbedaan pada variabel atau isu hukumnya. Pada penelitian ini lebih fokus pada variabel atau isu hukum terkait yaitu ratiolegis dari keabsahan pelaksanaan lelang yang melanggar ketentuan pengumuman lelang dan tidak menerapkan asas keterbukaan. Serta upaya hukum apa yang dapat dilakukan

pemberi Hak Tanggungan yang kepentingannya dirugikan dari pelanggaran pengumuman lelang tersebut.

1.6. Metode Penelitian

1.6.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian hukum yang digunakan dalam tesis ini adalah *Doctrinal Research*. Tipe penelitian hukum *Doctrinal Research* merupakan penelitian yang dilakukan untuk memberikan suatu penjelasan sistematis mengenai aturan hukum, hubungan antar aturan hukum, permasalahan hukum, dan prediksi perkembangan hukum di masa depan.¹³

1.6.2 Pendekatan Masalah

1.6.2.1 Pendekatan Perundang-Undangan

Pendekatan masalah pertama yang digunakan adalah dengan pendekatan *Statute Approach*, atau pendekatan Perundang-undangan. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan cara menganalisis dan menelaah peraturan perundang-undangan serta peraturan lain yang memiliki keterkaitan dengan isu hukum yang dikaji dalam tesis ini.¹⁴ Analisis dalam penulisan tesis ini adalah dengan mengaitkan dan menelaah Peraturan Lelang sebagai peraturan tertinggi dan mendasar di bidang lelang dengan kasus antara Bank Pundi dan kedua Debiturnya. Kemudian mengaitkan objek lelang eksekusi atas jaminan Hak Tanggungan dalam

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, h. 32, dikutip dari Terry Hutchinson, *Researching and Writing in Law*, Lawbook co, Sydney, 2002, p.8.

¹⁴ *Ibid.*, h.93.

kasus tersebut dengan ketentuan dalam UU HT. Dari kedua Peraturan utama tersebut kemudian dikaitkan dengan peraturan-peraturan pelaksanaannya berupa PMK No. 213 Tahun 2020, PMK 113 tahun 2019 dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2017, yang termasuk sebagai peraturan pelaksana dibawah Undang-Undang.

Dikaitkannya Peraturan Lelang dan UU HT dengan peraturan-peraturan pelaksanaannya sesuai hierarki peraturan perundang-undangan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang, adalah agar dapat menganalisis kesesuaian peraturan secara sistematis.

1.6.2.2 Pendekatan Konsep

Pendekatan kedua yang digunakan dalam tesis ini adalah *Conceptual Approach* atau yang biasa dikenal dengan pendekatan konsep. *Conceptual Approach* merupakan pendekatan masalah dengan konsep, teori dan asas-asas hukum yang berangkat dari pandangan-pandangan, doktrin dan prinsip hukum yang berkembang di dalam ilmu hukum.¹⁵ Konsep utama dari pelaksanaan lelang adalah konsep penjualan umum, yang kemudian dalam pelaksanaannya berdasar pada lima asas. Keterbukaan yang berhubungan erat dengan asas keterbukaan, asas persaingan, asas keadilan, asas kepastian hukum yang penting bagi para pihak, asas efisiensi dari pelaksanaan lelang dan asas akuntabilitas sebagai pertanggungjawabannya.

¹⁵ *Ibid.*, h. 95

Disamping menggunakan asas-asas tersebut sebagai dasar analisis, digunakan pula asas-asas yang mendasari Hak Tanggungan. Misalnya Asas Absolut Mutlak, bahwa dalam kasus ini pemberi Hak Tanggungan juga dapat menuntut apabila haknya dilanggar. Kemudian Asas keterbukaan, sebagai isu utama dalam kasus ini yang perlu dikaji dalam pengumuman lelang. Asas lainnya yaitu asas spesialisasi pembebanan Hak Tanggungan dalam kasus ini adalah berupa atas objek hak atas tanah tertentu yang dijadikan sebagai objek jaminan berupa Hak Milik. Dengan berdasar dengan konsep dan asas-asas hukum yang ada tersebut, kemudian dikaitkan untuk mengkaji isu terkait keabsahan kasus pelanggaran dalam pengumuman lelang tersebut.

1.6.2.3 Pendekatan Kasus

Pendekatan masalah yang juga digunakan dalam tesis ini adalah *Case Approach* atau pendekatan kasus, yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang disertai dengan putusan pengadilan yang berkaitan dengan isu yang dihadapi dalam tesis ini.¹⁶ Dalam tesis ini nantinya akan menganalisis dan mengkaji sebuah perkara terkait dengan permasalahan pelanggaran ketentuan pengumuman lelang dalam suatu pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, dimana dalam pengumuman lelang tersebut seharusnya menerapkan suatu asas keterbukaan sebagai dasar pelaksanaannya. Tesis ini mengangkat kasus pelanggaran ketentuan pengumuman lelang eksekusi yang

¹⁶ *Ibid*, h. 94.

dilakukan pihak Bank Pundi atas objek jaminan Hak Tanggungan milik debiturnya yang bernama Darman dan Afnetti.

Dalam kasus tersebut pihak Bank Pundi melakukan pelanggaran ketentuan pengumuman lelang yang merugikan bagi pihak debitur, dimana pelanggaran tersebut mencerminkan tidak diterapkannya asas keterbukaan dalam pengumuman lelang. Alasan utama digunakannya kasus ini dalam Tesis ini adalah untuk menganalisis dan menelaah *Ratio Decidendi* dalam Putusan Nomor 13/PDT.PLW/2016/PN.BKT. Utamanya adalah terkait dengan pelanggaran asas keterbukaan dalam pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dapat memengaruhi keabsahan pelaksanaan lelang. Serta apa upaya hukum yang seharusnya dilakukan Pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang dirugikan dengan pengumuman lelang yang tidak sesuai ketentuan. Alasan lain diangkatnya kasus tersebut dalam Tesis ini sebab penerapan asas keterbukaan dalam lelang eksekusi khususnya eksekusi Hak Tanggungan, belum menjadi perhatian utama dalam pelaksanaannya sehingga efektivitas lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat tercapai dengan mudah. Berdasar pada ketiga pendekatan masalah tersebut, penulis akan mendapatkan inspirasi untuk melahirkan suatu pembahasan atas permasalahan hukum yang dikaji dalam tesis ini.

1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Penyusunan tesis ini dilakukan dengan menggunakan 2 (dua) jenis bahan hukum, yaitu:

1.6.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang pertama adalah bahan hukum primer. Bahan primer adalah berupa Peraturan Perundang-undangan, yurisprudensi dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang dikaji, yaitu:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23*);
- 3) Peraturan Lelang (*Vendu Reglement Staatsblaad 1908-189 j.o. Stb. 1940-56*);
- 4) Instruksi Lelang (*Vendu Instructie Staatsblaad 1908-190*);
- 5) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104);
- 6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42);
- 7) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1601);
- 8) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 867);

- 9) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
- 10) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

1.6.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum kedua yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah bahan hukum sekunder. Yang dimaksud dengan bahan hukum sekunder, yaitu pendapat atau pandangan para ahli hukum, karya-karya ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang dibahas, bahan tersebut dapat berupa literatur hukum, jurnal hukum atau artikel ilmiah.

1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penulisan tesis ini diawali dengan menemukan dan mengumpulkan bahan-bahan hukum baik primer maupun bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer dan sekunder yang dikumpulkan adalah yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam tesis ini, sehingga dapat dijadikan acuan dalam menganalisis. Setelah menemukan dan mengumpulkan bahan hukum primer, selanjutnya penulis akan mempelajari unsur-unsur dalam peraturan yang menyangkut permasalahan dalam penelitian ini. Sedangkan terkait sumber hukum sekunder, penulis akan melakukan studi pustaka dengan cara mencari buku-buku ilmu hukum, jurnal hukum dan artikel hukum di media massa atau internet yang memiliki hubungan dengan pembahasan dalam

penelitian ini. Kemudian hal terakhir yang dilakukan adalah menyeleksi dan menganalisis bahan-bahan tersebut dan dikaitkan dengan permasalahan dalam penelitian ini untuk mendapatkan sebuah pembahasan.

1.6.5 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dalam tesis dilakukan dengan interpretasi sistematis. Interpretasi kedua yang digunakan dalam menganalisis bahan hukum dalam tesis ini adalah dengan interpretasi sistematis dari peraturan perundang-undangan dan konsep-konsep hukum yang ada.¹⁷ Interpretasi sistematis ini beranjak dari suatu permasalahan pelanggaran dalam pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan, kemudian mencari Putusan dan ketentuan hukum yang dilanggar dalam permasalahan hukum tersebut. Setelah mengetahui ketentuan yang dilanggar kemudian mencari peraturan-peraturan hukum terkait seperti Peraturan Lelang, *Vendu Instructie Staatsblaad* 1908-190 (selanjutnya disebut instruksi lelang), UU HT, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang (selanjutnya disebut PMK 113 Tahun 2019), PMK No. 213 Tahun 2020, dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Dari peraturan-peraturan yang di atas selanjutnya untuk menganalisis kasus pelanggaran pengumuman lelang perlu dikaitkan dengan asas-asas yang mendasari peraturan mengenai lelang. Diantaranya yaitu asas keterbukaan, asas persaingan, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi dan asas akuntabilitas. Serta

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2003, h. 169.

asas-asas yang mendasari UU HT yaitu asas absolut mutlak, asas publisitas, asas spesialisitas, asas *droit de preference* serta asas *droit de suite*. Analisis sistematis ini bertujuan agar dalam analisis hukum tersebut menemukan suatu jawaban sistematis dan terstruktur baik dari sisi pelaksanaan lelang maupun dari sisi objek Hak Tanggungan.

1.7. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam tesis ini terbagi menjadi 4 (empat) bagian yang tiap-tiap babnya akan terbagi lagi menjadi beberapa sub bab. Pada Bab I yaitu Bab Pendahuluan, menguraikan latar belakang serta gambaran isu hukum dalam penelitian ini, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan metode penelitian yang terdiri dari tipe penelitian, pendekatan masalah, sumber bahan hukum, prosedur pengumpulan bahan hukum, analisis bahan hukum, serta yang terakhir sistematika penulisan.

Pada Bab II akan membahas rumusan masalah yang pertama, yaitu Keabsahan pelaksanaan lelang objek jaminan Hak Tanggungan yang tidak menerapkan asas keterbukaan. Bab ini terbagi menjadi 3 (tiga) sub bab pembahasan, sub bab yang pertama yaitu mengenai ketentuan eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia, yang akan menguraikan terkait peraturan-peraturan dan prinsip serta bagaimana prosedur eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia. Sub bab kedua akan membahas mengenai syarat sah lelang eksekusi hak tanggungan. Sub bab ketiga dalam Bab ini akan membahas eksistensi penerapan asas keterbukaan dalam pelaksanaan lelang, yang kemudian dikaitkan dengan keabsahan pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan.

Bab III akan membahas dan menganalisis mengenai rumusan masalah ke 2 (dua), yaitu upaya hukum yang dapat dilakukan Debitur terhadap pengumuman lelang eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan yang melanggar asas keterbukaan. Dalam Bab III ini juga akan terbagi menjadi 3 (tiga) sub bab, sub bab pertama akan menganalisis pendekatan kasus atas pelanggaran asas keterbukaan dalam kasus pelanggaran pengumuman lelang. Dalam sub bab ini juga akan membahas kasus lain yang memiliki isu terkait pelanggaran pengumuman lelang.

Sub bab kedua dalam bab ini akan membahas dan menganalisis ketentuan apa saja yang dilanggar dalam kasus pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan. Selanjutnya dalam sub bab ini juga akan membahas akibat hukum apa yang dapat timbul dari pelanggaran tersebut. Sedangkan sub bab ketiga akan membahas terkait dengan perlindungan hukum bagi para pihak dengan adanya upaya hukum berupa pembatalan lelang. Termasuk menganalisis apakah upaya yang dilakukan dalam Pengajuan gugatan dengan Nomor perkara 13/PDT.PLW/2016/PN.BKT merupakan langkah yang telah tepat. Termasuk perlindungan hukum bagi pemenang lelang apabila lelang telah dilaksanakan.

Bab IV yang merupakan Penutup atau akhir dari seluruh rangkain pembahasan tesis ini. Bab ini memberikan kesimpulan dari pembahasan atas jawaban dari rumusan masalah pertama dan kedua pada tesis ini, serta saran sebagai bahan masukan atau pertimbangan terhadap permasalahan yang dikaji.