

IMPLIKASI YURIDIS PELAKSANAAN LELANG TERHADAP BARANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN TANPA PEMBERITAHUAN KEPADA DEBITUR DAN PENGUMUMAN LELANG

Pretty Oktavina

Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang
Email: prettyoktavina.spd.sh.mkn@gmail.com

Abstrak

Tujuan penelitian untuk mengkaji keabsahan dan akibat hukum pelaksanaan lelang barang jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman lelang. Penelitian dilaksanakan dengan yuridis normatif memakai pendekatan kasus dan pendekatan perundang-undangan. Hasil penelitian yaitu pelaksanaan lelang barang jaminan dengan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman lelang adalah tidak sah, karena tidak sesuai pada prosedurnya lelang sesuai Permenkeu RI juga tidak memenuhi asas publisitas, keterbukaan dan dapat dipertanggungjawabkan. Sedangkan, akibat hukum pelaksanaan lelang yang dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman lelang adalah dapat dibatalkan.

Kata-Kunci: Lelang, Hak Tanggungan, Debitur.

Abstract

This research has as purpose to examine the validity and legal consequences if the auction of mortgage collateral is carried out without notification to the debtor and without an announcement of the auction. The research was conducted by normative juridical using a case approach and statute approach. The research results showed that auction execution guarantee which is conducted without notification to the debtor and without auction announcement is invalid, because it is not in accordance with the auction procedure as regulated in the regulation of the minister of finance of the Republic of Indonesian and does not meet the principle of publicity, principle of transparency and principle of accountability. While, legal consequences of the auction is without notification to the debtor and without an announcement of the auction voidable.

Keywords: Auction, Mortgage, Debtor.

PENDAHULUAN

Berkaitan dengan perkembangan teknologi yang semakin canggih memberikan dorongan adanya pertumbuhan pembangunan berbagai bidang.

Misalnya pada peningkatan pembangunan nasional yaitu kegiatan industri dan perdagangan makin mengalami perkembangan. Peningkatan kegiatan ini memberikan akibat pada bertambahnya modal saat mengembangkan usaha. Sedang tak seluruh pengusaha bermodal cukup guna pengembangan usaha, maka guna pemenuhan kebutuhan ini dengan transaksi kredit.

Kredit berdasarkan Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah: *“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan Pihak lain yang mewajibkan Pihak Peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga.”*

Pemberian kredit oleh Lembaga Keuangan kepada Nasabah akan diikuti dengan hubungan hukum berupa Perjanjian Kredit dan pemberian jaminan oleh Pihak Debitur guna pengamanan kredit. Pada dasarnya tidak ada kredit yang tidak mengandung jaminan, karena sesuai dengan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) bahwa: *“Setiap kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”*

Sebelum melaksanakan perjanjian kredit, maka harus dengan perjanjian dulu yakni persetujuan terikat pada kedua pihak ataupun berdasarkan UU yang ada. Ini merupakan hukum perikatan yang harus dilakukan ataupun dipenuhi prestasi pada pihak berhutangnya.¹ Perikatan merupakan sebuah hubungan hukum yang sifatnya harta kekayaan 2 orang ataupun lebih dengan dasarnya pihak yang satu memiliki hak (bank) serta pihak lainnya memiliki kewajiban (debitur) dari sebuah prestasi. Sedangkan prestasi merupakan sebuah hal yang wajib dilakukan debitur pada tiap perikatannya.

Perikatan dilahirkan melalui dua sebab yakni dari perjanjian dan UU. Perikatan ini lahirnya dari perjanjian yakni kesepakatan 2 orang ataupun lebih saat membuat perjanjian. Berdasarkan Pasal 1320 Kitab UU Hukum Perdata menjelaskan syaratnya perjanjian yakni: (1) *kesepakatan yang membuat terikat*; (2) *cakap dalam pembuatan perikatannya*; (3) *sebuah hal* (4) *sebuah sebabnya halal*. Jika tidak memenuhi persyaratan subjektifnya (nomor 1 dan/ atau 2), oleh karena itu, perjanjian bisa batal, sedang yang tak sesuai syarat objektifnya (nomor 3 dan/ atau 4), oleh karena itu, perjanjian batal demi hukum. Syarat ini sebagai hal dasar saat

¹ R. Subekti. 1985. Hukum Perjanjian. Jakarta: PT. Intermasa. h. 1.

melaksanakan perikatan dari perjanjian ataupun UU, termasuk perjanjian kreditnya.

Perjanjian Kredit antara Lembaga Keuangan (Bank) bersama nasabahnya (Debitur) terdapat hak serta kewajibannya pihak.² Pihak Bank memiliki kewajiban yakni penyerahan uangnya untuk Debiturnya, sedangkan Pihak Debitur berkewajiban menyerahkan barang jaminan yang telah diperjanjikan kepada Bank yaitu berupa Hak Tanggungan.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, mengartikan Tanggungan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan diartikan sebagai Tanggungan atau pinjaman yang diterima.³ Undang-Undang Pokok Agraria menamakan lembaga hak jaminan atas tanah dengan sebutan “Hak Tanggungan” yang kemudian lahir Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah selanjutnya disingkat (UUHT). Sedangkan, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (1) UU No 4 Tahun 1996 yakni:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Bank tertentu terhadap bank-bank lain.”

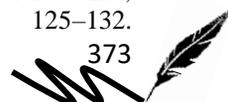
Ruang lingkup kajian hukum jaminan meliputi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus dibagi menjadi 2 (dua) macam yaitu jaminan perorangan dan kebendaan. Jaminan kebendaan (*materiil*) merupakan jaminan yang berupa hak mutlak (*absolute*) atas sesuatu benda tertentu yang menjadi objek jaminan suatu hutang, yang suatu waktu dapat diuangkan bagi pelunasan hutang Debitur apabila Debitur ingkar janji.⁴ Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:⁵ (1) Mempunyai

² Vera Ayu Riandini. 2015. Fakultas Hukum. Universitas Negeri Semarang. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan Kreditur Bank Pemerintah Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang. <https://lib.unnes.ac.id/22195/1/8111411319-s.pdf>. Diakses tanggal 15 Maret 2021.

³ Istiyono Wahyu dan Ostaria Silaban. 2006. Kamus Pintar Bahasa Indonesia. Karisma Publishing Group. Batam. h. 576.

⁴ Djuhaendah Hasan dan Salmidjas Salam. 2000. Aspek Hukum Hak Jaminan Perorangan dan Kebendaan. Jakarta. h. 210.

⁵ Budi Dianawati Catur dan Amin Purnawan. 2017. Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri. Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang. Jurnal Akta Vol. 4 No. 2 Juni 2017: 125–132.



hubungan langsung atas benda tertentu dari Debitur, (2) Dapat dipertahankan terhadap siapapun, (3) Selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan (4) Dapat dipindah tangankan atau dialihkan kepada Pihak lain. Sedangkan, jaminan perorangan (*imateriil*) ialah jaminan yang timbul dari Perjanjian Jaminan antara Bank dengan Pihak Ketiga.

Khusus jaminan benda tidak bergerak yang paling diminati Bank ialah tanah menjadi pembuktian kepemilikan dimana melalui memperlihatkan sertifikat, dikarenakan tak mudah untuk berpindahtangan, harga kana naik, serta terdapat tanda bukti haknya.⁶ Pemasangan Hak Tanggungan atas Sertifikat Tanah bertujuan untuk memberikan kemudahan bank untuk melelang eksekusi hak tanggungan jika ada *wanprestasi*.

Sesuai Pasal 6 huruf (e) Permenkeu No 213/PMK.06/2020 menjelaskan: "*Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Unndang Hak Tannggungan (UUHT).*" jo Pasal 20 ayat 1 huruf (a) Pelaksanaannya Eksekusi Hak Tanggungan dikerjakan Pemegang pertamanya guna melakukan penjualan sebagai kekuasaannya dengan lelang umum dari aset jaminannya Debitur *wanprestasi*. Sedang dari Permenkeu No 27/PMK.06/2016 pasal 1 menjelaskan: "*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.*"

Lelang terdiri dari 3 (tiga) jenis Lelang yaitu Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang *Non*-eksekusi Sukarela. Pelaksanaan Lelang oleh Bank atas objek benda jaminan harus melalui prosedural yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berdasarkan Pasal 6 huruf (e) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa: "*Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).*"

Sesuai Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa jenis Lelang dimaksud adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Undang-Undang Hak Tanggungan

<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/download/1755/1315>. Diakses tanggal 15 Maret 2021, pukul 20:00 WIB.

⁶ Eugema Liliawati Mulyono. 2003. Tinjauan Yuridis Unndang-Unndang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hakk Tannggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan. Harvarindo: Jakarta. h. 1.

(UUHT) jo Pasal 20 ayat 1 huruf (a) Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melakukan penjualan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila Debitur cidera janji (*wanprestasi*). Sedangkan, berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan bahwa: “*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.*”

Fakta di lapangan menunjukkan bahwa pelaksanaan Lelang yang terjadi pada Kamis, tanggal 21 November 2019, tepat pukul 10:15 WIB bertolak belakang dari ketentuan yang berlaku, yakni Permenkue No 27/PMK.06/2016. Ini dialami oleh Ibu Asutik Dwi Andayani, istri dari Bapak Wiriadi Noto selaku Debitur dengan PT. Bank Panin Indonesia selaku Bank.

Kasus ini bermula dari Debitur yang telah membuat Perjanjian Kredit dengan Bank yang melakukan pinjaman hutang piutang sebesar Rp. 100.000.000,- bertujuan untuk tambahan modal produksi minuman sari buah apel merk “Iyo-iki & My Aple” dan Yeppy. Perjanjian tersebut dibuat hari Jumat, 06-08-2010 yang jaminannya Sertipikat Hak Milik Nomor 00908, an WIRIADINOTO. Kemudian, Rabu, tanggal 02-03-2011, Debitur dengan Bank bersepakat untuk mengadakan Perjanjian Perubahan terhadap jumlah pinjaman hutang piutang sebesar Rp. 150.000.000,- yang berlaku sejak tanggal 02-03-2011 sampai tanggal 02-03-2016.

Berdasarkan Perjanjian Kredit ini Debitur melakukan wanprestasi, kemacetan disebabkan oleh rusaknya mesin Sehingga, Debitur memberitahu secara lisan kepada Bank untuk melakukan penundaan pembayaran hutang-hutangnya beserta bunganya. Kemudian, Pihak Bank menawarkan kepada Debitur untuk *take over* ke Bank lain, tetapi Debitur keberatan. Sehingga posisi Debitur tidak ada kejelasan. Oleh karena itu, Debitur hanya dapat membayar angsuran hutang piutang sebanyak 22x (dua puluh dua kali) sebesar Rp. 4.300.000,- (empat juta tiga ratus rupiah) x 22 (dua puluh dua) = Rp. 94.600.000,- (sembilan puluh empat juta enam ratus ribu rupiah).

Debitur bersama Bapak Kustomo, pada hari Kamis, 21-11-2019 mendatangi KPKNL yang bertujuan untuk menanyakan terkait: “*Apakah barang jaminan Hak Tanggungan telah terdaftar di KPKNL?, Petugas dari KPKNL menjawab: Tidak.*”. Kemudian Debitur datang ke Kantor OJK bertujuan untuk menyampaikan rincian. Berdasarkan informasi dari Kantor OJK tercatat sisa hutang sebesar Rp. 103.429.213,-. Besoknya Debitur datang ke Bank untuk meminta penjelasan terkait pelelangan objek jaminan.



Petugas Bank menjelaskan bahwa benar sudah dilelang pada hari Kamis, 21-11-2019 dengan memberikan 2 lembar *fotocopy* surat yang berisi bahwa dari hasil Lelang dipotong hutang ada sisa Rp. 128.193.763,77 dikreditkan ke rekening Debitur. Namun Debitur tidak pernah diberikan buku rekening oleh Bank. Petugas Bank juga menyampaikan pada waktu pencairan buku rekening pasti sudah diberikan, karena tidak mungkin Bank menahan buku rekening yang menjadi hak Nasabah.

Berdasarkan hal tersebut, maka Desember 2019 Debitur datang ke KPKNL untuk meminta Risalah Lelang ditemui oleh Pak Yusak yang menjelaskan bahwa KPKNL tidak berhak untuk memberikan Risalah Lelang dan disarankan minta ke Bank. Kemudian, Debitur meminta Risalah Lelang kepada Bank, namun Pihak Bank tidak memberikan, tetapi hanya memberikan *fotocopy* Akta Perjanjian dan rincian angsuran saja.

Tiba-tiba Sdr. Edi Sugiarto selaku Petugas Pengadilan Negeri pada hari Rabu, 2 September 2020 Petugas Pengadilan Negeri melakukan pelaksanaan Lelang Eksekusi tanpa memberikan Risalah Lelang dan menyuruh Debitur meminta sendiri Risalah Lelang di Pengadilan. Namun, Pihak Pengadilan Negeri tidak memberikan, hanya menyuruh Debitur memfoto menggunakan ponsel (*Hand Phone*). Berdasarkan uraian kasus di atas, maka Debitur merasa sangat dirugikan baik secara materiil maupun formil.

Dari hal ini maka tujuannya penelitian yakni mengkaji keabsahan dan akibat hukumnya jika pelaksanaan Lelang barang jaminan Hak Tanggungan dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang.

METODE PENELITIAN

Penelitian berikut merupakan penelitian yuridis normatif. Metode pendekatan memakai pendekatan kasus (*case approach*) serta perundang-undangan (*statute approach*) menggunakan sumber bahan hukum primer, sekunder, beserta tersier, sedangkan teknik pengumpulannya bahan hukum yakni studi kepustakaan, tekniknya menganalisis bahan hukum memakai deskriptif kualitatif adalah analisis tak memakai angka tetapi dengan Peraturan UU beserta pandangannya narasumber yang dikaitkan dengan implikasi yuridis pelaksanaan Lelang terhadap barang jaminan Hak Tanggungan tanpa pemberitahuan pada Debitur serta tanpa pengumuman Lelang. Sehingga hal tersebut bisa memberikan jawaban masalah penelitian ini.

PEMBAHASAN

Keabsahan Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Dilakukan Tanpa Pemberitahuan Kepada Debitor dan Tanpa Pengumuman Lelang

Sebelum Penulis membahas keabsahan pelaksanaan Lelang yang terdiri dari 2 isu hukum terkait rumusan masalah yang dikaji. Penulis akan menjelaskan proses Hak Tanggungan sampai terjadi Lelang Eksekusi yang diuraikan sebagai berikut:

1. Hak Tanggungan

Bapak Wiriadinoto selaku Pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 00908, Kota Batu, Propinsi Jawa Timur, bermaksud mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dengan melampirkan beberapa berkas yaitu:

- (a) Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00908 atas nama WIRIADINOTO;
- (b) Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama ASTUTIK DWI ANDAYANI selaku Istri dari bapak WIRIADINOTO, dan WIRIADINOTO
- (c) Kartu Keluarga (KK)
- (d) Akta Perjanjian Kredit

Kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam waktu 7 hari membuatkan APHT berdasarkan berkas yang dilampirkan oleh Pemilik SHM di atas yang digandakan sebanyak 3 rangkap yaitu (a) 1 rangkap untuk PPAT; (b) 1 rangkap untuk Kantor Badan Pertanahan Nasional; (c) 1 rangkap untuk Pemilik SHM, setelah itu APHT yang sudah jadi, segera dikirim ke BPN melalui *website htel.atrbpn.go.id*, untuk pendaftaran Sertipikat Hak Tanggungan.

Setelah kantor BPN menerima berkas dari PPAT, Kantor BPN melakukan cek pemberkasan terlebih dahulu, kemudian Kantor BPN mengirim Surat Perintah Setor (SPS) kepada PPAT untuk melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) berdasarkan billing yang tertera. Setelah itu, PPAT mengirim bukti SPS kepada Kantor BPN agar segera didaftarkan Sertipikat Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan lahir pada hari dan tanggal buku tanah Hak Tanggungan dibuatkan. Kantor BPN menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga Sertipikat tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan, kemudian Sertipikat tersebut diserahkan kepada Pemegang Hak Tanggungan.

2. Perjanjian Kredit

Pada hari Jumat, tanggal 06-08-2010, pukul 08:40 WIB Debitur telah membuat Perjanjian Kredit dengan Bank yang melakukan pinjaman hutang piutang sebesar Rp. 100.000.000,- yang bertujuan untuk tambahan modal produksi minuman sari buah apel merk “Iyo-iki & My Aple” dan Yeppy dengan memberikan jaminan objek Hak Tanggungan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 00908 atas nama WIRIADINOTO seluas \pm 292 M² Kota Batu, Propinsi Jawa Timur.

Kemudian pada hari Rabu, tanggal 02-03-2011 Debitur dengan Bank melakukan Perjanjian Perubahan terhadap jumlah pinjaman hutang piutang sebesar Rp. 150.000.000,- yang berlaku sejak tanggal 02-03-2011 sampai tanggal 02-03-2016. Berdasarkan perjanjian tersebut Debitur mengalami kemacetan dalam memenuhi perjanjian, kemacetan disebabkan oleh rusaknya mesin *seal cup* yang dipergunakan untuk memproduksi minuman sari buah apel.

Kemudian Debitur memberitahu secara lisan kepada Bank untuk melakukan penundaan pembayaran hutang-hutangnya beserta bunganya. Kemudian, Pihak Bank menawarkan kepada Debitur untuk *take over* ke Bank lain, tetapi Debitur keberatan. Sehingga posisi Debitur tidak ada kejelasan. Oleh karena itu, Debitur hanya dapat membayar angsuran hutang piutang sebanyak 22 x Rp. 4.300.000,- = Rp. 94.600.000,-.

3. Pelaksanaan Lelang Eksekusi

Hari Kamis, tanggal 21-11-2019 Debitur bersama Bapak Kustomo mendatangi kantor KPKNL Malang untuk menanyakan terkait: “*Apakah barang jaminan Hak Tanggungan telah terdaftar di KPKNL Malang?, kemudian Petugas dari KPKNL Malang menjawab: Tidak.*”. Berdasarkan pernyataan tersebut, maka pada hari Senin, tanggal 25-11-2019 Debitur datang ke Kantor OJK Malang untuk menyampaikan rincian. Berdasarkan informasi dari Kantor OJK tercatat sisa hutang sebesar Rp. 103.429.213,-.

Berdasarkan berita tersebut, besoknya Debitur datang ke Bank Panin Mikro Malang bertujuan untuk meminta penjelasan terkait pelelangan objek jaminan. Arif selaku Petugas Bank Panin memberitahukan bahwa: “*Memang benar sudah dilelang pada hari Kamis, tanggal 21-11-2019*”, dengan memberikan 2 lembar *fotocopy* surat yang berisi bahwa dari hasil Lelang dipotong hutang ada sisa Rp. 128.193.763,77 dikreditkan ke rekening Debitur. Namun, Debitur tidak pernah diberikan buku rekening oleh Bank Panin. Sdr. Arif selaku Petugas Bank Panin menyampaikan bahwa: “*Pada*

waktu pencairan buku rekening pasti sudah diberikan, karena tidak mungkin Bank menahan buku rekening yang menjadi hak Nasabah.”

Berdasarkan hal tersebut, maka bulan Desember 2019 Debitur datang ke Kantor KPKNL Malang bertujuan untuk meminta Risalah Lelang ditemui oleh Pak Yusak yang menjelaskan bahwa KPKNL tidak berhak memberikan Risalah Lelang dan disarankan minta ke Bank. Kemudian, Debitur meminta Risalah Lelang kepada Bank, namun Pihak Bank tidak memberikan dan hanya memberikan *fotocopy* Akta Perjanjian dan rincian angsuran saja. Kemudian pada hari Rabu, tanggal 02-09-2020 Sdr. Edi Sugiarto selaku Petugas Pengadilan Negeri melakukan pelaksanaan Lelang Eksekusi tanpa memberikan Risalah Lelang dan menyuruh Debitur meminta sendiri Risalah Lelang di Pengadilan. Namun, Pihak Pengadilan Negeri tidak memberikan, hanya menyuruh Debitur memfoto menggunakan telepon genggam (*Hand Phone*) saja.

Penulis akan membahas keabsahan pelaksanaan Lelang yang terdiri dari 2 (dua) isu hokum sesuai rumusan masalah yakni:

1. Keabsahan Pelaksanaan Lelang Tanpa Pemberitahuan Kepada Debitur

Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur tentang keabsahan pelaksanaan Lelang dan beberapa Peraturan lain yang mendukung di antaranya PP No 24 Tahun 1997, UU No 4 Tahun 1996, serta UU No 10 Tahun 1998.

Pasal 41 angka (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut: *“Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan Lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.”*. Pasal tersebut menjelaskan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan yang semula punya Debitur, kemudian dialihkan oleh Bank kepada Pemenang Lelang yaitu Bapak Arif Handoko yang penjualan secara Lelang bisa didaftarkan di kantor BPN yang dibuktikan kutipan Risalah Lelang.

Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia No 4 Tahun 1996 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah berserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, berbunyi sebagai berikut: *“Apabila Debitur wanprestasi (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.” Pasal tersebut menjelaskan saat Debitur *wanprestasi*, maka yang memegang hak tanggungannya yaitu Bank bisa menjual dari kuasanya dengan lelang umum serta berhak melunasi piutangnya dari hasilnya menjual.

Undang-Undang Republik Indonesia No 10 Tahun 1998 Pasal 3: “*Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.*”. Pasal tersebut menjelaskan bank berfungsinya yakni menghimpun serta melakukan penyaluran dananya untuk masyarakatnya. Sehingga, masyarakat dapat meminjam dana di Bank untuk memenuhi kebutuhannya dengan jaminan Hak Tanggungan. Tetapi pada sektor bank pada partisipasi membiayai pembangunan tetaplah memperhatikan prinsip hati-hati diantaranya *feasibility study*, *viability* dan *profitability* dengan dasarnya *repayment capacity*.⁷

Sedangkan Pasal 4 UU RI No 10 Tahun 1998 menjelaskan: “*Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.*”. pasal ini menjelaskan bahwa Bank bertujuan pemeratakan, meningkatkan pertumbuhan ekonomi beserta kesejahteraan rakyat lewat menyalurkan dana kepada Masyarakat.

Hubungannya kedua Pasal tersebut (Pasal 3 dan 4 UU No 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan) dimana keabsahan Lelang yaitu terjadinya pelaksanaan Lelang tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang berawal sebuah janji kredit oleh debiturnya beserta banknya.

Pasal 6 huruf (a) dan (b) UU RI No 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang berbunyi: (a) *Menghimpun dana dari Masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu;* dan (b) *Memberikan kredit.* Pasal itu menjelaskan mengenai Perbankan menjelaskan bahwa Bank dapat

⁷ Fitria Dewi Navisa. 2013. JURNAL ILMIAH ANALISIS PERJANJIAN KREDIT BERDASAR PRINSIP KEHATI-HATIAN YANG BERWAWASAN LINGKUNGAN. Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan. Universitas Brawijaya. Malang. h. 4. <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/118>. Diakses tanggal 1 Mei 2021.

memberikan kredit atau menyalurkan dana secara kredit yakni giro, deposito, sertifikat, tabungan ataupun serupa. Akan tetapi pada kasus ini Bank memberikan kredit kepada Debitur berupa jaminan Sertipikat Hak Tanggungan.

Pasal 395 Kitab UU Hukum Perdaata yang berbunyi: *“Penjualan harus dilakukan di muka umum, di hadapan Wali Pengawas, oleh Pegawai yang berhak dan menurut kebiasaan setempat.”*. Pasal tersebut apabila dikaitkan dengan pelaksanaan Lelang yaitu menjelaskan bahwa Penjualan melalui Lelang harus diketahui masyarakat, hingga yang memiliki minat bisa hadir saat pelelangan, dihadapan pengawas oleh pejabat lelang kelas I

Pasal 16 Permenkue RI No 176/PMK.06/2010, yakni: *“Kegiatan usaha Balai Lelang meliputi kegiatan jasa pralelang dan pascalelang untuk semua jenis Lelang.”*. Pasal tersebut apabila dikaitkan dengan pelaksanaan Lelang yaitu menjelaskan bahwa ada 2 (dua) kegiatan dari usaha Balai Lelang yakni jasa pralelang yang bertugas untuk melakukan penelitian pada kelengkapannya dokumen syarat lelang serta dokumen barang lelang berupa Sertipikat Hak Tanggungan; serta jasa pascalelang yang bertugas mengurus balik nama barang pembelian berupa Sertipikat Hak Tanggungan atas nama Pembeli yaitu Bapak Arif Handoko.

Permenkue RI 27/PMK.06/2016 berisi pertunjuknya pelelangan, di Pasal 1 angka (3): *“Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada Masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun Peminat Lelang dan pemberitahuan kepada Pihak yang berkepentingan.”*, menjelaskan bahwa sebelum melaksanakan Lelang, Pejabat Lelang dari KPKNL harus memberitahukan terlebih dahulu kepada Masyarakat bahwa akan diadakannya Lelang, hingga bagi yang memiliki minat (Peminat Lelang) bisa hadir saat lelang serta memberitahukan Pihak yang berkepentingan yaitu Debitur, sehingga Debitur mengetahui bahwa barang jaminannya akan dilelang.

Tata cara pemberitahuan kepada Debitur yaitu dengan cara sebagai berikut:

- (a) PT Bank Panin, Tbk. cq. Kantor Cabang Surabaya Cendana melakukan teguran dengan memberikan Surat Peringatan I kepada Debitur;
- (b) PT Bank Panin, Tbk. cq. Kantor Cabang Surabaya Cendana melakukan teguran dengan memberikan Surat Peringatan II dalam jangka waktu 15 (lima belas) hari kepada Debitur;



- (c) PT Bank Panin, Tbk. cq. Kantor Cabang Surabaya Cendana melakukan teguran dengan memberikan Surat Peringatan III bahwa Debitur telah dinyatakan wanprestasi;
- (d) Pejabat Lelang dari KPKNL membuat Berita Acara Lelang yang berisi uraian semua hal terkait pelaksanaannya lelang serta penjualan umum
- (e) Pejabat Lelang dari KPKNL memberikan Berita Acara Lelang berupa Risalaahh Lelang kepada Debitur sebelum pelaksanaan Lelang berlangsung.

Kemudian Pasal 1 angka (4) Permenkue RI No 27/PMK.06/2016 berbunyi: "*Lelang Eksekusi adalah Lelang untuk melaksanakan Putusan atau Penetapan Pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam Perattuuran Peruunndang-Unddaangan.*". Menjelaskan Lelang Eksekusi yaitu menjual barangnya secara terbuka bagi umum yang memiliki kekuatan hokum sama dengan pelaksanaan Putusan Hakim atau Penetapan Pengadilan diperkara perdata yaitu memiliki kekuatan hukumnya tetap (*in kracht*).

Dokumen persyaratan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terdiri dari:⁸

- (1) Salinan atau fotokopi Perjanjian Kredit;
- (2) Salinan atau fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- (3) Salinan atau fotokopi Sertipikat Hak atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- (4) Salinan atau fotokopi Perincian Hutang atau jumlah kewajiban Debitur yang harus dipenuhi;
- (5) Salinan atau fotokopi bukti-bukti Debitur *wanprestasi*, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Pihak Kreditur;
- (6) Surat pernyataan dari Kreditur selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan;
- (7) Salinan atau fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada Debitur oleh Kreditur, yang diserahkan paling lama 1 (satu) hari sebelum Lelang dilaksanakan.

Sedangkan Pasal 45 huruf (b) Permenkue RI No 27/PMK.06/2016 berbunyi: "*Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal: (b) Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia dan*

⁸ Rachmadi Usman. 2019. Hukum Lelang Cet. 3. Sinar Grafika: Jakarta. h. 127.

Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).”. Pasal tersebut menjelaskan bahwa pada kasus Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang bertindak sebagai Penjual yaitu Bank selaku Pemegang Hak Tanggungan menetapkan harga minimal barang pelelangan sesuai hasilnya nilai dari penilai lelang eksekusi hak tanggungan dengan minimalnya Rp. 1.000.000.000,- dan mencantulkannya dalam pengumumannya pelelangan.

Adapun Pasal 85 angka (1) Permenkue RI 27/PMK.06/2016 berbunyi: *“Pejabat Lelang yang melaksanakan Lelang wajib membuat Risalah Lelang.”*. Pasal tersebut menjelaskan bahwa sebelum pelaksanaannya pelelangan, Pejabat Lelang KPKNL berwenang membuat Risalah Lelang dimana membuktikan bahwa sebagai Akta Autentik dapat dijadikan bukti segala sesuatu didalamnya dan memberikannya kepada Debitur yang memuat:

- (1) Hari, tanggal dan jam pelaksanaan Lelang;
- (2) Tempat pelaksanaan Lelang;
- (3) Sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;
- (4) Objek Lelang barang tidak bergerak terkait status hak bukti kepemilikan;
- (5) Nama/merek/jenis/tipe dan jumlah barang yang dilelang;
- (6) Pencantuman harga Lelang;
- (7) Nama, pekerjaan dan alamat Pembeli atas nama sendiri atau nama badan hukum/badan usaha/orang lain;
- (8) Daftar barang yang laku terjual maupun yang ditahan disertai dengan harga, nama dan alamat Peserta Lelang yang menawar tertinggi;
- (9) Banyaknya barang yang laku atau terjual

Berdasarkan kasus dan Peraturan UU di atas, Penulis berpendapat bahwa keabsahan pelaksanaan Lelang tanpa pemberitahuan kepada Debitur dari Pejabat Lelang Kelas I dari KPKNL melalui Bank yaitu tidak sah, karena telah melanggar Pasaai 1 angka (3) Permenkue RI No 27/PMK.06/2016 berbunyi: *“Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada Masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun Peminat Lelang dan pemberitahuan kepada Pihak yang berkepentingan.”*. Pasal tersebut menjelaskan bahwa sebelum melaksanakan Lelang, Pejabat Lelang dari KPKNL melalui Bank harus memberitahukan terlebih dahulu kepada Pihak yang berkepentingan yaitu Debitur, sehingga Debitur mengetahui bahwa barang jaminannya akan dilelang.



Selain itu, melanggar Pasal 85 angka (1) Permenkue RI No 27/PMK.06/2016 berbunyi: *“Pejabat Lelang yang melaksanakan Lelang wajib membuat Risalah Lelang.”*. Pasal tersebut menjelaskan bahwa sebelum pelelangan berlangsung, Pejabat Lelang dari KPKNL berwenang membuat Risalah Lelang dengan membuktikan bahwa sebagai Akta Autentik dapat dijadikan bukti mengenai segala sesuatu yang terkait dan memberikannya kepada Debitur.

Dari uraian yang ada maka pelelangan tanpa pemberitahuan kepada Debitur telah melanggar Pasal 1 angka (3) dan Pasal 85 angka (1) Permenkue RI 27/PMK.06/2016 sebagai ketentuan pelaksanaannya lelang adalah tak sah. Karena hal tersebut tidak memenuhi syarat khusus Lelang yaitu tidak adanya pemberitahuan secara tertulis kepada Debitur oleh Pejabat Lelang Kelas I dari KPKNL melalui Bank saat melaksanakan pelelangan. Sehingga, pelelangan yang dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur ialah cacat yuridis.

2. Keabsahan Pelaksanaan Lelang Tanpa Pengumuman Lelang

Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur tentang keabsahan pelaksanaan Lelang dan beberapa Peraturan lain yang mendukung di antaranya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang.

Permenkue RI No 27/PMK.06/2016 dalam Pasal 1 angka (1) yang berbunyi: *“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.”* Pasal tersebut menjelaskan yang dimaksud Lelang yakni menjual barang secara terbuka lewat menawarkan harganya baik tertulis maupun lisan guna pencapaian harganya maksimal dimana didahului pengumuman pelelangan.

Kemudian Pasal 51 angka (1) Permenkue RI 27/PMK.06/2016 berbunyi: *“Pelaksanaan Lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual.”*. Pasal tersebut

menjelaskan bahwa sebelum pelaksanaan Lelang berlangsung, Bank selaku Penjual objek Hak Tanggungan harus memberitahukan terlebih dahulu penjualan barang lelang dengan pengajuan permohonannya pelelangan pada kepala KPKNL guna menjadwalkannya dengan dokumen syarat lelang berdasarkan jenis lelang, sehingga kepala KPKNL memberikan ketetapan serta pemberitahuan untuk bank tentang jadwal pelelangan dengan 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 I;
- (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.

Sedangkan Pasal 54 angka (1) huruf a-c Permenkue RI No 27/PMK.06/2016 sebelum lelangnya berlangsung, terlebih dahulu terdapat pengumuman Lelang terlebih dahulu yang diumumkan 2 kali dengan jangka pengumuman yakni 15 hari yang diumumkan dengan selebaran, tempelan, medsos, ataupun surat kabar.

Berdasarkan kasus beserta Peraturan UU di atas, Penulis berpendapat bahwa keabsahan pelaksanaan Lelang tanpa pengumuman Lelang dari Pejabat Lelang Kelas I dari KPKNL melalui Bank yaitu tidak sah, karena telah melanggar Pasal 51 angka (1) Permenkeu RI No 27/PMK.06/2016 berbunyi: *“Pelaksanaan Lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual.”*

Pasal tersebut menjelaskan bahwa sebelum pelaksanaan Lelang berlangsung, Bank selaku Penjual objek Hak Tanggungan harus memberitahukan penjualannya lelang dengan pengajuan permohonan lelang tertulis pada kepala KPKNL guna penjadwalan lelang dengan dokumen syarat lelang berdasarkan jenisnya lelang, sehingga kepala KPKNL akan membuat serta memberitahu bank tentang jadwal lelangnya secara tertulis.

Selain itu, telah melanggar beberapa asas terkait yaitu asas publisitas (*Publicity*), asas keterbukaan (*Transparency*) dan asas dapat dipertanggungjawabkan (*Accountability*). Sebelumnya, secara umum pengertian asas-asas hukum sebagai dasar pikiran serta ideologinya aturan hukum. Sebuah asas hukum lahir pada penilaian moral dengan umum, tapi bisa muncul berdasar alasannya



oportunitas dari pembuatnya undang-unddaang.⁹ Beberapa assaas terkait yang akan dijelaskan sebagai berikut:

(a) Asas Publisitas (*Publicity*)

Asas Publisitas (*Publicity*) yaitu pembebanan atas benda tidak bergerak di Pasal 13 ayat (1) UUHT jika: “*Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan.*”. Pasal tersebut menjelaskan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah dibuat oleh PPAT, segera dikirim ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk pendaftaran Hak Tanggungan. Kemudian, Pendaftar diberikan bukti berupa Sertipikat Hak Tanggungan. Pendaftarannya bertujuan agar dapat diketahui oleh Umum jika benda jaminannya yang sedang dilaksanakan pembebanan Hak Tanggungan.

(b) Asas Keterbukaan (*Transparency*)

Asas Keterbukaan (*Transparency*) yakni pelaksanaan Lelang dilakukan secara terbuka agar diketahui oleh Umum atau Masyarakat luas yang didahului dengan pengumuman mengenai objek yang akan dijual melalui Lelang untuk Umum dengan persyaratan tertentu.

(c) Asas Dapat Dipertanggungjawabkan (*Accountability*)

Asas ini merupakan pelaksanaan penjualannya dengan lelang bisa dipertanggungjawabkan ataupun terdapat kepastiannya hukum tentang pembayarannya ataupun pindahnya hak milik barang. Dikarenakan dilaksanakan didepan pejabat lelang.

Kepastian merupakan hal pasti, ketentuannya ataupun ketetapan hukum dengan hakiki haruslah pasti serta berkeadilan. Kepastiannya hukum ini sebagai pertanyaan normatif. Kepastiannya normatif ini sebagai sebuah aturan serta diundangkan dengan pasti, dikarenakan terdapat pengaturan dengan jelas serta logis. Jelas artinya tak memunculkan keraguan serta logis. Jelas artinya sistem normanya dengan norma lainnya hingga tak benturan ataupun ada konflik.¹⁰

⁹ Abdul Rokhim. 2016. Daya Pembatas Asas Kebebasan Berkontrak dalam Hukum Perjanjian. Program Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Islam Malang. ISSN: 2302-7010, Vol. 5 Nomor 9/Agustus 2016, h.77-91). h. 77. <http://www.infodiknas.com/wp-content/uploads/2017/01/Daya-Pembatas-Assas-Kebebasan-Berkontrak-1.pdf>. Diakses tanggal 11 Juli 2021.

¹⁰ Fitria Dewi Navisa, Alfat Hoki Sri Meliana Dewi. 2020. Kedudukan Anak Angkat sebagai Ahli Waris dalam Sengketa Hak Atas Tanah. Fakultas Hukum-Universitas

Pada dasarnya setiap perjanjian yang sah, apapun isinya, mengikat bagi mereka yang membuatnya.¹¹ Berdasarkan Pasal 1320 *Burgerlijk Wetboek* (Kitab UU Hukum Perdata), perjanjian yang sah dengan: (1) kesepakatan mengikat dirinya; (2) Cakupan berikatan; (3) Sebuah hal (objek) tertentu; dan (4) Sebuah “*causa*” halal.

Dua persyaratan yang pertama yaitu kesepakatan serta kecakapan, atau syarat-syarat subjektif. Dikarenakan mengenai subjeknya atau orang-orang diperjanjinya, sedang 2 persyaratan yakni sesuatu serta *causa* halalnya, disebut syarat objektif. Dikarenakan tentang perjanjiannya sendiri ataupun objek dari perbuatan hukumnya.¹² Maka, saat perjanjiannya tak sesuai syarat sahnya perjanjian, dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut tidak sah.

Akibat Hukum Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan yang Dilakukan Tanpa Pemberitahuan Kepada Debitur dan Tanpa Pengumuman Lelang

Penulis akan membahas akibat hukum pelaksanaan Lelang yang dikaitkan dengan 2 (dua) isu hukum yang diuraikan sebagai berikut:

1. Akibat Hukum Pelaksanaan Lelang Tanpa Pemberitahuan Kepada Debitur

Kasus ini bermula dari Debitur yang telah membuat Perjanjian Kredit dengan Bank melakukan pinjaman hutang piutang sebesar Rp. 150.000.000,- bertujuan untuk tambahan modal produksi minuman sari buah apel. Perjanjian dibuat hari Rabu, 02-03-2011, dengan jaminan SHM No. 00908, atas nama WIRIADINOTO. Kemudian Debitur mengalami kemacetan dalam memenuhi perjanjian yang disebabkan oleh rusaknya mesin produksi. Sehingga, Debitur memberitahu secara lisan kepada Bank untuk menunda pembayaran hutang-hutangnya dan bunganya. Kemudian, Pihak Bank menawarkan kepada Debitur untuk *take over* ke Bank lain, tetapi Debitur keberatan. Sehingga posisi Debitur tidak jelas.

Islam Malang. TAFACQUH: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Dan Ahwal Syahsiyah, 5(2), 22-43. h. 5.

<http://ejournal.kopertais4.or.id/sasambo/index.php/tafaquh/article/view/3984/2839>.
Diakses tanggal 11 Juli 2021.

¹¹ Abdul Rokhim. 1988. Skripsi Daya Pembatas Assaas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Pinjam-Meminjam Uang pada “Praktek Rentenir”. h. 49. ALDN Perpustakaan Universitas Airlangga. Surabaya.
<http://repository.unair.ac.id/13597/1/ABDUL%20ROKHIM.pdf>. Diakses tanggal 1 Mei 2021.

¹² R. Subekti. 2005. Hukum Perjanjian Cet. 21. PT Intermasa: Jakarta. h. 17.



Debitur bersama rekannya pada hari Kamis, 21-11-2019 mendatangi KPKNL Malang untuk menanyakan terkait: *“Apakah barang jaminan Hak Tanggungan telah terdaftar di KPKNL Malang?, kemudian Petugas dari KPKNL Malang menjawab: Tidak.”*. Berdasarkan pernyataan dari Petugas KPKNL Malang tersebut, oleh karena itu pada hari Senin, 25-11-2019 Debitur datang ke OJK Malang untuk menyampaikan rincian. Berdasarkan informasi dari OJK tercatat sisa hutang sebesar Rp. 103.429.213,.

Berdasarkan berita tersebut, besoknya Debitur datang ke Bank Panin untuk meminta penjelasan terkait pelelangan objek jaminan. Petugas Bank menjelaskan bahwa sudah dilelang pada Kamis, 21-11-2019 dengan memberikan 2 lembar *fotocopy* surat yang berisi hasil lelang dipotong hutang ada sisa Rp. 128.193.763,77 dikreditkan ke rekening Debitur. Namun Debitur tidak pernah diberikan buku rekening oleh Bank. Petugas Bank Panin juga menyampaikan pada waktu pencairan buku rekening pasti sudah diberikan, karena tidak mungkin Bank menahan buku rekening yang menjadi hak Nasabah. Kemudian, pada bulan Desember 2019 Debitur datang ke KPKNL untuk meminta Risalah Lelang, Namun, Kepala KPKNL menjelaskan bahwa KPKNL tidak berhak memberikan Risalah Lelang dan disarankan minta ke Bank. Kemudian, Debitur meminta Risalah Lelang kepada Bank, namun Pihak Bank tidak memberikan.

Tiba-tiba Petugas Pengadilan Negeri pada hari Rabu, 02-09-2020 melaksanakan Lelang Eksekusi tanpa memberikan Risalah Lelang. Berdasarkan uraian kasus di atas, maka Debitur merasa dirugikan baik secara materiil maupun formil. Oleh karena itu, upaya hukum yang dilakukan oleh Debitur yaitu sesuai Pasal 1365 BW yang menyatakan bahwa: *“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada Orang lain, mewajibkan Orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*. Pasal itu menjelaskan bahwa pelaksanaan lelang yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dapat merugikan Debitur, mewajibkan semua Pihak terkait yaitu Bank, Pemenang Lelang dan KPKNL mengganti kerugian kepada Debitur.

Penulis berpendapat bahwa akibat hukum pelaksanaan Lelang tanpa pemberitahuan kepada Debitur yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I melalui Bank yaitu dapat dibatalkan. Karena telah melanggar Pasal 1 angka (3) PMK No. 27 Tahun 2016 yang berbunyi: *“Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada Masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk*

menghimpun Peminat Lelang dan pemberitahuan kepada Pihak yang berkepentingan.”

Pasal tersebut menjelaskan bahwa sebelum pelaksanaan Lelang berlangsung, Pejabat Lelang dari KPKNL melalui Bank harus memberitahukan terlebih dahulu kepada Masyarakat bahwa akan diadakannya Lelang, sehingga bagi Peminat Lelang dapat menghadiri pelaksanaan Lelang; dan memberitahukan kepada Debitur, sehingga Debitur mengetahui bahwa barang jaminannya akan dilelang.

*“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada Orang lain, mewajibkan Orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*¹³ Pasal tersebut menjelaskan bahwa pelaksanaan Lelang yang melanggar Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku atau melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Debitur, mewajibkan semua Pihak terkait yaitu Bank, Pemenang Lelang dan KPKNL mengganti kerugian kepada Debitur.

2. Akibat Hukum Pelaksanaan Lelang Tanpa Pengumuman Lelang

Sebelum Penulis membahas akibat hukum pelaksanaan Lelang tanpa pengumuman Lelang. Penulis akan menjelaskan Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK/.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: *“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.”*¹⁴ Pasal tersebut menjelaskan bahwa lelang yaitu penjualan barang secara terbuka untuk umum dengan mengajukan penawaran harga untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan Pengumuman lelang.

Adapun Pasal 51 angka (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK/.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi: *“Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman lelang yang dilakukan oleh Penjual.”*¹⁵ Pasal tersebut menjelaskan bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Bank selaku Penjual yang akan melakukan penjualan objek Hak Tanggungan harus memberitahukan terlebih dahulu penjualan

¹³ Pasal 1365 BW

¹⁴ Pasal 1 angka (1) PMK No. 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

¹⁵ Ibid. Pasal 51

barang secara lelang dengan cara mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya, sehingga Kepala KPKNL harus menetapkan dan memberitahukan kepada Bank tentang jadwal lelang secara tertulis. Kemudian Kepala KPKNL melalui Bank harus memberitahu secara tertulis kepada Debitur bahwa barang jaminannya akan segera dilelang. Selain itu, Bank juga harus memberikan pengumuman lelang melalui selebaran, tempelan, media elektronik, surat kabar harian yang ditujukan kepada Masyarakat tentang akan diadakannya lelang dengan maksud untuk menghimpun Peminat Lelang.

Penulis berpendapat bahwa akibat hukum pelaksanaan lelang tanpa pengumuman lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I melalui Bank yaitu dapat dibatalkan. Karena telah melanggar Pasal 51 angka (1) PMK No. 27 Tahun 2016 yang berbunyi: *“Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual.”* Pasal tersebut menjelaskan bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Bank harus memberitahu secara tertulis kepada Debitur bahwa barang jaminannya akan segera dilelang. Selain itu, Bank harus memberikan pengumuman lelang kepada Masyarakat tentang akan diadakan lelang.

Dapat dibatalkan atau dapat dimintakan pembatalan (*canceling*) yaitu jika pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat subjektif (Kesepakatan dan/atau kecakapan).¹⁶ Sedangkan, batal demi hukum yaitu apabila syarat objektif tidak terpenuhi (hal tertentu dan/atau *causa* yang halal). Oleh karena itu, secara yuridis dari awal tidak pernah ada perjanjian dan tidak pernah ada pula perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu.

KESIMPULAN

Keabsahan pelelangan pada barang jaminan Hak Tanggungan terkait adanya 2 (dua) isu hukum, sebagai berikut:

a. Tanpa pemberitahuan kepada Debitur

Keabsahan pelaksanaan Lelang pada barang jaminan Hak Tanggungan dengan tanpa pemberitahuan kepada Debitur yaitu tidak sah. Karena telah melanggar Pasal 1 angka (3) serta Pasal 85 angka (1) Permenkue RI No 27/PMK.06/2016.

b. Tanpa pengumuman Lelang

¹⁶ Subekti. 2005. Hukum Perjanjian Cet. 21. PT Intermasa: Jakarta.h. 22.

Keabsahan pelaksanaannya terhadap barang jaminan Hak Tanggungannya yang dilakukan tanpa pengumuman Lelang yaitu tidak sah. Karena telah melanggar Pasal 51 angka (1), Pasal 54 angka (1) huruf a-c Permenkue RI No 27/PMK.06/2016. Selain itu, melanggar asas terkait yaitu asas publisitas (*publicity*), keterbukaan (*transparency*) dan dapat dipertanggungjawabkan (*Accountability*).

Akibat hukum pelaksanaan Lelang terhadap barang jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang yaitu dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Karena telah melanggar PMK No. 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dari kesimpulan maka peneliti memberi saran bahwa peraturan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang sebelum pelaksanaan Lelang sebaiknya diadakan revisi Permenkue RI No 27/PMK.06/2016 dengan memberi untuk sanksi Pihak membawa kerugian yaitu Bank, KPKNL dan Pemenang Lelang serta memberikan ganti rugi kepada Pihak yang dirugikan yaitu Debitur.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- R. Subekti. 1985. *Hukum Perjanjian Cet. 10*. Jakarta: PT. Intermedia.
- , 2005. *Hukum Perjanjian Cet. 21*. Jakarta: PT. Intermedia.
- Riandini, Vera Ayu. 2015. Fakultas Hukum. Universitas Negeri Semarang. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan Kreditur Bank Pemerintah Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang*. <https://lib.unnes.ac.id/22195/1/8111411319-s.pdf>. Diakses tanggal 15 Maret 2021.
- Mulyono, Eugema Liliawati. 2003. *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*. Harvarindo: Jakarta.
- Rokhim, Abdul. 1988. *Skripsi Daya Pembatas Asaas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Pinjam-Meminjam Uang pada "Praktek Rentenir"*. h. 49. ALDN Perpustakaan Universitas Airlangga. Surabaya. <http://repository.unair.ac.id/13597/1/ABDUL%20ROKHIM.pdf>. Diakses tanggal 1 Mei 2021.
- Rokhim, Abdul. 2016. *Daya Pembatas Asas Kebebasan Berkontrak dalam Hukum Perjanjian*. Program Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Islam Malang. ISSN: 2302-7010, Vol. 5 Nomor 9/Agustus 2016, h.77-91). h. 77. <http://www.infodiknas.com/wp->



content/uploads/2017/01/ Daya-Pembatas-Assas -Kebebasan-Berkontrak-1.pdf. Diakses tanggal 11 Juli 2021.

Navisa, Fitria Dewi. 2013. *JURNAL ILMIAH ANALISIS PERJANJIAN KREDIT BERDASAR PRINSIP KEHATI-HATIAN YANG BERWAWASAN LINGKUNGAN*. Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan. Universitas Brawijaya. Malang. h. 4. <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/118>. Diakses tanggal 1 Mei 2021.

Navisa, Fitria Dewi, Alfat Hoki Sri Meliana Dewi. 2020. *Kedudukan Anak Angkat sebagai Ahli Waris dalam Sengketa Hak Atas Tanah*. Fakultas Hukum-Universitas Islam Malang. TAFACQUH: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah dan Ahwal Syahsiyah, 5 (2), 22-43. h. 5. <http://ejournal.kopertais4.or.id/sasambo/index.php/tafaqquh/article/view/3984/2839>. Diakses tanggal 11 Juli 2021.

Peraturan Undang-Undang

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Subekti dan Tjitrosudibio. 2004. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek Cet. 35)*. PT. Pradnya Paramita: Jakarta.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.



