

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Fluktuasi hukum terus mengalami perkembangan, kemunculan permasalahan terhadap aspek – aspek tertentu dari sistem dan fenomena hukum menjadi hal yang krusial, termasuk peristiwa hukum yang timbul dalam pelaksanaan penjualan umum atau lelang. Lelang merupakan penjualan di muka umum, baik benda bergerak atau tidak bergerak, dengan tawar-menawar harga secara tertulis atau tidak tertulis untuk menggapai nominal terbesar, dan terlebih dahulu harus dilakukan pengumuman lelang.¹ Keputusan lelang timbul sebab gagalnya salah satu pihak memenuhi kewajibannya. Pelaksanaan lelang dilakukan dengan mengaplikasikan dasar titel eksekutorial melalui sertifikat hak tanggungan, diperlukan persetujuan dari pengadilan yang berwenang untuk memeriksa, apabila ditemukan gugatan atas objek lelang hak tanggungan dari pihak selain peminjam/pihak lain yang berkepentingan.² UU No. 4 Tahun 1996 menegaskan bahwa Hak Tanggungan muncul sebagai tata peraturan jaminan atas tanah. Perikatan adalah jalinan hukum antar dua pihak atau lebih, dalam ruang lingkup kekayaan, dimana satu pihak sebagai kreditur memiliki “hak” pada suatu “kewajiban” dipihak yang lain.³ UUHT berlaku ketika debitur mengajukan permohonan pinjaman kepada bank dengan menyertakan dokumen, seperti

¹ Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

² Rachmadi Usman, *Hukum Lelang* (ed. 5, Bumi Aksara 2015) 122.

³ Riduan Syahreni, *Kata – kata Kunci Mempelajari Ilmu Hukum*, Bandung Alumni, Bandung, 2009, hal 194.

identitas nasabah, jaminan pinjaman berupa sertifikat kepemilikan tanah dan bangunan, serta surat izin usaha apabila debitur berupa badan hukum.⁴ Keputusan atas pelaksanaan Lelang diambil ketika terjadi resiko seperti kredit macet dalam melanjutkan angsuran. Permohonan pelaksanaan lelang dapat dilakukan oleh Pengadilan Negeri. Dalam pelaksanaan alur prosedur yang berlaku, Pengadilan akan memberikan peringatan kepada debitur, sebanyak; 2 (dua) kali, dalam hal ini; Pengadilan memberikan kesempatan pada debitur untuk melunasi pinjaman. Dan apabila Debitur tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya. Maka, Pengadilan dapat menjatuhkan sita jaminan terhadap objek lelang. Dalam pelaksanaannya, setiap pihak yang mengadakan penjualan umum, maka pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang.⁵

Menurut Peraturan No. 106/PMK.06/2013. Bahwa, Pengumuman Lelang dilakukan sebanyak 2 (dua) kali dengan jarak 15 (limabelas) hari melalui surat kabar seperti koran yang terbit dan/atau beredar di daerah Kota/Kab tempat objek lelang berada. Apabila ditemukan penyalahgunaan ketentuan pelaksanaan pelelangan dimuka umum atau perbuatan yang melanggar aturan yang diberlakukan. Menimbang kompleksitas pelanggaran pengadaan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan atau Jaminan pada Putusan MA No. 1479K/Pdt/2001, serta Keputusan Hakim Judex Juris. Oleh karena itu, penelitian ini ditulis sebagai respon terhadap rangkaian dinamika permasalahan yang timbul dalam lingkup putusan tersebut.

⁴ Roni Mantiri, *Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kredit Macet*, (Kementerian Keuangan – Media DJKN, 11 November 2013)
https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita_media/baca/3991/Eksekusi-Hak-Tanggungan-pada-Kredit-Macet.html diakses 28 Desember 2023.

⁵ Pasal 5 Peraturan Lelang – Peraturan Penjualan Di Muka Umum Di Indonesia (Vendu Reglement)

B. Rumusan Masalah

Berikut pokok permasalahan yang menjadi kajian dalam penulisan ini;

1. Apa perlindungan hukum bagi pihak ketiga pemberi jaminan atas pinjaman pada putusan Mahkamah Agung No. 1497K/Pdt/2001?
2. Faktor-faktor apa saja yang mejadi pertimbangan hakim *Judex jurist* dalam putusan Mahkamah Agung No. 1497K/Pdt/2001?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Umum

Yang menjadi tujuan dari penelitian ini yaitu untuk memahami serta menganalisis perlindungan hukum bagi pihak ketiga pemberi jaminan atas pinjaman pada putusan MA No.1497k/Pdt/2001, dan faktor apa saja yang menjadi landasan hakim *judex jurist* dalam putusan tersebut.

2. Tujuan Khusus

Untuk memaparkan keterkaitan dasar hukum yang digunakan dalam penjualan di-muka umum (*vendu reglement*), dengan putusan MA No.1497k/Pdt/2001, serta peraturan yang berlaku saat ini.

D. Manfaat Penelitian

Dari segi teoritis dan praktis, Penulis berharap penelitian ini dapat dipergunakan dimasa berikutnya. beberapa manfaat penelitian;

a) Manfaat Teoritis

Penulis optimis bahwa penelitian ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, terkhususnya mengenai undang-undang lelang.

b) Manfaat Praktis

1. Bagi Mahasiswa

Penulis berharap agar kajian dalam penelitian ini dapat menambah wawasan mahasiswa dalam mengenali proses pelaksanaan lelang yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Bagi Universitas Prima Indonesia

Besar harapan agar dapat bermanfaat untuk menambah rujukan dan pandangan sebagai bahan lanjutan pada kajian studi berikutnya.

3. Bagi Masyarakat

Tidak hanya dalam lingkup pelajar, penelitian ini demikian diharapkan dapat menjadi salah satu sumber pengetahuan dikalangan masyarakat.

E. Keaslian Penelitian

Adapun artikel ilmiah pada peneliti terdahulu yang memperkuat originalitas penelitian ini yakni jurnal dengan judul Akibat Hukum Pelelangan Objek Jaminan Gadai Oleh Kreditur Tanpa Adanya Peringatan Terhadap Nasabah Oleh Perum Pegadaian oleh Padian. A pada tahun 2020, penelitian tersebut menggunakan Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPdata 6 Sebagai dasarnya dalam mengkaji.⁶ Hal ini menunjukkan adanya perbedaan, Studi Putusan MA No. 1497K/PDT/2001, yang menggunakan UUHT, Vendu Reglement, dan PMK Nomor 106/PMK.06/2013, sebagai dasar Hukum dalam mengkaji

⁶ Padian Adi S. Siregar, "Akibat Hukum Pelelangan Objek Jaminan Gadai Oleh Kreditur Tanpa Adanya Peringatan Terhadap Nasabah Oleh Perum Pegadaian" (Jurnal Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2020), halaman 30

rumusan masalah peneliti. Mengacu pada perbedaan yang telah dijabarkan, jelas bahwa penelitian yang dikembangkan oleh penulis tidak sama dengan peneliti sebelumnya; oleh karena itu, penelitian ini tidak meniru penelitian sebelumnya.

F. Kerangka Berpikir

1. Kerangka Teori

Teori Perlindungan Hukum. Satjipto Rahardjo menyebutkan perlindungan hukum sebagai upaya untuk melindungi kepentingan seseorang dengan memberinya kekuatan untuk mengambuli tindakan dalam rangka kepentingan tersebut melalui HAM. Yang diperkuat dalam peraturan dan Undang-Undang.

2. Kerangka Konsepsi

Pihak Ketiga Pemberi Jaminan, J. Satrio (1999) menjelaskan, pemberi hak tanggungan merupakan pemilik persil yang menggunakan kesepakatan dibebani dengan hak tanggungan untuk menjamin terlaksananya kewajiban dalam perjanjian. Artinya, ada pihak ketiga yang memiliki hak terhadap objek tanggungan, yang menjamin utang debitur dengan persil miliknya.

Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang. Tercatat dalam *Vendu Reglement*, bahwa setiap individu atau suatu badan ingin melakukan penjualan atas objek lelang yang mengalami macet, harus ada pemberitahuan pada setiap orang atau badan yang memiliki kepentingan, serta adanya pengumuman akan dilaksanakannya lelang melalui surat koran harian.