

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pinjam meminjam uang adalah praktik yang telah ada selama berabad-abad. Banyak masyarakat yang menganggap kegiatan ini sangat penting dan dibutuhkan untuk mendukung ekonomi dan meningkatkan taraf hidup. Biasanya, orang-orang mendapatkan pinjaman atau kredit dari lembaga perbankan. Pihak yang memberikan pinjaman meminta peminjam untuk memberikan jaminan kredit agar bank memiliki asumsi bahwa peminjam memiliki kapasitas dan kemampuan akan menutup utang sesuai dengan apa yang telah disepakati. Bank akan mempertimbangkan karakter, kemampuan, jaminan, modal, dan prospek bisnis peminjam sebelum memberikan pinjaman. Jaminan pinjaman dapat berupa properti yang dapat bergerak atau tidak. Tanah adalah aset yang berharga dan dapat digunakan untuk menjamin pinjaman. Jaminan ini diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Hak tanggungan adalah jenis jaminan khusus yang diatur dalam Pasal 1132 KUHPerdota. Jaminan kredit idealnya adalah jenis jaminan yang mempermudah penerima kredit untuk mendapatkan pinjaman, namun tidak mengurangi kemampuan penerima kredit dalam menjalankan bisnisnya. Jaminan ini juga harus bisa dengan mudah dijual jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya atau memenuhi kesepakatan yang telah disepakati sebelumnya.

Sebuah lembaga penjaminan diperlukan oleh lembaga perbankan untuk melindungi semua pihak yang terlibat secara hukum dalam mekanisme pinjam meminjam. Lembaga ini memiliki peranan penting dalam melindungi debitur yang menerima kredit dan kreditur yang memberikan kredit, serta untuk memastikan keadilan bagi semua pihak yang berperan. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah mengatur lembaga penjaminan. Pasal 6 dari peraturan tersebut mengatur bahwa jika debitur tidak memenuhi kewajibannya, kreditur memiliki hak untuk menjual properti yang merupakan jaminan melalui proses yang disebut lelang. Hak ini disebut hak *parate executie*. dan menggunakan hasil penjualan tersebut sebagai pembayaran utang. Para kreditur dapat menyatakan

permohonan guna mengadakan lelang kepada Kantor yang bertanggung jawab untuk menyelenggarakan lelang di wilayah tersebut, yaitu KPKNL.

Lelang merupakan bentuk transaksi jual beli yang terbuka untuk semua orang. Dalam lelang, penawaran harga bisa diajukan secara tertulis maupun lisan dengan tujuan mencapai harga tertinggi melalui pengumuman sebelumnya. Meskipun memiliki karakteristik khusus, lelang tetap mengikuti ketentuan jual beli yang diatur dalam KUHPerdara. Lelang memiliki peran penting dalam perekonomian nasional. Lelang dapat membantu meningkatkan likuiditas pasar, menyediakan mekanisme untuk penjualan aset yang sulit dijual, dan membantu memastikan bahwa kreditur dapat mendapatkan kembali haknya. Pelaksanaan lelang diatur secara teknis dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Panduan Pelaksanaan Lelang.

Pelaksanaan pelelangan di Indonesia dapat diselenggarakan oleh pemerintah maupun sektor swasta. Pemerintah melaksanakan proses pelelangan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) yang berada di bawah Kementerian Keuangan. KPKNL tersebar di seluruh Indonesia sesuai dengan wilayah tugasnya. Di Lampung dan Bengkulu, KPKNL berada di bawah pengawasan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dan mengawasi 3 kantor vertikal, yaitu KPKNL Bandar Lampung, Metro, dan Bengkulu. Selain itu, terdapat juga lembaga pelelangan yang dijalankan oleh sektor swasta, seperti Balai Lelang. Balai Lelang adalah perusahaan PT yang dirancang khusus untuk mengoperasikan lelang.

Dengan perkembangan teknologi informasi dan peningkatan penggunaan internet serta globalisasi ekonomi, lelang sekarang dilakukan secara online melalui email dan domain portal lelang.go.id. Ini bertujuan untuk meningkatkan layanan kepada pengguna jasa lelang. Berdasarkan data dari Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Metro, terdapat 17 frekuensi pelaksanaan lelang¹, menunjukkan bahwa lelang sudah mulai diterima oleh para pemohon, terutama Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Pertama, sebagai solusi buat membereskan kredit macet dan mendapatkan pelunasan dari debitor yang tidak memenuhi janji.

¹ Lelang Indonesia. KPKNL Metro. <https://lelang.go.id/kantor/43/KPKNL-Metro.html> (diakses pada 24 Januari 2023, 17:28 WIB)

Pelaksanaan lelang secara online memberikan peluang yang lebih besar bagi peserta lelang. Peserta tidak perlu berada di lokasi lelang secara fisik dan dapat mengikuti proses lelang dari mana saja. Lelang online diharapkan dapat berjalan dengan efisien, transparan, praktis, aman, adil, dan membagikan kepastian hukum kepada semua pihak, terutama kreditur dan debitur yang berhasil memenangkan lelang. Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) mengatur lelang hak tanggungan yang dilakukan secara online. Dalam hal ini, dokumen cetak dan digital dapat digunakan sebagai bukti yang legal dalam kasus-kasus tertentu, dan transaksi elektronik bisa dilaksanakan baik dalam lingkup privat maupun publik. Detail-detail terkait pelaksanaan lelang online diatur secara rinci dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 dan Nomor 213/PMK.06/2020. Lelang online biasanya diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang melibatkan Pejabat Lelang yang bertanggung jawab atas pembuatan berita acara lelang, persiapan, dan pelaksanaan proses lelang.

Lelang yang dilakukan secara online dengan penawaran tertulis yang dilakukan tanpa peserta lelang yang hadir secara fisik dapat menjadi rumit dan sering kali menimbulkan masalah yang dapat menyebabkan perselisihan. Sebagai contoh, 25 pembeli dan pemilik apartemen di Malioboro *City* merasa terkejut ketika mengetahui bahwa apartemen mereka akan dilelang oleh Bank MNC dan telah muncul website lelang online dengan status pengumuman kedua. Mereka tidak pernah mendapatkan pemberitahuan mengenai hal ini. Para pembeli sebenarnya telah menyelesaikan transaksi dengan pengembang apartemen tersebut², namun mereka belum menerima sertifikat kepemilikan yang seharusnya diberikan oleh pihak pengembang. Contoh lainnya adalah Letnan Jenderal Purnawirawan Moerdiono meninggal dunia pada tahun 2019. Setelah kematiannya, terjadi sengketa warisan antara anak-anaknya. Sengketa tersebut melibatkan aspek tanah dan bangunan rumah di Jakarta Selatan. Putusan pengadilan memutuskan untuk melelang aset tersebut, namun harga limit yang ditentukan untuk lelang tersebut terlalu rendah, yakni di bawah Nilai Jual Objek

² Krjogja.com. <https://www.krjogja.com/peristiwa/read/398874/kaget-bakal-dilelang-bank-pemilik-apartemen-malioboro-city-terancam-kehilangan-setengah-miliar> (diakses pada 16 Mei 2023, 00:02 WIB)

Pajak (NJOP) atau harga pasaran yang seharusnya. Lelang dilakukan secara online melalui *website* lelang online.³

Berdasarkan penjelasan yang telah diberikan, penulis memiliki minat untuk mengkaji dan melaksanakan penelitian sebagai bahan penulisan skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN LELANG HAK TANGGUNGAN MELALUI MEDIA INTERNET”**.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah skripsi ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan lelang hak tanggungan melalui media internet yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Metro?
2. Apakah faktor penghambat dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan melalui media internet yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Metro?

C. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini membatasi substansi permasalahan dan lokasi penelitian. Subtansi permasalahan dibatasi pada pelaksanaan dan faktor penghambat pelaksanaan lelang hak tanggungan melalui media internet. Lokasi penelitian dibatasi pada KPKNL Metro.

D. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian skripsi ini mencakup:

1. Meneliti dan menganalisis pelaksanaan lelang hak tanggungan melalui media internet di KPKNL Metro.
2. Meneliti dan menganalisis hambatan yang muncul dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan melalui media internet di KPKNL Metro.

³ Pojok Bekasi. <https://bekasi.pojoksatu.id/baca/ahli-waris-mantan-mensesneg-duga-lelang-melalui-daring-dikendalikan-mafia-tanah> (diakses pada 16 Mei 2023, 00:25 WIB)

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Penelitian hukum ini diharapkan memiliki kemampuan untuk diaplikasikan sebagai dasar studi serta memberikan kontribusi pada pemahaman dan pengetahuan tentang hukum, khususnya mengenai jaminan kebendaan dan pelaksanaan lelang hak tanggungan melalui media internet di KPKNL Metro.

b. Manfaat Praktis

Dalam penelitian hukum ini, diinginkan dapat memperluas pengetahuan dan menjadi referensi bagi penulis. Selain itu, juga serta diperlukan bisa membagikan informasi yang bermanfaat bagi masyarakat, akademisi, dan birokrat pemerintahan tentang pelaksanaan lelang hak tanggungan melalui internet di KPKNL Metro. Salah satu kewajiban mahasiswa adalah menyelesaikan penelitian ini yang ingin mengikuti ujian sarjana di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Metro.

E. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teori

Tujuan utama dari ilmu adalah untuk mengembangkan teori. Teori adalah serangkaian pernyataan yang menjelaskan fenomena tertentu. Teori didasarkan pada bukti empiris, yang berarti bahwa mereka harus didukung oleh pengamatan dan eksperimen. Teori yang baik dapat digunakan untuk memprediksi fenomena masa depan dan untuk menjelaskan fenomena yang telah terjadi. Penelitian yang didasarkan pada teori yang baik lebih mungkin untuk berhasil karena peneliti memiliki kerangka kerja untuk memahami fenomena yang sedang mereka teliti. Menurut J.J.H. Bruggink, teori hukum⁴ adalah sistem konseptual, peraturan hukum, dan keputusan hukum adalah bagian penting dari kehidupan masyarakat. Sistem-sistem ini mengatur bagaimana kita hidup, bekerja, dan berinteraksi satu sama lain. Sistem-sistem ini harus adil dan efektif, dan harus dirancang untuk melindungi hak-hak semua orang. Sebagian besar sistem ini harus dijadikan undang-undang, sehingga semua orang dapat memahami dan menaatinya.

⁴ Otje Salman dan Anton F. 2004, *Teori Hukum*. Refika Aditama. Bandung. hlm.60.

a. Teori Kepastian Hukum

Dalam hukum tertulis, kepastian hukum sangat penting, karena merupakan salah satu tujuan hukum, dan dalam kasus di mana tidak ada kepastian hukum maka hukum hendak ketiadaan makna dan tidak bisa menjadi panduan untuk seluruh orang. Kepastian hukum adalah inti dari masyarakat yang teratur. Ketika ada kepastian hukum, Orang memiliki pemahaman tentang peran mereka dalam masyarakat dan bagaimana mereka diharapkan untuk berinteraksi dengan orang lain. Ini menciptakan lingkungan yang lebih aman dan lebih produktif.

Kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo, adalah kondisi di mana hukum diterapkan secara konsisten dan adil, dan di depan hukum, setiap orang memiliki hak yang sama. Penting untuk memiliki kepastian hukum agar masyarakat dapat berfungsi dengan baik dan agar setiap orang merasa aman dan dilindungi.⁵ Kepastian hukum melibatkan pelaksanaan hukum yang konsisten dengan teks hukum itu sendiri, sehingga masyarakat dapat memahami bagaimana hukum diterapkan. Ada beberapa makna dari kepastian hukum, yaitu adanya kejelasan hukum, menghindari kontradiksi, menghindari penafsiran ganda, dan dapat dilaksanakan secara efektif. Hukum juga harus ditegakkan secara tegas dan transparan di dalam masyarakat agar semua orang dapat memahami makna dari suatu peraturan hukum.

b. Teori Efektivitas Hukum

Efektivitas hukum dapat dilihat melalui tindakan atau kenyataan hukum. Hal ini bisa diketahui jika seseorang menyatakan apakah suatu aturan hukum berhasil mencapai tujuannya atau tidak, yaitu mengatur perilaku dan tindakan tertentu agar sesuai dengan tujuan hukum. Salah satu metode umum yang digunakan untuk mendorong kepatuhan masyarakat terhadap aturan hukum adalah melalui pemberian sanksi. Sanksi dapat berupa hukuman atau hadiah, yang bertujuan untuk mendorong orang-orang agar tidak melakukan tindakan yang melanggar hukum atau sebaliknya, melakukan tindakan yang baik.⁶ Hukuman adalah konsekuensi negatif untuk pelanggaran. Hadiah adalah konsekuensi positif untuk perilaku yang diinginkan.

⁵ Soerdjono Soekanto. 1976. *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia*. Universitas Indonesia. Jakarta. hlm.48

Soerjono Soekanto mengemukakan lima faktor yang menentukan efektivitas hukum. Kelima faktor tersebut adalah:

1. Faktor pertama adalah hukum itu sendiri, harus adil dan sesuai dengan nilai-nilai masyarakat.
2. Faktor kedua adalah masyarakat, harus mendukung hukum dan bersedia mematuhi.
3. Faktor ketiga adalah budaya hukum, yang kuat ditandai dengan masyarakat yang menghargai hukum dan menganggap hukum sebagai sesuatu yang penting.
4. Faktor keempat adalah sarana dan prasarana yang memadai untuk penegakan hukum, seperti sistem peradilan yang efektif.
5. Faktor kelima adalah penegak hukum, harus profesional dan berintegritas. Mereka juga harus memiliki kemampuan untuk memahami dan menerapkan hukum dengan baik.

Hukum akan berfungsi dengan baik jika faktor-faktor yang mempengaruhinya berjalan dengan baik pula. Untuk menilai efektivitas suatu undang-undang, dapat dilihat dari perilaku masyarakat dan sejauh mana undang-undang tersebut mencapai tujuan yang diinginkan.⁷ Teori efektivitas hukum menyatakan bahwa efektivitas adalah ukuran sejauh mana manajemen berhasil mencapai target yang sudah ditentukan sebelumnya.

Teori efektivitas hukum digunakan sebagai landasan untuk menganalisis masalah dalam skripsi ini, yaitu untuk mengetahui sejauh mana keberhasilan implementasi lelang hak tanggungan melalui internet. Efektivitas adalah kemampuan untuk mencapai target yang telah ditentukan terdahulu. Suatu kegiatan atau usaha dianggap efektif apabila berhasil mencapai target yang telah ditetapkan.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual penelitian tentang Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Melalui Media Internet mencakup beberapa konsep yang saling terkait, yaitu :

- a. Pelaksanaan : Merupakan aktivitas atau penerapan dari sebarang acara yang telah direncanakan secara terperinci dan matang untuk mencapai tujuan tertentu.

⁷ Soerjono Soekanto. 2008. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. PT Raja Grafindo. Jakarta. hlm.91.

- b. Lelang : Metode perdagangan barang yang terbuka kepada publik, di mana pembeli memberikan tawaran harga tertulis atau lisan. Harga barang akan meningkat atau menurun selama lelang berlangsung, hingga mencapai harga tertinggi. Lelang dimulai dengan pengumuman resmi.
- c. Hak tanggungan : Yakni hak jaminan yang diserahkan untuk kreditor atas sebuah tanah guna menanggung penuntasan utang tertentu. Dengan hak tanggungan, kreditor memiliki hak yang lebih prioritas.
- d. Lelang melalui media internet: merupakan proses penjualan atau lelang barang yang terbuka untuk umum di mana harga penawaran diberikan secara tertulis melalui aplikasi lelang yang berbasis internet sebagai mediana. Peserta lelang tidak perlu berada secara fisik pada proses lelang ini.
- e. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) : Merupakan sebuah kantor yang bertanggung jawab dalam memberikan layanan terkait proses lelang dan kekayaan negara. Kantor ini berada di bawah pengawasan Kepala Kantor Wilayah dan termasuk dalam struktur DJKN (Direktorat Jenderal Kekayaan Negara).⁸

F. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memperkenalkan penelitian dan memberikan pemahaman umum tentang apa yang akan dibahas. Ini mencakup latar belakang masalah, rumusan masalah, ruang lingkup penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori dan konseptual, serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini merupakan tinjauan pustaka yang membahas topik mengenai lelang hak tanggungan melalui media internet di KPKNL Kota Metro.

BAB III METODE PENELITIAN

Metode penelitian mencakup pendekatan masalah, sumber data, jenis data, narasumber, metode pengumpulan dan pengolahan data, serta metode analisis data.

⁸ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

BAB IV PEMBAHASAN

Bab ini membahas hasil perolehan data, untuk mendeskripsikan tentang :

1. Pelaksanaan lelang hak tanggungan melalui media internet yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Metro;
2. Hambatan dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan melalui media internet yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Metro.

BAB V PENUTUP

Bab ini memberikan ringkasan kesimpulan dari penelitian dan rekomendasi untuk pihak-pihak terkait masalah yang dibahas.