

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Perbankan sebagai lembaga intermediasi keuangan memegang peranan penting dalam proses pembangunan perekonomian nasional. Hal ini terungkap dalam berbagai operasi dasar bank, seperti pengambilan dana langsung dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan mengembalikannya kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman dan/atau dalam bentuk lainnya. Dalam konteks ini, sudah menjadi kewajiban bank untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam kegiatan operasionalnya, selain itu bank juga harus menjaga kesehatan bank agar terpelihara untuk kepentingan masyarakat dan khususnya nasabahnya.

Perbankan adalah sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.<sup>1</sup> Berdasarkan UU No. 10 Tahun 1998 yang mengubah UU Perbankan No. 7 Tahun 1992, diperjelas bahwa terdapat 2 (dua) jenis bank di Indonesia yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Tidak semua bank dapat menghindari berbagai risiko yang terkait dengan solvabilitas, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, profitabilitas, solvabilitas dan aspek lain yang terkait dengan perbankan. Di sisi ini, bank memiliki kemungkinan untuk dilikuidasi, yang tentunya dapat menimbulkan

---

<sup>1</sup> R. Sentosa Sembiring 2013. *Hukum Perbankan*. Bandung : Mandar Maju. hlm. 2.

akibat hukum bagi debitur, terutama terkait dengan penjaminan. Kepentingan bank terhadap keluwesan klaim ternyata berimbas pada berbagai persoalan hukum. Misalnya, jika bank yang mendistribusikan jalur kredit kepada pelanggan memberikan jaminan debitur kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan debitur sebelum melakukan likuidasi. Hak ini tentu berdampak pada pengalihan jaminan kepada pihak ketiga. Hal ini berdampak pada sulitnya debitur melakukan pembayaran atas kredit macet sebelumnya untuk mendapatkan kembali agunannya ketika kreditur yaitu bank kini dilikuidasi.

Laporan keuangan harus dianalisis untuk menilai kinerja manajemen perusahaan di masa lalu dan harus diperhitungkan saat membuat rencana masa depan perusahaan dengan menggunakan analisis indikator. Analisis rasio adalah metode menganalisis laporan keuangan perusahaan. Salah satu analisis angka kunci yang digunakan adalah angka kunci likuiditas. Likuiditas adalah kesanggupan bank memenuhi penarikan dana oleh para nasabah deposan, kewajiban jatuh tempo dan memenuhi permintaan kredit tanpa penundaan. Menurut Rahmayeli & Marlius, Rasio Likuiditas Yaitu mendeskripsikan perusahaan untuk menyelesaikan kewajiban jangka pendeknya. Rasio likuiditas yakni kesanggupan bank dalam memenuhi kebutuhan likuiditas, atau kesanggupan bank untuk mencukupi kewajiban keuangan jangka pendek. Rasio likuiditas dapat diukur dengan rasio keuangan seperti *Cash Ratio* (CR), *Quick Ratio* (QR), dan *Loan to Deposit Ratio* (LDR).<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Medina Badria dan Doni Marlius. 2019. Jurnal Analisa Rasio Likuiditas Pada PT Bank Perkreditan Rakyat Lembang, hlm. 2.

Persoalan hukum ini tentunya berdampak pada peralihan jaminan kepada pihak ke tiga. Hal ini berimplikasi pada sulitnya debitur untuk melakukan pembayaran kredit macet masa lalu guna mendapatkan jaminannya kembali dimana pihak kreditur (Bank) kini telah dilikuidasi. Setelah kredit macet tersebut tidak bisa diselamatkan dengan prosedur, jalan terakhir yang ditempuh adalah pelaksanaan eksekusi jaminan. Eksekusi perdata adalah pelaksanaan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu berdasarkan atas kesepakatan bersama.<sup>3</sup> Jika pinjaman berkembang menjadi kredit macet, bank harus segera berusaha menyelamatkan pinjaman tersebut. Hal ini dimungkinkan jika bank menentukan bahwa kegiatan usaha debitur dapat dipertahankan atau diperluas. Bentuk keringanan kredit berupa restrukturisasi utang, restrukturisasi, dan restrukturisasi. Namun, jika situasi kredit memburuk, bank kreditur dapat mengambil langkah-langkah untuk mencabut kredit debitur, baik di pengadilan (litigasi) maupun di luar pengadilan (non litigasi). Penyitaan hipotek memungkinkan penerima hipotek pertama untuk secara sukarela menjual properti yang digadaikan di pelelangan umum dan menagih pembayaran utang dari hasilnya..

Dalam hal hukuman mati, sebagian besar orang berpendapat bahwa itu selalu melibatkan pelaksanaan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau dokumen yang dapat dilaksanakan yang termasuk dalam ranah hukum perdata formal. Semua ini dapat dimengerti, karena pendapat umum

---

<sup>3</sup> M.Yahya Harahap. 1998. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta : Gramedia. hlm. 2.

adalah bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan eksekusi otomatis berada dalam yurisdiksi pengadilan. Sekarang setelah memahami sejarah hipotek *Gross Acte* sebelum akta hipotek berlaku, hipotek *Gross Acte* dapat digunakan jika debitur gagal bayar. Artinya, kreditur yang menagih hipotek umum/hipotek dikenakan pemberlakuan wajib menurut KUHAP, khususnya Pasal 24 H.I.R. Sesuai dengan pasal 258 R.Bg. Proses penegakan harus mematuhi dan mematuhi Hukum Acara Perdata. Ini berbeda dari proses penegakan hukum di bawah 1158 B.W. Berdasarkan harta pribadi atau Bagian 1178 Bagian 2 B.W. Eksekusi real estat, dikenal sebagai *parate executie*, pemberlakuan oleh pengadilan negeri selama ini hanya dilakukan terhadap tagihan-tagihan bank yang sebelumnya kreditur telah mengajukan permohonan eksekusi hipotek kepada hakim ketua pengadilan negeri daerah yang digadaikan. Jika debitur wanprestasi, bank akan mengirimkan reminder untuk membayar cicilan utang dan bunga pinjaman. Jika kreditur gagal membayar lagi, penjamin akan dilelang. Kreditur, sebagai penerima hipotek berhak menyita barang yang digadaikan.

Setelah lelang berlangsung, timbul masalah lelang dan seringkali pihak lain tersinggung dan mengajukan gugatan. Sebagian besar gugatan terhadap bank dan KPKNL berkaitan dengan lelang terkait KPR. Hal-hal yang umum terjadi antara lain masalah tata cara lelang, titipan lelang, harga lelang, lelang properti residensial, likuidasi properti lelang berupa tanah dan bangunan, pengurusan sertifikat tanah, dan perubahan limit. Tanggung jawab Balai Lelang dapat berupa perselisihan yang mungkin timbul selama pelaksanaan

Lelang yang terjadi sebelum pelaksanaan Lelang, untuk diselesaikan dan ditentukan hari ini oleh Komisioner Lelang. Artinya, tanggung jawab pengelola lelang untuk menyelesaikan masalah lelang harus pada hari lelang. Namun, persoalan ini tidak terjadi pada hari pelelangan, melainkan setelah pelelangan ditutup. Namun secara moral, juru lelang curah tetap bertanggung jawab untuk menyelesaikan masalah ini, termasuk melakukan mediasi yang dirundingkan, sampai masalah tersebut benar-benar terselesaikan. Namun yang pasti, kesalahan pengelola lelang bukan terletak pada sifat fisik barang lelang, melainkan pada legalitasnya, keabsahan barang yang tidak dimiliki.

Perjanjian pinjaman bank seringkali menjanjikan untuk mengalihkan piutang debitur dan kreditur lama kepada pihak ketiga atau kreditur baru, atau dalam hal restrukturisasi portofolio bank. Restrukturisasi ini dapat dilakukan dengan mengalihkan piutang bank berdasarkan perjanjian pinjaman kepada pihak ketiga dengan penerima pengalihan. dalam hukum perdata. Pasal 613 ayat 2 menetapkan bahwa pengalihan semacam ini harus dilakukan dengan akta yang disahkan dan ditandatangani, dan kesaksian lisan serta pengesampingan tuntutan tidak diizinkan. Kontrak pengalihan berdasarkan Pasal 613 Ayat 1 KUH Perdata, pengalihan tagihan nominal dan harta benda non-kenaikan lainnya dilakukan dengan mengeluarkan dokumen yang diaktakan atau akta di bawah tangan di mana hak atas barang dialihkan untuk yang lainnya. Pengalihan hak atas suatu piutang dapat terjadi karena *cessie*, subrogasi, atau novasi. *Cessie* adalah suatu perbuatan hukum mengalihkan piutang, yaitu penyerahan piutang atas nama yang dilakukan dengan cara

membuatkan akta otentik atau akta di bawah tangan, kemudian dilakukan pemberitahuan mengenai adanya penyerahan tersebut kepada debitur dan juga harus disetujui oleh debitur.<sup>4</sup>

Dalam Pasal 613 KUH Perdata diatur sebagai berikut: “Mengklaim klaim atas nama atau terhadap properti tidak berwujud lainnya dilakukan dengan dikeluarkannya dokumen otentik atau rahasia di mana hak atas properti tersebut dialihkan kepada orang lain. Ketika Anda menandatangani, itu menyatakan bahwa kepemilikan telah dialihkan. Tagihan yang dialihkan adalah yang tetap ada dalam perjanjian pinjaman pada saat akta pengalihan diaktakan.

Dalam kehidupannya, manusia memiliki hak dan kewajiban yang saling terkait dan terkadang bertentangan. Adanya perbedaan keinginan dan kebutuhan juga menimbulkan perbedaan hak dan kewajiban. Ini menciptakan konflik kepentingan dengan keuntungan dan kerugian. Dalam hukum ada konsep tort, yaitu perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain yang dituntut. Jika dikaitkan dengan kasus lelang pada Perkara Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 757/Pdt.G/2020/PNSby tanggal 13 Agustus 2020, dimana adanya *cessie* oleh Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Area-3 Kota Surabaya dan debitur II yang telah disepakati dengan akta otentik, namun ada beberapa Klausula Perbuatan Melanggar Hukum ini memenuhi persyaratan untuk aktivitas PMH dan dapat digunakan sebagai klausul tambahan saat membatalkan lelang yang catatan lelangnya

---

<sup>4</sup> Devid Ferastiawan AS.2019. *Cessie* Dalam Tjauan Hukum Islam. Vol 11, Edisi 1. hlm. 45.

diterbitkan. Dalam hal ini, unsur perbuatan melawan hukum meliputi :

- a. Ada satu tindakan dimana dalam hal ini, tindakan Johann dan Bank Tabungan Negara (BTN) yang mengamankan perjanjian pinjaman atas tanah dan bangunan Johann, mencegah Johann membayar cicilan dan bunga. gunakan untuk membayar kredit, kemudian johan meminta pihak Bank untuk memberikan kesempatan agar johan dapat melakukan penyelesaian kewajibannya untuk melakukan pembayaran kepada Bank agar dilakukan Restrukturisasi, Namun Bank belum dapat menyetujui alasan dari Johan dan pihak Bank mengintimidasi akan melaksanakan Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau Proses Pengalihan Piutang (*Cessie*) atas hutang Penggugat melalui KPKNL sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (Pasal 613 KUHPdata), dimana KPKNL melakukan lelang/penjualan akta tanah milik Johann tanpa keterlibatan atau pemberitahuan penggugat sebagai pihak yang berkepentingan terhadap barang lelang yang sedang dalam proses pending/bank yang dijamin dan dijamin oleh Bank BTN direncanakan akan dilakukan pelelangan barang.
- b. Kemudian Perbuatan tersebut melawan hukum, Lelang yang dilakukan oleh Bank BTN ini bertentangan dengan ketentuan mengenai nilai limit yang ditetapkan dalam Keputusan Menteri Keuangan No. 106 Tahun 2013 dimana Bank BTN melakukan lelang melalui KPPKNL dengan dilakukannya balik nama melalui KPKNL sebagaimana nanti tertuang dalam risalah lelang dan terdapat pemenang lelang/pembeli lelang dengan dipastikan harga lelang terlalu rendah.

- c. Korban mengalami kerugian. Tentu saja, tindakan Bank BTN dan Bank KPKNL yang menetapkan harga appraisal terlalu rendah sangat merugikan debitur "Johan" karena nilai jual agunan terlalu rendah
- d. Adanya kelalaian dari pihak pelaku, dan dalam hal ini kelalaian pelaku adalah kesengajaan. Pelaku sengaja menetapkan batas yang sangat rendah, padahal sudah mengetahui batas minimal yang ditetapkan peraturan lelang yang ada. Tujuannya agar barang lelang tersedia untuk dijual cepat.
- e. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan perbuatan dan kerugian bank BTN dan KPKNL yang mengidentifikasi dan menjual objek lelang di bawah standar peraturan Menteri Keuangan dengan batas sangat rendah, tentunya sangat penting bagi Johann. Sebagai debitur, Johann berhak menerima sisa pelunasan utang kepada Bank BTN dari penjualan agunan di lelang.

Oleh karena itu, penelitian ini akan dibahas lebih lanjut mengenai hal tersebut. Pelelangan jaminan hak tanggungan dimana nilai objek piutang harusnya lebih besar dari nilai objek lelang oleh *cessie* tersebut, serta dalam proses *cessie* tersebut tidak sesuai dalam prosedur perbankan yang seharusnya. Berdasarkan keterangan masalah-masalah diatas, membuat penulis melakukan penelitian Skripsi dengan judul **“GUGATAN PEMBATALAN LELANG TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN DENGAN *CESSIE* MENURUT HUKUM”**.

## **1.2. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana upaya hukum penyelesaian sengketa lelang dengan *cessie* terhadap jaminan hak tanggungan atas tanah?
2. Bagaimana cara pembatalan lelang dengan *cessie* sehingga nilai objek piutang lebih besar dibandingkan dengan nilai objek lelang?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

1. Menganalisa upaya hukum penyelesaian sengketa lelang dengan *cessie* terhadap jaminan hak tanggungan atas tanah.
2. Menganalisa cara pembatalan lelang dengan *cessie* sehingga nilai objek piutang lebih besar dibandingkan dengan nilai objek lelang.

## **1.4. Manfaat Penelitian**

Melalui penelitian ini diharap agar dapat memberikan manfaat, baik bagi penulis maupun pihak lainnya.

### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Penelitian ini dapat memberikan landasan bagi para peneliti lain dalam melakukan penelitian lain yang sejenis dalam rangka meningkatkan kemampuan memecahkan masalah mengenai Sengketa Pembatalan Lelang dengan *Cesie* menurut Hukum Perbankan.

### **1.4.1 Manfaat Praktis**

1. Memenuhi persyaratan akademik untuk memperoleh gelar Sarjana.
2. Sebagai bahan bacaan/ tambahan referensi mengenai Lelang dengan *Cessie*.

## 2.5. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.5.1. Tinjauan Umum Tentang Lelang

#### 1.5.1.1. Definisi Lelang

Lelang atau penjualan publik adalah penjualan barang di depan banyak orang, dan harga barang yang ditawarkan kepada pembeli meningkat setiap saat. Selanjutnya, Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 mendefinisikan lelang dalam peraturan ini sebagai penjualan barang kepada umum melalui perundingan lisan atau tertulis. Semakin tinggi pesanan penawaran mencapai harga tertinggi dari barang yang akan dijual, semakin tinggi pula harga lelangnya. Secara yuridis pengertian lelang terdapat dalam ketentuan Pasal 1 ayat (17) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Pemungutan Pajak dengan Pemberlakuan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2010, yang dimaksud dengan lelang adalah setiap ke pelelangan umum. Melalui penawaran lisan dan/atau dengan menarik pihak yang berkepentingan dan calon pembeli.

Pasal 1 *Vendu Reglement* (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh belanda menyebut : “Penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau

diizinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”. Bagi mereka yang diberi kesempatan untuk memasukkan harga. Saat ini lelang sendiri dapat dilakukan dengan menggunakan media elektronik melalui lelang online dengan menggunakan internet. Lelang sendiri merupakan kegiatan untuk mencapai suatu harga yang paling tinggi untuk menjadi pemenang lelang dan didahului oleh pengumuman lelang.<sup>5</sup> Peraturan tersebut diatur dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur tentang aturan pelaksanaan Lelang.

#### **1.5.1.2. Fungsi dan Klasifikasi Lelang**

Fungsi lelang pada dasarnya adalah untuk menangani pergerakan barang. Lelang dalam dunia perdagangan adalah lembaga pasar yang digunakan oleh penjual untuk mendapatkan keuntungan, dengan persetujuan atau persetujuan pembeli. Tiga yang memiliki fungsi publik lelang adalah:

1. Dikukuhkan oleh Pasal 14 ICW. Instruksi Presiden No. 9 Tahun 1970. Perintah Pelaksana No. 16 Tahun 1994. UU No. Disetujui melalui Departemen Keuangan pada Januari 2004. Administrasi properti yang dimiliki atau dikuasai negara dan perlindungan

---

<sup>5</sup> Ririn maghfiroh, “Penyelesaian Perkara Pembatalan Lelang Objek Hak Tanggungan Di Pt. Bank Mega Syari’ah Kantor Cabang Solo”. Skripsi. UII. 2021. hlm. 15.

properti yang dimiliki atau dikendalikan negara melayani peran ketertiban administrasi.

2. Sebagai sistem hukum perdata/pidana/PUPN/DJPLN, pajak, pegadaian, dll, berfungsi mempermudah pelayanan penjualan barang harus mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum atas barang yang disita oleh pengadilan.
3. Menambah pendapatan Negara dari bea lelang.

Interpretasi dari fungsi di atas adalah bahwa barang negara yang diperoleh atau dialihkan dari penguasaan atau penyelenggaraan negara dapat ditemukan pada fungsi Lelang Pertama.

Klasifikasi Lelang Klasifikasi lelang atau jenis lelang sama dengan yang dijelaskan untuk klasifikasi lelang. Klasifikasi lelang harus mencakup sifat penawaran, sifat barang yang dilelang, dan alasan barang tersebut dilelang. Lelang dikategorikan menjadi tiga jenis:

1. Klasifikasi Lelang dari Cara Penawarannya Klasifikasi lelang dari cara penawarannya merupakan penawaran lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang dengan cara lisan maupun dengan cara tulisan. Dalam kegiatan ini pembeli bisa melakukan penawaran dengan cukup mengucapkan saja pada saat kegiatan berlangsung atau dapat juga dilaksanakan dengan tertulis, yaitu pembeli menawarkan harga yang diinginkan kepada pejabat lelang yang

telah menyiapkan harga barang yang akan dilelang. Pembeli biasanya mengajukan penawaran dengan cara menulisnya.<sup>6</sup>

2. Klasifikasi Lelang ditinjau dari harta yang dilelang, Harta yang dilelang disini terbagi atas harta bergerak dan real estate. Akibat hukum terhadap pembeli lelang dapat dilihat dari segi barang objek lelang dan dari segi hasil lelang yang telah disetorkannya.<sup>7</sup>

### **1.5.1.3. Prosedur Pelaksanaan Lelang**

Untuk dapat melakukan lelang, bank tidak hanya perlu menjalankan lelang, tetapi juga prosedur yang harus diikuti untuk menjalankan lelang. Auctioneers harus memenuhi persyaratan bank penuh untuk menerima prosedur ini. Prosedur yang harus diikuti oleh pemohon dan pelaksanaan lelang adalah sebagai berikut:

1. Pra Lelang
  - a. Pengajuan permohonan pelaksanaan secara tertulis kepada Direktur Jenderal Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPPNL), instansi pemerintah di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan.
  - b. KPPNL atau Balai Lelang Swasta meliputi surat perjanjian pinjam meminjam antara pemberi pinjaman dan nasabah, surat keterangan hipotek dari debitur, bukti perincian utang sesuai

---

<sup>6</sup> Miftahul Rahmah, “Aspek Hukum Pelaksanaan Pelelangan Barang Tidak Bergerak Terhadap Jaminan Kredit (Studi pada PT. Bank Central Asia, TBK Cabang Lhokseumawe)”, Skripsi, Sumatera Utara: Universitas Sumatera Utara, 2014.hlm. 54.

<sup>7</sup> Amanda Happy Diana, “Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Dalam Putusan Nomor 113/PDT.G/2014/PN.SMG)”, No.1 (2017).hlm. 10.

jumlah debitur, bukti keterlambatan pembayaran untuk memperingatkan debitur Mengesahkan keutuhan dokumen lelang Anda. Kreditur harus mengingatkan debitur tentang bukti kepemilikan hak, bukti pemberitahuan lelang debitur, yang biasanya dilakukan oleh kreditur setelah menerima keputusan pengadilan.

c. Setelah dokumen selesai, KPKNL akan memberikan jadwal tertulis kepada bank.

d. Bank mengumumkan lelang.

1) Untuk pelelangan barang bergerak dan tidak bergerak campuran, dua pengumuman akan dilakukan dengan selang waktu 15 hari. Detail akan diumumkan melalui surat kabar harian 14 hari sebelum pelelangan.

2) Jika barang lelang adalah barang bergerak, Anda hanya akan diberi tahu satu kali.

e. Pemberitahuan lelang kepada Debitur.

## 2. Pelaksanaan Lelang

Setelah melewati prosedur pra lelang, akhir dari kegiatan lelang adalah eksekusi lelang yang meliputi :

a. Hari Lelang Sebelum lelang dilaksanakan, peserta lelang wajib memenuhi syarat sebagai berikut: <sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Prosedur Lelang PT Balai Lelang Indoneisa, dikutip dari <http://www.balindo.com/eksekusibaru/prosedurlelang>. diakses pada hari Kamis 8 Maret 2023 pukul 14.30 WIB.

- 1) Melakukan penyetoran uang jaminan
  - 2) Calon pembeli wajib mengetahui hak dan kewajiban
  - 3) Memastikan bahwa asset yang akan dibeli sudah dilihat dalam kondisi sebagaimana adanya.
- b. Metode-metode Lelang
- 1) Lelang secara Lisan
    - (a) Dengan mengadirkan public dan calon pembeli.
    - (b) Menawarkan harga minimum kepada pengunjung lelang.
    - (c) Dipandu oleh Petugas Lelang apabila ada kenaikan harga lelang.
  - 2) Lelang secara Tertulis
    - (a) Calon pembeli harus mengajukan penawaran tertulis
    - (b) Menyerahkan dalam amplop tertutup dengan batas waktu yang ditetapkan oleh Penyelenggara Lelang.
    - (c) Calon pembeli harus memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Tahap dalam pembayaran lelang meliputi :

- (1) Pembeli lelang wajib melunasi pembayaran hasil lelang dalam waktu 3 (tiga) hari kerja setelah lelang diselenggarakan, kecuali diterbitkan eksepsi tertulis atas pembayaran hasil lelang oleh Sekretaris Eksekutif atas namanya. Menteri Keuangan. Jika hasil lelang tidak dibayar, pembeli harus memenuhi kewajibannya

tepat waktu. Apabila Pembeli Lelang belum membayar hasil lelang sampai dengan batas waktu tersebut di atas, maka Juru Lelang akan memberikan peringatan kepada Pembeli pada hari kerja berikutnya, mewajibkan Pembeli untuk melaksanakan kewajibannya dalam waktu 1 x 24 hari kerja terhitung sejak tanggal penawaran berhasil. Saya bertanya. Peningkat akan dikirimkan.

- (2) Dalam hal Pembeli Lelang tidak menyelesaikan kewajibannya setelah jangka waktu pembayaran berakhir setelah mengirimkan surat teguran, Juru Lelang akan menerbitkan teguran terakhir pada hari kerja berikutnya. Apabila pembeli tidak melaksanakan kewajibannya dalam waktu 1 x 24 hari kerja setelah diberitahukan teguran terakhir, maka juru lelang akan menerbitkan surat pemberitahuan pencabutan dan mencabut persetujuannya sebagai pembeli.
- (3) Pengelola KPKNL/Pengelola Balai Lelang memberikan kepada pembeli wanprestasi salinan surat pernyataan pembatalan yang disampaikan oleh Pengelola Lelang yang bertanggung jawab kepada Penjual, Kantor Wilayah setempat dan Kantor Pusat DJKN secara tertulis akan saya umumkan. Direktur KPKNL/Direktur Balai Lelang selanjutnya akan melaporkan data mengenai pembeli yang gagal bayar lelang ke DJKN. Kemudian mengirimkan data lelang ke kantor daerah dan meneruskannya ke

KPKNL di wilayah kerjanya. Pembeli lelang dilarang mengikuti lelang dimanapun di Indonesia selama jangka waktu 6 bulan.

- (4) Pembayaran hasil Lelang dilakukan secara tunai atau dengan cek/transfer pos dan KPKNL/Pusat Lelang atau Petugas Lelang menerbitkan kuitansi atau bukti pembayaran Harga Lelang.
- (5) Pembayaran hasil lelang oleh Pembeli kepada Wakil Lelang dilakukan dalam waktu 3 hari setelah lelang diselenggarakan.
- (6) Pembayaran uang melalui lelang yang tidak diatur dapat dilakukan atas nama Menteri Keuangan setelah mendapat persetujuan tertulis dari Direktur Obligasi dan Lelang Pemerintah.
- (7) Pengiriman Uang Hasil Neto kepada Penjual dilakukan selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah diterimanya pembayaran oleh Bendahara penerima.
- (8) Bendahara Penerima menyerahkan harga lelang, biaya lelang, uang kembalian dan pajak penghasilan kepada Kementerian Keuangan dalam satu hari kerja sejak diterimanya pembayaran.<sup>9</sup>

#### **1.5.1.4. Mekanisme Pembatalan Lelang**

Pembatalan lelang adalah pembatalan atas usul penjual atau atas perintah atau keputusan penguasa yudisial. Penjual dalam pengertian Pasal 1 No. 19 Permenkeu 27/2016 sebagai berikut :

---

<sup>9</sup> Octavian Renaldy, “Pelaksanaan Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL) Dumai Provinsi Riau Dalam Hukum Administrasi Negara”. Semarang: Universitas Negeri Semarang, hlm. 65-67.

“Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.”

Sebaliknya, dalam melakukan lelang, khususnya lelang eksekusi, risiko gugatan akibat ketidakpuasan seseorang sangat tinggi. Sebagai asas hukum, setiap warga negara yang haknya dilanggar berhak mengajukan banding ke pengadilan untuk menegakkan hak yang dilanggar. Sebagian besar gugatan terhadap pelaksanaan lelang adalah karena pelanggaran hukum (PMH).<sup>10</sup>

Jika mengajukan pembatalan lelang, mohon mengacu pada PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Tata Cara Pelaksanaan Lelang. Lelang yang diadakan hanya dapat dibatalkan atas perintah atau keputusan penjual atau otoritas peradilan. Pasal 30 PMK.Nr.27/PMK.06/2016 Pembatalan lelang sebelum lelang dilakukan oleh pengelola lelang:

1. Tidak ada SKT/SPKT untuk pelelangan barang berupa tanah atau tanah dan bangunan.
2. Khusus untuk lelang paksa, barang yang akan dilelang harus dalam status pidana perampasan, pemblokiran pidana dan penyidik.

---

<sup>10</sup> Ria Desmawati Rianto, dkk. Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah, (Malang: Program Studi Magister Kenotariatan Hukum Brawijaya, hlm. 6.

3. Gugatan telah diajukan atas rencana pelelangan wajib berdasarkan pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah dan barang-barang yang melekat pada tanah oleh pihak selain debitur atau orang yang dipaksa atau suami atau istri debitur atau orang yang dieksekusi sehubungan dengan kepemilikan objek lelang
4. Barang lelang dalam keadaan status sita jaminan.
5. Barang yang dilelang berada dalam keadaan sita khusus lelang tanpa eksekusi wajib, sita demi eksekusi atau sita pidana.
6. Barang dan benda lelang tidak termasuk dalam legalitas formal
7. Penjual tidak boleh menunjukkan atau memberikan akta hak milik asli atas barang kepada juru lelang.
8. Perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan, yaitu pengumuman lelang oleh penjual kepada publik
9. Keadaan Kahar atau *Force Majeure*
10. Apabila terdapat masalah teknis yang tidak dapat diselesaikan tanpa kehadiran Peserta selama Lelang berlangsung.
11. Sebagai aturan umum, besaran limit yang ditentukan tidak sesuai dengan dokumen spesifikasi limit dari penjual. Penjual tidak memiliki kontrol fisik atas properti pribadi yang dilelang.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> <https://litigasi.co.id/hukum-bisnis/106/alasan-yuridis-pembatalan-lelang>. diakses pada hari Sabtu tanggal 4 Maret 2023 jam 15.54 WIB.

Pembatalan sebelum pelelangan tidak mempunyai akibat hukum baik bagi pembeli maupun penjual lelang. Namun hanya jika penjual lelang mempunyai itikad baik bahwa pelunasan utang akan melunasi utang tersebut. Hal ini memungkinkan debitur untuk menjual properti itu sendiri dan melunasi utangnya dengan uang hasil penjualan.

## **2.5.2. Tinjauan Umum Hak Tanggungan**

### **1.5.2.1. Definisi Hak Tanggungan**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, hipotek adalah suatu jaminan yang diberikan dalam suatu bentuk oleh peminjam kepada pemberi pinjaman menurut suatu perjanjian. Berkenaan dengan pengertian hipotek lainnya, maka menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Barang Tidak Bergerak dan Barang Tidak Bergerak, Pasal 1 Ayat 1, Hak Tanggungan adalah: Hipotek atas Real Estat dan Barang Terkait Real Estat dialihkan ke Real Estat (selanjutnya disebut Hipotek). Suatu kepentingan jaminan yang dikenakan pada suatu hak atas tanah dalam pengertian Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Umum.

Hukum hipotek adalah instrumen hukum yang digunakan ketika ada perjanjian (kesepakatan) tentang pinjam meminjam antara peminjam (debitur) dan pemberi pinjaman (bank). Dalam praktiknya, calon debitur harus melampirkan segala macam dokumen, terutama identitas peminjam, jaminan pinjaman berupa akta tanah dan bangunan, surat izin

usaha jika debitur sah, dan lain-lain. bank Ajukan aplikasi pinjaman ke hal yang nyata. Menurut pihak bank, jika permohonan yang diajukan debitur memenuhi kriteria maka akan tercapai kesepakatan untuk memberikan kredit kepada debitur. Sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan surat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.<sup>12</sup>

#### **1.5.2.2. Dasar Hukum Tanggungan**

Pasal 1131 KUH Perdata menyebutkan bahwa “segala harta kekayaan debitur yang berupa benda bergerak meupun benda tidak bergerak yang ada di dikemudian hari, akan menjadi jaminan dalam perjanjian-perjanjian yang debitur buat nantinya”. Pasal 1131 KUH Perdata membuktikan bahwa banyak kasus dimana jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur tidak lagi menjadi rahasia umum. Dalam hal KPR, setiap kreditur memiliki hak yang sama jika debitur wanprestasi atau keadaan yang lebih buruk seperti kebangkrutan terjadi. Oleh karena itu, aset tersebut harus dilikuidasi. Oleh karena itu, harta

---

<sup>12</sup> Salim HS, 2011. “*Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*”, Jakarta : Rajawali Pers. hlm. 89.

penjamin debitur menjadi milik kreditur atau dimiliki bersama dengan kreditur. Dalam hal ini harta Debitur akan menjadi jaminan bersama-sama bagi semua krediturnya, mengacu pada ( Pasal 1132 KUH Perdata).<sup>13</sup>

Jika jaminannya adalah hipotek, itu termasuk prosedur untuk memberlakukan hipotek. Prosedur ini mencakup pemberian sistematis, pendaftaran hipotek dan hipotek. Hal ini terjadi karena ada janji antara pemberi hipotek dan penerima untuk menjaminkan hartanya sebagai jaminan pelunasan utang. Selain utang piutang itu sendiri, hak tanggungan harus didaftarkan di hadapan PPAT dengan syarat-syarat sebagai berikut: a) Nama dan identitas penerima hak tanggungan dan pemberi pinjaman. b) Jika pemilik hipotek dan pemberi bertempat tinggal di luar negeri, tempat tinggal pilihan mereka di Indonesia harus didokumentasikan. c) Nyatakan dengan jelas hutang yang dijamin oleh undang-undang hipotek dan identifikasi propertinya.

### **1.5.3. Tinjauan Umum *Cessie***

#### **1.5.3.1. Definisi *Cessie***

Istilah *cessie* berasal dari kata “Cedere” yang artinya melepaskan suatu hak dan menyerahkannya pada orang lain (Kartono, 1977: 42). Selanjutnya, dengan mengacu pada Pasal 613 Ayat 1 KUHPerdata, *Cessie* adalah pengalihan hak dan piutang atas barang tak berwujud lainnya dengan akta notaris. Pembuatan

---

<sup>13</sup> Wahyu Pratama, “Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996”. Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, no 3 (2015): hlm. 3.

suatu akta untuk mengalihkan hak atas suatu gugatan kepada pihak lain dimana salah satu langkah yang diambil oleh Bank sebagai pemegang hak tanggungan adalah apabila pinjaman bermasalah maka Bank tidak mempunyai pilihan lain selain melakukan lelang sendiri berdasarkan pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diselesaikan dengan *cessie*.<sup>14</sup>

Cara penyerahan *cessie*, bukan hanya tunduk kepada hukum perjanjian tetapi juga tunduk terhadap hukum kebendaan, terkhususnya yang mengatur mengenai penyerahan piutang atas nama. Piutang diklasifikasikan sebagai bergerak/tidak berwujud atau bergerak menurut peraturan perundang-undangan. Kategori ini disebabkan karena piutang tidak berwujud dan karena itu secara fisik tidak dapat dibedakan dari barang bergerak. Oleh karena itu secara hukum piutang digolongkan sebagai barang bergerak (Pasal 511 KUH Perdata), sehingga kita mengetahui bahwa piutang termasuk barang bergerak.

Berkaitan dengan perjanjian *cessie* sebagai bentuk penyerahan piutang maka yang diserahkan adalah piutang atas nama. Piutang atas nama adalah hak menagih dari kreditur terhadap debitur tertentu, berdasarkan suatu perikatan. Pada prinsipnya Piutang atas nama menunjukkan siapa krediturnya, meskipun pada

---

<sup>14</sup> Thorico Monada Thorico Monada,dkk. “Eksekusi Putusan Hakim Terhadap Objek Hak Tanggungan Yang Telah Dilakukan *Cessie*” Jurnal Living Law, Vol. 13, No. 2, 2021. hlm. 85.

asasnya tidak harus dituangkan dalam bentuk tertulis atau surat yang menyebutkan nama krediturnya. Walaupun tidak disebutkan nama krediturnya, para pihak tahu identitas masing-masing, sehingga tagihan tersebut hanya dapat ditagih terhadap mereka yang mengikatkan diri berdasarkan perikatan yang dibuat. Jenis piutang atas nama meliputi saham atas nama, sertifikat deposito, tagihan antar bank, surat promes, dll.

Selain hutang atas nama, ada juga piutang atas bawa dan atas tunjuk. Piutang atas bawa adalah piutang yang dibayarkan kepada siapa saja yang memiliki dan dapat menunjukkan letter of credit yang membuktikan adanya surat wesel, dan piutang atas tunjuk adalah piutang yang dibayarkan kepada orang yang ditunjuk. Penunjukan dilakukan dengan membuat surat persetujuan, biasa disebut *endorsement*. Contoh piutang atas bawa adalah cek dan contoh piutang atas tunjuk adalah wesel. Oleh karena itu, persyaratan donasi atau pesanan harus dalam bentuk surat atau tertulis. Hal ini karena pembayaran akan dilakukan kepada pihak yang mengantarkan surat piutang atau pihak yang namanya tertera di belakang surat.

Ada tiga pihak dalam pelaksanaan piutang atas nama dengan *Cessie*. Yaitu, *Cessie* sebagai kreditur lama yang memegang atas nama wesel tagih, kemudian *Cessionaris* sebagai kreditur baru yang menerima pengalihan piutang atas nama, dan *Cessus* sebagai

pengalihan piutang. Dalam hal ini debitur hanyalah orang yang memberitahukan atau menyetujui perjanjian pengalihan yang diadakan antara pemberi pengalihan dan Cessionaris. Karena *Cessie* adalah suatu bentuk perwakilan untuk suatu gugatan, maka penyerahan itu harus didasarkan atas adanya alas hak (*Rechtstitel*), yaitu hubungan keperdataan yang mendasari penyerahan hak itu. Dasar hak ini terletak pada kewajiban atau hubungan untuk mengalihkan hak atas piutang. Kewajiban umumnya adalah piutang atau tagihan dari kontrak pertukaran untuk dijual. Dengan demikian, ada dua perbuatan hukum penyerahan piutang sebagai pengganti akad jual beli, yaitu akad dasar hak, akad pengalihan sebagai bentuk kuasa pengajuan tuntutan.

#### **1.5.3.2. Prosedur *Cessie* Menurut Hukum Perbankan**

Bank merupakan lembaga keuangan yang paling penting dan berperan besar dalam kehidupan masyarakat. Dalam memenuhi misinya, bank berfungsi sebagai lembaga keuangan yang bertujuan untuk memberikan kredit dan jasa keuangan. Salah satu ciri perbankan Indonesia adalah perbankan Indonesia merupakan sarana untuk melanjutkan pembangunan nasional dan mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Amandemen IV Tahun 1945. Merupakan sarana untuk mencapai pemerataan, keserasian dan keseimbangan dengan memenuhi kebutuhan dari Elemen trilogi pengembangan.

Melakukan proses pinjaman adalah langkah membuang kredit macet melalui lembaga hukum. Namun, pembayaran kredit kini dapat dilakukan melalui *Cessie* untuk penyelamatan dana dan melindungi kepentingan bank.

Menurut Subekti pengertian *cessie* di Indonesia “Suatu langkah pemindahan piutang dengan nama dimana piutang tersebut dijual oleh kreditur lama kepada seorang kreditur baru, tetapi hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus, hanya keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru”. Harta atau barang yang dijadikan jaminan pada umumnya harus lebih besar nilainya daripada jumlah kewajiban yang diberikan oleh bank sebagai kreditur, ini dikenal sebagai rasio pinjaman terhadap nilai. Untuk pinjaman dengan jaminan hipotek, nilai hipotek biasanya minimal 125% dari nilai pinjaman. Nilai hipotek ini harus dinyatakan pada akta hipotek.<sup>15</sup>

Pada praktik perbankan, *cessie* digunakan sebagai jaminan tambahan lembaga agunan. Pengalihan *cessie* dianggap sebagai gugatan pengganti hak yang dikonstruksi secara sah sebagai jaminan semu (*oneeigelijcke pandrecht*), yang statusnya sama dengan pengalihan *constitutum possessorium*. Ada kepemilikan yang berlanjut, tetapi tidak ada kepemilikan yang berlanjut atas

---

<sup>15</sup> Esther Roseline, Jika Bank Melelang Barang Jaminan di Bawah Harga Pasar, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt59ed9a0818cb5/jika-bank-melelang-barang/jaminan-di-bawah-harga-pasar>, diunduh pada Sabtu 4 Maret 2023, pukul 16.19 WIB.

penanggungan akun sebagai jaminan. Tujuannya juga berbeda dan memiliki dua sisi. *Cessie* digunakan sebagai metode penyerahan faktur atas nama *droit de suite* tanpa pemberitahuan. Artinya, kepemilikan tagihan *cessie* telah dialihkan kepada cessionaris tanpa pemberitahuan kepada cessus. Dalam praktiknya, banyak orang tidak ingin tahu bahwa mereka memiliki hutang, dan oleh karena itu komunikasi tentangnya biasanya dilakukan atas dasar ini, dan terlebih lagi atas biaya yang dikeluarkan. Keamanan terhadap klaim Seth hanya akan muncul jika terjadi kebangkrutan atau kegagalan pembayaran. Apabila bank sebagai kreditur dan penerima pengalihan menganggap perlu, bank dapat melunasi atau memberitahukan debitur di kemudian hari.

#### **1.5.3.3. Pembatalan *Cessie***

*Cessie* hanya dapat dilakukan dengan bentuk tertulis atau akta seseuai pada Pasal 613 KUHPerdara yang mewajibkan untuk membuat akta otentik ataupun akta di bawah tangan, pada akta pengalihan piutang *cessie* atau dapat disebut juga dengan akta *cessie* haruslah dinyatakan secara tegas mengenai tindakan cedent menyerahkan tagihan atas nama ke dalam kepemilikan *cessionaris* yang diikuti oleh tindakan penerimaan oleh *cessionaris*. Tindakan penerimaan merupakan tindakan yang menyatakan menerima penyerahan *cessie* dari *cedent*, akibatnya jika cedent menyerahkan secara sepihak kepada cessionaris dan hanya

memberitahukan kepada *cessus*, maka belum mengakibatkan adanya pengalihan atas tagihan dari cedent kepada *cessionaris*.

Kemudian dalam pengalihan piutang dengan skema *cessie* ini dapat melalui gugatan *contentiosa* maupun gugatan *voluntair*, dan juga pengajuannya juga dapat diajukan di pengadilan agama maupun pengadilan negeri. Jika perkara *cessie* tersebut berada pada pihak perbankan syariah maka perkara itu dapat di daftarkan pada pengadilan agama sesuai dengan kompetensinya masing-masing sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dalam kaitannya dengan kompetensi mengadili maupun kompetensi lainnya. Kemudian, jika perkara *cessie* tersebut berada pada pihak perbankan umum atau dengan kata lain bank konvensional, maka gugatan dapat diajukan ke pengadilan negeri sesuai dengan kompetensinya masing-masing.

Jika ada sengketa pada perkara *cessie* seperti tidak maunya debitur lama untuk mengosongkan kediaman yang akan dibeli oleh debitur baru maka dapat dimintakan kepada hakim dalam petitum gugatan untuk mengosongkan rumah tersebut dalam keadaan benar-benar kosong di pengadilan. Namun jika perkara pengalihan piutang dengan skema *cessie* tersebut tidak mengandung sengketa maka dapat diajukan gugatan voluntair atau mengajukan sebuah permohonan ke pengadilan sesuai dengan kompetensinya baik kompetensi absolut maupun kompetensi relatifnya harus disesuaikan agar tidak menyalahi perundang-undangan atau peraturan yang berlaku.

## 1.6. METODE PENELITIAN

### 1.6.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah jenis penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dengan meneliti bekerjanya hukum di masyarakat dan tentang efektivitas hukum yang sedang berlaku.<sup>16</sup> Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai adanya ketentuan hukum yang terjadi secara langsung pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi dimasyarakat umum dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian sebuah masalah.<sup>17</sup> Penelitian ini dilakukan secara khusus dan berkaitan dengan Upaya Hukum sengketa lelang terhadap jaminan sebagai akibat terjadinya Lelang dengan *Cessie* oleh Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Commercial Asset Management Division Area-3 dan KPKNL.

Penggunaan metode yuridis empiris dalam penelitian Skripsi ini, yaitu hasil dari pengumpulan dan penemuan data serta informasi melalui studi lapangan di Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Commercial

---

<sup>16</sup> Onaedi Efendi & Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Jakarta: Kencana, 2016), Hlm. 149-150.

<sup>17</sup> Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 15.

Asset Management Division Area-3 yang merupakan sasaran dan objek penelitian yang dipergunakan dalam menjawab permasalahan pada penelitian ini, kemudian dilakukan pengujian pada fakta akurat yang terdapat dalam masyarakat sehingga kebenaran dalam suatu penelitian mampu memberikan masukan bagi pihak yang yang berkepentingan.

### **1.6.2. Sumber Data**

Penelitian yuridis empiris ini menggunakan data primer, dan sekunder, yaitu :

#### **1. Data Primer**

Data primer yaitu data yang didapat langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas dengan melakukan wawancara terstruktur baik dengan para pihak yang berperkara maupun dengan informan yang berasal dari hakim yang menangani perkara Sengketa Gugatan Pembatalan Lelang dengan *Cessie* oleh Bank Tabungan Negara dan salah satu Debitur di Pengadilan Negeri Surabaya.

#### **2. Data Sekunder**

Data sekunder diperoleh dengan melakukan penelitian kepustakaan terhadap bahan penelitian yang digunakan yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yaitu :

##### **a. Bahan Hukum Primer**

Bahan Hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan dan keputusan pengadilan yang berkaitan dengan objek penelitian, yaitu:

- 1) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)
- 2) Undang – Undang RI Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- 3) Undang – Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah
- 4) Undang – Undang RI Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan
- 5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang tidak mengikat yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para pakar atau ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus yang akan memberikan petunjuk arah kepada penulis meliputi buku-buku hukum, bahan-bahan hukum yang bersumber dari Surat Edaran Mahkamah Agung RI, Naskah Akademik Peraturan Mahkamah Agung dan literatur-literatur, jurnal ilmiah serta tulisan-tulisan dalam internet.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier penelitian ini adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. seperti kamus, ensiklopedia, dan indeks kumulatif.

### 1.6.3. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh bahan hukum yang diperlukan dalam penelitian ini diperoleh dengan cara:

#### 1. Observasi di Lapangan

Suatu cara pengumpulan data dengan pengamatan langsung dan pencatatan secara sistematis terhadap obyek *yang* diteliti di Instansi terkait untuk Observasi yang dilakukan dengan cara pengamatan dan pencatatan mengenai pelaksanaannya secara langsung.

#### 2. Wawancara

Wawancara adalah suatu proses interaksi dan komunikasi yang dilakukan oleh pewawancara dan terwawancara untuk memperoleh informasi yang lengkap, dalam penelitian ini, penulis memilih untuk mewawancarai Instansi terkait.

#### 3. Studi Pustaka/Dokumen

Studi dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum (baik normatif, empiris maupun yang sosiologis). Data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi dan hasil penelitian. Studi kepustakaan bagi penelitian hukum empiris, merupakan metode pengumpulan data yang dipergunakan bersama-sama seperti wawancara, pengamatan observasi ataupun kuesioner.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Amirudin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010, hlm. 4.

#### **1.6.4. Metode Analisis Data**

Penulis dalam penelitian ini menggunakan metode analisis data berupa metode analisis data kualitatif, yaitu penelitian yang menekankan kepada data- data yang diperoleh penulis dari buku-buku, artikel, jurnal ilmiah dan perundang- undangan.

#### **1.6.5. Lokasi Penelitian dan Waktu Penelitian**

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penulisan ini, penulis melakukan penelitian di Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Commercial Asset Management Division Area-3. Jangka waktu penelitian ini adalah 2 (dua) bulan, dimulai dari bulan Februari 2023 pada minggu kedua sampai bulan Maret, yang meliputi tahap persiapan penelitian yakni pengajuan judul (praproposal), acc judul, permohonan surat ke Instansi, pencarian data, bimbingan penelitian, penulisan penelitian.

### **1.7. Sistematika Penulisan**

Untuk mempermudah Skripsi ini, maka kerangka dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub bab. Skripsi dengan judul **“GUGATAN PEMBATALAN LELANG TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN DENGAN *CESSIE* MENURUT HUKUM”** Yang dalam pembahasannya Skripsinya dibagi menjadi IV (empat) bab, sebagaimana diuraikan secara menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam Skripsi ini:

*Bab Pertama*, adalah sebagai bab pendahuluan, yang memuat latar belakang masalah dan rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian. Pendahuluan ini merupakan dasar pijakan untuk melangkah ke

bab selanjutnya, pendahuluan ini ditulis dengan maksud sebagai pengantar untuk memudahkan pembaca agar mengerti garis besar permasalahan dalam Skripsi ini, Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris

*Bab Kedua*, membahas dari rumusan masalah yang pertama mengenai Upaya Hukum penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan debitur maupun kreditur terhadap jaminan sebagai akibat terjadinya Lelang dengan *Cessie*, Sub bab satu membahas tentang Upaya Hukum Penyelesaian sengketa lelang dengan *Cessie* menurut Hukum Perbankan, sub bab dua membahas tentang Mekanisme lelang dengan *cessie* tersebut oleh Bank Tabungan Negara Surabaya.

*Bab Ketiga*, membahas dari rumusan masalah kedua tentang Bagaimana Cara Membatalkan Lelang *Cessie* Apabila Nilai Objek Piutang Lebih Besar Dibandingkan Dengan Nilai Objek Lelang Akibat *Cessie*, Sub bab satu membahas tentang Upaya Hukum Pembatalan Lelang di pengadilan terhadap objek jaminan hak tanggungan, sub bab kedua membahas tentang akibat hukum terhadap jaminan hak tanggungan akibat lelang dengan *cessie* apabila lelang dengan nominal di bawah appraisal .

*Bab Keempat*, merupakan penutup yang berisi kesimpulan dari keseluruhan pembahasan permasalahan dalam Skripsi dan juga saran untuk permasalahan dalam Skripsi.